

Rijswijk



Ontwerp **Volkshuisvestingsprogramma** Rijswijk, 2026-2030

Voorwoord

Door Gijs van Malsen

Een huis is meer dan een dak boven je hoofd. Het is de basis voor bestaanszekerheid, voor een gezonde toekomst en voor de kans om mee te doen in de samenleving. Toch is die zekerheid voor veel inwoners onder druk komen te staan. Jongeren die geen woning kunnen vinden, ouderen die vastzitten in een te groot of ontoegankelijk huis, gezinnen die te duur moeten huren, en mensen die door persoonlijke omstandigheden dringend onderdak nodig hebben. Een passend en betaalbaar thuis is niet voor iedereen in Rijswijk een vanzelfsprekendheid.

Juist daarom kiest de gemeente Rijswijk er nadrukkelijk voor om de regie te pakken. Volkshuisvesting is een publieke taak. Het is onze verantwoordelijkheid om te sturen op aantallen, betaalbaarheid, spreiding, en kwaliteit van woningen. En om voorwaarden te stellen aan projectontwikkelaars en investeerders. De gedachte dat dit soort voorwaarden zouden afschrikken blijkt ook nog eens een fabeltje; in Rijswijk staan ontwikkelaars in de rij om te mogen bouwen voor de héle samenleving. Zo kunnen we garanderen dat er gebouwd wordt voor alle Rijswijkers, niet alleen voor wie het meeste te besteden heeft.

In dit Volkshuisvestingsprogramma leggen we onze koers vast. We zetten in op nieuwbouw, met tienduizend woningen tot 2040. Maar minstens zo belangrijk is dat deze woningen passen bij de behoeften van onze inwoners. Minimaal 30% sociaal, minstens 40% betaalbare middenhuur of koop. En extra aandacht voor ouderen, jongeren, statushouders en mensen met een zorgvraag. Ook zetten we ons in voor verduurzaming, want betaalbaar wonen betekent   k dat de energierekening te betalen blijft.

Als wethouder Volkshuisvesting geloof ik dat eerlijk woonbeleid vraagt om politieke durf. Dat betekent: samen met corporaties, marktpartijen, maatschappelijke partners en inwoners keuzes maken voor een stad waar iedereen een huis kan vinden.

Een goed thuis voor iedereen in Rijswijk: d  r doen we het voor!



Voorwoord

Samenvatting

1.
Inleiding: de weg
naar een volkshuis-
vestingsprogramma

2.
Kenmerken en
opgaven

3.
Ambities van een
stad die groeit

4.
Meer woningen

5.
Betaalbaar wonen

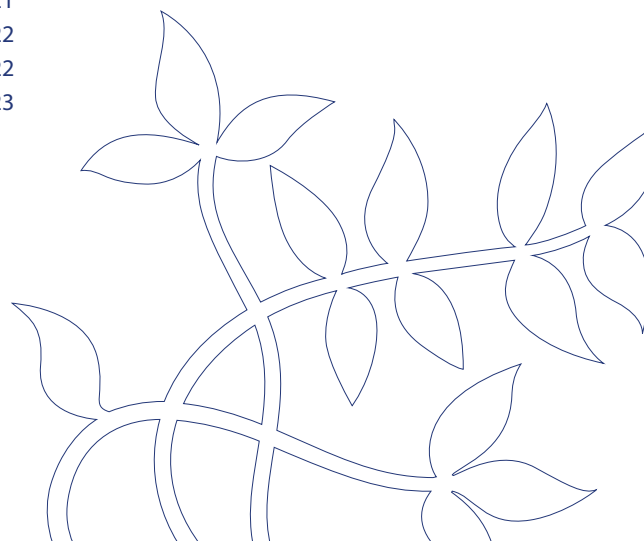
6.
Goed wonen voor
iedereen

7.
Toekomstbestendig
wonen

Bijlagen

Inhoud

Voorwoord	2	6. Goed wonen voor iedereen	24
Samenvatting	4	Huisvesting aandachtsgroepen: meer woningen voor één persoon	24
1. Inleiding: De weg naar een volkshuisvestingsprogramma	5	Huisvesting zorgdoelgroepen: Beschermd wonen	27
2. Kenmerken en opgaven	6	Vorrang bij woningtoewijzing	27
3. Ambities van een stad die groeit	13	Wat gaan we de komende 5 jaar doen?	28
Voortbouwen op bestaand beleid	13	7. Toekomstbestendig wonen	30
4. Meer woningen	16	Leefbare en inclusieve wijken	30
Nieuwbouw: 10.000 tot 11.000 woningen erbij	16	Klimaatneutrale en klimaatbestendige wijken	30
Bestaande woningvoorraad: beter benutten!	19	Wat gaan we de komende 5 jaar doen?	32
Wat gaan we de komende 5 jaar doen?	20	Bijlagen	33
5. Betaalbaar wonen	21	1. Begrippenlijst	33
Betaalbare woningen bouwen	21	2. Definiëring urgente- en aandachtsgroepen in Rijswijk	37
Betaalbare woningen behouden	22	3. Participatie en verantwoording	40
Betaalbare woningen bewonen	22	4. Bronnenlijst	42
Wat gaan we de komende 5 jaar doen?	23		



Samenvatting

Betaalbare woningen zijn schaars, prijzen blijven stijgen en de woningcrisis raakt steeds meer mensen. Met de *Wet versterking regie volkshuisvesting* neemt het Rijk opnieuw verantwoordelijkheid en een sturende rol. Voor Rijswijk is dit hét moment om richting te kiezen: met een stevig woonbeleid dat inzet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en een leefbare stad.

We kijken vooruit: hoe zorgen we de komende jaren voor voldoende passende en betaalbare woningen voor iedereen in een leefbare woonomgeving? We bouwen voort op onze Omgevingsvisie en Woonzorgvisie, maar maken onze doelen concreter. Het programma legt de focus op vier hoofdthema's:

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 zetten in op het behouden en uitbreiden van de betaalbare woningvoorraad. Van onze woningvoorraad is ten minste 30% een sociale huurwoningen van een woningcorporatie. Nieuwbouw moet ten minste 30% sociale huur en 40% middenhuur en/of betaalbare koop omvatten. Zo zorgen we ervoor dat meer dan 2/3e van alle toegevoegde woningen betaalbaar is. We stimuleren 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 voor 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 voorrangregels 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.

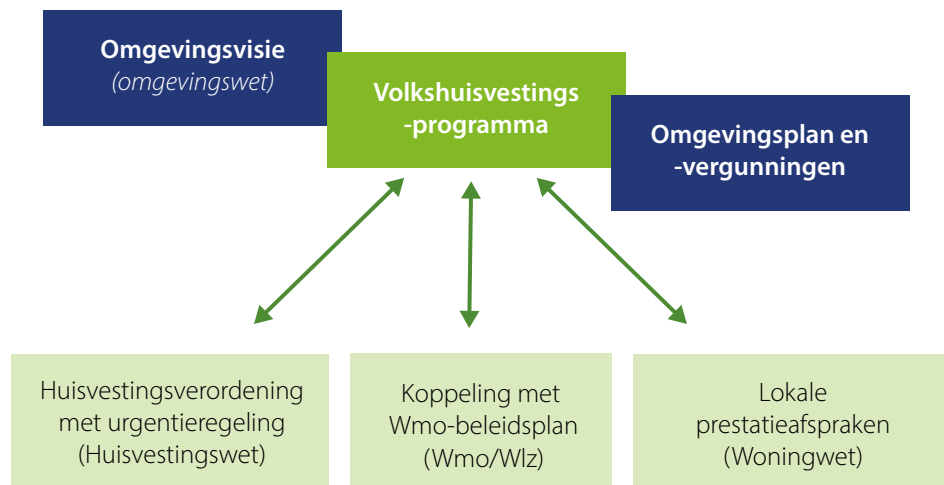
Het programma is een belangrijke stap, maar nog niet af. De komende periode voegen we gebiedsvisies toe, waarin we uitwerken welke woningen en voorzieningen nodig zijn voor een goed evenwicht in de wijk.

De uitdaging is groot! Van het bouwen van duizenden nieuwe woningen tot het borgen van betaalbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid. Deze opgaven vragen om heldere keuzes, daadkracht en een lange adem. Maar vooral om samenwerking. Juist door de krachten te bundelen met partners in de stad kunnen we onze ambities realiseren en samenwerken aan een leefbaar en toekomstbestendig Rijswijk.

01 Inleiding: De weg naar een volkshuisvestingsprogramma

Een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

Er gebeurt veel op het gebied van wonen: er is sprake van een aanhoudende woningnood, stijgende prijzen en een toenemende druk op betaalbare huur- en koopwoningen. Tegelijkertijd heeft het Rijk de regie op de volkshuisvesting hervat, onder meer met de Wet versterking regie volkshuisvesting (hierna: Regiewet). En er zijn de laatste jaren zowel lokaal als regionaal afspraken gemaakt over onze ambities op het gebied van volkshuisvesting, zoals in de [Regionale Realisatieagenda Wonen](#), de [Rijswijkse Woonzorgvisie](#) en het '5-Sporenplan'. De ontwikkelingen op het gebied van wonen vragen om een herijking van het gemeentelijk woonbeleid, met duidelijke keuzes en een stevige inzet op beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid voor de diverse doelgroepen in onze gemeente. Dit in het verlengde van onze Omgevingsvisie 'Rijswijk; gezonde buitenplaats in de metropool' die begin 2025 is vastgesteld.



Figuur 1

Naar een volkshuisvestingsprogramma

Dit volkshuisvestingsprogramma is een nadere uitwerking van de omgevingsvisie en is daarmee meer uitvoeringsgericht dan de huidige woonvisie. Waar de woonvisie vooral richting gaf, is het volkshuisvestingsprogramma gericht op het maken van scherpe keuzes en het daadwerkelijk sturen op de realisatie van voldoende, passende en betaalbare woningen. De focus ligt hierbij nadrukkelijk op de programmering van woningbouw naar prijscategorie en doelgroep, en op de huisvesting van aandachtsgroepen zoals statushouders, dak- en thuislozen en mensen met een zorgvraag.

We bevinden ons momenteel in een overgangsfase waarin een aantal zaken nog onzeker is. De exacte datum van inwerkingtreding van de Regiewet en de termijn waarbinnen het volkshuisvestingsprogramma moet zijn vastgesteld, zijn nog niet definitief. Ook de provincie Zuid-Holland ontwikkelt een eigen volkshuisvestingsprogramma, dat van invloed kan zijn op de gemeentelijke opgaven. Daarnaast lopen er regionale gesprekken over de verdeling van bouwopgaven en de huisvesting van aandachtsgroepen. Het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma kan in de aanloop naar de wettelijke vaststellingstermijn van de Regiewet nog worden aangevuld of aangepast, daarmee is het een dynamisch document, dat meebeweegt met de beleidscyclus van het Omgevingsbeleid.

Totstandkoming

Eind 2024 zijn we gestart met een woningmarktanalyse. Tegelijkertijd hebben we ons woonbeleid vastgelegd in de omgevingsvisie. Deze stukken vormden het startpunt voor verschillende bijeenkomsten met ambtenaren, de raad en verschillende belanghouders (corporaties, marktpartijen, zorg- en welzijnsorganisaties etc.) om in gesprek te gaan over de woonopgaven in onze gemeente en hoe deze, samen met alle betrokken partijen, aan te pakken. De uitkomsten hebben we meegenomen bij het opstellen van dit volkshuisvestingsprogramma (zie bijlage 3).

02 Kenmerken en opgaven

Rijswijk biedt een gevarieerd gezicht: zowel stedelijk als groen, een afgewisseld beeld van hoogbouw en laagbouw, een historische dorpskern en duurzame nieuwbouw in RijswijkBuiten. In dit hoofdstuk brengen we in beeld hoe de huidige woningvoorraad eruit ziet, de ontwikkelingen die we zien in de inwonerssamenstelling van Rijswijk en wat de toekomstige woonbehoefte is. Hiervoor hebben we een woningmarktanalyse uitgevoerd.

Eigendom (2024)



Bouwperiode (2025)



Gebruikstype (2024)



Bewoning (2024)



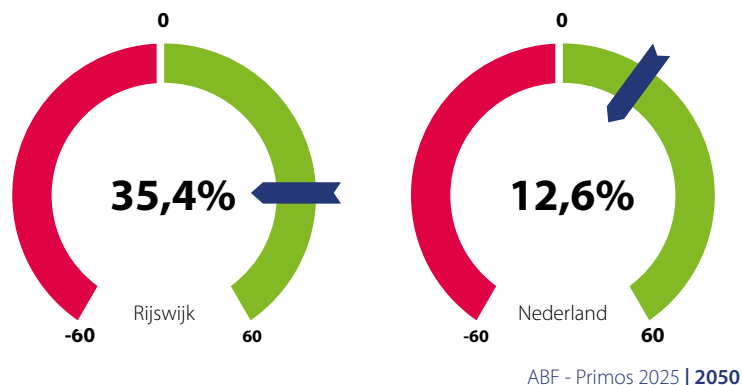
Figuur 2: Woningkenmerken gemeente Rijswijk. Bron allecijfers.nl /augustus 2025

Kenmerken van de woningvoorraad

- Rijswijk telt ruim 29.000 woningen. Het woningbestand bestaat voor circa 28% uit eengezinswoningen en voor ruim 72% uit appartementen.
- Met dit hoge aandeel appartementen en hoogbouw is de woningvoorraad van Rijswijk in grote lijnen vergelijkbaar met die van andere sterk verstedelijkte gemeenten in de regio.
- Een groot deel van de woningen zijn gebouwd in de bouwperiode 1945-1975, de wederopbouwtijd, en zijn voornamelijk portiek- en galerijflats.
- Rijswijk heeft een relatief groot aandeel betaalbare huurwoningen. Begin 2024 bestond 29,8% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van corporaties (DAEB woningvoorraad). Inclusief overige verhuurders had 32,6% van alle huurwoningen een sociale huurprijs.
- Sinds 2015 is de woningbouw in volle ontwikkeling, met projecten in onder meer RijswijkBuiten en de vier grote transformatieopgaven Bogaard stadscentrum, het Havenkwartier, Kessler Park en Te Werve Oost.
- We zien dat de voorraad middeldure huurwoningen en koopwoningen afgelopen jaren is toegenomen.
- In bijna 10 jaar tijd is het aandeel koopwoningen en particuliere huurwoningen met meer dan 4% gestegen.

Toename aantal inwoners

Huishoudensgroei (cijfers t.o.v. 2025)



Figuur 3: Vergelijk groei Rijswijk tov Nederland. Bron: ABF-Primos 2025/ Rijswijk.incijfers.nl

Sinds het jaar 2012 is de bevolking van Rijswijk, met gemiddeld zo'n 500 huishoudens per jaar gegroeid. Deze groei is bij alle huishoudtypen zichtbaar: bij jong en oud, alleenstaanden en gezinnen en zal naar verwachting in dit tempo door blijven gaan van circa 60.000 inwoners naar circa 81.000 inwoners in 2050: een groei van ruim 30%. Rijswijk groeit hiermee aanzienlijk meer dan het groeigemiddelde van gemeenten in Nederland (circa 12,6%)

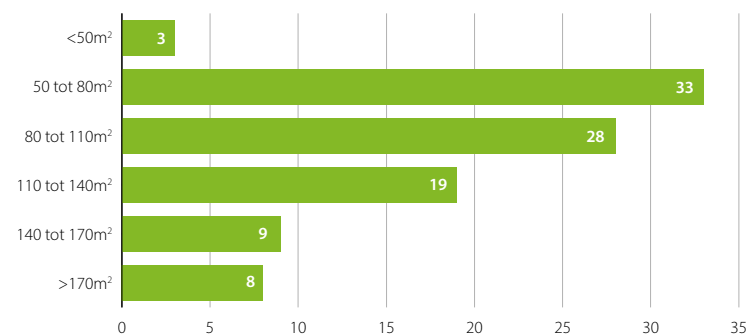
Oplopend woningtekort

Het aantal huishoudens in Rijswijk groeit sneller dan de woningvoorraad. In de regio wonen mensen vaak uit nood bijvoorbeeld bij iemand in huis, in een tijdelijke woonlocatie of zelfs met 'geluk' in een opvanglocatie als daar plek is. Het woningtekort beperkt het aantal

verhuizingen, terwijl juist deze bewegingen noodzakelijk zijn voor de doorstroming. Doorstroming maakt het mogelijk dat huishoudens een woning kunnen betrekken die aansluit bij hun levensfase en situatie. Rijswijk ziet de kansen om te bouwen en benut deze, omdat woningen hard nodig zijn. Deze kansen zijn de afgelopen jaren al vertaald in ontwikkelkaders en opgenomen in de woningbouwprogrammering. De effecten daarvan worden de komende jaren zichtbaar: juist uit deze programmering komt het grootste deel van de nieuwe woningen voort.

