

Markt doet het niet

## De gemeente als huisbaas? Rijswijk gaat zelf huizen bouwen voor middeninkomens

30 september 2020 17:22

Aangepast: 30 september 2020 18:10



Een nieuw bouwproject in de gemeente Rijswijk

**Als de markt het niet oppakt, dan moet de overheid het maar doen. De gemeente Rijswijk stapt zelf in de woningbouw en -verhuur. In een nieuwbouwproject gaat de gemeente 90 huurwoningen neerzetten, bedoeld voor het middensegment. Als dat succesvol blijkt krijgt het project navolging. "We moeten buiten de kaders denken."**

"Ik wil de beste onderwijzers voor de klas in Rijswijk, de beste politieagenten op straat en de beste verpleegkundigen in de zorg. Dan moeten zij wel fatsoenlijke, betaalbare woningen kunnen krijgen in de gemeente. Die zijn er nu niet of nauwelijks." Aan het woord is wethouder Johanna Besteman (CDA), verantwoordelijk voor het dossier Wonen in de gemeente Rijswijk.

## Noodkreet

Het is een noodkreet die veel gemeenten zullen herkennen. Er is op veel plekken in Nederland een schreeuwend tekort aan 'middenhuur', woningen met een huurprijs tussen ongeveer 740 en 1000 euro per maand. En dat tekort drijft middeninkomens, zoals agenten, docenten en verpleegkundigen, de stad uit, met alle gevolgen van dien.

Die groep valt tussen wal en schip. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een huis te kunnen kopen.

De gemeente Rijswijk komt daarom met een radicaal initiatief: de gemeente gaat zelf vrijesectorwoningen bouwen. Binnenkort start een pilot, waarin 90 appartementen en eengezinswoningen worden gebouwd in een nieuw te bouwen wijk in de stad, Rijswijk Buiten.

## Markt

"De markt heeft dit niet opgepakt", legt Besteman uit. Er zijn wel particuliere verhuurders op de Rijswijkse woningmarkt actief, maar die zitten volgens de wethouder 'boven het middensegment, qua prijs'. En dus is de overheid aan zet. Besteman: "We moeten buiten de kaders denken. We realiseren ons dat dit een oplossing is die niet in het boekje staat."

© Gemeente Rijswijk



Wethouders Johanna Besteman (Wonen) en Jeffrey Keus (Financiën) op de bouwlocatie waar Rijswijk Buiten moet komen.

Het is inderdaad een uniek plan, bevestigt hoogleraar Woningmarkt Peter Boelhouwer (TU Delft). Toch is hij enthousiast. "Er is een enorme vraag naar dit soort woningen, vooral voor meerpersoonshuishoudens, zeg maar gezinnen."

"Marktpartijen blijken niet in staat dat soort woningen te bouwen. Dit is een vrij onorthodoxe manier, maar gemeenten kunnen dat wel. Zij hebben lage financieringslasten, vanwege de lage rente en ze hoeven niet zo'n heel hoog rendement te halen", reageert Boelhouwer.

## 1 miljoen huurwoningen

Ons land telt ruim 1 miljoen huurwoningen in de vrije sector. Die zijn in handen van kleinere en grote verhuurders. Denk aan een winkeleigenaar die het appartement boven haar winkel verhuurt, maar ook aan grote institutionele beleggers met honderden of duizenden huurwoningen, zoals pensioenfondsen.

Normaal gesproken bouwen dat soort investeerders nieuwe huurwoningen. Dat zijn langlopende beleggingen, die wel rendabel moeten zijn. Voor dat type belegger is het dan interessanter om duurdere huurwoningen te bouwen, want dat levert simpelweg meer winst op.

"Tegelijk marktmeester én marktpartij; geen verstandige combinatie."

Dat heeft onder meer te maken met de prijzen voor bouwgrond die juist gemeenten hanteren. Ontwikkelaars klagen al langer over te hoge grondprijzen, waardoor middenhuur niet rendabel zou zijn.

### **'Gemeente kan aan knoppen draaien'**

Verhuurdersclub Vastgoed Belang reageert dan ook kritisch op de plannen van de gemeente Rijswijk. "De gemeente is tegelijk marktmeester én marktpartij; geen verstandige combinatie", laat Vastgoed Belang desgevraagd weten.

Volgens woordvoerder Lucas Brons had de gemeente beter met particuliere beleggers kunnen gaan praten. "De wil en het investeringsvermogen zijn ruimschoots aanwezig", zegt hij. "De gemeente kan aan de juiste knoppen draaien om het mogelijk te maken. Vraag realistische grondprijzen en sta ook marktpartijen toe dat projecten met uitsluitend middenhuur worden gerealiseerd, zonder het vaak verplichte aandeel gereguleerde huur (woningen met een maandhuurprijs onder de 737 euro, red.) waardoor een project niet is rond te rekenen."

In Rijswijk bouwt de gemeente op eigen grond, dat maakt het 'rondrekenen' al makkelijker. Bovendien is winst niet het belangrijkste voor Rijswijk, geeft Besteman aan, hoewel een persbericht van de gemeente wel spreekt over het belang van een 'sluitende businesscase'.

### **'Meer middenhuur'**

"Het doel is meer middenhuur", antwoordt de wethouder op de vraag of het project winstgevend moet zijn. Ze wil 'niet vooruitlopen' op hoe de exploitatie er precies uit moet zien, al wordt er gedacht aan een woonfonds waarbij wordt samengewerkt met woningcorporaties en private partijen.

Volgens Vastgoed Belang is een 'gelijk speelveld' wel belangrijk. "Voor nieuwbouw door gemeenten zullen dezelfde voorwaarden moeten gelden als voor een particuliere belegger. Als de gemeente voor zichzelf lagere grondprijzen hanteert, of minder voorwaarden stelt – dan is er sprake van oneerlijke concurrentie en daarmee waarschijnlijk ongeoorloofde staatssteun", aldus de verhuurdersclub.

## **Marktverstoring**

"Ik snap wel dat beleggers dit niet leuk vinden, maar helaas", reageert hoogleraar Boelhouwer. "Er is een enorme behoefte aan betaalbare huurwoningen. Linksom of rechtsom, die moeten er gewoon komen. Is dat marktverstoring? Dat interesseert me niet zoveel."

Als de pilot met 90 woningen succesvol blijkt overweegt Rijswijk meer woningen te bouwen. Dan moet de gemeenteraad zich daar nog wel over uitspreken.