

Ruimtelijke Ontwikkelingen
Ruimte

De Raad

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

betreft Reactie op brief raadsleden in verband met IB 20
032 datum
bijlage(n) 1

1. Inleiding

Als reactie op raadsbrief IB 20 032 hebben de fractievoorzitters van CDA, BVR, VVD, Rijswijks Belang en Onafhankelijk Rijswijk een brief gestuurd d.d. 28 maart 2020 en heeft een debat plaatsgevonden in het Forum van 16 april jongstleden.

Naar aanleiding daarvan ontvangt u deze brief waarin als bijlagen zijn opgenomen een overzicht van de projecten voor onderhoud en renovatie en een overzicht van de nieuwbouwprojecten sociale huur en de wijzigingen in vergelijking met de vorige prestatieafspraken.

2. Kern informatie

Rijswijk heeft veel sociale huurwoningen. Momenteel is 30,8 % in het bezit van de corporaties. De totale sociale *doelgroepen* voorraad (sociale huurwoningen plus betaalbare koopwoningen plus vrije sector huurwoningen onder de liberalisatiegrens) is 52%. Het college is het met de briefschrijvers eens dat Rijswijk het percentage van deze voorraad moet worden afgebouwd. Hier maken we forse stappen in door bijvoorbeeld geen sociale woningbouw op te nemen in de ontwikkeling van In de Bogaard en het Havenkwartier. Met de raadsbrief IB 20 032 is een beleidswijziging ingezet.

De inzet voor de nieuwe regionale woningmarktafspraken (NWMA) die gaan over het bouwprogramma en voorraadspreiding tot 2030 is dan ook: geen extra sociale huurwoningen bovenop bestaande afspraken.

Ten aanzien van Rijswijk Buiten hebben we reeds gemeld dat het programma grondgebonden sociale huur wordt omgezet naar 70 middenhuur eengezinswoningen. Dit is in lijn met de ambitie van het college om woningen te bouwen voor die groep die tussen wal en schip valt op de woningmarkt.

Ook in de verdere ontwikkeling van de deelgebieden Parkrijk en Pasgeld West hebben we bijzondere aandacht voor doelgroepen als starters, huishoudens van bepaalde beroepsgroepen (zorg, politie, onderwijs) en ouderen. Hierbij bieden we ruimte voor nieuwe woonconcepten bijvoorbeeld ten behoeve van eenpersoonshuishoudens en combinaties van woon en zorg. Hierover is het college in gesprek met zowel marktpartijen en corporaties. Voorts worden de mogelijkheden van een pilot onderzocht om zelf woningbouw in het segment middenhuur te realiseren.

Het dictum van de door het college overgenomen motie 'Onderhoud in plaats van nieuwbouw' d.d. 7-11-2019 luidt:

In het nieuw te sluiten convenant met woningbouwverenigingen géén taakstellingen meer af te spreken voor nieuwbouw, maar wel voor groot onderhoud en maatregelen voor energietransitie in de bestaande woningen.

We zijn een betrouwbare overheid en houden ons aan afspraken waar een handtekening onder staat. We hebben geen extra taakstellingen afgesproken. Wel gaan de corporaties minder sociale huur bouwen en investeren in middenhuur woningen. Aan wijzigingen aan het eigen bezit van de corporaties werkt de gemeente mee. In de bijlage treft u een overzicht van alle projecten.

Hiermee bouwen we het percentage sociale voorraad af, werken we actief aan doorstroming, huisvesten we doelgroepen die moeilijk een woning kunnen vinden en komen we tegemoet aan het verwacht tekort op de GREX Rijswijk Buiten evenals de houdbaarheid van de lange termijn gemeentefinanciën.

Met de nieuwe regels van Lokaal Maatwerk hebben inwoners van Rijswijk voorrang op sociale nieuwbouwprojecten. Deze regels gaan ook gelden voor de middenhuur woningen die de corporaties gaan bouwen.

3. Gevolgen en vervolgtraject

Het proces rondom het addendum op de woonvisie is door de maatregelen rondom COVID-19 tot stilstand gekomen. Dit wordt na de zomer weer opgepakt.

