



Corsanummer
24.036539

van / doorkiesnummer
W. Jungst

Datum
14 mei 2024

Betreft
Startnotitie “van Woonvisie naar Volkshuisvestingsprogramma”

1. Waarom?

1.1 Aanleiding

De bestaande “Woonvisie 2015-2025; Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk”, die in 2021 is geactualiseerd, heeft een looptijd tot 2025. Er zijn daarnaast veel ontwikkelingen op het gebied van wonen, waardoor de bestaande woonvisie op verschillende punten niet meer aansluit op de actualiteit.

De schaarste aan woonruimte blijft onverminderd groot, wat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte onder druk zet. Veel woningzoekenden hebben veel moeite om aan passende woonruimte te komen. Door omvangrijke schaal van de problemen op het gebied van wonen heeft het Rijk, in vergelijking met de periode ten tijde van het opstellen van de huidige woonvisie, haar regie op het thema wonen vergroot. Dit werkt ook door in de regie vanuit de provincie en in de regionale samenwerking.

Het aflopen van de bestaande woonvisie en de vele ontwikkelingen op het gebied van wonen maken een actualisatie van het volkshuisvestingsbeleid gewenst. Ook heeft de raad afgelopen jaar de motie “Visie op volkshuisvesting” vastgesteld, waarin het college is verzocht om een nieuwe visie op volkshuisvesting voor te bereiden.

Ondertussen wordt in Rijswijk dagelijks hard gewerkt aan meerdere grote gebiedsontwikkelingen en verschillende andere woningbouwprojecten. In de komende jaren leidt dat tot grote aantallen nieuwbouwwoningen. Het actualiseren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid zal sterker dan voorheen richting moeten geven aan het woonprogramma van de nieuwbouwontwikkelingen in Rijswijk.

1.2 Wettelijke grondslag

De wettelijke grondslag voor de woonvisie zal op korte termijn waarschijnlijk wijzigen. Op grond van de huidige Woningwet stelt de gemeenteraad een woonvisie vast. De gemeenteraad is daarbij in sterke mate autonoom in het formuleren van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. In de wet wordt vervolgens een sterke nadruk gelegd op de relatie tussen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en de activiteiten van de in de gemeente actieve corporaties. Zij moeten naar redelijkheid bijdragen aan de uitvoering van het beleid zoals vastgelegd in de woonvisie. In de praktijk wordt een woonvisie vaak benut voor het formuleren van het woonbeleid in brede zin, dus voor de gehele woningvoorraad en niet zozeer specifiek gericht op de corporatievoorraad.

In het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting, dat inmiddels naar de Tweede Kamer is gestuurd, zijn wijzigingen van o.a. de Woningwet beoogd. In het wetsvoorstel wordt de woonvisie vervangen door een “gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma”. Een belangrijke verandering die deze mogelijke aankomende wijziging met zich meebrengt is dat er een duidelijker kader vanuit het Rijk en de Provincie voor deze opvolger van de woonvisie wordt meegegeven. De gemeente kan hierdoor minder vrijblijvend en autonoom dan voorheen invulling geven aan het volkshuisvestingsbeleid.



Daarnaast is er op grond van de Omgevingswet een sterke relatie tussen het volkshuisvestingsbeleid met de omgevingsvisie. In de omgevingsvisie moet worden ingegaan op de zorg voor voldoende woonegelegenheid. De visie op vraagstukken van wonen wordt zodoende overgeheveld van de meer sectorale woonvisie naar de meer integrale omgevingsvisie. Het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma geldt vervolgens meer als een uitwerking van de omgevingsvisie.

In het wetsvoorstel voor de Wet versterking regie volkshuisvesting verschuift dus de grondslag van de opvolger van de woonvisie deels van de Woningwet naar de Omgevingswet. Daarbij is in het wetsvoorstel de bevoegdheid tot het vaststellen van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma bij het college neergelegd, in tegenstelling tot de huidige bevoegdheid van de raad op grond van de Woningwet om een woonvisie vast te stellen. Het opstellen van nieuw woonbeleid raakt echter ook andere, eerder door de raad vastgestelde kaders. Dus ongeacht de eventuele wetswijziging is het nog altijd van belang om de raad nauw te betrekken bij een opvolger van de woonvisie en moet overwogen worden om de raad het volkshuisvestingsprogramma te laten vaststellen. Zonder wetswijziging blijft de bevoegdheid tot vaststelling van het volkshuisvestingsbeleid bij de raad.

