



Startnotitie "van Woonvisie naar Volkshuisvestingsprogramma"

Vragen:

- 1) Principeakkoord is nu gedaan met 1 woningbouwcoöperatie Rijswijk Wonen? waarom zijn de andere Rijswijkse woningbouwcoöperaties (en eventuele projectontwikkelaars/private beleggers) niet bij dit akkoord betrokken?

Het in 2021 gesloten Principeakkoord met Rijswijk Wonen kwam voort uit de beoogde samenwerking gericht op woningbouwontwikkeling tussen Rijswijk Wonen en het vorige college. Een dergelijk akkoord is niet gebruikelijk. In de regel worden activiteiten van een corporaties vastgelegd in prestatieafspraken. Gezien de specifieke richting die het vorige college voor ogen had bij de woningbouwopgave van Rijswijk Wonen is er toen voor gekozen om dat in een specifiek document vast te leggen. De brede activiteiten van de corporatie(s), dus niet uitsluitend de woningbouwopgave, zijn vervolgens later in 2021 vastgelegd in reguliere, lokale prestatieafspraken. Door de specifieke aard van het Principeakkoord met Rijswijk Wonen was er geen noodzaak om daar andere corporaties, projectontwikkelaars en/of vastgoedbeleggers bij te betrekken.

- 2) Woonbehoefte: wordt er ook gekeken naar verschillende bevolkingsgroepen (etniciteit), zo om diversiteit te bevorderen en segregatie tegen te gaan? Is er een actief spreidingsbeleid binnen de gemeente?

Het is niet gebruikelijk om bij het onderzoeken van de woonbehoefte naar etniciteit te kijken, voor zover het überhaupt mogelijk is wanneer het onderzoek op basis van bestaande data uitgevoerd wordt, want etniciteit is in hiervoor geschikte databronnen niet opgenomen. Bij het onderzoeken van woonbehoefte wordt veelal gekeken naar het onderscheid in leeftijd, huishoudensgrootte, huishoudinkomen, etc. Om differentiatie binnen wijken en buurten te bereiken wordt getracht woningbouwontwikkelingen te programmeren met verschillende prijssegmenten en woningtypen (groot/klein, gestapeld/grondgebonden, geschikt voor senioren, zorgwoningen, etc.). Het gedifferentieerde programma van woningbouwontwikkelingen gaat segregatie tegen en brengt vervolgens vanzelf diversiteit van bewoners met zich mee, zo is de gedachte. Op

grond van de Wet goed verhuurderschap moeten verhuurders van woonruimte vervolgens kunnen aantonen dat zij een toewijzingsbeleid hanteren dat discriminatie van (potentiële) huurders tegengaat. Er is geen actief spreidingsbeleid (van etniciteiten) binnen de gemeente.

- 3) Sociale huur is nu 25% van het aanbod? volgens de wet moet dat 30%, is dit een aandachtspunt?

Op dit moment bedraagt het aandeel sociale huurwoningen in eigendom van corporaties afgezet tegen de totale woningvoorraad in Rijswijk 28,3%. Daar kan het aandeel sociale huurwoningen van private aanbieders bij opgeteld worden. Het college richt zich met name op de voorraad sociale huurwoningen van corporaties, omdat de gemeente hierbij (in afstemming met de corporaties) de meeste sturingsmogelijkheden heeft. Juist het aandeel sociale huurwoningen van corporaties staat onder druk, door de grote aantallen nieuwbouwwoningen in Rijswijk en het beperkte aandeel sociale huurwoningen van corporaties binnen de programmering van al deze woningen.

- 4) 18% van de woningvoorraad is huurwoning van private aanbieders, dit neemt steeds toe en hierdoor stijgen ook de huurprijzen. Welk (wettelijk) instrument heeft de gemeente om de negatieve ontwikkeling hieromtrent tegen te gaan?

Recent is de Wet betaalbare huur in de Eerste Kamer aangenomen. De inwerkingtreding van deze wet is bepaald op 1 januari 2025. Met de Wet betaalbare huur worden huurwoningen sterker gereguleerd dan voorheen. Zo is de reikwijdte van het Woningwaarderingstelsel uitgebreid. Veel huurwoningen van private aanbieders in Rijswijk die in de afgelopen jaren door juist geliberaliseerd verhuurd konden worden, zullen vanaf komend jaar een gereguleerde huurprijs krijgen. De verwachting is dat door de invoering van de wet, huurprijzen – voor zover deze onder de regulering komen te vallen - juist zullen dalen.