uw kenmerk
uw brief van
ons kenmerk 22.010242
inlichtingen bij
doorkiesnummer

ARCHIEFEXEMPLAAR

AKKOORD			
MANAGER	DOMEIN MAN.	DIR	Portef. Houder

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon 14 070
Fax (070) 326 10 10
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl
iban BNG: NL15BNGH0285007424

De Raad

betreft Actualisatie van de woonvisie / Stand van zaken

datum 17 februari 2022
bijlage(n)

1. Inleiding

In mei vorig jaar is de Actualisatie van de Woonvisie vastgesteld (11 mei 2021 d.d.). We constateren dat we kunnen spreken over een crisis op de woningmarkt. Het bouwtempo kan de grote vraag niet bijhouden, de huizenprijzen zijn voor grote groepen woningzoekenden onbetaalbaar geworden en de doorstroming is laag. Ondertussen neemt de vergrijzing in de stad nog toe en daarmee de behoefte aan woonoplossingen voor ouderen. Nieuwbouw in RijswijkBuiten en in de bestaande stad moet de doorstroming bevorderen en nieuwe kansen bieden voor jonge mensen en gezinnen. Daarvoor zetten we ook vol in op de toevoeging van middeldure huur- en koopwoningen om zodoende de mensen die nu tussen wal en schip vallen een kans op een woning te bieden. En we bouwen goed toegankelijke woningen voor senioren.

We zien dat de opgaven in de vroeg-naoorlogse wijken rond verduurzaming, woonkwaliteit en wonen met zorg groot zijn. Ook spelen daar andere kwesties die met de vergrijzing en eenzijdigheid van de woningvoorraad samenhangen, vooral op het sociaal-maatschappelijk gebied, zoals eenzaamheid en sociale samenhang. Daarnaast merken we dat de leefbaarheid en het leefbaarheidsgevoel in een aantal gebieden achteruit gaat. Goede afspraken met de corporaties en een zekere regulering van de woningvoorraad dragen bij aan de verbetering van deze opgaven.

In onderstaande geven we de stand van zaken weer met betrekking tot de uitvoering van de Actualisatie. We blikken terug op de speerpunten uit de Actualisatie die zijn uitgevoerd, en laten zien welke acties en ontwikkelingen dit jaar zullen volgen. Ook wordt de stand van zaken toegelicht op aangenomen moties.

2. Kern informatie

2.1 Nieuwbouw
Er wordt in Rijswijk een aanzienlijke hoeveelheid woningen aan de voorraad toegevoegd. Naar verhouding realiseert Rijswijk binnen de regio Haaglanden de komende jaren het grootste aantal woningen. Woningbouw is een continue en langdurig proces. In de actualisatie zijn de locaties benoemd waar de woningbouw vooral plaatsvindt. In RijswijkBuiten nadert deelgebied Sion de voltooiing en zijn de deelgebieden Parkrijk en Pasgeld nog volop in ontwikkeling. Locatie Eikelenburg zit ook in de laatste fase. In Bogaard Stadscentrum is met appartementengebouw De Generaal het eerste wooncomplex opgeleverd. De oplevering van het gebouw The Minister wordt eind 2022/ begin 2023 verwacht.

In het Havenkwartier wordt het eerste kantoor langs de Burg. Elsenlaan nu getransformeerd naar wonen. Dit na de oplevering van de kluswoningen aan de Koopmansstraat een paar jaar geleden. Op 8 februari jongstleden heeft uw raad een positief besluit genomen over het ontwikkelkader Kesslerpark. Vooruitlopend op de ontwikkeling van studentenhuisvesting in het Kessler Park is het project tijdelijke studentenhuisvesting Polakweg gestart. Hier worden leegstaande kantoren omgezet naar wooneenheden voor studenten voor een periode van tien jaar. Het ministerie van BZK heeft hiervoor een subsidie verstrekt van € 936.000.

Nadruk op middelduur en goed toegankelijk
Voor de komende paar jaar vanaf 2021 tot 2024 is het verwachte aantal opgeleverde woningen in Rijswijk ruim 2.000. Een speerpunt hierbij is de inzet op betaalbare (middeldure) huur- en koopwoningen. De planningscijfers laten zien dat naar verwachting in deze periode ruim 800 woningen in de middeldure categorie zitten. En bij 1.350 woningen gaat het om appartementen die goed toegankelijk zijn en in principe geschikt voor senioren. Het exacte aantal opgeleverde woningen in 2021 is nu nog niet bekend, maar zal worden opgenomen in de jaarrekening 2021. Tenslotte zijn in 2021 de sociale woningbouwprojecten Nieuw Benedictus, 99 seniorenwoningen, en De Schakel, 32 sociale huur en 24 middeldure huur, opgeleverd.

In de Actualisatie is ook opgenomen om een Woonfonds te ontwikkelen om de bouw van grotere woningen in het middensegment te bevorderen. Het Woonfonds is inmiddels officieel opgericht en op 28 januari 2021 heeft de feestelijke starthandeling plaatsgevonden van de bouw van de 62 appartementen. De start bouw van de 38 grondgebonden woningen volgt later. De oplevering wordt verwacht in 2023.

2.2 Wonen en zorg
Een ander speerpunt is de ontwikkeling van een combinatie van wonen en zorg voor kwetsbare personen. De behoefte aan dergelijke woonvormen is duidelijk naar voren gekomen in de in oktober 2021 vastgestelde Woonzorgvisie. In RijswijkBuiten zijn twee projecten in ontwikkeling, Our House en De Blauwe Parel, voor mensen met een licht verstandelijke beperking. De verwachte oplevering is in 2023. In Bogaard Stadscentrum wordt ook een project ontwikkeld voor mensen met een verstandelijke beperking gecombineerd met zorgwoningen voor 65plussers. En voor de vrijkomende Triaslocatie wordt onderzocht of daar een woonzorgcombinatie kan komen, conform uw motie over de Triaslocatie (Motie: 19. Onderzoek mogelijkheden hofjeswoning nieuwe stijl voor ouderen in Rijswijk).

2.3 Wijkaanpak/ afspraken met corporaties
Voor de aanpak en vernieuwing van de bestaande wijken zijn de corporaties belangrijke partners.
In december 2021 zijn de lokale prestatieafspraken met de corporaties vastgesteld. Hierover is de raad geïnformeerd in december 2021 met IB 21 140.

De belangrijkste afspraken op een rij:
- Er worden de komende jaren ca. 260 sociale huurwoningen gebouwd.
- Ruim 1.300 woningcorporatie woningen worden in de periode 2022 – 2025 gerenoveerd en verduurzaamd.
- Gemeente en woningcorporaties sorteren gezamenlijk voor op de komst van de WarmtelinQ en eventueel andere duurzame bronnen.
- Samen onderzoeken we of we extra kunnen bouwen voor kwetsbare groepen (uitvloeisel van Woonzorgvisie).
- Samen onderzoeken we of er kansen zijn voor flexwonen (tijdelijke huisvesting voor b.v. spoedzoekers).
- Corporaties gaan wooncomplexen meer geschikt maken voor mensen met een fysieke beperking.
- We gaan afspraken maken over het toevoegen van huiskamers en ontmoetingsruimtes.
- Gezamenlijk stellen we een doorstroommakelaar aan. Deze makelaar zal niet alleen de doorstroming gaan bevorderen binnen de sociale huursector, bijvoorbeeld van een eengezinswoning naar een geschikte woning voor senioren, maar ook van de sociale huursector naar de middeldure huursector en binnen de vrije sector (hier gaat het met name om senioren in een voor hen niet meer geschikte woning).
- De flatcoach zetten we voort.
- Gezamenlijke inzet op preventie van armoede en huurschulden.

- Gezamenlijke afstemming en samenwerking op de gebieden leefbaarheid en veiligheid.

Te Werve Oost
De planvorming voor de herontwikkeling van Te Werve Oost is opgestart. Corporatie en gemeente willen hier een meer gevarieerd woningaanbod creëren door het toevoegen van een divers palet aan nieuwe woningen, zowel grondgebonden als appartementen en in diverse prijsklassen: sociale huur, middeldure huur en duurdere huur en koop. Zodoende zorgen we ervoor dat bewoners in de wijk kunnen doorstromen en nieuwe groepen kunnen instromen. Ook liggen hier kansen voor het toevoegen van woonzorgvoorzieningen.

2.4 Bestaande wijken/ regulering woningvoorraad

Zoals al aangegeven krijgt de gemeente door wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 meer instrumenten en handvaten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en het voorraadbeheer. Drie instrumenten worden hieronder stapsgewijs toegelicht.

Omzetting en splitsingsvergunning hanteren voor goedkope woonruimte
In de Huisvestingsverordening 2019 is een vergunningplicht opgenomen voor het omzetten (verkameren) en splitsen van woningen.
Het toepassen van deze vergunningen blijkt juridisch complex te zijn. Ook blijkt dat de Huisvestingswet 2014 in beginsel alleen handvatten geeft om goedkope woonruimte (onder de €190.000) te reguleren. Op dit moment maakt onderzoeksbureau ABF voor de gemeente een analyse van de woningmarkt en een goede onderbouwing van de schaarste. Deze onderbouwing ontbreekt nu, en is noodzakelijk voor het in werking stellen van de vergunningplicht voor het omzetten en splitsen van de goedkope woningvoorraad.

