Rijswijk

ons kenmerk 25.077975
Portefeuillehouder G.J.H. van Malsen

Beleidsthema
Volkshuisvesting

De Raad

Doel raadsinformatiebrief
Informeren door college

Betreft Terinzagelegging ontwerp Volkshuisvestingsprogramma

Datum

1. **Inleiding**
De huidige Woonvisie 2015–2025 (geactualiseerd in 2021), loopt dit jaar af. Naar aanleiding van de motie ‘Visie op volkshuisvesting’ (juli 2023) en de voortdurende woningcrisis tezamen met ontwikkelingen in de wet- en regelgeving, is besloten een nieuw Volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dit programma vervangt de huidige Woonvisie. Hiermee anticiperen we op de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting die vanaf 2026 gemeenten verplicht tot het opstellen van een concreet woon- en woonzorgbeleid.

Het Volkshuisvestingsprogramma is een nadere uitwerking van de in maart 2025 vastgestelde Omgevingsvisie Rijswijk en integreert de nog actuele Woonzorgvisie uit 2021. Hiermee wordt ingezet op een samenhangende en toekomstgerichte aanpak van volkshuisvesting in Rijswijk.

Het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk is gereed. Deze wordt nu gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze brief informeren wij u over de stand van zaken en de wijze waarop het vaststellingstraject voor het Volkshuisvestingsprogramma wordt vormgegeven.

2. **Kern informatie**
We hebben uw raad al eerder geïnformeerd over het volkshuisvestingsprogramma.
In de raadsvoorstel “van Woonvisie naar Volkshuisvestingsprogramma” (mei 2024, RIB 24.047617) hebben wij u middels een startnotitie geïnformeerd over de nieuwe kaders van een volkshuisvestingsprogramma. In dit programma moet niet alleen ingegaan worden op de woningbouwopgave, maar moet ook de verbinding gelegd worden met zorg en ondersteuning die nodig is bij de huisvesting van diverse aandachtsgroepen en op welke wijze de gemeente werkt aan leefbaarheid, duurzaamheid en inclusief wonen in wijken. De woonzorgvisie is daarmee nu onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma. Ook moeten we meer rekening houden met sturende kaders vanuit het rijk en de provincie ten aanzien een verplicht aandeel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen in de nieuwbouw-programmering.

Begin 2025 is een woningmarktanalyse onderzoek uitgevoerd. Op 9 april 2025 hebben wij een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd waar vertegenwoordigers aanwezig waren van woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen, vastgoedontwikkelaars, makelaars en andere betrokken stakeholders en de resultaten van dit onderzoek gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst is informatie opgehaald over hun visie op de nieuwbouwopgave, de woon-zorgopgave en de leefbaarheid in wijken.
Op 21 mei 2025 hebben wij de resultaten van de woningmarktanalyse en deze bijeenkomst aan uw raad gepresenteerd. Hierbij is toelichting gegeven op het proces van de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma. Ook is gelegenheid geboden om aandachtpunten mee te geven.

Het volkshuisvestingsprogramma geeft weer hoe we gaan zorgen voor voldoende passende en betaalbare woningen voor iedereen in een leefbare woonomgeving. Hierbij bouwen we voort op onze ambities en doelstellingen uit onze Omgevingsvisie (2025) en de Woonzorgvisie (2021), maar maken onze doelen nu concreter.

Dit programma legt de focus op vier hoofdthema's:
1. Meer woningen
2. Betaalbaar wonen
3. Goed wonen voor iedereen
4. Toekomstbestendig wonen

- *Meer woningen* betekent dat we veel moeten bouwen! De komende jaren zet Rijswijk fors in op vergroten van de woningvoorraad; zowel in de grotere ontwikkelgebieden als in bestaande wijken. Tegelijk wordt gekeken naar oplossingen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door het stimuleren van nieuwe woonvormen zoals woningdelen, hospita verhuur en transformaties van bedrijfspanden. Ook zetten we maatregelen in om langdurige leegstand te voorkomen. We bouwen met oog op variatie in woningtypen en prijsklassen, zowel in huur- als koopsegment, zodat alle doelgroepen een plek vinden en onze wijken sterker en veerkrachtiger worden.

