



Datum besluit B&W 6 april 2021  
Forumverg. d.d. 22 april 2021  
Agendapunt nr. 11  
Portefeuillehouder(s) J.N. Besteman - Welzijn, Cultuur, Onderwijs & Wonen  
Redacteur  
Doorkiesnummer  
Domein / Team Ruimtelijke ontwikkelingen / Ruimte  
Corsanummer 21.028820

Aan de Raad,

1. Onderwerp  
Actualisatie van de Woonvisie
2. Voorstel  
Vaststellen van de Actualisatie van de Woonvisie
3. Inleiding  
In november 2015 is de Woonvisie Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk 2015 - 2025 door de raad vastgesteld. Het is een compacte woonvisie met daarin stand van zaken en kaders en richtlijnen voor de thema's 'groei van de woningvoorraad', 'betaalbaar wonen in Rijswijk', 'wonen in een duurzaam Rijswijk' en 'wonen met zorg en aandacht voor kwetsbare groepen'. De kaders zijn nog steeds geldig, maar nu, vijf jaar later, zijn er vele ontwikkelingen die het wonen in brede zin beïnvloeden. 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. En in de vroeg-naoorlogse wijken zijn opgaven rond bijvoorbeeld verduurzaming, woonkwaliteit en wonen met zorg groot. 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. Vandaar dat besloten is om een Actualisatie van de Woonvisie op te stellen.
4. Beoogd effect  
Met de Actualisatie van de Woonvisie wordt het ambitieuze woningbouwprogramma doorgezet. Daarbij willen we bij de programmatische invulling meer sturen op doelgroepen om de knelpunten op de woningmarkt en in de doorstroming te lijf te gaan. We leggen een groot accent op woningbouw in het betaalbare middensegment. Hier zijn tekorten groot en hier ligt de sleutel voor het bevorderen van doorstroming in Rijswijk. Via de wijkaanpak willen we in een aantal wijken de sociale cohesie en leefbaarheid verbeteren. Bij sommige wijken zijn daarbij ook fysieke ingrepen in de woningvoorraad aan de orde.  
De beoogde effecten op een rij:
  1. Forse toename van de woningvoorraad en daarmee een afnemende druk op de woningmarkt,
  2. Forse toename aan middeldure huur- en koopwoningen en daarmee een verbeterde toegang tot de woningmarkt voor starters en een stimulans voor de doorstroming,
  3. Een veranderende samenstelling van de woningvoorraad met percentueel gezien meer woningen in het middeldure- en duurdere segment.
  4. Een meer veelzijdige woningvoorraad in de naoorlogse wijken, om te beginnen in Te Werve, om daarmee wijkbewoners de kans te geven om door te stromen binnen de wijk,
  5. Leefbare wijken door een strenger beleid op woningonttrekking en -splitsing.



### 5. Argumenten

Met de beoogde effecten zijn in wezen de argumenten gegeven voor het inzetten van het boven omschreven beleid.

1. Met de forse toename van het aantal woningen in de komende jaren willen we een aanzienlijke bijdrage leveren aan het terugdringen van de woningnood.
2. Met de forse toename aan middeldure huur- en koopwoningen willen we bewoners meer kansen bieden op een eerste woning (starters) of op een meer passende woning (doorstromers).
3. Met de veranderende samenstelling van de woningvoorraad willen we middeninkomens en hogere inkomensgroepen voor Rijswijk behouden en aantrekken.
4. Met een meer veelzijdige woningvoorraad in de naoorlogse wijken willen we ervoor zorgen dat bewoners binnen de wijk een wooncarrière kunnen maken.
5. Met een strenger beleid op woningonttrekking en woningsplitsing willen we de druk op de leefbaarheid (woonoverlast, parkeerdruk) in de wijken verminderen.

### 6. Kanttekeningen

Voor de uitvoering van de Actualisatie van de Woonvisie zijn we als gemeente afhankelijk van andere partijen zoals ontwikkelaars, beleggers en corporaties. Dat Rijswijk nu ook zelf middels het oprichten van een woonfonds mogelijk als initiatiefnemer betrokken raakt doet niets af aan dit gegeven: het leeuwendeel van de opgave zal door andere partijen moeten worden uitgevoerd. Gelukkig kennen we in Rijswijk de situatie dat genoeg partijen graag in de gemeente willen investeren en willen bijdragen aan de verdere ontwikkeling. Rijswijk kan hierbij sturend werken, dat is ook wat met deze Actualisatie beoogd wordt, maar kan uiteindelijk niet op de stoel van deze partijen gaan zitten. Zo zal het nog een hele opgave worden om ook grotere nieuwbouwwoningen in het betaalbare middeldure segment te houden. Daarnaast zijn er externe factoren die doorwerken op de woningbouwproductie en waar de gemeente geen enkele invloed op heeft. Te denken valt aan de toekomstige woningmarktsituatie, de hoogte van de bouwkosten en de stikstofproblematiek.

### 7. Financiën

Het vaststellen van de Actualisatie van de Woonvisie kent geen financiële consequenties.

### 8. Vervolg

De Actualisatie van de Woonvisie loopt tot en met 2025 en geeft een doorkijk tot 2030. De geactualiseerde Woonvisie vormt het kader voor de toekomstige nieuwbouw- en transformatie ontwikkelingen en het uitgangspunt voor de gesprekken met ontwikkelaars en corporaties.

### 9. Communicatie

Via de bekende kanalen (gemeentelijke website, Groot Rijswijk) zal aandacht besteed worden aan de Actualisatie van de Woonvisie.

### 10. Bijlagen

Concept Actualisatie van de Woonvisie 2015 - 2025

**Raadsvoorstel** (vervolg)

**Rijswijk**



Burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr. drs. G.A.A. Verkerk





De gemeenteraad van Rijswijk,  
Bijeen in openbare vergadering op 11 mei 2021  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders  
d.d. 6 april 2021, nr. 21 017

**BESLUIT:**

De Actualisatie van de Woonvisie vast te stellen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 11 mei 2021

De gemeenteraad,  
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk