

Geachte voorzitter van de Bestuurlijke Tafel Wonen,

Zoals wij in onze bestuurlijke opdracht van de drie opdrachtgevers (dd. 6 mei 2019) hebben vastgesteld, dienen wij een formeel bod te doen dat is afgestemd met de eigen corporaties en is behandeld in het college. Dit bod is onder voorbehoud van goedkeuring van de raad. Voor u ligt het formele bod van gemeente Rijswijk.

Dit bod zal de input zijn voor het gesprek dat ik zal voeren met u en een collega-wethouder Wonen uit de regio. In het bestuurlijke gesprek zal ik het bod toelichten in het kader van de regionale uitdagingen en de (on)mogelijkheden van mijn gemeente om bij te dragen aan de gezamenlijke doelen. Dit bod zal gebruikt worden als input voor de regionale nieuwe woningmarktafspraken, verwerkt worden in de lokale woonvisie bij de volgende actualisatie in het najaar van 2020 en deel uitmaken van de prestatieafspraken met de corporaties.

Doelen regio Haaglanden

Voldoende woningen van de totale voorraad realiseren, zijnde een netto toevoeging van 65.860

Voldoende doelgroepwoningen realiseren, zijnde een netto toevoeging van 16.360 (minimaal 12.360 DAEB)

De regio gaat voor een meer evenwichtige spreiding van de doelgroepvoorraad.

Beschikbaarheid: Een evenwichtigere spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden.

De gemeente Rijswijk streeft naar een netto toevoeging van het aantal woningen dat gebaseerd is op de eigen woningbouwprogrammering. De berekening van het ME-scenario van ABF ziet er dus als volgt uit.

Berekeningen ABF ME-scenario

LET OP: Op basis van de DPI -opgave van de corporaties weten we dat er definitieverschillen zijn die leiden tot verschillen in de omvang van de startvoorraad van de corporaties. ABF hanteert CBS voor zelfstandige woning en RIGO baseert zich op DPI (zie Rapporten RIGO). We hanteren de opgave zoals deze becijferd is in de scenario's van ABF.

NB: In de cijfers van ABF zitten soms afrondingsverschillen. In dit bod kunnen afrondingen op tientallen worden gebruikt.

Naast de regionale doelen heeft de gemeente Rijswijk onderstaande strategische doelen op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. (zo concreet mogelijk)

‘In Rijswijk kun je ruim wonen in een groene omgeving. Stedelijk en ontspannen’, zo staat in de Stadsvisie 2030 te lezen.

‘Om dat te bereiken is het nodig de woningvoorraad in Rijswijk gevarieerder te maken, meer te bouwen naar behoefte en eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere woningtypes.’

En Rijswijk groeit. Die groei zet de komende jaren door.

De huisvestingsopgave is daarmee eveneens groot en de druk op de woningmarkt blijft vooralsnog onverminderd hoog. Daarom bouwen, herstructureren en verduurzamen we zoveel mogelijk woningen in Rijswijk.

Om aan de huisvestingsopgave te voldoen zijn vele partijen nodig en aan zet, van gemeente en projectontwikkelaars tot de woningcorporaties.

Ons doel is om te zorgen voor kwalitatieve goede woningen, in sociaal sterke en gemêleerde, veilige, leefbare wijken met een evenwichtige sociale opbouw. Het middensegment speelt daarin de belangrijkste schakel.

Daartoe is de lange termijn koers gewijzigd.

Met focus en inzet op twee leidende elementen:

1) We zetten vol in op bouwen van betaalbare koop- en huurwoningen voor gezinnen om de grote vraag het hoofd te bieden. Wij bouwen naar behoefte, dat betekent inzetten op meer (huur)woningen in het middensegment (€ 800-1.200 huur per maand).

Zo krijgen Rijswijkers in cruciale beroepen (onderwijs, zorg en politie) meer mogelijkheden om wooncarrière te maken in Rijswijk en dus om in de gemeente te kunnen blijven wonen. Middenhuur is daarbij een onmisbaar onderdeel van een gezonde lokale en regionale woningmarkt en krijgt prioriteit. Het voorziet in die behoefte en het zorgt voor gedifferentieerde wijken, die essentieel zijn voor een leefbare stad.

2) Met de corporaties (en andere stakeholders) maken we afspraken over noodzakelijke investeringen voor noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid in de bestaande stad (vooral gericht op de herstructureringswijken).

Het percentage doelgroepenvoorraad laten we afnemen in lijn met het ‘meer-evenwichtscenario’. Rijswijk zet in op sneller differentiëren om grootstedelijke problematiek af te wenden. Daar is absolute noodzaak voor; een gemeente met de omvang van Rijswijk krijgt immers geen uitkering uit het gemeentefonds voor het aanpakken van deze problematiek.

Daarnaast geldt de noodzaak door de structurele financiële tekorten die Rijswijk kent, eveneens het financiële draagvlak voor sociale en economische voorzieningen van onze stad te vergroten. Dat is onontbeerlijk. Rijswijk kent de laatste jaren structurele financiële tekorten door die toenemende druk op voorzieningen. Om Rijswijk leefbaar te houden en preventieve, culturele voorzieningen op peil te kunnen houden is de koerswijziging noodzakelijk. Zo kunnen Rijswijkers fijn en prettig (blijven) wonen in de stad (met uitzicht op een wooncarrière) en blijft iedereen zich thuis voelen in Rijswijk. Nu en in de toekomst!

Het bovenstaande vindt zijn neerslag in de volgende concrete acties:

- Bouwen van betaalbare (middensegment) koop- en huurwoningen voor gezinnen.
- Bouwen van huurwoningen in het middensegment (€ 800-1.200 huur per maand).
- Stimuleren van vernieuwende woon/zorgconcepten voor senioren.
- Ontwikkelen van In de Bogaard e.o. tot een gebied met een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit. Realiseren van levensloopbestendige woningen voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen, etc.).
- De locatie RijswijkBuiten ontwikkelen tot een gemêleerd, uniek en duurzaam woonmilieu. De bouw van betaalbare woningen voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen, naast bouwen in het duurdere segment (gedifferentieerde wijken).
- Het aanpakken van de wijk Te Werve. Inzet is meer verscheidenheid in woonvormen en doelgroepen om daarmee de wijk veelzijdiger te maken. Een wooncarrière moet in deze wijk mogelijk worden.
- In kaart brengen van de behoefte aan specifieke woonvormen (bijvoorbeeld geclusterd wonen) en daarop inspelen.

Middels dit bod laat gemeente Rijswijk zien wat de bijdrage aan de regionale doelstellingen is. Hieronder treft u onze cijfermatige bijdrage aan.

II. Totale voorraad

- *“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan de totale bouwproductie die in de regio benodigd is”*

Totale voorraad	Startvoorraad 01-01-2019 (ABF-rapport 10-12-2019)	31-12-2029
Aantallen woningen	26.670	ABF-berekening: ca 31.200 woningen (netto toevoeging ca 4.530 woningen) Bod Rijswijk: 32.423 woningen (netto toevoeging 5.753 woningen)

Totale voorraad	periode t/m 31-12-2029	
	hard	zacht
Toevoeging		
• Nieuwbouw	1.548	3.380
• functieverandering (bijv. ombouw kantoorpanden).	741	134
• splitsing van bestaande woningen.	Zie *	
• tijdelijke woningen	Zie *	
• overige toevoeging		
Onttrekking		
• sloop	50	
• samenvoeging woningen	Zie *	
• overige onttrekking		
Netto voorraadontwikkeling	2.239	3.514

* zowel voor splitsing als samenvoeging geldt dat wij op voorhand niet kunnen aangeven hoeveel aanvragen voor splitsing en samenvoeging we zullen ontvangen en hoeveel woningen het dan betreft. De ervaring leert dat de aantallen woningen die toegevoegd worden bij splitsing ongeveer wegvallen tegen de aantallen woningen die onttrokken worden bij samenvoeging. Wij gaan er hier vanuit dat het uiteindelijke saldo van toevoegingen en onttrekkingen nihil zal zijn.

Toelichting

Rijswijk is een compacte gemeente met maar weinig open ruimte. Qua woningvoorraad heeft de gemeente een echt stedelijk karakter: veel gestapelde bouw, een meer dan gemiddelde huurvoorraad en een grote doelgroepenvoorraad. Daarmee is Rijswijk goed te vergelijken met (veel) grotere steden als Delft en Den Haag. Zoals hierboven is aangegeven wil Rijswijk zich de komende jaren meer richten op de middendure koop- en huursegmenten en op het duurdere marktsegment.. De consequentie van dit beleid is dat de doelgroepenvoorraad percentueel zal afnemen zoals in lijn met de regionale doelstelling en in lijn met het 'meer evenwicht-scenario'. Zoals in de inleiding is beargumenteerd is het onontbeerlijk om sneller te differentiëren in Rijswijk. In onderstaande gaan we iets dieper in op diverse deelgebieden binnen Rijswijk.

In de Stadsvisie uit 2016 is aangegeven dat Rijswijk nog een forse woningbouwproductie voor haar rekening wil nemen en dat ook doet. Deze wens wordt ingegeven door de grote vraag naar woningen die er in de regio Haaglanden bestaat, de mogelijkheid om daar positief aan bij te dragen en de kansen die het biedt voor revitalisering en versterking. Rijswijk bestaat voor een deel uit verouderde naoorlogse wijken en werklocaties die verouderd, verwaarloosd en zelfs verloederd zijn. Woningbouw biedt een kans om de noodzakelijke opknapbeurt en vernieuwing te geven. Woningbouw biedt een antwoord op de grote woningnood. Woningbouw biedt een verdienmodel waarmee de leefomgeving en openbare ruimte sterk verbeterd kunnen worden. En woningbouw biedt een kans om te bouwen aan een gemêleerde samenleving waar inwoners de woning van hun wensen kunnen vinden door een gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen.

De ontwikkeling van de locatie RijswijkBuiten tot een complete nieuwe en heel duurzame wijk biedt Rijswijk de kans om juist in die segmenten te bouwen die in de bestaande stad relatief schaars zijn, d.w.z. grondgebonden woningen in de betaalbare en duurdere segmenten. RijswijkBuiten bedient daarmee de grote vraag naar deze woonsegmenten zowel op lokaal als op regionaal niveau.

Die mogelijkheid voor woningbouw wordt naast de locatie RijswijkBuiten gezien in de grote omvang aan leegstand, zowel in het kantoor- als in het winkelvastgoed. Een deel van die leegstand kan wat de gemeente betreft transformeren naar woningen. Waar mogelijk kan ook nog aan verdere verdichting gedacht worden. Transformatie en verdichting zijn aan de orde in de gebiedsontwikkelingen In de Bogaard, het Stationskwartier, de Plaspoelpolder en het Havenkwartier. Samen staan deze gebieden bekend onder de naam Stadsas, zoals het ook in de Verstedelijkingsalliantie genoemd wordt. Anders dan in RijswijkBuiten zal het in de gebiedsontwikkelingen vooral gaan om het toevoegen van appartementen. Hiermee wil Rijswijk een reeks van doelgroepen bedienen; van kleinere appartementen, vooral middendure huur, voor starters en kleine huishoudens en goed toegankelijke appartementen met een goede buitenruimte voor senioren, tot aan grotere en duurdere appartementen voor de hogere inkomensgroepen. Specifiek voor het gebied In de Bogaard willen wij door de toevoeging van middeldure en duurdere appartementen (huur en koop) wat hogere inkomensgroepen aantrekken om zo de levensvatbaarheid van het winkelcentrum te stimuleren evenals een positieve uitstraling op de omliggende wijken.

RijswijkBuiten en de gebiedsontwikkelingen zorgen voor het leeuwendeel van de toekomstige woningbouw. Daarnaast worden nog op verspreid liggende vrijkomende locaties woningen toegevoegd. Typologie en prijs van de woningen zijn hierbij maatwerk. In een aantal gevallen gaat het om vrijkomende gemeentegrond die bestemd is voor sociale woningbouw (wijziging bestemming). Ten slotte kan nog genoemd worden de herstructurering in de wijk Te

Werve. In deze wijk met veel portiekflats en sociale huurwoningen wordt door sloop – nieuwbouw de woningvoorraad veelzijdiger gemaakt door toevoeging van andere woning typologieën en andere prijsklassen.

Resumerend: Rijswijk heeft een grote woningbouwopgave waarbij het doel meerledig is. Ten eerste is dat het leveren van een grote bijdrage aan het voldoen aan de grote vraag naar woningen in de regio, Rijswijk is hierin relatief gezien koploper. Ten tweede is dat het gevarieerder maken van de Rijswijkse woningvoorraad zodat aan een zo breed mogelijk palet aan woonwensen tegemoet kan worden gekomen en ten derde is dat het vitaler en aantrekkelijker maken van de stad waarbij de woningbouw als hefboom fungeert.

Meer woningen voor de totale voorraad te realiseren indien

	Aantal woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1 versnelling projecten	350 (indicatief)
totaal	350 (indicatief)

Toelichting:

Met een geprognoseerde woningproductie van 5.800 woningen levert Rijswijk een relatief gezien meer dan gemiddelde bijdrage aan het verhelpen van het woningtekort in de regio. Dit aantal overstijgt ruim het door ABF berekende aantal. De oplevering van 5.800 woningen voor 2030 vergt een forse inspanning van de gemeente en dan moeten alle bepalende factoren ook mee zitten, zoals de marktsituatie, de hoogte van de bouwkosten, de beschikbaarheid van aannemers, de voortgang in de procedures, de stikstofproblematiek e.d. Toch ziet de gemeente mogelijkheid om op sommige locaties nog in te zetten op extra woningbouw voor 2030. Aangezien het hier om complexe transformatieprojecten gaat zijn de uiteindelijk bepalende factoren de beperkte gemeentelijke capaciteit en de financiële situatie. Wat dit laatste betreft is een financiële bijdrage vanuit het Rijk meer dan welkom (bijvoorbeeld via de woningbouwimpuls).

- *“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van voldoende doelgroepvoorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van doelgroepvoorraad.”*
- *“Leg uit en laat zien welke bijdrage uw gemeente kan leveren aan het realiseren van meer evenwicht van de doelgroepvoorraad in de regio. Dit gaat bijvoorbeeld over het slopen, verkopen, liberaliseren, behouden en toevoegen van doelgroepvoorraad.”*
- *“Verklaar voor de handelingsperspectieven uit het rapport van RIGO en uit de subregionale ronde in welke mate u deze wel of niet gaat/kunt inzetten om meer spreiding van de doelgroepvoorraad in de regio te bereiken.”*

III. Doelgroepvoorraad

Doelgroepvoorraad	Startvoorraad 01-01-2019 (ABF-rapport 10-12-2019)	31-12-2029
Aantallen woningen	13.910	ABF-berekening: ca 14.400 woningen (netto toevoeging ca 490 woningen) Bod Rijswijk: 14.011 woningen (netto toevoeging 101 woningen)

Doelgroepvoorraad	Startvoorraad 01-01-2019 (ABF-rapport 10-12-2019)	Periode t/m 31-12-2029	
	13.910		
Toevoeging		hard	zacht
Corporatie DAEB	8.230	347	144
Particuliere huur < 720 euro	3.040		
Particuliere koop < 180.000 euro	2.640 ABF-aanname dat er nog een <u>woonbehoefte</u> is van 220 woningen.	50	150
Onttrekking			

Corporatie DAEB • Sloop • Uitponding • complexgewijze verkoop • liberalisatie • Overige onttrekking		50 30 80	
Particuliere huur < 720 euro	ABF-aanname dat er een <u>autonome afname</u> van 430 woningen zal zijn. Indien er geen handelingsperspectieven worden ingezet, worden deze woningen als afname gerekend.	430	
particuliere koop < 180.000 euro			
Netto voorraadontwikkeling doelgroepvoorraad		-193	294

Geef op alle handelingsperspectieven die in de Rapportage Handelingsperspectieven staan een reactie.

Handelingsperspectieven gemeente en corporaties

- Meer nieuwbouw van DAEB woningen. Het college van B&W wil de regionale en lokale afspraken respecteren, waaronder de lokale prestatieafspraken: hierin is vastgelegd dat de corporatie(s) ruimte krijgen om 700 sociale nieuwbouwwoningen te bouwen. Daarvan ligt de realisatie van ca. 400 woningen al vast. Van die 400 woningen vormen ca. 50 woningen een compensatie voor te slopen huurwoningen. Reactie: Het college heeft een koerswijziging ingezet. Tegelijkertijd vinden sociale nieuwbouwprojecten waar al concrete planvorming voor is doorgang. Voor overige nieuwbouw wordt ingezet op het middensegment. Met corporaties maken we graag daarnaast realistische en haalbare afspraken die met name toezien op renovatie, onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen.
- Naast Rijswijk Buiten biedt, volgens de corporatie, ook de herontwikkeling van de omgeving van de Bogaard ruimte voor sociale huur. Reactie: In de Bogaard is een gebied waar in het kader van de bovengenoemde koerswijziging geen sociale woningbouw meer zal plaatsvinden.