2. Wat?

2.1 Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is het in 2025 vaststellen van een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Het volgt daarmee relatief kort op de vaststelling van de omgevingsvisie voor Rijswijk, die voor eind 2024 is voorzien. In de omgevingsvisie wordt, zoals hierboven reeds beschreven, al op hoofdlijnen de visie op het gebied van wonen verwoord. In het volkshuisvestingsprogramma wordt vervolgens een uitgebreide uitwerking van het onderwerp vastgelegd. De beoogde looptijd voor het volkshuisvestingsprogramma is in overeenstemming met de wet een periode van vijf jaar.

Voorafgaand aan het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma is onderzoek nodig. Een dergelijk onderzoek zal specifiek voor Rijswijk opgesteld moeten worden. Op basis van het onderzoek zal in het volkshuisvestingsprogramma beschreven moeten worden wat de omvang en samenstelling van de woningvoorraad zijn en wat de actuele en verwachte woonbehoefte is. Bij dit laatste punt moet in het bijzonder aandacht zijn voor de woonbehoefte van ouderen en zogeheten aandachtsgroepen.

Inhoudelijk is het beoogde resultaat het vaststellen van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid dat in lijn is met de integrale visie voor de stad zoals geformuleerd in de omgevingsvisie en dat alle onderwerpen behandelt zoals in de Wet versterking regie volkshuisvesting zijn opgenomen. Deze wet schrijft namelijk een verplicht aantal onderdelen voor die in een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma dienen terug te komen.

Samengevat kan gesteld worden dat het volkshuisvestingsprogramma enerzijds uitgebreid moet ingaan op de woningbouwopgave en de invulling van deze opgave. Anderzijds moet ook de verbinding worden gelegd met zorg en ondersteuning. Dat thema is momenteel uitgewerkt in de lokale Woonzorgvisie. Bezien moet worden in hoeverre het beleid in het volkshuisvestingsprogramma overgenomen kan worden. Tenslotte is op grond van het wetsvoorstel stedelijke vernieuwing een thema, waar o.a. leefbaarheid en sociale samenhang deel van uitmaken.

Met de voorgeschreven inhoudelijke onderwerpen zal een beleidsdocument ontstaan, waarmee de gemeente – in lijn met het wetsvoorstel – meer dan voorheen de regie over de volkshuisvesting zal voeren. Anders gezegd zal het volkshuisvestingsprogramma in sterkere mate sturend zijn dan met de huidige woonvisie het geval is. Daarbij valt te denken aan het vastleggen van streefpercentages voor de woningbouwcategorieën sociale huur en middeldure huur.



2.2 Bestaande kaders en beleid

Bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma moet rekening worden gehouden met een veelheid aan bestaande kaders en beleid. Ten eerste zijn er door het Rijk in de afgelopen jaren meerdere beleidsdocumenten op het gebied van de volkshuisvesting opgesteld. Dit betreft bijvoorbeeld de Nationale Woon- en Bouwagenda uit 2022 en de programma's die daar onder vallen, zoals het programma "Een thuis voor iedereen". Ook nieuwe wetgeving heeft invloed op het volkshuisvestingsbeleid. Hierboven is al stilgestaan bij de veranderingen als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet begin dit jaar. Ook de recent door de Kamer aangenomen Wet betaalbare huur heeft een sterke invloed op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte.

Naast het Rijk heeft ook de Provincie tegenwoordig een meer uitgesproken beleid voor volkshuisvesting. De Provincie wenst bijvoorbeeld in het Omgevingsbeleid dat regio's c.q. gemeenten streven naar een aandeel van 30% of 40% sociale huurwoningen bij woningbouwontwikkelingen. De Provincie heeft daarnaast een stevige rol in de zogeheten Regionale Realisatieagenda (RRA) Wonen, elders ook wel "woondeal" genoemd. Deze RRA Wonen is het belangrijkste kader op regionale schaal. In de RRA Wonen zijn stevige ambities geformuleerd op het gebied van woningbouw, waaronder als het gaat om betaalbaarheid van woonruimte.

Binnen Rijswijk zijn er ook diverse beleidsdocumenten die in ogenschouw genomen moeten worden voor het volkshuisvestingsprogramma. Hierboven is reeds de connectie met de omgevingsvisie benoemd. Anderzijds zijn er voor de grote gebiedsontwikkelingen door de raad ontwikkelkaders (Havenkwartier, Kesslerpark) en masterplannen (Rijswijk Buiten, Bogaard Stadscentrum) vastgesteld. Door deze bestaande kaders ligt voor een groot deel van de woningbouwontwikkelingen het programma al in enige mate vast. Deze kaders kunnen niet zomaar door nieuw beleid doorkruist worden, zonder dat er wordt stilgestaan bij de eventuele consequenties voor deze gebiedsontwikkelingen.