Beperkte variatie in de woningvoorraad

Variatie in de woningvoorraad betekent niet alleen verschillende soorten woningen, maar ook in verschillende prijssegmenten, van zowel huur- als koopwoningen. Onze woningvoorraad bestaat uit relatief ruime woningen: 2/3 van alle woningen zijn groter dan 80m². Dit zijn vooral appartementen in portiekwoningen (in de naoorlogse wijken) en in mindere mate eengezinswoningen (met name in de recente uitbreidingswijk RijswijkBuiten).



Figuur 4: Percentage woningen naar woonoppervlakte 2025. Bron: Copaan buurtinformatie / rijswijk 2024

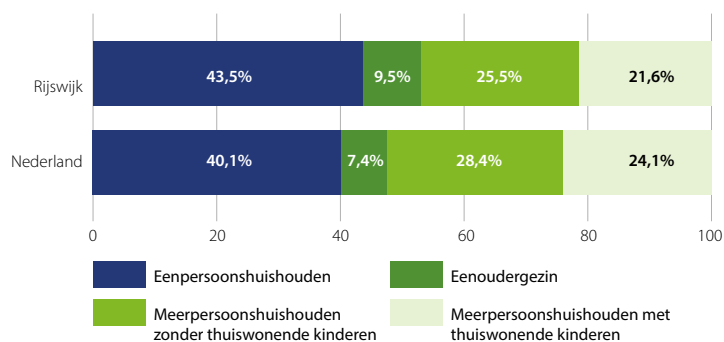
Ouderen, die vaak al decennia in dezelfde woning wonen, kunnen hier in de toekomst vaak niet blijven. Hun huidige woning, veelal een portiekflat, is niet levensloopbestendig en ouderenwoningen zijn vaak niet aanwezig in de wijk. De toegankelijkheid ontbreekt bij de vele portiekwoningen in Rijswijk. Door de toename van het aantal een- en tweepersoons-huishoudens is er meer behoefte aan kleinere betaalbare en toegankelijke woningen. Hier zetten we in onze woningbouwprogrammering inmiddels al vol op in.

Lage bezettingsgraad per woning

Rijswijk telt bijna 29.000 huishoudens en per woning wonen gemiddeld 2 personen. Dat is opvallend laag als je bedenkt dat Rijswijk vooral veel ruime appartementen heeft die ook geschikt zijn voor gezinnen.

Verandering samenstelling huishoudens

Het profiel van de huishoudenssamenstelling van Rijswijk komt overeen met het gemiddelde profiel voor Nederland. Kenmerkend hierbij is dat er steeds meer kleine huishoudens komen, met name eenpersoonshuishoudens. Het betreft zowel ouderen als jongeren. In 2024 werd ruim 50% van de sociale huurwoningen van woningcorporaties verhuurd aan eenpersoonshuishoudens.



Figuur 5: Huishoudens naar samenstelling. Bron: CBS/Rijswijk.incijsers.nl/2025.

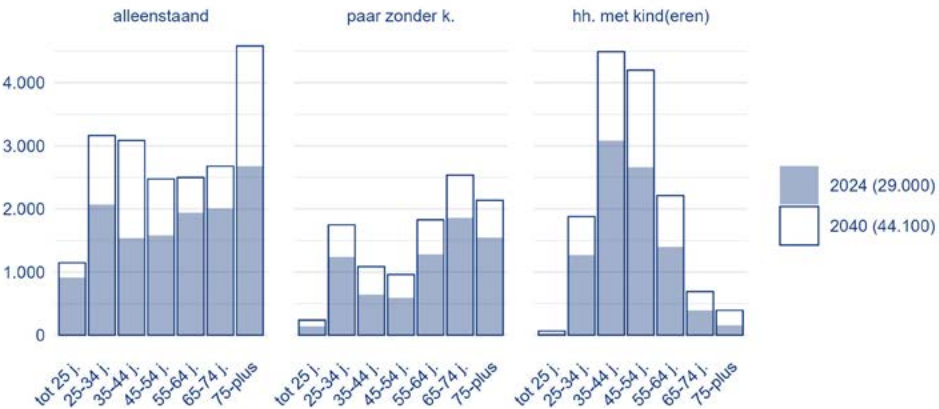


De samenstelling en de behoeften van de kleine huishoudens sluit dan ook steeds minder aan op de woningvoorraad die voor een groot deel bestaat uit woningen geschikt voor gezinnen (groter dan 80m²).

De recente bouw van eengezinswoningen in met name RijswijkBuiten heeft tot een groei van het aantal gezinnen geleid. Onze bevolkingsopbouw is daardoor evenwichtiger geworden; de vergrijzing bepaalt minder het beeld.

Meer ouderen en mensen met een kwetsbaarheid

Net als in andere gemeenten heeft Rijswijk te maken met vergrijzing onder de inwoners. Ruim 20% van onze inwoners is ouder dan 65 jaar. Het aantal (alleenstaande) 75+’ers blijft toenemen tot 2050, dan zal naar verwachting bijna 13% van de inwoners ouder dan 75 jaar zijn. Toch zien we dat de gemiddelde leeftijd de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel blijft, omdat er ook meer gezinnen en jongeren in Rijswijk blijven of vanuit de regio naar Rijswijk verhuizen.



Figuur 6: Huishoudensprognose 2024-2040

Ouderen willen en moeten langer zelfstandig blijven wonen, ook als ze slechter ter been of minder zelfredzaam worden. Voor hen is het vaak lastig een passende woning te vinden in Rijswijk.

In het kader van ‘Een thuis voor iedereen’ heeft de gemeente ook een taak in de huisvesting van andere aandachtsgroepen, zoals (dreigend) dak- en thuislozen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners. Maar ook mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid. Het is daarbij zaak dat zorg en begeleiding aan huis kunnen worden geboden. Voor al deze groepen zijn ook betaalbare woningen nodig.

Betaalbaarheid onder druk

Rijswijk heeft van oudsher altijd een relatief groot aandeel betaalbare woningen gehad, zowel in het koop- als huursegment. Maar mede door de woningtekorten zijn de prijzen van koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen ook in onze gemeente flink gestegen. Het aandeel van de sociale huurvoorraad (bezit van zowel corporaties als particuliere verhuurders) is niet meegegroeid met de nieuwbouw en de laatste jaren door lokale beleidskeuzes iets gekrompen. Begin 2024 was 29,8% van de sociale huurwoningen in Rijswijk eigendom van een woningcorporatie (DAEB woningvoorraad). De voorraad sociale huurwoningen van corporaties is in absolute zin qua omvang ongeveer gelijk gebleven. De voorraad sociale huurwoningen van private aanbieders is de afgelopen 10-15 jaar afgenomen als gevolg van Rijksbeleid.

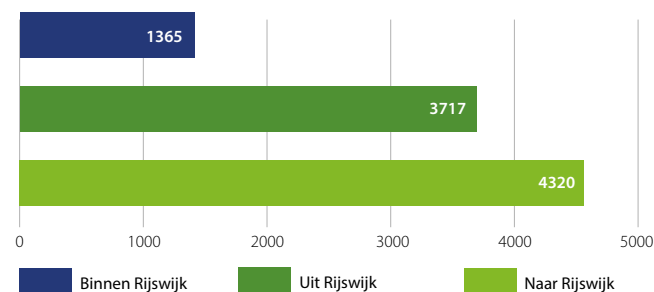
Betaalbare huursegment	Sociale huur	Middenhuur
Huurprijs tot	€ 900,07	€ 900,07 tot € 1.184,82
Inkomensdoelgroep met huishoudinkomen tot		
Eénpersoons-huishouden	€ 49.669	€ 67.366
Meerpersoons-huishouden	€ 54.847	€ 89.821

Figuur 7: Huurprijs en inkomensgrenzen 2025



Beperkte doorstroming

We zien dat afgelopen jaar iets meer mensen naar Rijswijk toe verhuisden (45%) dan er vertrokken (40%). Vooral jonge huishoudens (20 tot 35 jaar) vestigden zich in Rijswijk of vertrokken er juist. Hieronder bevinden zich ook veel studenten. De jaren daarvoor zagen we echter meer mensen vertrekken uit Rijswijk.



Figuur 8: Aantal verhuisbewegingen 2024. Bron: CBS/Rijswijk.incijfers.nl

We zien vooral veel verhuisbewegingen vanuit Den Haag en Delft. Opvallend is dat slechts 27% van de verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvindt, terwijl dit landelijk in gemeenten van gelijke omvang gemiddeld 49% is. De oorzaak van de beperkte interne doorstroming kan gezocht worden in het feit dat er niet voldoende passend woningaanbod is.

Het toevoegen van woningen in het middenhuursegment en het realiseren van seniorenappartementen zijn cruciaal om meer mensen een passende woning te kunnen bieden. Deze typen woningen zorgen ervoor dat zowel starters als doorstromers beter bediend worden, waardoor bestaande woningen vrijkomen voor andere doelgroepen.

Wachttijd neemt toe en slaagkans neemt af

Door het woningtekort en de beperkte doorstroming zien we de slaagkans op een sociale huurwoning nog steeds afnemen. In 2025 steeg de gemiddelde woon/inschrijfduur voor woningzoekenden die slagen voor een sociale huurwoning van circa 6 naar 7 jaar. Dit betekent echter niet dat de woningzoekenden ook daadwerkelijk al die jaren actief op zoek is geweest naar een woning. Voor starters is het steeds moeilijker geworden om een betaalbare woning te vinden in onze gemeente, huur of koop. Juist voor deze doelgroep is het van belang om meer woningen in het sociale huursegment te realiseren.

Zorgverlening in eigen woning

Door de vergrijzing, het feit dat steeds meer mensen zorg thuis krijgen in plaats van in een instelling, en door de toenemende personeelstekorten en het dalende aantal mantelzorgers, ontstaat er een grotere vraag naar woningen die beter passen bij de behoeften van kwetsbare groepen. In de lokale Woonzorgvisie en de Omgevingsvisie is vastgesteld dat er in onze gemeente een tekort is aan geschikte ouderenhuisvesting, met name in vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken. Er is een toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen, bijvoorbeeld woningen zonder trappen en drempels, en met gemeenschappelijke ruimtes. Dit maakt het mogelijk om zorg efficiënter in te zetten en biedt tegelijkertijd de gelegenheid voor bewoners om elkaar te ondersteunen.

Meer mensen met een urgente woonvraag

Sommige mensen hebben meer moeite dan anderen om een passende woning te vinden. Denk aan jongeren die op zichzelf gaan wonen, ouderen die zorg nodig hebben, mensen met een

beperking of statushouders. Dat geldt ook voor (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Voor deze groepen is het ook lastig om een betaalbaar huis te vinden dat past bij hun situatie. We zien dat deze groep mensen verder groeit. De verwachting is ook dat het aantal urgentieverklaringen de komende jaren gaat toenemen. Door de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt namelijk het aantal wettelijk verplichte urgentiecategorieën uitgebreid, waaronder de groep (dreigend) dakloze mensen. Dit heeft directe gevolgen voor de ingewikkelde verdeling van sociale huurwoningen; verdeling van woningen die nu al schaars zijn.

Uitstroming uit instellingen stagneert

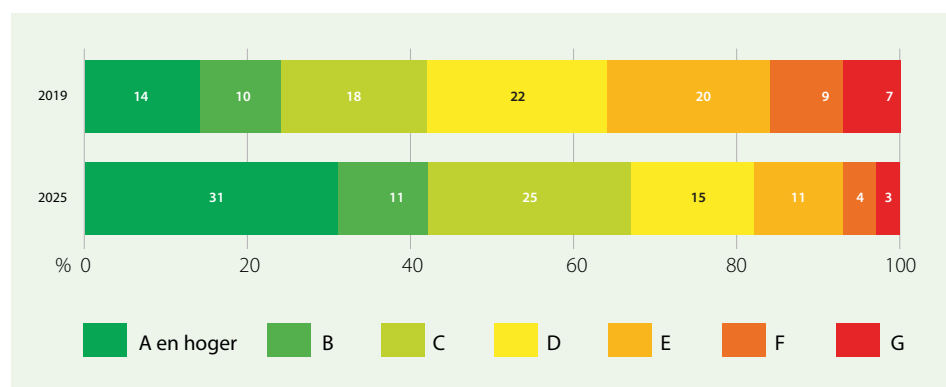
Het is belangrijk dat mensen na behandeling weer vanuit de zorginstelling of vanuit een maatschappelijke opvanginstelling kunnen verhuizen naar een reguliere woning. Zowel voor de instelling als voor de mensen zelf. En omdat de meeste van hen een laag inkomen hebben, zijn zij hierbij aangewezen op een sociale huurwoning, vooral onder de aftoppingsgrens (€ 682,96, prijspeil 2025). Door een tekort aan woningen in dit prijssegment zien we dat de uitstroom uit deze zorginstellingen stagneert. Hierdoor komen er ook geen opvang- en zorgplekken beschikbaar voor mensen die dat hard nodig hebben.

Leefbaarheid in sommige wijken onder druk

Voor goed wonen is naast de woning ook de woonomgeving belangrijk. Oude en nieuwe wijken dienen leefbaar en duurzaam te zijn. De buurttevredenheid in Rijswijk is over het algemeen hoog. Inwoners waarderen hun stadsgenoten en de woonomgeving. Vooral het groene karakter van de stad wordt als groot pluspunt gezien. Tegelijkertijd zijn er buurten waar de leefbaarheid onder druk staat, bijvoorbeeld door sociaaleconomische problemen of slechte woonomstandigheden zoals vochtproblemen. Ook voor de toekomst liggen er opgaven: de vergrijzing, het langer zelfstandig wonen en daarmee de toenemende behoefte aan toegankelijke en inclusieve voorzieningen vragen om buurten die uitnodigen tot ontmoeting en waarin mensen naar elkaar omzien.

Energiearmoede maakt verduurzaming ook noodzakelijk

Afgelopen jaren is al veel geïnvesteerd in het verduurzamen van de woningvoorraad, met name door de woningcorporaties. In 2025 had circa 66% van de geregistreerde woningen een energielabel C of hoger. Dat is al een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de 42% in 2019. Toch heeft nog 18% van de woningen een (zeer) slecht energielabel.



Figuur 9: Aandeel woningen per energielabel. Bron: RVO/Rijswijk.incijfers.nl

Klimaatverandering en stijgende energielasten maken verduurzaming noodzakelijk – niet alleen voor het milieu, maar ook om energiearmoede tegen te gaan en de woonlasten beheersbaar te houden. Het percentage energiearmoede is laatste jaren met 4 % stabiel gebleven, maar risicogroepen zijn zichtbaar uitgebreid: middeninkomens raken ook financieel klem door hoge energieprijzen en inflatie. We zien dat dit vooral problematisch is in wijken met veel verouderd corporatiebezit met een laag energielabel.