- Datzelfde geldt voor de verdere toekomst ten aanzien van de locatie Pasgeld.
Reactie: voor Pasgeld West geldt dat afspraken zijn gemaakt over een aantal te bouwen sociale huurwoningen. Voor Pasgeld Oost geldt dat gezamenlijk met stakeholders nog onderzocht moet worden hoeveel woningen hier uiteindelijk gebouwd kunnen gaan worden en wat het woningbouwprogramma zal zijn.
- Betaalbaar houden van niet-DAEB woningen met een huidige prijs onder de liberalisatiegrens.
Reactie: hier zijn wij het als gemeente van harte mee eens.

Handelingsperspectieven van huurdersorganisaties

- Meer politieke wil om sociale huurwoningen te bouwen.
Reactie: De ingezette koerswijzigingen en de afspraken die we maken met corporaties zijn in het belang van huurders. De afspraken die we maken richten zich voor een belangrijk deel op renovatie, onderhoud en verduurzaming van sociale huurwoningen. De koerswijziging die is ingezet gaat uit van nieuwbouw van woningen in het midden- en duurdere segment. Dat is nodig om de gewenste en nodige differentiatie in de woningvoorraad te bewerkstelligen.
- Het aanwijzen van locaties, ook voor de langere termijn.
Reactie: bij een aantal lopende projecten gaat het om gedeeltelijk gemeentelijke locaties en ook voor de meer nabije toekomst heeft de gemeente locaties aangewezen voor sociale woningbouw in RijswijkBuiten. Voor de langere termijn wordt dit echter lastig, ten eerste omdat nieuwe voor woningbouw vrijkomende locaties steeds schaarser worden en ten tweede omdat met de koerswijziging de gemeente zich meer wil richten op het middeldure huursegment.
- Inzetten op doorstroming. De gemeente moet dan wel inzetten op het faciliteren van middenhuur. Daarnaast moet het voor senioren aantrekkelijker worden om van een grote naar een kleinere woning te verhuizen.
Reactie: wij zetten in op middeldure huur. Dit stimuleren wij bij particuliere initiatieven in de gebiedsontwikkelingen. Ook is de gemeente voornemens zelf ook middenhuur te gaan ontwikkelen, eerst als een pilot, en ook de corporaties hebben aangegeven middenhuur te willen realiseren.

Handelingsperspectieven die gemeente Rijswijk gaat inzetten op de doelgroepvoorraad. Denk hierbij aan handelingsperspectieven zoals Nieuwbouw, Liberalisatie, Vervanging/Sloop (Handelingsperspectieven die leiden tot een afname van woningen, hebben een negatief cijfer)

Handelingsperspectief	Toename/Afname woningen 01-01-2019 t/m 31-12-2029
Handelingsperspectieven corporatievoorraad	
Handelingsperspectief 1 bouwen in dit segment	384
Handelingsperspectief 2 van niet DAEB naar DAEB	107
Handelingsperspectief 3 liberalisatie	--80
Handelingsperspectief 4 sloop	--50
Handelingsperspectief 5 verkoop	--30
Handelingsperspectieven particuliere huur <720	
Handelingspersp 1 geen ingrijpen in particulier huurvoorraad <720	--430
Handelingsperspectieven particuliere koop <180k	
Handelingspersp 1 bouwen in dit segment	200
Netto totaal	101

Toelichting

Bovenstaande is het resultaat van de inspanningen die wij verrichten om sociale woningbouw mogelijk te maken gegeven de koerswijziging waarmee we de grootstedelijke problematiek willen afwenden om daardoor een vitalere en een financieel gezondere gemeente te worden. woningbouw. Vandaar dat wij ook inzetten op goedkope koop bij transformatie in de gebiedsontwikkelingen naast de grootschalige inzet op middeldure huur in ondermeer een aantal

grotere projecten in het gebied In de Bogaard en bij het station. Wij zien vooralsnog geen mogelijkheid om de geprognoseerde afname in de voorraad particuliere huur < 720 tegen te gaan.