Toetsen vanuit het bestemmingsplan voor middelduur en dure voorraad
Middels de Huisvestingsverordening kan een omzettingsvergunning worden ingesteld voor de goedkope woningvoorraad, maar dit kan niet voor de middeldure of dure voorraad.
Aanvragen voor het omzetten van een middeldure koopwoning, of het splitsen hiervan, zullen worden getoetst aan de hand van het bestemmingsplan met de daarbij horende omgevingsvergunning.
Het reguleren van verkameren en splitsen vanuit het bestemmingsplan kan via het laten vaststellen van een paraplubestemmingsplan of door het laten opnemen van een bepaling in het nieuw op te stellen Omgevingsplan onder de Omgevingswet. Die zal die naar verwachting op 1 oktober 2022 of 1 januari 2023 van kracht worden. Deze mogelijkheden worden momenteel nader onderzocht en uitgewerkt.
Het streven is om zo snel mogelijk na de gemeenteraadsverkiezingen een voorstel aan de raad voor te leggen inzake de aanpak van verkamering en splitsing.

Verkamering en handhaving
In december zijn 25 adressen die voortkwamen uit het woonoverlast overleg gecontroleerd op kamergewijze verhuur (verkamering). In 20 gevallen bleek daar ook sprake van te zijn. Het legalisatie-onderzoek leverde het volgende op:

- Op basis van de functiekaarten in de bestemmingsplannen en beheersverordeningen hebben de adressen de bestemming ‘wonen’. Daar valt ook kamergewijze verhuur onder op basis van de jurisprudentie en omdat het begrip niet verder is omschreven in de definities.
- Mensen die korter dan 4 maanden in Nederland verblijven, hoeven zich niet op een adres in te schrijven. We sluiten niet uit dat hier en daar sprake kan zijn van een “wooncarrousel”. Daarbij merken we op dat inschrijven in de BRP niet inhoudt dat de overlast ophoudt.
- De opstelling van de vigerende huisvestingsverordening en woonvisie blijkt te weinig juridische grondslag te bevatten. Er ontbreekt een goede onderbouwing van de schaarste die noodzakelijk is. Onder de huidige huisvestingsverordening kan daarom niet handhavend worden opgetreden. Dit kan nadat een raadsbesluit is genomen over het voorstel tot wijziging van de huisvestingsverordening, wat betreft de omzetting en de splitsingsvergunning.

Zelfbewoningsplicht
In RijswijkBuiten wordt de zelfbewoningsplicht al opgenomen in de realisatieovereenkomsten. Het gaat dan met name om koopappartementen met een koopprijs tot de NHG grens. Voor sociale koopwoningen is het op grond van de wet mogelijk om een zelfbewoningsplicht op te nemen in de anterieure overeenkomst die de gemeente afsluit met de ontwikkelaar. De minister is van mening dat dit ook geldt voor vrije sectorwoningen. De komende jaren zal duidelijk worden of dit standpunt in de jurisprudentie wordt gevolgd. De mogelijkheid om de zelfbewoningsplicht in een beleidsregel vast te leggen wordt momenteel onderzocht.

2.5 Moties / stand van zaken

Motie: 6. Opkoopbescherming woningen
Op 9 november 2021 heeft de raad deze motie aangenomen.
Het college heeft de intentie om de opkoopbescherming in te voeren, maar ze moet de invoering wel goed kunnen onderbouwen. Het onderzoek naar de effecten van de opkoopbescherming is regionaal opgepakt en loopt op dit moment nog. Uit het onderzoek moet blijken of de effecten van het opkopen van betaalbare koopwoningen dusdanig substantieel is dat invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is. Ook de aspecten toetsing en handhaving zullen moeten worden meegenomen voordat de opkoopbescherming eventueel kan worden opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Motie: 19. Onderzoek mogelijkheden hofjeswoning nieuwe stijl voor ouderen in Rijswijk
Op 9 november 2021 heeft de raad deze motie aangenomen.
In de Actualisatie van de woonvisie is een belangrijk punt de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen. De Woonzorgvisie geeft ook aan dat daar duidelijk behoefte aan is. Eén van die vormen is de hofjeswoning (een nieuwe vorm gebaseerd op een in wezen eeuwenoud concept!). De hofjeswoning biedt een zelfstandige woning maar wel in een beschermde omgeving waar verbinding en wederzijdse zorg vorm kunnen krijgen. Met het vrijkomen van de Triaslocatie komt een plek vrij waar een dergelijk concept ontwikkeld zou kunnen worden. Op dit moment vindt er een quick scan plaats van functies die op strategische gemeentelijke posities in de stad een plek kunnen krijgen, waarbij naast woonfuncties ook gekeken wordt naar de behoefte aan maatschappelijke functies met een locatievraag. Het college zal de specifieke woonvorm voor ouderen, eventueel in de vorm van hofjeswoningen, als mogelijkheid meenemen. Ook andere woonvormen voor kwetsbare mensen zullen hierbij betrokken worden. Maatschappelijke functies zouden eventueel, als er een duidelijke vraag naar is, gecombineerd met wonen kunnen worden toegevoegd. De corporaties Rijswijk Wonen en Vidomes hebben al aangegeven zeker geïnteresseerd te zijn mochten hier specifieke woonvormen voor senioren of andere kwetsbare groepen ontwikkeld gaan worden.