Landelijke en regionale regelgeving: meer regie op de volkshuisvesting

Met de nieuwe Regiewet stuurt het Rijk sterker op de bouw van betaalbare woningen. Gemeenten met minder dan gemiddeld aandeel sociale huur van woningcorporaties moeten zorgen dat minimaal 30% van hun woningvoorraad uit sociale huurwoningen van woningcorporaties (DAEB) bestaat. Gemeenten die daarboven zitten, moeten de komende tien jaar juist 40% van hun nieuwbouw realiseren in het middensegment (middenhuur en betaalbare koop tot €405.000 in 2025).

Begin 2024 bestond 29,8% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen van corporaties (DAEB voorraad), terwijl het landelijke gemiddelde toen op 26,9% lag. Rijswijk krijgt daarmee de verplichting om minimaal 40% van de nieuwbouwpoging te realiseren in het middenhuur en betaalbare koopsegment.

Ook op regionaal niveau gelden nieuwe regels: minimaal twee derde van alle nieuwbouw in de regio moet betaalbaar zijn (sociaal en middensegment) en minstens 30% sociale huur. Daarbij kunnen ook niet-corporatiewoningen meetellen, mits ze voldoen aan de aangescherpte wettelijke eisen. Deze verplichtingen vragen om nieuwe afspraken binnen onze woningbouwregio over de verdeling van de woningbouwprogrammering. Wij gaan bij de woningbouwregio vooralsnog uit van de regio Haaglanden, maar dit moet de provincie officieel nog vastleggen.

03 Ambities van een stad die groeit

Rijswijk groeit en ontwikkelt zich de komende jaren verder tot een moderne, duurzame en groene stad waar het prettig wonen en werken is. Dat betekent dat we nieuwe woningen en voorzieningen realiseren én tegelijk zorgen dat de leefomgeving aantrekkelijk en van hoge kwaliteit blijft – en waar mogelijk nog mooier en beter wordt. We beginnen niet bij nul: een deel van onze ambities hebben we in de afgelopen jaren al behaald, maar we zijn er nog niet.



Voortbouwen op bestaand beleid

Woonvisie 2015-2025

De vorige woonvisie van de gemeente Rijswijk, [“Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk”](#) stelden we vast in 2015 en in 2021 hebben we onze visie op wonen geactualiseerd. Inmiddels zijn er ook nieuwe ambities bijgekomen, die in aanvullende beleidsdocumenten zijn vastgelegd. Belangrijke wijziging hierbij is dat we meer sturen op het behoud van de voorraad sociale woningbouw in bezit van toegelaten instellingen (DAEB) op 30% van de totale woningvoorraad. Deze aanvullende afspraken zijn vastgelegd in prestatieafspraken en een allonge, en in de werkdocumenten [Vijf sporen op weg naar 30% sociale woningvoorraad \(2023\)](#) en recent de [Actieagenda sociale woningbouw \(2025\)](#).

Ambities woonvisie 2015-2025

- We voegen de komende jaren een fors aantal woningen toe.
- We zorgen voor een woningvoorraad waarin alle doelgroepen voldoende aan bod komen.
- We geven daarbij prioriteit aan het toevoegen van middeldure huur- en betaalbare koopwoningen.
- We breiden de doelgroepenvoorraad (c.q. woningen voor lagere inkomens) beperkt uit. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- *Actualisatie 2023*: we zetten in op het behoud van de sociale woningvoorraad van woningcorporaties op minimaal 30% van de totale woningvoorraad
- We verbeteren de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad

Deze woonvisie loopt eind 2025 af. Daarom is dit het aangewezen moment om vooruit te kijken naar de toekomst van ons volkshuisvestingsbeleid.

Omgevingsvisie 2025-2050

Dit volkshuisvestingsprogramma is een nadere uitwerking van de kaders die zijn vastgesteld in onze [Omgevingsvisie gemeente Rijswijk 2025](#) 'Rijswijk; gezonde buitenplaats in de metropool'. Onze woonambities zijn in vier doelen geformuleerd en vormen het uitgangspunt voor een leefbare en veilige stad:

Ambities omgevingsvisie 2025-2050

- Een gezonde buitenplaats voor iedereen: voor verschillende doelgroepen een geschikte en betaalbare woonruimte in een prettige en gezonde omgeving
- Realiseren van verschillende woonmilieus, met een diverse woningvoorraad
- Tegemoetkomen aan de huisvestingsvraag van doelgroepen met een specifieke huisvestingsbehoefte ('aandachtsgroepen')
- Wonen en zorg: kwetsbare Rijswijkers de mogelijkheid bieden om in Rijswijk te blijven wonen door voldoende woonzorgaanbod dat anticipeert op de woon- en zorgvraag van (toekomstige) inwoners.

In onze gemeente zijn ruimtelijke mogelijkheden om een flinke bijdrage te leveren aan het oplossen van het lokale en regionale tekort. Daarom bouwen we in diverse gebiedsontwikkelingen 10.000 – 11.000 woningen tot 2040, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en in lijn met regionale afspraken, zoals de [Regionale Realisatieagenda Wonen regio Haaglanden](#) (de Woondeal).

In een groeiende stad is het noodzakelijk om zorgvuldig om te gaan met de woonomgeving. Leefbaarheid en veiligheid zijn daarbij een gedeelde verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de overheid. We streven ernaar om onze wijken toekomstbestendig en duurzaam te maken. In documenten zoals de Nota Duurzaamheid 2020-2025, Klimaatstrategie Rijswijk 2030 en het [Warmteprogramma Rijswijk](#) staan onze doelstellingen opgenomen om de woningvoorraad te verduurzamen en de klimaatbestendigheid van onze stad te bevorderen.

Woonzorgvisie 2021-2030

Onze woonzorgvisie "[Als Wonen een Zorg is](#)" geeft richting aan een belangrijke maatschappelijke uitdaging: ervoor zorgen dat Rijswijkers die kwetsbaar zijn, of dat worden, in Rijswijk kunnen blijven wonen. Om dit te bereiken, streven we naar de realisatie van een aanzienlijk aantal passende woningen en woonvormen voor drie specifieke doelgroepen: ouderen, mensen met een verstandelijke beperking (VB), en mensen met een psychische kwetsbaarheid (GGZ). Voor elke doelgroep zijn een aantal ambities vastgesteld: In hoofdstuk 6 geven we weer hoe we deze ambities verder willen verzilveren.

Ambities woonzorgvisie 2021-2030

Realiseren van voldoende woonzorgaanbod, ook op de langere termijn, voor onze kwetsbare inwoners:

- *Ouderen*
Vergroten van het aanbod van geschikte woningen voor ouderen, zowel in de vrije sector als in de sociale huur. Daarbij zetten we in op woonvormen met extra voorzieningen (Wonen met een Plus) en voldoende plekken waar 24-uurs zorg beschikbaar is.
- *Mensen met een verstandelijke beperking (VB)*
Meer passende woonruimte voor inwoners met een verstandelijke beperking, zowel voor degenen die intensieve zorg nodig hebben als voor mensen die zelfstandig kunnen wonen met lichte ondersteuning, bijvoorbeeld in kleinschalige of verspreide woonvormen.
- *Mensen met een psychische kwetsbaarheid*
Realiseren van een divers en extra aanbod van Beschermd Wonen met zorgbegeleiding dichtbij, waarmee we de uitstroom uit instellingen kunnen bevorderen.

Volkshuisvestingsprogramma

Dit volkshuisvestingprogramma is een nadere uitwerking en op onderdelen een herijking van deze ambities. We formuleren onze woondoelen en speerpunten in 4 thema's:

1. Meer woningen
2. Betaalbaar wonen
3. Goed wonen voor iedereen
4. Toekomstbestendig wonen

We maken ten opzichte van de vorige woonvisie een duidelijke omslag naar meer sturing op woningsegmenten, met name op de sociale woningvoorraad en meer verdieping in de aanpak van de huisvesting van aandachtsgroepen. Vanuit de Nationale [Woon- en Bouwagenda \(2022\)](#) wordt hierop aangestuurd. Het [Programma Wonen en zorg voor ouderen \(2022\)](#) en het [Programma Een thuis voor iedereen \(2024\)](#) maken hiervan onderdeel uit. Ook de nieuwe [Wet Versterking regie volkshuisvesting](#) (Regiewet) verplicht elke gemeente om hierover afspraken te maken. In Rijswijk liepen we met de vaststelling van de woonzorgvisie hier al op vooruit en deze visie wordt nu geïntegreerd in dit volkshuisvestingsprogramma. Veel woningzoekenden wachten al lange tijd op een passende en betaalbare woning. Het uitbreiden van het aantal woningen in Rijswijk blijft van daarom van groot belang. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door bestaande bedrijfspanden te transformeren naar woningen of wooncomplexen uit te breiden. De komende jaren richten wij ons nadrukkelijk op het borgen van de betaalbaarheid binnen woningbouwontwikkelingen.

Daarbij is onze ambitie dat onze sociale woningvoorraad van corporatiewoningen gelijke tred houdt met de groei van de totale voorraad en niet onder de norm van 30% daalt. Daarnaast moet er een ruim woningaanbod in het middensegment zijn, middenhuur- en betaalbare koopwoningen, om alle inkomensdoelgroepen passende woonruimte te kunnen bieden. Rijswijk beschikt over een grote ontwikkelpotentie; om deze kracht te benutten en tegelijk de leefbaarheid van de stad te waarborgen, maken wij bewuste keuzes in prioritering en fasering. Zo zorgen wij dat de groei in balans plaatsvindt en binnen de beschikbare investerings- en uitvoeringscapaciteit duurzaam kan worden gerealiseerd.

Wonen is meer dan alleen een dak boven je hoofd. Bij nieuwe ontwikkelingen grijpen we de kans om buurten gezonder en leefbaarder te maken, bijvoorbeeld door meer groen, natuur-inclusief bouwen en woningen die ouderen in staat stellen langer zelfstandig te blijven wonen. Goed wonen draagt direct bij aan het welzijn van mensen. Daarom koppelen we de aanpak van de woningvoorraad aan verbeteringen in bereikbaarheid, duurzaamheid, openbare ruimte en sociale cohesie. Zo zorgen parken, water en groen niet alleen voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar ook voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. Om deze leefomgeving ook veilig en leefbaar te houden pakken we ook de misstanden op het gebied van wonen aan: van woonoverlast of woonfraude en van illegale verkamering tot ongewenst gedrag van verhuurders.

Deze ambities kunnen we alleen bereiken in nauwe samenwerking met onze partners. Samen werken we aan een stad waar betaalbaarheid, beschikbaarheid en flexibiliteit van het wonen centraal staan. In de hierna volgende hoofdstukken lichten we dit toe.

Voorwoord	Samenvatting	1. Inleiding: de weg naar een volkshuis- vestingsprogramma	2. Kenmerken en opgaven	3. Ambities van een stad die groeit	4. Meer woningen	5. Betaalbaar wonen	6. Goed wonen voor iedereen	7. Toekomstbestendig wonen	Bijlagen
-----------	--------------	---	-------------------------------	---	---------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------

04 Meer woningen

Nieuwbouw: 10.000 tot 11.000 woningen erbij

Een uitdagende nieuwbouwopgave. Met een woningvoorraad van bijna 29.000 woningen in 2025 zijn we onderweg naar bijna 40.000 woningen in 2040. Een groei van bijna 35%.

Voor de komende jaren betekent dit dat er veel gebouwd gaat worden. Mede dankzij de nieuwe ontwikkelingen in RijswijkBuiten en de vier grote gebiedsontwikkelingen langs de Stadsas is de woningbouwprogrammering stevig gevuld.

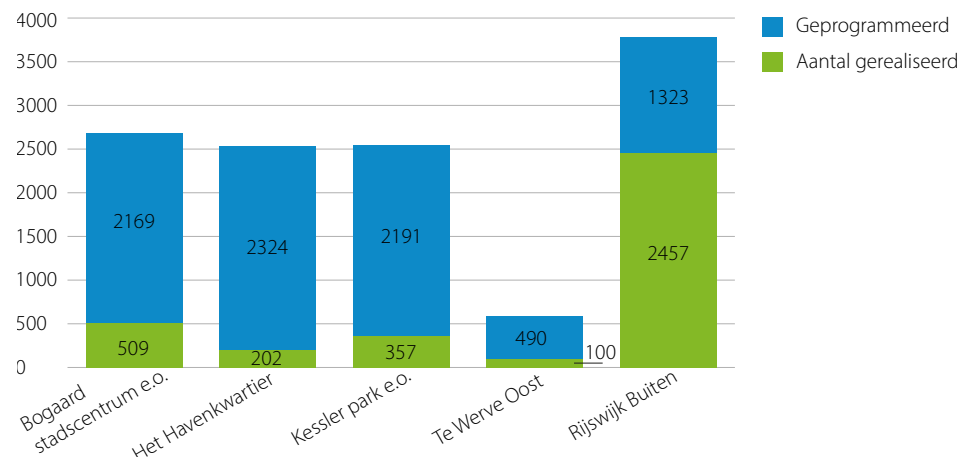
Bouwen naar behoefte met de juiste woningen op de juiste plek

Grootschalige gebiedsontwikkelingen

Het zwaartepunt van deze herontwikkeling ligt in gebieden die al verstedelijkt en bebouwd zijn. Hierdoor blijven er ook delen van de stad gevrijwaard van nieuwe bebouwing of krijgen een andere functie en hogere kwaliteit, zo transformeren we bedrijventerreinen, winkelcentra e.d. naar woongebieden of combineren de functie wonen en werken. De meeste woningen bouwen op de volgende locaties:

- [Rijswijk Buiten](#)
- [Bogaard stadscentrum e.o.](#)
- [Havenkwartier](#)
- [Kesslerpark e.o.](#)
- [Te Werve Oost](#)

Gezien de langjarige ontwikkelingen is recent een Meerjarenprognose Gebiedsontwikkelingen (MPG) opgesteld om de ontwikkelingen en vorderingen te rapporteren.



Figuur 10: woningbouwprogrammering gebiedsontwikkelingen Rijswijk

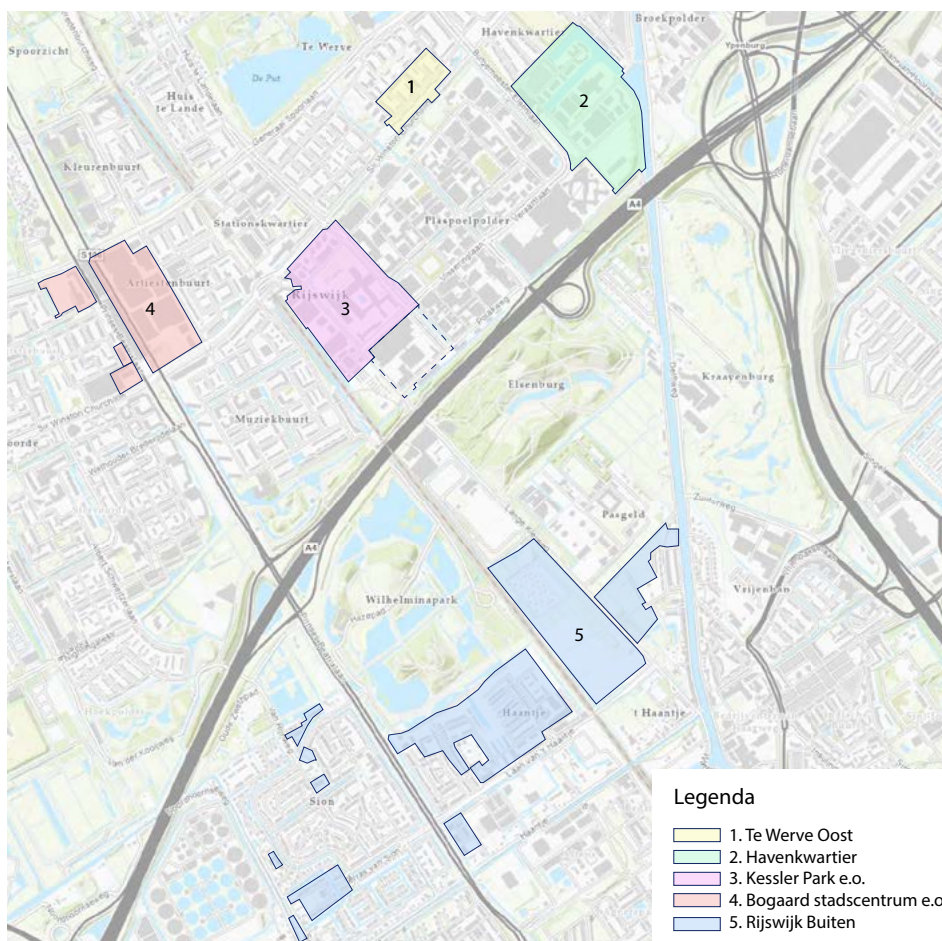
Winkelcentrum In de Bogaard ('60) transformeert steeds meer naar een multifunctioneel dynamisch groen stadscentrum, Bogaard stadscentrum.

Hier benutten we ook alle mogelijkheden voor het toevoegen van woningen.

Het Havenkwartier ligt in het noordelijke deel van de Plaspoelpolder en transformeert naar een werk- en woongebied.

Kesslerpark e.o. ontwikkelt zich tot een bruisend (hoog) stedelijk werk-woongebied met een campus. In RijswijkBuiten, ons voormalige kassengebied tegen Delft aan gelegen, realiseren we sinds 2013 nieuwe woonbuurten met veel ruimte voor eengezinswoningen.

Tot slot is in Te Werve Oost recent gestart met de vernieuwing van de wijk met een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur voor een gevarieerde woonwijk.



Figuur 11: Overzicht grootschalige gebiedsontwikkelingen te Rijswijk

Gevarieerd bouwen

Rijswijk streeft naar gemengde wijken waar ruimte is voor iedereen. Dat betekent een evenwichtige mix van sociale huur, middeldure en duurdere huur, en betaalbare en duurdere koopwoningen. Maar het gaat niet alleen om prijssegmenten: ook de variatie in woningtypen is belangrijk, zodat starters, gezinnen, ouderen, alleenstaanden en mensen met een zorgvraag een plek kunnen vinden.

Bij de programmering van woningbouw ligt de focus niet uitsluitend op het aantal woningen, maar ook op de wijze waarop deze worden ingericht. Denk hierbij aan woonvormen die gedeeld wonen faciliteren, zoals appartementen met gelijkwaardige slaapkamers voor friendswoningen of groepswoners. Deze woonvormen dragen bij aan doorstroming en bieden ruimte aan huishoudens die samen willen wonen met familie, vrienden of andere woongemeenschappen.

Door in te blijven zetten op deze diversiteit maken we wijken veerkrachtiger en toekomstbestendiger. Bewoners krijgen zo ook meer de mogelijkheid om binnen hun eigen wijk door te groeien naar een andere woning die past bij hun levensfase. Dit versterkt de binding met de wijk en draagt bij aan een sterke sociale samenhang. Bij de grote gebiedsontwikkelingen houden we rekening met deze ambitie, maar woningbouwplanning vereist een lange termijn planning. Een aantal plannen vordert al gestaag en afspraken zijn al vastgelegd. Daar waar mogelijk worden de plannen bijgestuurd, zodat de nieuwe wijken van Rijswijk aan blijven sluiten bij de woonbehoefte en een evenwichtige en diverse opbouw krijgen.



Figuur 12: Huidige woningbouwprogrammering 2025-2040

Sociale woningvoorraad meer in balans

Een aantal wijken bestaat uit een zeer groot aandeel sociale huurwoningen, terwijl in nieuwere wijken zoals RijswijkBuiten dit aandeel vrij laag is. We willen meer balans creëren in de verschillende delen van Rijswijk door de voorraad sociale huurwoningen meer te gaan spreiden. In delen waar nu relatief veel duurdere woningen geprogrammeerd staan willen we woningen met een lagere prijssegment toevoegen en vice versa. De komende jaren bouwen we circa 10.000-11.000 woningen, hiervan is bijna 1/3e een woning in het sociale huursegment. Het aantal sociale huurwoningen dat door een woningbouwcorporatie wordt gebouwd is nog geen 10% van de te bouwen woningen. De woningen in vrije sector en koopsegment zien we vooral in RijswijkBuiten van de grond komen.

Bouwen in de buurt van voorzieningen

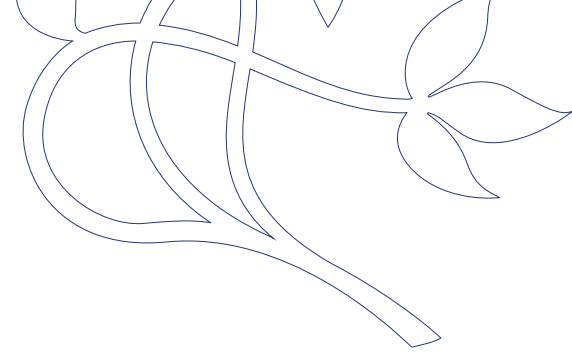
De gemeente bepaalt samen met partners waar nieuwe woningen komen en voor wie die bedoeld zijn. We vinden het belangrijk dat er voldoende voorzieningen zijn die bewoners dagelijks nodig hebben. We maken keuzes zodat we er voor zorgen dat woningaanbod past bij de behoeften van bewoners. Hierbij wordt ook naar de bewoners zelf geluisterd. Zo zetten we bij locaties met veel scholen en speelruimte in op de bouw van gezinswoningen, terwijl we

studenten juist huisvesten bij OV-knooppunten en ouderen dichtbij zorg- en welzijnsvoorzieningen. We brengen hierdoor meer variatie in onze stad.

Levensloopbestendige woningen

Nu ouderen langer zelfstandig thuis (moeten en/of willen) blijven wonen, is het ook belangrijk dat nieuwe woningen zoveel mogelijk óók voor deze doelgroep geschikt zijn. Onder geschikte woningen voor ouderen verstaan wij woningen die gelijkvloers zijn. (nultredenwoningen, zie ook hoofdstuk 6) Omdat deze woningen in feite voor álle leeftijdsgroepen geschikt zijn, zijn deze daardoor voor een brede groep mensen flexibel inzetbaar. In de woningbouwprogrammering zien we dat er de komende jaren voor het overgrote deel nutredenwoningen gebouwd gaan worden.





Bestaande woningvoorraad: beter benutten!

Kleinschalig verdichten in de wijk

Naast de grote woningbouwlocaties kijken we ook naar plekken waar we op kleinere schaal extra woningen kunnen toevoegen. Vaak gaat het om verdichting: het beter benutten van de ruimte in een bestaande wijk door er meer woningen in te passen. Dat kan bijvoorbeeld door panden te transformeren, woongebouwen op te toppen of woningen te splitsen. Maar ook door grote, deels onbenutte parkeerplaatsen of binnenterreinen gedeeltelijk te bebouwen. Een goed voorbeeld is het Rembrandkwartier. Deze wijk wordt de komende jaren vernieuwd en verdicht. Dat betekent dat bij het terugbouwen van woningen altijd wordt onderzocht of er meer woningen kunnen terugkomen dan er nu staan.

Optoppen, aanplakken, uitplinten

We onderzoeken samen met onze partners de plekken waar extra woningen kunnen worden toegevoegd door woongebouwen te optoppen met een extra woonlaag, door nieuwe woningen aan te bouwen tegen bestaande complexen (aanplakken) of door het benutten van ruimte in de plint (uitplinten). Corporaties hebben al onderzocht dat de mogelijkheden hiervoor in Rijswijk beperkt zijn, onder meer door schuine daken en de leeftijd van veel wooncomplexen. Toch onderzoeken we de kansrijke locaties verder, zodat we geen mogelijkheden onbenut laten.

Andere woonvormen

Kamerverhuur en woningdelen

Door een woning te delen, kamerverhuur of hospitaverhuur, kunnen meer huishoudens in één woning wonen. Dit kan vooral een snelle oplossing zijn voor acuut woningzoekenden, maar daarnaast ook een oplossing voor een bewoner die ruim woont en een kamer wil verhuren. We zien de meerwaarde van deze woonvormen en passen daarom onze regelgeving aan om deze woonvormen toe te staan en beter te faciliteren. Daarmee maken we het eenvoudiger en duidelijker voor zowel verhuurders als huurders om van deze mogelijkheden gebruik te maken. We zijn echter terughoudend en strenger bij intensievere vormen van kamerverhuur en woningdelen.

Tijdelijke woonvormen

In Rijswijk hebben we al ervaring met het benutten van tijdelijke locaties voor tijdelijke woonconcepten: flexwoningen. Flexwoningen worden vaak gebruikt om aandachtsgroepen te huisvesten (zie ook hoofdstuk 6). Het liefst huisvesten wij aandachtsgroepen in een woning zonder tijdelijk karakter, maar soms is dit nodig om een piek op te vangen. Daarom willen ook tijdelijke woningen blijven toevoegen voor mensen die hier baat bij hebben.

Leegstandsaanpak

Goed benutten betekent ook het voorkomen van langdurige leegstand van gebouwen en woningen. Bij grootschalige renovatie of stadsvernieuwing is leegstand soms niet te voorkomen. In deze gevallen gaan we in gesprek met de eigenaren over tijdelijke woonoplossingen, zoals tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet. Langdurige leegstand van individuele panden vraagt echter om een andere aanpak. Met het invoeren van een leegstandsverordening krijgen we meer zicht op de omvang van de werkelijke leegstand en willen we eigenaren stimuleren om de panden weer in gebruik te laten nemen.

Wat gaan we de komende 5 jaar doen?

Versnellen

Binnen onze gemeente zetten we krachtig in op lokaal beleid, waaronder het document [5 sporen: Op weg naar 30% sociale woningvoorraad \(2023\)](#) en de [Actieagenda sociale woningbouw \(2025\)](#). Met deze aanpak werken we op meerdere fronten tegelijkertijd aan oplossingen: van nieuwbouw en transformatie tot betere benutting van de bestaande voorraad. Alleen door een integrale en daadkrachtige aanpak kunnen we het woningtekort daadwerkelijk terugdringen en ervoor zorgen dat er voor iedereen – en in het bijzonder voor de meest kwetsbare groepen – voldoende en betaalbare woonruimte beschikbaar is.

- We bieden zo vroeg als mogelijk duidelijkheid voor corporaties en ontwikkelaars wat we ambiëren op een ontwikkellocatie. Daartoe stellen wij gebiedspaspoorten vast als kaders voor de planvorming. Dit bevordert de snelheid van het ontwikkelproces.

Beter benutten bestaande woningvoorraad

- *Woningdelen en hospitaverhuur*: We maken kleinschalige vormen van inwoning (hospitaverhuur) en woningdelen vergunningsvrij mogelijk. We passen onze regels voor woningdelen of kamerverhuur tot 2 personen aan in onze huisvestingsverordening.
- *Leegstands aanpak*: Om onnodige langdurige leegstand aan te pakken voeren we een leegstandsverordening in.
- *Behouden betaalbare woningvoorraad*: We nemen de doelgroepenverordening op in het omgevingsplan. De instandhoudingstermijnen worden in lijn gebracht met de Regiewet: 25 jaar voor sociale huurwoningen en 15 jaar voor middenhuur woningen.

Tijdelijke woonvormen

- We onderzoeken de mogelijkheid voor het realiseren van tijdelijke woningen (flexwoningen) als er tijdelijke bouwlocaties beschikbaar komen of bij transformatieprojecten die een langere voorbereidingstijd kennen.

Samen met partners:

- Binnen de [Verstedelijkingsalliantie](#) werken we aan het realiseren van extra woon- en werkplekken rondom OV-knooppunten, met de focus op studentenhuisvesting

Wat verwachten we van onze partners?

Om het aanbod van woningen, en in het betaalbare segment in het bijzonder, te vergroten, is een goede samenwerking met al onze partners essentieel. Wij rekenen op de volgende inzet:

- Voortzetten van de actieve samenwerking tussen ontwikkelende partijen, de gemeente en woningcorporaties, met name via instrumenten zoals in bestaande bouwtafels, regionale en lokale versnellingstafel.
- We vragen ontwikkelende partijen zo vroeg mogelijk het gesprek aan te gaan met de Rijswijkse woningcorporaties met als doel de sociale huurwoningen aan de portefeuille van de woningcorporaties toe te voegen (hiermee vergroten we de DAEB woningvoorraad).
- Inzet van woning- en gebouweigenaren om leegstand te voorkomen. We verwachten dat eigenaren actief meewerken aan oplossingen die leiden tot beter gebruik van de bestaande voorraad.

05 Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen betekent voor iedereen iets anders: wat betaalbaar is, hangt af van jouw inkomen en situatie. Hier bedoelen we met betaalbaar wonen: woningen die financieel bereikbaar zijn voor lagere en middeninkomen (zie tabel hieronder).

Betaalbaar wonen vraagt om voldoende aanbod in verschillende prijsklassen, gericht op de inkomensgroepen die nu tussen wal en schip vallen en vaak niet kunnen meekomen met de stijgende prijzen van huur- en koopwoningen.

Betaalbare woningen bouwen

Rijswijk wil dat minimaal 30% van de totale woningvoorraad in het sociale huursegment van de woningcorporaties blijft. Afgelopen jaren hebben we flink ingezet op het toevoegen van nieuwbouw in het middeldure en dure segment. Hierdoor neemt het aandeel sociale huurwoningen af. Daarom blijven we ons richten op het toevoegen van meer sociale huurwoningen.

In Rijswijk beginnen we niet bij nul. Om de verdere terugloop van het aandeel sociale huur tegen te gaan, heeft de gemeente met corporaties al de handen ineengeslagen om het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad in stand te houden en idealiter te vergroten.

Nieuwbouw: minimaal 30% sociale huur en 40% betaalbare huur of koop

De komende jaren houden we de nadruk op de betaalbaarheid binnen woningbouwontwikkelingen. We bouwen ten minste 30% sociale huurwoningen om aan de woningvraag van de doelgroep die het hard nodig heeft te kunnen voldoen. We houden vast aan onze ambitie om de voorraad DAEB woningen op peil te houden. Daarnaast richten we ons op het toevoegen van woningen in het middensegment: middenhuur woningen en betaalbare koopwoningen. Omdat Rijswijk momenteel een hoger aandeel sociale (DAEB) huurwoningen heeft dan het landelijk gemiddelde (28,3 % vs 26, 9%) verplicht de Regiewet ons om bij de nieuwbouwprogrammering voor minimaal 40% woningen in het middenhuur of betaalbare koopsegment te bouwen. Het overige deel is vrij in te vullen. Met deze verdeling komt tenminste 2/3e van de nieuwbouw in het betaalbare segment terecht. Onze ambities sluiten daarmee aan bij de regionale en landelijke maatregelen. Zo zet Rijswijk een extra stapje door bij nieuwbouw zowel te sturen op 30% sociale huurwoningen als op 40% woningen in het middensegment.

In de praktijk is het sturen op een betaalbaar woningbouwprogramma niet altijd mogelijk. Binnen enkele gebiedsontwikkelingen zijn de afspraken met ontwikkelaars al jaren geleden vastgelegd in ontwikkelkaders, of vanuit de subsidievoorwaarden van de Woningbouwimpuls. In die periode had de gemeente Rijswijk de verdeling van prijssegmenten nog niet vastgelegd.



Woningen moeten betaalbaar zijn en blijven. Daarom worden bijna 7.000 woningen toegevoegd in het betaalbare segment – meer dan de helft van alle nieuwbouw. In 2040 zal circa 29% van de woningvoorraad bestaan uit sociale huurwoningen, waarvan het merendeel eigendom is van woningcorporaties. Op basis van de huidige woningbouwprogrammering zal in 2040 ongeveer een kwart van de totale woningvoorraad bestaan uit sociale huurwoningen van corporaties. Dat is lager dan de voorgenomen ambitie 30% DAEB-voorraad.