Meer doelgroepwoningen/woningen te realiseren indien

	Aantal doelgroepwoningen/ woningen dat meer te realiseren is indien aan voorwaarden wordt voldaan. Denk hierbij aan voorwaarden op het gebied van bv financiën, wet en regelgeving of ruimtelijke aspecten. Graag aangeven of dit aantal indicatief of absoluut is.
Handelingsperspectief 1 ontwikkelen sociaal (DAEB) op diverse locaties	380 (indicatief)
totaal	380 (indicatief)

Toelichting:

. Uitgangspunt voor de gemeente is de herstructurering van de bestaande stad met inzet op vernieuwing, renovatie en het plegen van (achterstallig) onderhoud. Belangrijk hierbij is dat de toevoeging van DAEB woningen bijdraagt aan de versterking van de wijken en aan een breder palet aan woonvormen. Te denken valt dan aan het bouwen voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld goed toegankelijke appartementen voor senioren.

Handelingsperspectieven die in het RIGO-advies staan die gemeente Rijswijk niet gaat inzetten

Handelingsperspectief die niet wordt ingezet	Motivatie om handelingsperspectief niet in te zetten.
Handelingsperspectief 1 in herontwikkeling van de omgeving van de Bogaard ruimte voor sociaal	Vanwege de koerswijziging is dit handelingsperspectief niet meer aan de orde
Handelingsperspectief 2 Meer politieke wil om sociale huurwoningen te bouwen	Gegeven de koerswijziging wordt meer ingezet op middeldure huurwoningen.
Handelingsperspectief 3 Het aanwijzen van locaties, ook voor de langere termijn voor sociale woningbouw	Voor de langere termijn wordt dit lastig, ten eerste omdat nieuwe voor woningbouw vrijkomende locaties steeds schaarser worden en ten tweede gezien de genoemde koerswijziging met aandacht voor onderhoud, renovatie en aanpak van herstructureringswijken.

IV.

V.

VI. **Beschikbaarheid sociale huurwoningen corporaties**

- *“Leg uit en laat zien op welke wijze uw gemeente uitvoering geeft aan de afspraak ten aanzien van beschikbaarheid.”*

Afspraak beschikbaarheid

De regio heeft als doel om de beschikbaarheid van de corporatiewoningen op lokaal niveau te borgen en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden te realiseren.

Om dit te realiseren maakt men de afspraak om op gemeentelijk niveau minimaal 70% van het DAEB-aanbod toe te wijzen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw en geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren. Een minimale norm van 70% betekent alleen in de gemeenten die de norm niet halen een wijziging van beleid. Substantiële afname in gemeenten met (huidige) hoge percentages is onwenselijk.

De gemeenten die de norm ten tijde van de vormgeving van dit Regioakkoord nog niet halen, geven in hun bod aan op welke wijze ze de norm wel gaan bereiken en wanneer dit gerealiseerd zal zijn.

Beschikbaarheid (woonnetcijfers, Inkomen onbekend = huurtoeslaggerechtigd inkomen)

	Regionaal afgesproken %	2018 (stand van zaken ABF)	Uw doel
% Beschikbaarheid	Minimaal 70% van al het DAEB-aanbod, inclusief DAEB-nieuwbouw	89%	Jaarlijks Doel 80%

Handelingsperspectieven Beschikbaarheid die gemeente Rijswijk gaat inzetten (huurbeleid en woonverdelingsbeleid)

Gegeven het kleiner worden van de kernvoorraad in Rijswijk zal het jaarlijkse percentage dat beschikbaar komt voor de primaire doelgroep iets afnemen.

Aangezien het streefpercentage nog ruim boven het afgesproken minimum zit zal de gemeente geen verdere handelingsperspectieven inzetten.

Verwachtingen en voorwaarden

Dit eerste bod is nog niet door de raad vastgesteld en het definitieve bod zal dus nog aan de raad moeten worden voorgelegd. De corporaties hebben input geleverd en over het eerste bod zal later dit jaar nog met elkaar van gedachten worden gewisseld.

Het eerste bod is gebaseerd op de concept woningbouwprogrammering 2020. Vooral voor de zachte plannen geldt dat het verwachtingen zijn en de tijd zal moeten leren of de opgegeven aantallen nieuwbouw ook werkelijk voor 2030 te realiseren zijn. Wij zullen er wel alles aan doen wat in ons vermogen ligt om de aantallen te halen. In dat verband zou het goed zijn om de ontwikkelingen te monitoren. Bij onvoorziene omstandigheden, denk bijvoorbeeld aan mogelijk negatieve effecten van de coronacrisis op de woningmarkt, zou bijstelling van de aantallen mogelijk moeten zijn.

De uitkomsten van het definitieve bod zullen we verwerken in de aanvulling op de woonvisie en in de lokale prestatieafspraken met de corporaties.

Handtekening wethouder, namens college