Het college gaat met de corporaties in gesprek over de uitwerking van deze afspraken om de invulling van het bouwprogramma in lijn te brengen met onze woonvisie en op te stellen woon-zorgvisie.

De onderhandelingen met de andere gemeenten aan de woontafel zijn vanwege corona ook uitgesteld tot na de zomer. Het 'bod' dat Rijswijk zal neerleggen zal zijn gebaseerd op het feit dat Rijswijk de voorraad mag afbouwen en er dus, naast reeds gemaakte afspraken, geen extra sociale woningbouw gebouwd zal worden. Het bod zal vooraf met de raad worden afgestemd.

In het najaar zullen ook de Lokale Prestatieafspraken (LPA) worden gemaakt, over beschikbaarheid en betaalbaarheid, maar ook over andere onderwerpen als energietransitie en leefbaarheid. Deze afspraken zullen vooraf aan u worden voorgelegd.

burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Brief raadsleden aan college in verband met IB 20 032, corsa 20.030538
Overzicht investeringen in onderhoud en renovatie
Overzicht geplande nieuwbouwprojecten

Bijlage 1 – Investerings in onderhoud en renovatie

Verbeterde woningen 2016 t/m 2019

Complex – Wijk	Aantal woningen	Ingereep	Jaar
Vidomes Rijswijk			
Tamboerijnlaan - Muziekbuurt	108	Van energielabel E naar C, aanleg PV zonnepanelen en de aanleg van een collectief warmtapwatersysteem.	2016
Hoogkamerlaan - Artiëstenbuurt	264	Label A, onder andere door een nieuwe én vergrootte keuken en badkamer, een nieuw toilet, isolerende maatregelen, energiezuinig ventilatiesysteem, nieuwe kozijnen en balkonhekken, nieuwe entree en PV zonnepanelen.	2017
Generaal Berenschotlaan - Te Werve	93	Badkamer, Keuken, Toilet vervanging inclusief aanbieding elektrisch koken	2019
Totaal Vidomes	465	Totale investering Vidomes 2016-2019 is circa 27,5 miljoen	
Rijswijk Wonen			
Havenkwartier - Oud Rijswijk	252	Van energielabel F en G naar label C. Verbeteren uitstraling van gebouw en portieken.	2016
Mgr. Bekkerslaan - Steenvoorde Zuid	93	Van energielabel E naar label B. Realisatie van scootmobielruimte, gezamenlijke fietsenstalling en twee extra woningen.	2016
Populierlaan - Oud Rijswijk	80	Van energielabel F en G naar label B. En Verbeteren uitstraling van gebouw	2017
Boogvoorde - Steenvoorde Noord	72	Aanbrengen tweede lift, vanwege lange wachttijden huidige lift voor bewoners en personeel	2019
Dr H.J. van Mooklaan - Steenvoorde Zuid	54	Van energielabel E naar label B. Realisatie scootmobielruimten en ophogen galerijen, waardoor beter geschikt voor ouderen. Veel woningen krijgen een nieuwe keuken, badkamer en/of toilet	2019
Totaal Rijswijk Wonen	551	Totale investering Rijswijk Wonen 2016-2019 is circa 14 miljoen	