Motie: 2. Bouwen voor de Rijswijkers
Op 9 november 2021 heeft de raad deze motie aangenomen.
In Rijswijk zullen de komende jaren nog veel woningen gebouwd gaan worden. Dat deze nieuwbouw in de eerste plaats zou moeten voorzien in de vraag van Rijswijkse bewoners is een gedachte die het college deelt. Zo kunnen Rijswijkse huishoudens een wooncarrière maken binnen Rijswijk en kunnen zij in de vertrouwde omgeving blijven wonen met behoud van het sociale netwerk. Ook komen daardoor weer woningen vrij, zoals de motie terecht stelt, waardoor doorstroming op gang kan komen. De Huisvestingswet maakt sturing hierop echter lastig. Een belangrijk uitgangspunt van de wet is immers de vrije vestiging van personen waarbij gemeenten hun woningvoorraad in principe niet mogen afschermen voor mensen van buiten. Alleen bij aantoonbare schaarste kan toewijzing van woningen gereguleerd worden middels een Huisvestingsverordening, overigens ook maar voor een bepaald percentage. Dit is 25 procent lokaal maatwerk bij de sociale huurvoorraad. Het Rijk stelt nu echter een wijziging van de Huisvestingswet voor, waardoor gemeenten hun eigen inwoners voorrang mogen geven bij nieuwbouwprojecten. Koopwoningen met een prijs tot 355.000 euro (NHG grens 2022) mogen straks voor maximaal 30 procent met voorrang worden toegewezen aan de eigen inwoners. De wetswijziging moet nog worden vastgesteld, maar na invoering wil het college onderzoeken of het ook in Rijswijk zal worden ingezet.

Motie: Kleinschalige zelfstandige woonzorgvormen
Op 9 juli 2019 heeft de raad deze motie aangenomen.
Bij innovatieve woonzorgconcepten gaat het meestal om een vorm van groepswonen waarbij er naast de eigen woning gemeenschappelijke ruimtes zijn en gemeenschappelijke activiteiten. Het doel is om een veilige en betrokken leefomgeving te creëren waar bewoners elkaar kunnen ondersteunen. De Woonzorgvisie van oktober 2021 laat zien dat er een substantiële vraag is naar deze vorm van wonen, hier geclusterd wonen genoemd. Het college staat daarom open voor initiatieven op dit gebied. Tegelijkertijd leert de ervaring dat vanwege het vernieuwende karakter realisering van dergelijke projecten vaak een gecompliceerd proces is. Daar komt bij dat Rijswijk maar in beperkte mate over vrije locaties beschikt. In Bogaard Stadscentrum wordt nu gewerkt aan de realisering van zorgwoningen voor 65 plussers. En met de corporaties is afgesproken om vormen van geclusterd wonen voor ouderen te realiseren. Dit kan op sommige plekken in de bestaande voorraad, maar er wordt ook gekeken naar nieuwbouw. Op de vrijkomende Triaslocatie zouden eventueel hofjeswoningen voor senioren kunnen worden ontwikkeld.

Toezegging: onderzoeken of een leeftijdsverlaging mogelijk is naar 16 jaar voor de inschrijving in Woonnet Haaglanden 9 november 2021.
Als het gaat om het verlagen van de leeftijd voor inschrijving in Woonnet Haaglanden kan Rijswijk dit niet zelfstandig besluiten. Dit moet binnen de regio worden besloten, het betreft namelijk een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Nu is dit punt al eens in de Bestuurlijke Tafel Wonen aan de orde geweest en kon toen niet op voldoende draagvlak rekenen**.** De belangrijkste reden is dat effectiviteit van de maatregel naar verwachting beperkt is. Je sluit om het zo te zeggen eerder in de wachtrij aan, maar daarmee wordt de wachtrij ook langer. Daar komt nog bij dat veel 18-jarigen die een brief ontvangen voor inschrijving, zich toch niet inschrijven. De verwachting is dat dit bij 16-jarigen niet anders zal zijn.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject
   gevolg

Het streven is om in het eerste kwartaal een voorstel aan de raad voor te leggen over de wijziging van de Huisvestingsverordening, wat betreft de omzetting en de splitsingsvergunning en de opkoopbescherming.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester (wnd),
P.M. Schuit	mr.drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
Geen