In 2040 is bijna één op de drie woningen sociale huur, ruim 80% hiervan is van een woningcorporatie

Eenvoudige serviceconcepten

Woningen in het sociale en middensegment zijn bedoeld om betaalbaar te blijven voor huishoudens die binnen deze inkomenscategorieën vallen. Het toevoegen van luxe voorzieningen of uitgebreide serviceconcepten leidt tot hoge aanvullende servicekosten en brengt het totale huurniveau feitelijk op het niveau van de vrije sector. Dat staat haaks op de doelstelling van deze segmenten. Daarom maken we bij nieuwbouwwontwikkelingen afspraken hierover met de ontwikkelende partijen om de betaalbaarheid en toegankelijkheid te waarborgen.

Betaalbare woningen behouden

Betaalbare woningen terugbouwen

Met dit nieuwe nieuwbouwbeleid is nog niet gegarandeerd dat Rijswijk ook in de toekomst 30% sociale huur behoudt. Sociale huurwoningen kunnen namelijk verdwijnen door sloop, verkoop of doordat de huurprijs stijgt. Daarom sturen we er strak op dat gesloopte sociale huurwoningen altijd in gelijke aantallen worden teruggebouwd: op dezelfde plek of in een

andere wijk. Komen er extra woningen bij bovenop de te vervangen woningen? Dan zorgen we dat daarvan minimaal 30% sociale huur is. Dit aandeel geldt in principe per nieuwbouwproject, maar kan afwijken als dat nodig is voor een evenwichtige woningvoorraad in een gebied. Dan sturen we erop dat in een andere wijk weer een hoger aandeel sociale huur wordt gerealiseerd, zodat we op stedelijk niveau voldoende aanbod behouden. Dit werken we uit in de nog op te stellen gebiedsvisies.

Instandhoudingstermijnen

Om de betaalbare nieuwbouwwoningen te behouden voor de juiste doelgroep hanteren we instandhoudingstermijnen. Zo voorkomen we dat betaalbare huurwoningen snel worden verkocht of duur worden verhuurd of dat betaalbare koopwoningen snel worden doorverkocht voor een veel hogere prijs. Voor sociale huurwoningen en middenhuurwoningen hebben we dit al vastgesteld in verordening doelgroepen woningbouw. De Regiewet hanteert nieuwe wettelijke termijnen van minimaal 25 jaar voor sociale huurwoningen en 15 jaar voor middenhuurwoningen.

Betaalbare woningen bewonen

Huisvestingsvergunningsplicht

Om ervoor te zorgen dat betaalbare woningen ook daadwerkelijk bewoond gaan worden door huishoudens die qua inkomen hierop zijn aangewezen is het mogelijk om een huisvestingsvergunningsplicht in te voeren. Naast de bestaande vergunningsplicht voor sociale huurwoningen, onderzoeken we ook de mogelijkheid dit in te voeren voor middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Samen met de regiogemeenten is eind 2025 een regionale module 'betaalbare nieuwbouw koopwoningen' opgesteld. Gemeenten hebben hiermee de mogelijkheid deze module op te nemen in de lokale huisvestingsverordening en een huisvestingsvergunningsplicht voor deze woningen in te voeren.

Voorwoord	Samenvatting	1. Inleiding: de weg naar een volkshuis- vestingsprogramma	2. Kenmerken en opgaven	3. Ambities van een stad die groeit	4. Meer woningen	5. Betaalbaar wonen	6. Goed wonen voor iedereen	7. Toekomstbestendig wonen	Bijlagen
-----------	--------------	---	-------------------------------	---	---------------------	-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------

Opkoopbescherming

Er zijn in Rijswijk steeds minder woningen met een koopprijs onder de NHG-grens (€ 450.000,- / prijspeil 2025). Er is sprake van schaarste in dit koopsegment. Om te voorkomen dat betaalbare woningen worden opgekocht door speculanten heeft Rijswijk al een de opkoopbescherming ingevoerd. Hiermee voorkomen we dat beleggers goedkopere woningen kopen om deze vervolgens in het dure huursegment te verhuren, waardoor deze niet meer betaalbaar zijn voor de lage en middeninkomensgroep.

Wat gaan we de komende 5 jaar doen?

Instandhoudingstermijnen sociale- en middenhuur

- We leggen de regels uit de doelgroepenverordening vast in het omgevingsplan. We onderzoeken hierbij ook de mogelijkheid om een instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen vast te stellen.

Huisvestingsvergunningsplicht voor middenhuur en betaalbare koop

- We willen een huisvestingsvergunningsplicht invoeren voor middenhuurwoningen en onderzoeken de mogelijkheden hiervoor bij nieuwgebouwde betaalbare koopwoningen.

Startersleningen voor betaalbare koopwoningen

In 2024 hebben wij voor het eerst SVn Startersleningen (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beschikbaar gesteld voor de aankoop van betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens. bedoeld voor starters die economisch of maatschappelijk verbonden zijn aan de gemeente.

- We onderzoeken de mogelijkheid om het aanbod van startersleningen verder uit te breiden om starters te ondersteunen bij de aankoop van hun eerste woning.

Wat verwachten we van onze partners?

Om samen de woningopgave in de regio Haaglanden succesvol aan te pakken, rekenen wij op de betrokkenheid en inzet van onze partners. Wij verwachten:

- Actieve samenwerking met de regiogemeenten in de regio Haaglanden, waarbij iedere gemeente verantwoordelijkheid neemt voor het realiseren van betaalbare woningen. Alleen samen kunnen we zorgen voor een evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave.
- Duidelijk commitment van projectontwikkelaars aan de betaalbaarheidseisen, zodat nieuwe woningbouwprojecten daadwerkelijk bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor onze inwoners.
- Een open en creatieve houding van ontwikkelaars, waarbij actief wordt meegedacht over innovatieve woonvormen die passen bij de behoeften van een veranderende samenleving.
- Constructieve inbreng van onze partners bij de actualisering van het woonruimteverdeelsysteem (Woonnet Haaglanden). We vragen partners mee te denken over manieren om woningzoekenden met urgente woonvragen beter te kunnen bedienen.
- Inzet van woningcorporaties voor het maken van stevige prestatieafspraken, gericht op het behoud én de uitbreiding van het sociale en middenhuursegment.

06 Goed wonen voor iedereen

In Rijswijk staat goed en passend wonen centraal voor iedereen: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, mensen met en zonder zorgvraag of met een specifieke woonbehoefte. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe vanuit onze woonzorgvisie wordt gewerkt aan huisvesting die aansluit bij de diverse behoeften van onze inwoners. We schetsen onze visie op passende woningen voor alle aandachtsgroepen en geven aan hoe we dit samen met partners willen realiseren. Goed wonen voor iedereen vraagt om maatwerk, samenwerking en slimme keuzes in de inrichting van onze stad.

Voortbouwend op bestaand beleid

In 2021 heeft de gemeente de Woonzorgvisie 'Als Wonen een Zorg is' vastgesteld. Deze richt zich op ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en inwoners met een psychische kwetsbaarheid. Sindsdien zijn verschillende projecten gestart. Uit de recente evaluatie blijkt dat we voor ouderenhuisvesting veel doelen hebben gehaald, maar dat de resultaten voor de andere doelgroepen nog achterblijven. Het uitvoeringsprogramma van de Woonzorgvisie is opgenomen in dit Volkshuisvestingsprogramma. De doelgroepen uit de Woonzorgvisie sluiten aan bij de aandachtsgroepen die in de Regiewet worden genoemd. In bijlage 2 lichten we toe hoe we deze aandachtsgroepen in Rijswijk afbakenen.

Regionale woonzorgvisie

De huisvesting van aandachtsgroepen is een regionaal vraagstuk vanwege de in- en uitstroom van en naar instellingen en doordat de voorkeursgemeente niet altijd de gemeente van herkomst is. Daarom maken we regionaal afspraken over de verdeling van de huisvesting voor deze groepen. In 2023 is in dat verband gestart met het opstellen van een regionale woonzorgvisie, waarin de woonbehoefte van deze aandachtsgroepen in beeld wordt gebracht en uitgangspunten geformuleerd om een evenwichtige verdeling in de regio te bereiken.

Huisvesting aandachtsgroepen: meer woningen voor één persoon

Veel inwoners uit aandachtsgroepen vormen een eenpersoonshuishouden. Voor hen is vooral behoefte aan kleine woningen in het goedkope huursegment. Juist in dat lage huursegment is het aanbod nu te klein. Daarom willen we zorgen voor meer van dit soort woningen, via nieuwbouw én door bestaande woningen slimmer te benutten, bijvoorbeeld met woningdelen of kamerverhuur.

(Dreigend) dak- en thuisloze mensen: Eerst een huis

Het is van belang dat we zowel preventief als curatief handelen om dakloosheid te voorkomen.

Voor de aanpak van dakloosheid streven naar het *Eerst een Huis*-principe, waarbij mensen die geen intensieve zorgbegeleiding nodig hebben, zo snel mogelijk een woonruimte wordt aangeboden. Hierdoor ervaren zij stabiliteit en kunnen zij van daaruit werk oppakken en/of passende zorg ontvangen. We verkennen of we dit principe ook in Rijswijk kunnen toepassen.

Mensen die uitstromen uit instellingen: spreiding over de stad en noodzakelijke begeleiding

We zetten de huidige samenwerking met woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen voort ten aanzien van afspraken over de kwaliteit van de huisvesting van deze doelgroep en de spreiding binnen de stad. Ook als een groot deel van deze mensen straks een wettelijke urgentiestatus krijgt. Voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg is de stap naar zelfstandig wonen vaak groot. Zij hebben behoefte aan een veilige woonomgeving en aanvullende begeleiding om deze overgang goed te kunnen maken. We zetten gezamenlijk in om deze groep veelal kwetsbare jongeren niet uit het beeld te verliezen vanuit de visie op 'Big 5' (wonen, werk/school, inkomen, welzijn en support) om te voorkomen dat de hulpvragen verergeren met achteraf hoge kosten als gevolg. Daarvoor werken we met het Toekomstperspectief plan als leidend principe zodat de basis van zelfstandigheid op orde is en

Voorwoord	Samenvatting	1. Inleiding: de weg naar een volkshuis- vestingsprogramma	2. Kenmerken en opgaven	3. Ambities van een stad die groeit	4. Meer woningen	5. Betaalbaar wonen	6. Goed wonen voor iedereen	7. Toekomstbestendig wonen	Bijlagen
-----------	--------------	---	-------------------------------	---	---------------------	------------------------	---	----------------------------------	----------

blijft. Kleinschalige initiatieven, zoals *Kamers met Aandacht* – waarbij jongeren onderdak vinden bij particulieren en ondersteuning ontvangen – vormen hierbij een kansrijke aanvulling. De mogelijkheden voor dergelijke woonvormen worden in Rijswijk actief verkend en gestimuleerd.

Urgenten: sterke toename verwacht

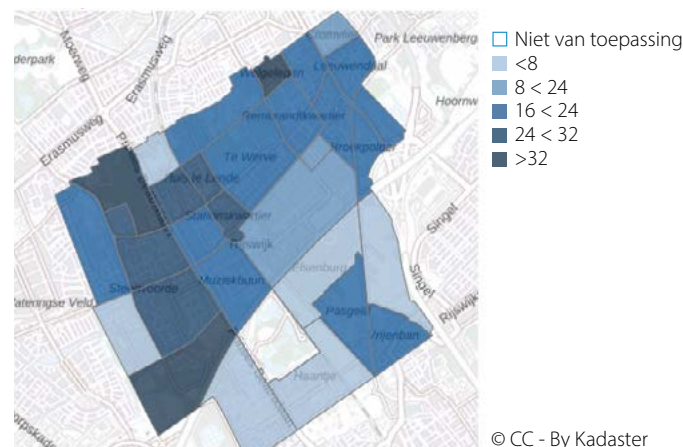
Het aantal mensen dat recht heeft op een urgentieverklaring zal sterk gaan toenemen als de Regiewet van kracht wordt. Het aantal wettelijke urgentiecategorieën wordt dan namelijk uitgebreid, onder andere met de groep mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang (waaronder daklozenopvang). Ook worden de wettelijke regels voor het verstrekken van een urgentieverklaring verruimd, waardoor meer mensen in aanmerking kunnen komen voor een urgentieverklaring. Dit gaat extra druk leggen op de schaarse sociale woningvoorraad.

Ouderen: geclusterde woonvormen en ondersteunen bij doorstroming

We blijven ons inzetten voor voldoende passende en aantrekkelijke woonvormen voor ouderen. We voegen de komende jaren in Rijswijk veel nultredenwoningen toe, zowel in de sociale huursector als in de vrije sector.

Om senioren te ondersteunen bij het verhuizen naar een meer levensloopbestendige woning is het Doorstroomteam opgericht. Deze seniorenmakelaars ondersteunen ouderen die de wens hebben om te verhuizen (zowel binnen het sociale als middenhuur en dure huursegment), maar het lastig vinden om dit zelfstandig te realiseren. De gemeente stimuleert dat senioren die ongeschikt wonen, hun woning aanpassen of verhuizen naar een beter passende woning.

Tot slot zetten we ook in op het vergroten van het aanbod van woonvormen met 24-uurs zorg. Nu het aantal verpleeghuisplekken landelijk is bevroren, wordt het steeds urgenter om in Rijswijk alternatieven te ontwikkelen voor ouderen met een zware zorgvraag. We stimuleren als gemeente 24-uurs zorg thuis via het Volledig Pakket Thuis.



Figuur 13: Aandeel 65+. Bron: CBS/ABF (Rijswijk.incijfers.nl)

Jongeren: flexibele en innovatieve woonvormen

Rijswijk wil dat jongeren een reële kans hebben om in de eigen gemeente te wonen en zelfstandig hun toekomst op te bouwen. We zetten daarom in op een gevarieerd aanbod van betaalbare en passende woningen, van kleine zelfstandige studio's tot gedeelde woonvormen. Daarnaast onderzoeken we flexibele en innovatieve woonconcepten, zodat jongeren sneller doorstromen vanuit het ouderlijk huis of tijdelijke situaties naar een stabiele woning. Zo versterken we niet alleen de woonkansen van jongeren, maar ook de vitaliteit en verjonging van onze stad. Hierbij willen we Rijswijkse jongeren extra ondersteunen door hen via lokaal maatwerk voorrang te verlenen voor een sociale huurwoning.

Studenten: regionale functie

Met grote studentensteden in de directe omgeving wil Rijswijk een actieve bijdrage leveren aan studentenhuisvesting. De focus ligt op woonlocaties met een combinatie van wonen en werken, zoals campussen of plekken voor start-ups en young professionals, en bij voorkeur in de nabijheid van OV-knooppunten, zoals rond Kessler Park en Plaspoelpolder. Hierbij investeren we in zowel permanente als tijdelijke betaalbare studentenhuisvesting. Zo helpen we studenten aan een goede start in hun studie én hun verdere wooncarrière.

Woonwagengewoners: lokale binding

Rijswijk wil voldoende standplaatsen bieden voor woonwagengewoners met een binding aan de bestaande Rijswijkse woonwagelocaties. Met de eerdere uitbreiding van de locatie Molenhof en de plannen voor de Strijp is in belangrijke mate tegemoetgekomen aan de behoefte van de families die nu in Rijswijk wonen. Tegelijkertijd willen we opnieuw onderzoek doen naar de actuele en toekomstige lokale vraag én naar de mogelijkheden voor verdere uitbreiding, zodat we ook in de komende jaren recht kunnen blijven doen aan de woonbehoefte van woonwagengewoners.

In Rijswijk zijn geen locaties voorhanden om een deel van de regionale vraag naar woonwagendplaatsen op te vangen.