Planning verbeteraanpak 2020 - 2024

Complex – Wijk	Aantal woningen	Ingereep	Jaar van uitvoering
Vidomes Rijswijk			
Slotemaker de Bruïnestraat e.o. - Ministersbuurt	299	Gevelonderhoud waaronder vervangen kozijnen en na isoleren van de kopgevels.	2020
Jolandaflat - Artiestenbuurt	90	Doelen: Label A/ EI 0,97, woningen geschikt maken voor levensloopbestendig en voorbereiding lage temperatuurverwarming (50 kWh/th/m ²). O.a. door: isolatiemaatregelen, aanbrengen energiezuinig ventilatiesysteem, kozijnen vervangen, triple beglazing. Randvoorwaarde: woonlasten blijven gelijk.	2021-2023
Totaal Vidomes	389	Totale investering Vidomes 2020-2024 is circa 14,5 miljoen	
Rijswijk Wonen			
Rembrandtkade - Oud Rijswijk	93	Van energielabel f en G naar min B. Aanpak vochtproblematiek. Vergroten woning op de parterre naar de tuin. Behoud historisch aanzicht.	2020-2022
Karel Doormanlaan en Ir H.H. Van Kollaan en omgeving - Te Werve	86	Van energielabel E naar minimaal label B. Nieuwe installaties in de woning, keuken, douche, toilet. Verbeteren uitstraling.	2019-2020
Gen. Swartlaan, Gen. van Daalenstraat, Huis te Landelaan - Te Werve	224	Van energielabel E naar minimaal label B. Nieuwe installaties in de woning, keuken, douche, toilet. Verbeteren uitstraling.	2022-2024
Tubasingel - Muziekbuurt	80	Van energielabel E naar minimaal label B. Verbeteren toegankelijkheid voor ouderen, vervanging van badkamer, toilet en keuken. Sanering van asbest.	2019-2020
Mandolinestraat, Bazuinlaan e.o. - Muziekbuurt	288	Van energielabel F/E naar min label B. Voorbereiding aansluiting op het toekomstige warmtenet	2020-2022
C. Storklaan e.o. - Ministerbuurt	78	Van energielabel F/G naar min label B.	2020-2021
Minister Talmalaan e.o. - Ministerbuurt	32	Van energielabel F/G naar min label B. Voorbereiding aansluiting op het toekomstige warmtenet	2022
Totaal Rijswijk Wonen	849	Totale investering Rijswijk Wonen circa 96 miljoen	

Aanpak open verbrandingstoestellen

Complex – Wijk	Aantal woningen	Woningcorporatie	Jaar van uitvoering
Jolandaflat - Artiestenbuurt	59	Vidomes	2021-2023
Mandolinestraat, Bazuinlaan e.o. - Muziekbuurt	288	Rijswijk Wonen	2020-2022
Martin Luther Kinglaan/Wethouder Brederodelaan - Steenvoorde Zuid	180	Rijswijk Wonen	2020
Titus Brandsmastraat - Steenvoorde Zuid	160	Rijswijk Wonen	Start 2020

Bijlage 2 – Geplande nieuwbouwprojecten sociaal (excl middenhuur)