2.3 Stakeholders

Het volkshuisvestingsbeleid is voor grote aantallen inwoners van groot belang. Dat maakt directe vormen van participatie niet eenvoudig. Om desondanks een goed beeld te krijgen van de woonbehoefte van de inwoners is een uitgebreid woonbehoefteonderzoek van belang. De uitdaging hierbij is om uit verschillende beschikbare databronnen een goed beeld te schetsen van de behoeften die er zijn. Hierbij valt te denken aan de demografische ontwikkeling en de inkomensverdeling. In aanvulling op een breed onderzoek zal vervolgens gekeken moeten worden hoe bepaalde categorieën woningzoekenden hun stem kunnen laten horen. In 2022 is nog een waardevol onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van senioren (door Stijlvol Ouder). Daarnaast vertolken de huurdersorganisaties de stem van een grote groep inwoners van Rijswijk.

Als het gaat om de entiteiten die belanghebbende zijn in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, zien we allereerst in de woningcorporaties een belangrijke partner. Binnen de gebiedsontwikkelingen is het eigendom verspreid en heeft de gemeente met veel verschillende eigenaren en ontwikkelaars te maken. Daarbij komen er relatief veel woningen in het woningbouwprogramma terecht bij grotere vastgoedbeleggers. Zo komen er ook sociale huurwoningen in handen van commerciële partijen, die dus geen corporatie zijn. Ook hier ligt een uitdaging om hun belangen mee te wegen en deze partijen op een juiste manier te betrekken bij de totstandkoming van nieuw beleid. Zeker wanneer het voornemen is om sterker dan voorheen te sturen op woningbouwontwikkelingen of de toewijzing van woonruimte.

Kijkend naar de Wet versterking regie volkshuisvesting valt op dat de zorgpartners van de gemeente betrokken moeten worden. Dat heeft met name te maken met het integreren van de woonzorgvisie in het volkshuisvestingsprogramma.



2.4 Inhoud

De inhoud van het volkshuisvestingsprogramma kan voor een groot deel gebaseerd worden op de onderwerpen die de Wet versterking regie volkshuisvesting voorschrijft. Grofweg ziet dat er als volgt uit.

Het volkshuisvestingsprogramma geeft een beschrijving van:

- de omvang en samenstelling van de woningvoorraad;
- de actuele en verwachte woonbehoefte in algemene zin; en
- de woonbehoefte van de verschillende te onderscheiden aandachtsgroepen en ouderen.

Het volkshuisvestingsprogramma bevat vervolgens beleid voor:

- de plannen en locaties voor woningbouw, waaronder de aantallen te realiseren woningen;
- het programma van deze woningbouwontwikkelingen, waaronder de vereiste percentages sociale- en middeldure huur, en het aandeel voor ouderen geschikte woningen;
- de maatregelen om in de woonbehoefte te voorzien;
- de ontwikkeling van de bestaande voorraad;
- stedelijke vernieuwing, gericht op het verbeteren van leefbaarheid en het bevorderen van sociale samenhang, kwaliteit van de ruimte en bereikbaarheid; en
- de woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte.

2.5 Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma komen voort uit grofweg drie onderdelen. Het benodigde onderzoek moet uitbesteed worden en brengt kosten met zich mee. Deze kosten zijn in behoorlijke mate onvermijdbaar. Daarnaast worden kosten voorzien voor het schrijven van het volkshuisvestingsprogramma. Mogelijk wordt het schrijven van het programma gecombineerd met het uitvoeren van het onderzoek in één opdracht. Het zelf, binnen de ambtelijke organisatie, schrijven van een volkshuisvestingsprogramma wordt gezien de beperkte formatie voor wonen als een risico op vertraging gezien. Tenslotte kan de participatie kosten met zich meebrengen, zeker wanneer participatie op een wat grotere schaal wordt verwacht. Voor het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma, inclusief het benodigde onderzoek, is naar schatting een budget ter hoogte van € 50.000 benodigd.

3. Wanneer?

3.1 Globale planning

De benodigde werkzaamheden voor het volkshuisvestingsprogramma nemen naar verwachting ongeveer een jaar in beslag en bestaan uit de volgende onderdelen.

Onderzoek	Q2 - Q3 2024
Vorbereiding	Q3 - Q4 2024
Participatie	Q4 2024 - Q1 2025
Besluitvorming	Q1 - Q2 2025