Het toewijzingsbeleid wordt geregeld via de huisvestingsverordening. Hierbij is actueel familieverband en woonhistorie op de locatie het leidende principe.

Arbeidsmigranten: huisvesting op kleine schaal

Rijswijk beschikt tot op heden niet over specifieke locaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daardoor zien we deze doelgroep vooral terug in de reguliere particuliere woningvoorraad. Het is vaak onduidelijk hoe lang arbeidsmigranten in Rijswijk verblijven: een deel woont hier kortdurend en keert terug, terwijl anderen voor langere tijd in de stad blijven. Door de continue instroom en uitstroom ontstaat echter een blijvende, structurele huisvestingsvraag. De gemeente ziet erop toe dat deze huisvesting op gepaste wijze plaatsvindt en treedt op bij misstanden.

Rijswijk wil ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven die gericht zijn op de huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor in Rijswijk gevestigde werkgevers. Hiervoor kunnen locaties in de nabijheid van bedrijventerreinen bij uitstek geschikt zijn, zoals langs de randen van Plaspoelpolder.

Statushouders: geen voorrangstatus vereist alternatieve woonoplossingen

Gemeenten moeten ieder jaar een vastgesteld aantal statushouders huisvesten. Door het tekort aan sociale huurwoningen is dat steeds moeilijker. In Rijswijk wijzen we statushouders nu via directe bemiddeling een woning toe. Daarnaast werken we aan een flexwoonproject aan de Verrijn Stuartlaan: een voormalig kantoorpand dat is omgebouwd tot compacte woningen voor statushouders en zogenoemde 'spoedzoekers'. Het Rijk overweegt echter om gemeenten te verbieden sociale huurwoningen met voorrang aan statushouders toe te wijzen. Daarom zien we de noodzaak om samen met woningcorporaties en marktpartijen te kijken naar andere oplossingen, zoals meer flexibele woonconcepten naar voorbeeld van de Verrijn Stuartlaan.

Het is van belang onderscheid te maken tussen statushouders en asielzoekers. Asielzoekers verblijven in opvanglocaties van het COA; dit betreft opvang en geen huisvesting, en valt daarmee buiten de scope van dit volkshuisvestingsprogramma.

Huisvesting zorgdoelgroepen: Beschermd wonen

Mensen met een psychische kwetsbaarheid

Rijswijk wil dat mensen met een psychische kwetsbaarheid of verslavingsproblemen kunnen wonen in een veilige en stabiele omgeving, waar begeleiding aanwezig is en waar zij volwaardig deel kunnen uitmaken van de gemeenschap. We sluiten daarbij aan bij de landelijke beweging waarin zorg meer naar de wijk verschuift, met nadruk op herstel en participatie. We zetten in op realiseren van geclusterde woonvormen waar zorgbegeleiding en ruimte voor ontmoeten aanwezig is. Daarnaast willen we de uitstroom uit instellingen bevorderen, zodat inwoners sneller kunnen doorverhuizen naar een passende woonplek in de wijk.

Mensen met een verstandelijke beperking: gevarieerd aanbod

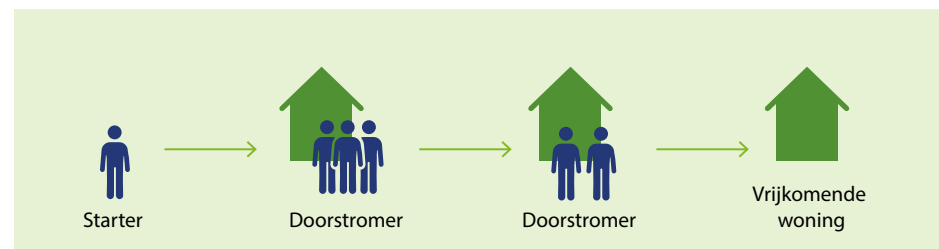
De doelgroep mensen met een verstandelijke beperking (VB) is zeer divers: van mensen die verzorging of verpleging nodig hebben tot mensen die begeleiding krijgen bij gedragsproblematiek of zelfstandig wonen met Wmo-ondersteuning. Door de vergrijzing binnen deze doelgroep neemt de zorgvraag toe en ontstaan vaker combinaties van verstandelijke beperking en ouderdomsproblemen, zoals dementie. We zetten in op uitbreiding van geclusterde en groepswoonvormen waar 24-uurs zorg aanwezig of oproepbaar is. Deze (onzelfstandige) woonvormen combineren wel een eigen woonruimte met gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken. Voor mensen die zelfstandig kunnen wonen, realiseren we extra gespikkelde woningen in de wijk, met nabijheid van dagbesteding en inloopvoorzieningen.

Voorrang bij woningtoewijzing

We willen dat woningen terechtkomen bij mensen die er echt op aangewezen zijn. Een deel van de woningzoekenden heeft daarbij extra ondersteuning nodig vanwege een urgente huisvestingsnoodzaak. Zij moeten met voorrang een woning toegewezen krijgen.

De ruimte om woningen met voorrang toe te wijzen is echter beperkt. Het aantal aandachtsgroepen groeit, terwijl het aandeel woningen dat met lokale voorrang mag worden toegewezen wettelijk is gemaximeerd op 50%. Hieronder vallen ook de meeste urgentiecategorieën. Gemeenten moeten bovendien regionale verdeelafspraken maken, zodat voorrang niet uitsluitend lokaal ingezet kan worden. Dit vraagt om scherpe keuzes en duidelijke prioriteiten.

De voorrangsregels onder Lokaal maatwerk zetten we maximaal in om de doorstroming binnen Rijswijk te stimuleren en de Rijswijkse inwoners ook optimaal te laten profiteren van de nieuwbouw. Hierbij hebben we niet alleen oog voor passende huisvesting voor ouderen, maar willen we ook Rijswijkse jongeren betere kansen bieden op het vinden van een woning in Rijswijk. Deze voorrang is mogelijk bij sociale huur, maar ook bij middenhuur en betaalbare koop indien we die vergunningsplichtig maken.



Figuur 14: verhuisketen, doorstroming

Wat gaan we de komende 5 jaar doen?

Huisvesting aandachtsgroepen

- We zetten in op de realisatie van geclusterde woonvormen voor Beschermd Wonen, waarbij ruimte is voor inloop- en ontmoetingsplekken, gericht op mensen met een verstandelijke beperking. Van onze ambitie om 210 wooneenheden te realiseren zijn inmiddels al 35 gerealiseerd en 150 staan op de planning.
- We onderzoeken of convenantwoningen of andere vormen van gestructureerde uitstroom ook geschikt zijn voor meer zelfstandig functionerende mensen met een verstandelijke beperking. We leggen dit vast in de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties.
- We faciliteren alternatieven voor intramurale zorg, zoals het Volledig Pakket Thuis (VPT), in zowel de sociale huursector ook voor mensen met een psychische kwetsbaarheid. We maken hierover prestatieafspraken met zorgaanbieders en woningcorporaties.
- We vergroten het huisvestingsaanbod voor jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, door het toevoegen van kleinschalige woon-initiatieven, zoals Kamers met Aandacht.

Lokaal maatwerk bij woningtoewijzing

- We actualiseren de voorrangsregels bij woningtoewijzing om lokale doorstroming te bevorderen, zodat ouderen eerder kans maken op een passende woning en daardoor sneller verhuizen, en jonge Rijswijkse starters meer kansen krijgen.
- We gaan het gesprek aan met commerciële verhuurders en projectontwikkelaars om samen met ons de mogelijkheden voor lokale voorrang bij de toewijzing van sociale en middenhuurwoningen en betaalbare nieuwbouwwoningen te verkennen.

Ouderenhuisvesting

- We passen 'Wonen met een Plus' toe als kader bij wooninitiatieven voor ouderen. Dit doen wij door advies te geven bij nieuwbouwprojecten.
- We stimuleren alternatieven voor intramurale zorg, zoals het Volledig Pakket Thuis (VPT), in zowel de sociale huursector als de vrije sector. We maken hierover prestatieafspraken met zorgaanbieders en woningcorporaties.
- We continueren de inzet van het Doorstroomteam

Woonwagengebeleid

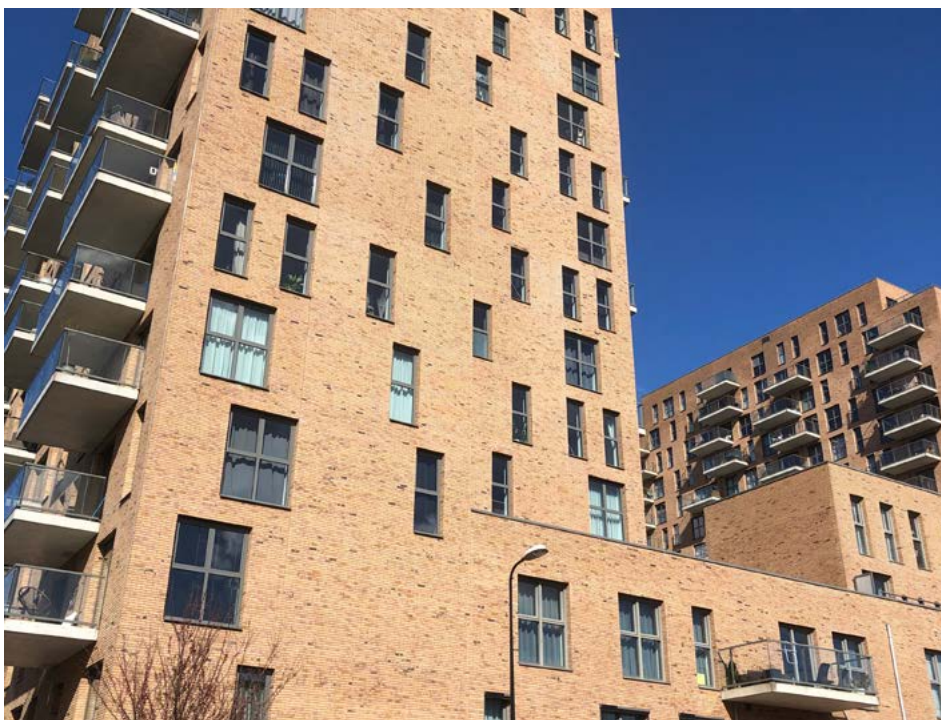
- We brengen de toewijzingsregels in de huisvestingsverordening verder in lijn met het landelijke beleidskader waardoor deze nog beter aansluit bij de woonwensen van de doelgroep (het wonen in familieverband)
- We sluiten een overeenkomst af voor overdracht van de woonwagenlocatie De Strijp naar woningcorporatie Rijswijk Wonen.

Arbeidsmigranten

- Rijswijk creëert ruimte voor kleinschalige, passende huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij in Rijswijk gevestigde werkgevers, bij voorkeur nabij bedrijventerreinen zoals aan de randen van de Plaspoelpolder.
-

Statushouders

- Rijswijk werkt samen met corporaties en marktpartijen aan alternatieve en flexibele woonoplossingen om de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders te realiseren.



Samen met de lokale partners

- Stemmen we af hoeveel woningen worden verhuurd aan aandachtsgroepen binnen de betaalbare sociale woningvoorraad en leggen dit vast in prestatieafspraken.
- Maken we afspraken met particuliere/ commerciële verhuurders over het huisvesten van aandachtsgroepen.
- Onderzoeken we alternatieve woonconcepten zoals woningdelen.
- Vervolgen we onze samenwerking met woningcorporaties over het toevoegen van woonvormen voor ouderen 'Wonen met een Plus'.

Samen met de regio

- Brengen we de verwachte vraag van de aangewezen urgentiecategorieën in beeld.
- Passen we de urgentieregeling aan in onze huisvestingsverordening conform de Regiewet (medio 2027).
- Intensiveren we de samenwerking en lobby met de centrumgemeente Den Haag, om samen oplossingen te ontwikkelen voor de regionale opgave rond Beschermd Wonen.
- Stellen we de Regionale woonzorgvisie naar verwachting in 2026 vast; hierin leggen we afspraken vast over de wijze waarop de aandachtsgroepen huisvesten in de regio.
- Brengen we middels de ETHOS-telling samen met het Kansfonds de omvang en de specifieke woon-zorgbehoeften in beeld van deze groep dak- & thuisloze mensen (eind 2025). Aan de hand van deze uitkomsten maken we nieuwe beleidskeuzes.
- Brengen we de regionale woonvraag naar woonwagenstandplaatsen in kaart. Hierbij krijgen we ook zicht op de lokale kansen, zoals het onderzoeken of woonwagenlocatie Molenhof kan worden uitgebreid.
- Herijken we het woonruimteverdeelsysteem, waarbij we onderzoeken hoe we woningzoekenden die met spoed woonruimte zoeken een grotere slaagkans op een woning kunnen geven.

07 Toekomstbestendig wonen

Toekomstbestendig wonen betekent meer dan alleen nieuwe huizen bouwen. Het gaat om duurzame en energiezuinige woningen, klimaatbestendige wijken en een leefomgeving waarin mensen zich thuis voelen. We willen wijken creëren die bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden, met voldoende groen, water en schaduw. Tegelijkertijd zorgen we voor veilige, leefbare buurten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ruimte is voor ontspanning en sociale verbinding. Zo bouwen we aan een Rijswijk dat klaar is voor de toekomst, voor huidige én toekomstige generaties.

Leefbare en inclusieve wijken

Leefbare wijken zijn buurten waar plek is voor iedereen. Waar mensen van verschillende achtergronden prettig samenleven en er voldoende draagkracht is om ook kwetsbare inwoners een veilige en ondersteunende woonomgeving te bieden. We willen buurten waar mensen elkaar ontmoeten, waar zorg en begeleiding dichtbij zijn, en waar de leefomgeving uitnodigt tot sociale verbinding. Daarom nemen we bij grote nieuwbouwontwikkelingen de realisatie van ontmoetingsruimten mee in de plannen.

In sommige wijken is sprake van een opeenstapeling van kwetsbare bewoners, vaak in buurten met een eenzijdige woningvoorraad en beperkte sociale samenhang. Tegelijkertijd verwachten we dat het aantal mensen dat met een urgentieverklaring een woning zoekt de komende jaren verder zal toenemen. Daarom vinden we het belangrijk om, samen met de woningcorporaties, actief toe te blijven zien op de balans in de wijken en te zorgen voor een evenwichtige verdeling van bewoners.

Door in deze kwetsbare wijken te investeren in herstructurering, verbeteren we niet alleen de woningkwaliteit, maar zorgen we ook voor een meer diverse samenstelling van huishoudens. Zo versterken we de draagkracht en vitaliteit van deze buurten.

Leefbare wijken betekent ook dat we actief woonoverlast en misstanden door verhuurders aanpakken met de inzet van de Rijswijkse pandbrigade, die zorgt voor toezicht en handhaving op veilig en eerlijk verhuurgedrag.

Daarnaast werken we intensief samen met flatcoaches en buurtpreventieteam, zorginstellingen en woningcorporaties om wijkveiligheid te verbeteren via een integrale aanpak van zorg- en veiligheidsproblemen, waarmee escalatie en overlast worden voorkomen en kwetsbare bewoners beschermd.

Klimaatneutrale en klimaatbestendige wijken

Een toekomstbestendig Rijswijk betekent dat we onze woningen en wijken voorbereiden op de grote uitdagingen van deze tijd: de energietransitie, de gevolgen van klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. We richten ons daarbij op drie centrale thema's: klimaatneutraal wonen (energietransitie), klimaatbestendig wonen (klimaatadaptatie) en circulair wonen en bouwen. Deze thema's raken direct aan de kwaliteit van leven in onze stad. Ze zijn onlosmakelijk verbonden met betaalbaarheid, gezondheid en leefbaarheid.