Project	#	Planstatus privaat rechtelijk	Planstatus juridisch planologisch	Toelichting	Conclusie / afspraken
De Schakel	56 egw	Bindende afpraak	Onherroepelijk bestemmings- plan ¹	Onderdeel van grote herstructurering Te Werve, portiekwoningen worden gesloopt. Bouw in zeer schaars segment (eengezinswoningen). Betreft herstructurering van bestaande voorraad. Ook een aanpassing van het stratenplan en toevoegen van bijzonder woonproduct: tiny houses	Eigen bezit corporaties en onderdeel van een gewenste herstructurering van de wijk en jarenlange gemeenschappelijke planning in samenwerking met de gemeente. College werkt mee.
Te Werve Oost	62 egw	Bindende afpraak	Onherroepelijk bestemmings- plan	Onderdeel van grote her- structurering Te Werve. Portiekwoningen worden gesloopt. Bouw in zeer schaars segment (sociale eengezinswoningen). Betreft herstructurering van bestaande voorraad.	Betreft eigen bezit corporaties. Daarnaast: gewenste herstructurering en appartementen inruilen Plan kan wijzigen in opzet en volumes. Betreft ook een gebied waar middenhuur / vrije sector mogelijk kan worden toegevoegd. Onderwerp van gesprek, gemeente werkt mee.
Godfried Bomansstr aat	24 app	Geen afspraken	Geen	Oud schoolgebouw in bezit van Rijswijk Wonen. Zij zoeken naar goede bestemming, nu wordt gedacht aan begeleid wonen voorziening. Betreft transformatie naar woningen.	Eigen grond. Mag worden ontwikkeld mits in lijn met de woonvisie of indien een zorgconcept in lijn met de op te stellen woon-zorg visie. Programmering staat niet vast, mogelijk beschermd wonen, flexwonen of senioren concept. College werkt mee.
Adm. Helfrich singel	22 app	Geen afspraken	Geen	Herontwikkeling eigen kantoor Rijswijk Wonen	Eigen bezit corporaties. Gesprek met gemeente over doelgroepen. College werkt mee aan planvorming.
In de Bogaard	+/- 250	Prestatie afspraken	Geen	Nieuwbouw en transformatie. Oorspronkelijke inzet op 10%.	Gesprekken stop gezet.
Haven kwartier PPP	+/- 200	Prestatie afspraken	Geen	Transformatie van leegstaande kantoren. Oorspronkelijke inzet op 10%.	Betreft particulier bezit. Gesprekken met ontwikkelaars bevroren. Mogelijk onderdeel van brede herstructurering elders of gebiedsontwikkeling (Klipperstraat etc.)
Parkrijk (Rijswijk Wonen)	14 app	Bindende afpraak	Onherroepelijk bestemmings- plan & onherroepelijk uitwerkingsplan	Our House, woonzorgconcept voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking (en eventueel autisme/PDD-NOS)	Gemeentegrond. Betreft bijzondere doelgroep en onderdeel van langjarige gesprekken. Kan nu eindelijk worden gerealiseerd. College werkt mee aan verdere planvorming.
Parkrijk (Vidomes)	28 app	Intentionele afspraken	Onherroepelijk bestemmings- plan & uitwerkingsplan	Seniorenwoningen in combinatie met gezondheidscentrum	Gemeentegrond. Betreft schaars woonproduct voor een doelgroep die we willen bedienen en van belang is voor de doorstroming. Tevens gebaseerd op langjarige afspraken. College werkt mee aan verdere planvorming.
Parkrijk (Rijswijk Wonen)	49 app	Intentionele afspraken	Onherroepelijk bestemmings- plan & uitwerkingsplan	Invulling 10% sociaal.	Gemeentegrond. Langjarige concrete afspraken. Bouw akkoord mits in lijn met woonvisie. College werkt mee aan

¹ Het vastgestelde bestemmingsplan is onherroepelijk als niemand in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ingesteld.

					verdere planvorming.
Pasgeld West (Rijswijk Wonen en Vidomes)	196 app	Intentionele afspraken	Geen	Invulling 10% sociaal	Gemeenteground. Programmering aanpassen. Hiervoor is college in gesprek met corporaties en marktpartijen. Tevens onderzoek voor pilot zelf bouwen.
Pasgeld Oost (Vidomes)	46 egw 16 app	Intentionele afspraken	Geen	Huidige afspraken (1999): 30% sociaal	Deels particulier bezit en deels gemeenteground. Onderdeel van nieuwe verkenning naar bestemming gebied (wel of niet bouwen).
Eikelen-burgh	85 app	Afspraak met projectontwikkelaar	Onherroepelijk bestemmingsplan	Invulling 30% sociaal.	Particulier bezit (AM), gemeente fungeert als grondbank. Invulling van programma 30% sociaal (welk woonproduct) nog onderwerp van gesprek tussen AM en Rijswijk Wonen.

Wijzigingen in vergelijking met lokale prestatieafspraken

- Hele grondgebonden programma voor eengezinswoningen Parkrijk en Pasgeld-West omgebogen naar 70 middenhuur woningen
- Sociale huurwoningen geen onderdeel van de ontwikkeling In de Bogaard (minus 200 woningen)
- Sociale huurwoningen in Havenkwartier geen vanzelfsprekendheid (minus 200 woningen) maar onderdeel van compensatie van sloop elders of herstructurering van hele havengebied (Klipperstraat, Galjoenstraat, Havenstraat)
- Bouwen in Pasgeld-Oost onderdeel van herijking hoofdplanstructuur Pasgeld
- Corporaties bekijken ook mogelijkheden van middenhuur in andere wijken (onderdeel van gezamenlijke zoektocht).