- *Betaalbaar wonen* vinden wij belangrijk. We blijven inzetten op het behouden en uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad. Zo bouwen we voort op onze ambitie dat ten minste 30% van onze totale woningvoorraad sociale huurwoningen van een woningcorporatie zijn. Afgelopen jaren hebben we vooral gestuurd op het toevoegen van woningen in het middensegment (koop en huur), waardoor we het aandeel sociale huurwoningen nu zien teruglopen. De nieuwe Regiewet verplicht Rijswijk om minimaal 40% middenhuurwoningen of betaalbare koopwoningen op te nemen in de woningbouwprogrammering. Om aan beide doelstellingen invulling te geven sturen wij nu op een nieuwbouwprogrammering die ten minste 30% sociale huur en 40% middenhuur en/of betaalbare koop omvatten. Zo zet Rijswijk net dat stapje extra en zorgen we ervoor dat ruim 2/3e van alle toegevoegde woningen betaalbaar is. Ook stimuleren we doorstroming en stellen regels op om te zorgen dat woningen naar de juiste doelgroep gaan.

- Onder *goed wonen voor iedereen* verstaan we het zorgen voor passende woonoplossingen voor alle doelgroepen, jong en oud, alleen of met gezin, maar ook inwoners met een bijzondere huisvestingsvraag, met of zonder zorgondersteuning. We houden rekening met dagelijkse voorzieningen waarop inwoners aangewezen zijn, met aandacht voor veilige en inclusieve woonvormen. Zo combineren we maatwerk en samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties om passende huisvesting voor iedereen beschikbaar te maken. Met de invoering van ruimere voorrangsregels binnen Lokaal Maatwerk vergroten we de slaagkansen voor Rijswijkers bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

- *Toekomstbestendig wonen* vraagt om duurzame, groene en leefbare wijken. We verduurzamen woningen, bereiden buurten voor op aardgasvrij verwarmen en bestrijden energiearmoede. De stad wordt groener en klimaatbestendiger met meer bomen, schaduwrijke plekken en wateropslag. Zo maken we wijken bestand tegen de hitte en nodigen ze meer uit tot ontmoeting. Tegelijk verbeteren we in samenspraak met de bewoners de leefbaarheid in kwetsbare wijken en pakken misstanden door verhuurders of woonoverlast aan. Zo investeren we in de kwaliteit van de leefomgeving, versterken de sociale samenhang.

Per thema is een uitvoeringsagenda opgenomen waarin we de concrete maatregelen benoemen die we op korte termijn (binnen 5 jaar) gaan uitvoeren. De uitvoeringsagenda wordt jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Daarnaast blijft de uitvoeringsagenda Woonzorgvisie 2021-2030 nog van kracht.

Gebiedsvisies
Het Volkshuisvestingsprogramma is nog niet compleet. Om te voldoen aan de richtlijnen van de nieuwe Wet regie volkshuisvesting is het noodzakelijk om een gebiedsgerichte uitwerking per wijk of per gebiedsontwikkeling op te stellen. Hier leggen we richtlijnen vast over de gewenste prijs- en huursegmenten en worden doelgroepen gekoppeld aan specifieke gebieden binnen de wijken of gebiedsontwikkelingen. Het doel is om gebiedsgericht te sturen op het behalen van onze ambities. Een deel van deze gebiedsvisies zijn al vastgelegd in gebiedspaspoorten of gebiedsontwikkelkaders. Deze gebiedsvisies werken we in 2026 nader uit en voegen we als addendum toe aan het VHP.

Participatie
Het Volkshuisvestingsprogramma gaat over de toekomst van Rijswijk en is daarmee belangrijk voor alle inwoners, bedrijven en (belangen)organisaties. Aan dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma ging actieve participatie vooraf. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waar onder andere zorg- en welzijnspartijen, marktpartijen, de Adviesraad Sociaal Domein, corporaties en huurdersbelangenverenigingen hun bijdrage konden leveren. Een verslag van deze bijeenkomsten is als bijlage toegevoegd aan het Volkshuisvestingsprogramma. Ook is de participatie die is uitgevoerd in het kader van de Omgevingsvisie meegewogen in het opstellen van dit programma.

3. **Gevolgen en/of vervolgtraject**
Het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en zal ook actief onder de aandacht worden gebracht bij de partijen die betrokken zijn geweest bij de voorbereidingen. Tijdens de termijn van de terinzagelegging (begin november) wordt een inloopavond georganiseerd voor inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden in Rijswijk. Na afloop van de terinzagetermijn worden de ontvangen zienswijzen gebundeld en van antwoord voorzien in de Nota van Beantwoording Zienswijzen. De rode draad van de binnengekomen zienswijzen zal in een raadsinformatiebrief begin 2026 toegelicht worden. Daarna wordt het Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
P.M. Schuit	H. Sahin

Bijlage(n):
- Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk, 2015-2030 (Publieksversie) – Corsanr. 25.079212
- Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Rijswijk, 2015-2030 (word-versie) – Corsanr. 25.079214