Klimaatneutraal wonen: de energietransitie

Rijswijk zet stevig in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het realiseren van energiezuinige en aardgasloze nieuwbouw. In Rijswijk is nu ruim 80% van de woningen en bedrijven (circa 23.000 gebouwen¹) nog aangesloten op het aardgasnet voor verwarming van het gebouw of het tapwater. Het einddoel is dat onze woningen in 2050 helemaal klimaatneutraal en aardgasvrij zijn. Om dit te bereiken gaat de gemeente samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisatie werken aan het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving in Rijswijk (zie Warmteprogramma Rijswijk). De overstap naar aardgasvrij verwarmen wordt per buurt uitgewerkt en zal gefaseerd worden uitgevoerd in wijkuitvoeringsplannen.

¹ Aantallen aardgasaansluitingen op wijk- en buurtniveau, 2022 | CBS

De komende jaren ligt de focus op isolatie, warmtransitie met ook aandacht voor het koeltevraagstuk en het terugdringen van energiearmoede. Bij renovaties en nieuwbouw kijken we daarom niet alleen naar warmtebesparing in de winterperioden, maar ook naar slimme koeloplossingen (zonwering, groendaken, warmte-koudeopslag) voor de steeds warmere zomers. Zo voorkomen we dat bewoners ook in goed geïsoleerde appartementen steeds meer last krijgen van hittestress binnenshuis.

Klimaatbestendig wonen: de leefomgeving aanpassen

De effecten van klimaatverandering worden ook in Rijswijk voelbaar: hevige buien, langere droogteperiodes en toenemende hittestress in versteende wijken. We werken aan buurten die bestand zijn tegen deze extremen, met meer ruimte voor water, groen en schaduw, met het doel om in 2050 een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren.

Groene wijken

We willen groene wijken ontwikkelen door bestaande bomen zoveel mogelijk te behouden en het groenoppervlak te vergroten, vooral in gebieden waar versterking en hittestress het grootst zijn. Om hittestress structureel terug te dringen richten we de openbare ruimte koeler en gezonder in, onder meer door schaduwrijke plekken te realiseren en looproutes te voorzien van bomenrijen. Daarnaast zetten we in op het vergroenen van schoolpleinen, speeltuinen en ontmoetingsplekken, zodat deze kunnen functioneren als koelteplekken dichtbij huis. Daarmee zorgen we dat vooral ouderen, jonge kinderen en mensen met een fysieke beperking ook tijdens warme periodes veilig en prettig buiten kunnen verblijven. Bij groene wijken horen ook groene tuinen. Daarom stimuleren we onze inwoners om tuinen en balkons te vergroenen, regentonnen te plaatsen en gezamenlijk binnenterreinen klimaatbestendig in te richten.



Wat gaan we de komende 5 jaar doen?

Leefbare en inclusieve wijken

- We maken afspraken met woningcorporaties over het toewijzingsbeleid, om concentratie van kwetsbare huishoudens te voorkomen (aandachtsgroepen) en sociale draagkracht in wijken te behouden of versterken.
- We versterken de betrokkenheid van bewoners door bewonersinitiatieven te ondersteunen die bijdragen aan leefbaarheid.
- We stimuleren maatschappelijke deelname, nabuurschap en ontmoeting tussen bewoners om eenzaamheid tegen te gaan en voor meer onderling begrip. We doen dit samen met de zorg- en welzijnsorganisaties door laagdrempelige ontmoetingsruimtes in elke wijk te realiseren.
- We zorgen voor goed toegankelijke, aantrekkelijke en heldere looproutes naar de voorzieningen met voldoende rustpunten voor ouderen of mindervaliden. Dit geldt zowel voor bestaande als voor nieuwe wijken.
- We maken afspraken met woningcorporaties en welzijnsorganisaties om huisuitzetting als gevolg van schulden en overlastsituaties te voorkomen.
- We pakken woonoverlast aan met preventieve middelen als mediation en stop-gesprekken en, als er verstoring van de openbare orde is en de overlast aanhoudt, met repressieve middelen als bestuurlijke maatregelen;

Klimaatneutraal wonen: de energietransitie

- Stimuleringsregelingen: We bieden diverse gemeentelijke initiatieven die bewoners aanmoedigen om te investeren in warmte koude opslag (WKO), warmtepompen en andere duurzame technologieën.

- Isolatie en labelstappen: We actualiseren onze prestatieafspraken met de corporaties om woningen met energielabels E,F en G vóór 2029 verder te verduurzamen. Minimaal label D is de norm.
- Warmtetransitie per wijk: we voeren het Warmteprogramma Rijswijk uit, waarin per wijk de route naar aardgasvrij wordt bepaald. Daaraan koppelen we ook het koeltevraagstuk om tot een best afgewogen keuze per wijk te komen.
- Netcongestie en samenwerking versterken: we stemmen vroegtijdig af met corporaties, ontwikkelaars en netbeheerders om verduurzaming en uitbreiding van netinfrastructuur op elkaar aan te laten sluiten.
- Energiearmoede: We zetten de middelen van de specifieke Rijksuitkering (SPUK) energiearmoede in voor de inzet van energiefixers om woningeigenaren advies en hulp te bieden bij het nemen van kleine energiebesparende maatregelen. De huidige opdracht loopt tot eind 2026.

Klimaatbestendig wonen: de leefomgeving aanpassen

- Leidraad toekomstbestendig bouwen: samen met woningcorporaties en het Hoogheemraadschap van Delfland werken we een gezamenlijke leidraad uit met richtlijnen voor klimaatadaptatie. Deze wordt later opgenomen in de prestatieafspraken.
- Plannenkaart klimaatadaptief en natuurinclusief woningbouw: we ontwikkelen een interactieve tool waarin lopende renovatie- en verduurzamingsprojecten zichtbaar zijn, zodat klimaatadaptieve maatregelen zo vroeg mogelijk, bij voorkeur al in initiatief fase van woningbouwprojecten kunnen worden meegenomen (ook in de projectenbegroting).

08 Bijlagen

1. Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Aandachtsgroep	Groep mensen met specifieke woonbehoeften, zoals ouderen, arbeidsmigranten, of gezinnen met lage inkomens, waarvoor beleid of aandacht nodig is
Aanplakken	Tegen een bestaande kopgevel woningen toevoegen of tussen twee gebouwen in geklemd.
Aftoppingsgrens	De maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag kan worden aangevraagd. Er zijn nu twee grenzen: één- of tweepersoonshuishoudens € 682,96 (2025) en voor drie- of meer persoonshuishoudens € 731,93 (2025). Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd door de rijksoverheid
Arbeidsmigrant	Iemand die tijdelijk of permanent naar een land verhuist om daar te werken
Betaalbaarheidsgrens	Koopwoningen zijn betaalbaar als de transactieprijs maximaal de betaalbaarheidsgrens is. In 2025 bedraagt deze grens € 405.000. Het rijk actualiseert het bedrag jaarlijks
Betaalbare huur	Ook wel middenhuur genoemd. Woningen met een huurprijs van maximaal €1.184,82 per maand. Deze woningen zijn betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen
Betaalbare koop	Koopwoningen met een maximale koopprijs tot de betaalbaarheidsgrens.

Begrip	Definitie
DAEB-inkomensgrens	Een landelijk vastgestelde inkomensgrens. In 2025 bedraagt die € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Deze grens wordt jaarlijks op 1 januari geactualiseerd
Doelgroepen verordening	Een verordening die gericht is op het realiseren van betaalbare woningen en het langjarig borgen van de betaalbaarheid. Een gemeente moet deze doelen nu ook gaan vastleggen in het Omgevingsplan als er al een doelgroepenverordening is vastgesteld.
Doorstroming	Verhuizingen van een bestaande woning naar een andere woning, vaak als gevolg van een verandering van het inkomen, leeftijd of gezinssamenstelling
Eengezinswoning	Woning met meerdere slaapkamers die speciaal ontworpen of geschikt is voor gezinnen. Meestal gaat het hierbij om woningen met een tuin en voordeur op de begane grond
ETHOS-telling	ETHOS staat voor 'European Typology of Homelessness and Housing Exclusion' en is een methode die uitgaat van een eendaagse telling van dak- en thuisloze mensen in een gemeente of regio

Begrip	Definitie
Geclusterde woningen	Woningen die geschikt en speciaal bestemd zijn voor ouderen (bewoners van 65 jaar en ouder) en deel uitmaakt van een complex of groep woningen die voor minimaal 50% bestemd is voor ouderen. Geschikt betekent een nultredenwoning die minimaal rollator toe- en doorgankelijk is. Deze woonvormen zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Hiertoe behoren onder andere woningen in woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, serviceflats, groepwonen van ouderen, ouderenwoningen en hofjeswoningen. Nabijheid van 24 uren zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft een deel van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen.
Goedkope sociale huurwoning	Sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens, waarbij huurders in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag.
Leefbaarheid	De mate waarin een woonomgeving als prettig en veilig wordt ervaren, met factoren zoals groenvoorzieningen, bereikbaarheid en sociale cohesie.

Begrip	Definitie
Lokaal Maatwerk	Een instrument waarmee een gemeente gerichte voorrang kan geven aan bepaalde doelgroepen die binding hebben met de gemeente of de regio (bijv. aan starters, jongeren, ouderen, doorstromers) om de woningverdeling eerlijker of effectiever te maken.
Meergezinswoning	Woongebouw dat is ontworpen voor het huisvesten van meerdere huishoudens, zoals appartementencomplexen.
Middenhuur	Middenhuur of middeldure huur is een categorie huurwoningen die bedoeld is voor huishoudens met een middeninkomen. Deze huurwoningen hebben een maandelijkse huurprijs tussen de sociale huurgrens en de hoge prijzen van de vrije sector.
Middeninkomen	Inkomensgrens die jaarlijks wordt vastgesteld door de overheid. Voor eenpersoonshuishoudens is dit een inkomen tot € 67.366 en meerpersoonshuishoudens een inkomen tot € 89.821. (prijsspeil 2025)
Middensegment	Woningen met een huur onder de markthuur, tot maximaal €1.184,82 (prijsspeil 2025) of met een koopprijs tot de betaalbaarheidsgrens.
Nultredenwoning	Woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer vanaf de straat zonder traplopen te bereiken is. Intern toegankelijk wil zeggen dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken is.
Optoppen	Extra woonlaag of woonlagen toevoegen op het dak van een gebouw.

Begrip	Definitie
Particuliere verhuurder	Particulieren of bedrijven die woningen verhuren, niet zijnde een woningcorporatie.
Regiewet	Verkorte naam voor de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.
Sociaal domein	Het beleid en de voorzieningen die gericht zijn op het verbeteren van het welzijn van kwetsbare groepen, zoals zorg, jeugdzorg en werkgelegenheid.
Sociale cohesie	Het niveau van verbondenheid en samenhang tussen verschillende groepen in een samenleving
Sociale huur	Huurwoningen met een huur van hoogstens € 900,07 per maand (prijspeil 2025). Voor deze woningen geldt een minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar. En ze worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Doorgaans gebouwd en beheerd door woningcorporaties
Spoedzoeker	Woningzoekende die dringend een woning nodig heeft, maar (nog) niet in aanmerking komt voor een urgentieverklaring.
Starter	Jonge mensen of mensen die voor het eerst een woning kopen of huren
Statushouder	Vluchtelingen of migranten die asiel en een verblijfsstatus in Nederland hebben verkregen
Suburbaan	Vaak gebruikt voor wijken in een stad waar men rustiger kan wonen
Uitplinten	In de plint van een gebouw worden woningen of delen van woningen gerealiseerd

Begrip	Definitie
Uitvoeringsagenda	Plan of schema waarin de concrete stappen voor de uitvoering van beleid of projecten worden vastgelegd.
Urgentieverklaring	Een officiële verklaring van de gemeente die een woningzoekende voorrang geeft bij de toewijzing van een sociale huurwoning.
Verduurzaming	Verduurzaming in woningbouw is het energiezuiniger en milieuvriendelijker maken van woningen om de ecologische impact te verkleinen en de levensduur te verlengen.
Vergrijzing	De toename van het aandeel ouderen in de bevolking.
Volledig Pakket Thuis (VPT)	een zorgarrangement waarbij ouderen in de eigen woning alle verpleeghuiszorg en ondersteuning ontvangen, zodat zij niet hoeven te verhuizen naar een zorginstelling.
Volkshuisvestingsbeleid	Het overheidsbeleid gericht op het voorzien in betaalbare, geschikte en voldoende woonruimte voor de bevolking.
Wet versterking regie op de volkshuisvesting (Wvrv)	Wet die de regie op de volkshuisvesting versterkt door gemeenten en de rijksoverheid meer bevoegdheden te geven in het ontwikkelen van woningbeleid.
Wettelijke urgentie categorieën	Categorieën die bepalen wie in aanmerking komt voor een woning met hoge urgentie, zoals bij medische redenen of acute woningnood, zoals vastgesteld in de Huisvestingswet en de Wvrv.

Begrip	Definitie
Wonen met een plus (+)	Een woonconcept voor senioren waarbij geschikte en minimaal rollator toegankelijke woningen gecombineerd worden met voorzieningen voor welzijn en ontmoeting. Er is een gemeenschappelijke ruimte nabij de entree die toegankelijk is voor bewoners, met ondersteuning vanuit professionals. Zorg- en welzijnsdiensten zijn beschikbaar, maar de uitstraling van het gebouw blijft huiselijk, zonder nadruk op zorg.
Woningcorporatie	Een stichting of vereniging die sociale huurwoningen mag beheren en verhuren. Ook wel toegelaten instelling genoemd als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
Woningsplitsen	Het opdelen van een woning in meerdere kleinere eenheden, bijvoorbeeld door een huis om te vormen naar meerdere appartementen.
Zorggeschikte woning	Een zorggeschikte woning is een woning die deel uitmaakt van een complex of groep woningen die geschikt en speciaal bestemd zijn voor bewoners met een Wet langdurige zorg (WLz)-indicatie, waarbij de zorg (extramuraal) wordt geleverd door middel van Volledig Pakket Thuis (VPT), Modulair Pakket thuis (MPT) of Persoons Gebonden Budget (PGB). Geschikt betekent in dit geval dat de toegang en de woning rolstoel- en rollator toe- en doorgankelijk zijn met in de woning voldoende ruimte bij entree en in toiletruimte en badkamer, brandveilig, met een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

2 Definiëring urgente- en aandachtsgroepen in Rijswijk

Omdat steeds meer huishoudens, vanwege hun woon- en zorgbehoefte moeite hebben om passende huisvesting te vinden heeft de overheid in de Regiewet een aantal aandachtsgroepen gedefinieerd én urgente groepen erkend.

Urgente groepen

Een aantal aandachtsgroepen hebben een urgente woonvraag. Omdat zij momenteel geen eigen woning hebben of niet langer kunnen verblijven in een zorg- of opvanginstelling of omdat zij wegens sociale of medische redenen in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Zij hebben een dringende woonvraag.

- Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- Uitstromers uit instellingen (Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Vrouwenopvang, Jeugdzorg en Detentie)
- Uitstappende sekswerkers
- Mantelzorgers- en ontvangers

Dak- en thuisloze mensen

Dak- en thuisloze mensen hebben directe behoefte aan een dak boven hun hoofd en vaak ook aan begeleiding. Dakloosheid is divers en treft heel verschillende mensen, variërend van mensen met meervoudige problematiek tot mensen die (bijvoorbeeld door een scheiding) alleen een dak boven hun hoofd zijn kwijtgeraakt.

Anders dan vaak wordt gedacht leeft de grootste groep niet op straat of in een opvang voor dakloze mensen. De meeste dakloze mensen zijn 'thuisloos' en verblijven bij vrienden of

familie, op een camping, in een antikraakpand, een schuur of in een auto. Niet alleen volwassenen, maar ook kinderen leven in onwenselijke omstandigheden. Bij deze groep spreken we ook vaak van 'economisch daklozen' omdat zij geen of nauwelijks begeleiding nodig hebben.

Er is momenteel weinig zicht op het aantal dakloze personen in onze gemeente en de omvang van de diverse categorieën, maar de problematiek is duidelijk aanwezig en vraagt om gerichte actie. Om een beter beeld te krijgen van de omvang heeft Rijswijk eind 2025 meegedaan aan de nieuwe ETHOS-telling, uitgevoerd via het Kansfonds)

Mensen met een medische of sociale urgentie

Deze groep heeft een dringende behoefte aan een woning vanwege een acute medische situatie of een sociale noodsituatie. Zij hebben een voorrangspositie ten opzichte van andere woningzoekenden omdat zij een urgentieverklaring hebben. Hieronder vallen ook woningzoekenden die mantelzorg verlenen aan of ontvangen van een inwoner van Rijswijk. Regels hiervoor zijn opgenomen in de [Huisvestingsverordening Rijswijk 2023](#) en lokale beleidsregels en zijn afgestemd met de regiogemeenten.

De regels zijn afgelopen jaren aangescherpt, waardoor er eerst een daling in het aantal urgentieverklaringen te zien was. Afgelopen jaren zijn in Rijswijk jaarlijks rond de 35 huishoudens met een urgentieverklaringen gehuisvest. Dit aantal zal flink gaan toenemen als de Regiewet van kracht wordt en het aantal wettelijke urgentiecategorieën wordt uitgebreid en de regels minder streng worden.

Uitstromers uit instellingen

Inwoners van Rijswijk kunnen om uiteenlopende redenen tijdelijk in een (zorg)instelling verblijven, zoals mensen met een psychische kwetsbaarheid, verstandelijke beperking, slachtoffers van huiselijk geweld, ex-gedetineerden of dak- en thuislozen. Voor hen is de stap naar zelfstandig wonen vaak groot, maar essentieel om verder te kunnen in hun leven.

Tegelijkertijd maakt dit opvangplekken vrij voor anderen die acute zorg of begeleiding nodig hebben.

Een passende woning met de juiste begeleiding, is essentieel om deze overgang goed te laten verlopen. In Rijswijk groeit de vraag naar woningen voor deze doelgroepen, met name binnen het goedkope sociale huursegment. Over de toewijzing van woningen aan deze doelgroep hebben we afspraken gemaakt met zorgaanbieders en woningcorporaties in een convenant. We spreken hierbij van 'convenants woningen'. Daarbij wordt de woning verhuurd met een woon-zorg huurcontract. Zo zorgen we ervoor dat deze mensen veilig en zelfstandig kunnen wonen, met ondersteuning binnen handbereik.

Jaarlijks worden ongeveer 40 mensen op deze wijze gehuisvest door de woningcorporaties in Rijswijk. We verwachten een aanzienlijke toename in dit aantal nu een groot deel van deze mensen een wettelijke urgentiestatus krijgen.

Aandachtsgroepen

Aandachtsgroepen zijn groepen mensen die extra ondersteuning nodig hebben bij het vinden van een passende woning. Ze hebben vaak specifieke woonbehoefte, zoals een betaalbare woning, een woning met begeleiding, of een woning die past bij hun situatie. De overheid heeft de volgende doelgroepen als aandachtsgroep aangewezen:

- Ouderen
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners
- Studenten
- Statushouders (via taakstelling)
- Jongeren

Ouderen

Onder aandachtsgroep ouderen verstaat Rijswijk de inwoners van 65 jaar en ouder, die vanwege hun leeftijd vaker te maken krijgen met beperkingen in mobiliteit, gezondheid of toenemende zorgbehoeften. Deze groep heeft behoefte aan passende, levensloopbestendige huisvesting in de nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Rijswijk ziet ouderen als een aandachtsgroep, ondanks dat zij wettelijk niet als zodanig zijn benoemd, omdat het voor veel ouderen lastig is om geschikte woonruimte te vinden waarmee zij zelfstandig en comfortabel kunnen blijven wonen.

In dit programma zetten we ons daarom actief in voor passende woonoplossingen voor ouderen, zodat zij comfortabel en zelfstandig in Rijswijk kunnen blijven wonen.

Arbeidsmigranten

Rijswijk kent, mede door de aanwezigheid van grote internationale werkgevers, een relatief hoog aantal internationale werknemers. Werknemers met een midden- of hoger inkomen zoeken doorgaans zelfstandig naar woonruimte. Buitenlandse werknemers die via uitzendbureaus werken, worden veelal aangeduid als arbeidsmigranten. Zij zijn vaak afhankelijk van het uitzendbureau voor hun huisvesting, wat hen extra kwetsbaar maakt. Rijswijk ziet arbeidsmigranten als aandachtsgroep vanwege de behoefte aan fatsoenlijke, tijdelijke en betaalbare huisvesting, met oog voor leefbaarheid en goede samenwerking met werkgevers en huisvesters.

Woonwagengewoners

Rijswijk kent van oudsher slechts een zeer kleine gemeenschap van woonwagengewoners en heeft 2 woonwagenlocaties: Molenhof en De Strijp.

De locatie Molenhof is in 2015 gerenoveerd en uitgebreid om aan de toenmalige behoefte te voldoen. De locatie De Strijp, gerealiseerd in 1997, is inmiddels sterk verouderd en wordt in 2026 volledig vernieuwd. Het merendeel van de woonwagens wordt verhuurd in het sociale huursegment.

Het register van standplaatszoekenden in Rijswijk bedraagt ca. 100 inschrijvingen. 80% van de inschrijvingen betreft standplaatszoekenden die niet afkomstig zijn uit Rijswijk.

Statushouders

Statushouders vormen een aandachtsgroep omdat zij vaak een moeilijke startpositie hebben bij het vinden van een woning en afhankelijk zijn van begeleiding bij inburgering, werk en onderwijs. Zij vormen een belangrijke groep nieuwe inwoners van Rijswijk. Het is van groot belang dat zij een goede start kunnen maken met passende huisvesting, zodat zij snel kunnen inburgeren en actief kunnen bijdragen aan onze samenleving. De groep is gevarieerd: van éénpersoons huishoudens tot zeer grote gezinnen. De huisvestingsopgave voor statushouders wordt echter steeds complexer, zeker voor grote gezinnen waarvoor het aanbod zeer beperkt is. Daarnaast verblijven veel statushouders in afwachting van hun nareizende gezinsleden, waardoor zij soms tijdelijk gehuisvest worden en later opnieuw moeten verhuizen. Dit vraagt om maatwerk en creatieve oplossingen, omdat ook deze gezinnen een stabiele woonbasis in Rijswijk kunnen vinden.

Studenten

Studenten hebben vooral tijdelijke en betaalbare woonruimte nodig. De druk op de regionale studentenhuysvesting is groot, waardoor studenten vaak genooddaakt zijn om noodgedwongen thuis te blijven wonen of ver buiten de regio te zoeken. Door de directe nabijheid van de grote studentensteden Den Haag en Delft vinden wij het belangrijk om te ondersteunen in deze regionale woonopgave.

Jongeren

Jongeren vormen een aandachtsgroep vanwege de beperkte beschikbaarheid van betaalbare en passende woonruimte omdat zij vaak niet zelfstandig op zoek kunnen naar een woning. Door hun jonge leeftijd hebben zij ook minder inschrijf- en woonduur opgebouwd, waardoor hun slaagkans lager is dan woningzoekenden die al een woning huren. Zij zijn 'starter' in hun zoektocht naar een woning.

Onder jongeren verstaat Rijswijk inwoners in de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar, die zich in de overgangsfase bevinden van thuis- of begeleid wonen naar zelfstandig wonen. Deze groep omvat onder meer studenten, starters, jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, en jongvolwassenen die extra begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Hiermee overlapt deze groep met andere aandachtsgroepen.

3. Participatie en verantwoording

Stakeholdersbijeenkomst 9 april 2025

Aanwezigen; woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, marktpartijen, makelaars en andere betrokken stakeholders.

Deze bijeenkomst was gericht om het gesprek aan te gaan in hoofdzaak over twee onderwerpen; meer betaalbare woningen bouwen en het huisvesten van aandachtsgroepen. We inventariseerden 'wat is er nodig' en 'hoe kunnen we samenwerken aan deze opgaven'.

In drie thema sessies haalden we onderstaande input op.

Thema 1. Nieuwbouw: betaalbare woningen, nieuwe woonvormen, kansen voor versnelling.

Thema 2. Wonen en zorg: groepen in de knel, samenwerking tussen verschillende partijen lokaal en regionaal.

Thema 3. Leefbaarheid: kwaliteit bestaande voorraad, concentratie kwetsbare inwoners, eenzaamheid en ontmoeting.

Meer (betaalbare) woningen

De gemeente moet meer capaciteit inzetten om woningbouwprocessen te versnellen, eventueel door extern in te huren. Nu duren procedures te lang door gebrek aan tijd en middelen. Daarbij is het belangrijk dat betaalbaar bouwen financieel haalbaar blijft en de onrendabele top wordt beperkt.

Er is behoefte aan een compensatieregeling voor sociale huur bij grotere projecten en ruimte voor uitruil tussen ontwikkelaars.

De afspraak om 2/3 betaalbare woningen te realiseren wordt als belangrijke afspraak beschouwd.

Er is draagvlak voor het toepassen van Bouwstroom/ conceptueel bouwen om te versnellen. Verder wordt geadviseerd om participatie tijdig te organiseren om vertraging te voorkomen, zoals bijvoorbeeld processen bij de Raad van State. Het toevoegen van bijvoorbeeld meer Tiny Houses wordt als onwenselijk gezien, omdat dit kleine toevoegingen zijn. Er is een nadrukkelijke wens om meer te bouwen voor starters.

Huisvesting van aandachtsgroepen / Wonen met zorg

De huisvesting voor zorgverleners (zoals huisartsen) wordt als groeiend probleem ervaren. Er is behoefte aan meer woonconcepten met zorg ("wonen met een plus"), zowel in sociale huur als middenhuur.

Er wordt benoemd dat specifieke doelgroepen momenteel moeilijk aan passende huisvesting komen; jongeren die noodgedwongen thuis blijven wonen, daklozen en huishoudens die net boven de sociale huurgrens uitkomen.

Er wordt gepleit voor de ontwikkeling van gemengde woonconcepten, met aandacht voor inkomensdiversiteit en een evenwichtige mix van zorgbehoevenden en zelfredzamen. Ook wordt voorgesteld woningen toe te wijzen op basis van meerdere indicatoren. Inspirerende voorbeelden die hierbij genoemd zijn, zijn Abtswoude Bloeit in Delft en Knarrenhof.

Er is de wens om meer in te zetten in nabuurschap; naar elkaar om kijken in de buurt, zodat mensen minder snel afhankelijk zijn van de overheid.

Woningcorporaties

Corporaties willen maximaal 30% van hun woningen toewijzen aan 'bijzondere doelgroepen' (zoals mensen met een zorgvraag). Bewoners zouden vragen om betere spreiding van aandachtsgroepen, zodat niet alleen sociale huurwijken deze verantwoordelijkheid dragen. Zowel gemeenten als woningcorporaties hebben beperkte financiële ruimte, daarom wordt de samenwerking aangemoedigd met maatschappelijke stichtingen en organisaties die zich willen inzetten voor innovatieve woonvormen.

Bijeenkomst Woonzorgtafel 19 mei 2025

Op 19 mei 2025 is een bijeenkomst van de Woonzorgtafel georganiseerd met vertegenwoordigers van woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, gemeente en andere betrokken partijen. Tijdens deze samenkomst is input opgehaald voor de aanscherping van de woonzorgvisie en het volkshuisvestingsprogramma.

De volgende vragen wilden we beantwoord zien;

1. Wat moet er volgens u veranderen of toegevoegd worden in de woonzorgvisie / volkshuisvestingsprogramma?
2. Welke extra acties of samenwerkingen zijn nodig om de uitvoering tot een succes te maken?

Opbrengsten uit de bijeenkomst

Stel prioriteiten en bepaal welke doelgroepen als eerste geholpen wordt;
Maak een realistische inschatting van de behoefte aan woningen voor mensen met GGZ-problematiek;
Benoem GGZ-doelgroepen expliciet als speerpunt.

Passend woningaanbod en doorstroming

Voeg het principe van 'Housing First' toe aan het woningaanbod;
Maak afspraken over het aantal en de verdeling/spreiding van VPT-plekken.
Vergroot het volume in het aanbod, zodat niemand op straat hoeft te belanden.

Haalbaarheid

Eerder hebben we in de woonzorgvisie benoemd dat we kleinschalige woonvormen voor ouderen willen toevoegen. Een mooi streven maar in de praktijk blijkt dit lastig haalbaar. Zorgcapaciteit en financiële haalbaarheid is een probleem en vraagt om bijsturing van de ambities;

Huurbevriezing beperkt investeringsruimte corporaties; dit moet worden meegenomen. N.b inmiddels is duidelijk dat het wetsvoorstel voor huurbevriezing in juni door de minister is ingetrokken.

Samenwerking en organisatie

Stimuleer samenwerking wonen-zorg-welzijn, bij voorkeur op buurtniveau;
Zet in op community building als onderdeel van duurzame woonzorgoplossingen, zoals flatcoaches.

Slim omgaan met bestaande ruimte

Onderzoek mogelijkheden om leegstaande panden te transformeren tot geschikte woonvormen;
Ontwikkel alternatieve huisvestingsvormen zoals flexwonen en tiny houses, bijvoorbeeld bij sportverenigingen met inzet van vrijwilligers.

Extra acties en inzet op samenwerkingen

Samenwerking & organisatiekracht

Richt een lokale versnellingstafel in en stimuleer regionale samenwerking rondom maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
Vergroot de betrokkenheid van eerstelijnszorg bij planvorming (huisartsen, paramedici etc);
Betrek alle doelgroepen aan de woonzorgtafel;
Werk ook samen met particuliere initiatieven.

Integrale aanpak wonen, zorg en welzijn

Ontwikkel woonvormen waarin zorg, welzijn en wonen gecombineerd worden;
Ontwikkel locatiestrategie inclusief eerstelijnsvoorzieningen;
Betrek wensen en behoeften van bewoners actief bij beleid.

4. Bronnenlijst

Landelijke wet- en regelgeving en beleid

- [Omgevingswet](#)
- [Huisvestingswet 2014](#)
- [Wet Versterking regie volkshuisvesting \(Regiewet\)](#)
Wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)
 - [Gewijzigd voorstel Wet versterking regie volkshuisvesting \(03-07-2025\)](#)
 - [Kamerbrief - 2e nota van wijziging Wvrv \(13-02-2025\)](#)
- [Wet goed verhuurderschap](#)
- [Wet betaalbare huur](#)
- [Nationale Woon- en Bouwagenda \(2022\)](#)
- [Programma Wonen en zorg voor ouderen \(2022\)](#)
- [Programma Een thuis voor iedereen \(2024\)](#)

Regionale regelgeving en beleid

- [Zuid-Hollandse Omgevingsverordening - Provincie Zuid-Holland](#)
- [Regionale Realisatieagenda's Wonen - Provincie Zuid-Holland](#)

Gemeentelijke regelgeving en beleid

- [Huisvestingsverordening Rijswijk 2023](#)
- [Woonvisie 2015 - 2025 | Gemeente Rijswijk](#)
- [Omgevingsvisie gemeente Rijswijk 2025](#)
- [5 sporen: Op weg naar 30% sociale woningvoorraad 2023](#)
- [Actieagenda Sociale Woningbouw 2025](#)
- [Woonzorgvisie Rijswijk "Als wonen een zorg is" 2021-2030](#)

Overige bronnen

- Woningmarktanalyse rapport gemeente Rijswijk, RIGO, april 2024
- [Gemeente Rijswijk in cijfers en grafieken | AlleCijfers.nl](#)
- [CBS - Rijswijk in Cijfers](#)
- [Datawonen.nl - Ministerie VROM](#)
- [Copaan Buurtinformatie - Rijswijk](#)
- [SVH rapportage Explica-2024 tabellenboek](#)