

Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk

Actualisatie van de woonvisie 2015-2025



Rijswijk



Voorwoord

Met de voorliggende Actualisatie van de Woonvisie speelt Rijswijk in op de grote vraagstukken op het gebied van het wonen. Als portefeuillehouder Wonen vind ik dat we als gemeente de maatschappelijke taak hebben om te voorzien in voldoende woningen voor onze inwoners. We zoeken daarom constant naar manieren om aan de structurele vraag naar betaalbare woningen tegemoet te komen. Want er is een tekort aan huizen, en dat tekort blijft voorlopig nog bestaan. We kunnen in deze tijd daarom spreken van een woningcrisis.

Veel woningzoekenden kunnen nauwelijks nog een passende, betaalbare woning bemachtigen. Starters, inwoners die een wooncarrière willen maken in Rijswijk, maar ook ouderen zitten klem op de woningmarkt. Het nagenoeg ontbreken van een onmisbare schakel op de Rijswijkse woningmarkt; huurwoningen in het midden-segment, helpt deze doelgroepen ook niet verder. En dat terwijl de middenhuur een belangrijke plek inneemt op de woningmarkt. Mijn doel is om te zorgen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, in sociaal sterke en gemkleeerde, veilige, leefbare wijken met een evenwichtige sociale opbouw.

Daarom bouwen we waar nodig en naar behoefte in Rijswijk. De gemeente kiest voor slimme stadsvernieuwing waarbij we bestaande woningen onderhouden en verduurzamen en woningen toevoegen. Dat doe ik als

portefeuillehouder Wonen natuurlijk niet alleen. Om aan de huisvestingsopgave te voldoen zijn vele partijen nodig en aan zet, van gemeente en projectontwikkelaars tot aan de woningcorporaties. Samen zorgen we ervoor dat de woningmarkt weer in beweging komt, dat starters hun eerste woning kunnen vinden en jonge gezinnen een passende woning. En we zetten in op het toekomstbestendig maken van woningen voor senioren en bieden woongelegenheden voor kwetsbare groepen in onze stad.

Om de leefbaarheid in wijken te behouden willen we een rem zetten op het verkameren van woningen. Zo voorkomen we woonoverlast en behouden we zelfstandige woonruimte voor de voorraad.

In voorbereiding op deze Actualisatie van de Woonvisie hebben we aan het begin van dit jaar expertmeetings gehouden met de corporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke partijen over de wijkaanpak, het versnellen van de woningbouw en het stimuleren van woningbouw in het middeldure segment. Uit deze gesprekken hebben we input kunnen ophalen die de woonopgave breed in beeld heeft gebracht.

Ik dank alle betrokkenen die een aandeel hebben kunnen leveren in het opstellen van de Actualisatie van de Woonvisie. Zodat het ook in de toekomst goed wonen is.

Vastgesteld door de raad op:
11 mei 2021

*Johanna Besteman
Wethouder Wonen, Welzijn, Cultuur & Onderwijs
Gemeente Rijswijk*

Redactie: Gemeente Rijswijk
Vormgeving: Companen
Fotografie: Gemeente Rijswijk

Inhoudsopgave

Actualisatie van de woonvisie	4
Waarom een actualisatie van de Woonvisie?	4
De belangrijkste ontwikkelingen op een rij	5
Totstandkoming actualisatie Woonvisie	6
Woonvisie en actualisatie, de pijlers en speerpunten	6
Doelgroepgericht woningbouwprogramma	8
Wat wil Rijswijk bereiken?	8
Belangrijke doelgroepen voor de woningbouw	9
Wat vindt de stad?	10
Wat gaan we doen?	11
Werken aan een toekomstbestendige stad	13
Wat kenmerkt de bestaande stad?	13
Opgaven	13
Wat willen we bereiken?	14
Wat vindt de stad?	15
Wat gaan we doen?	16
Naoorlogse wijken / Wijkaanpak	17
Afspraken met corporaties	17
Woonwagencentra	18
Flexwonen	18



Actualisatie van de woonvisie

Waarom een actualisatie van de Woonvisie?

De huidige woonvisie Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk is in 2015 opgesteld met een horizon van tien jaar. We zijn net voorbij de eerste helft. De Woonvisie omschrijft de opgaven en speerpunten waar de gemeente Rijswijk samen met haar partners en met bewoners aan werkte. Vijf jaar na dato blikken we terug en zien we dat er al flinke stappen zijn gezet. De opgaven zijn nog altijd actueel, maar ondertussen is de wereld om ons heen al weer behoorlijk veranderd, niet in de laatste plaats als het gaat om 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 de bestaande stad moet de doorstroming bevorderen en nieuwe kansen bieden voor jonge mensen en gezinnen. We zien dat veel van de opgaven en speerpunten uit de woonvisie zich op verschillende manieren voordoen in de wijken. Vooral 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.

Vanwege de geschetste ontwikkelingen in Rijswijk en de situatie op de woningmarkt vinden wij het belangrijk om de Woonvisie te actualiseren. We haken hierbij aan op de Stadsvisie uit 2016 waarin het voornemen geformuleerd is om de woningvoorraad in Rijswijk gevarieerder te maken, om meer te bouwen naar behoefte en om eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere soorten woningen. We gaan in op de veranderde omstandigheden op de woningmarkt en geven aan hoe wij de grote behoefte aan nieuwe woningen in Rijswijk in de komende jaren willen realiseren in zowel de bestaande stad als in de transformatiegebieden en de uitbreidingslocatie RijswijkBuiten. Ook geven we nadrukkelijker dan in de huidige woonvisie aan hoe wij de woon- en leefkwaliteit in de stad willen vergroten en de perspectieven van woningzoekenden op een geschikte woning juist ook in de huidige marktomstandigheden willen verbeteren.



De belangrijkste ontwikkelingen op een rij

- Het is crisis op de woningmarkt. De vraag naar woningen is groot en het aanbod blijft achter. De doorstroming stagneert. Voor veel mensen is het vinden van een (andere) woning erg lastig. Veel mensen wonen nu in niet ideale woonomstandigheden.
- Als gevolg van de woningtekorten zien we almaar oplopende huur- en koopprijzen.
- Vooral in het segment van de lagere middenhuur (tot ca. €1000,) zien we grote tekorten. Ook de vraag naar huurwoningen in het sociale segment (< €752) blijft onverminderd groot.
- De verduurzaming van de woningvoorraad is met de intrede van de energietransitie in het centrum van de aandacht komen te staan. De opgave waar we voor staan is groot en complex.
- In het sociaal domein is het beleid om zelfstandigheid in de woon-situatie steeds meer aan te moedigen. Langer zelfstandig thuis wonen is het devies als het om senioren gaat. Kwetsbare mensen die nu nog in instellingen verblijven, worden geacht uit te stromen naar zelfstandige woningen.
- Rijswijkers zijn over het algemeen redelijk tot zeer tevreden met hun woonbuurt, maar we zien wel een trend dat die tevredenheid in sommige buurten achteruit gaat.
- De druk op bestaande wijken neemt toe door verkamering en splitsing van woningen. Woonoverlast, slechte woonomstandigheden en toenemende parkeerdruk zijn het gevolg.





Totstandkoming actualisatie Woonvisie

Via twee meedenksessies en een digitale burgerpeiling hebben we de stad betrokken. We hebben partners en bewoners gevraagd naar hun visie op belangrijke kwesties en opgaven van dit moment bij het wonen, in de wijken en op de woningmarkt. Zo hebben we waardevolle input gekregen voor het uitwerken van deze woonvisie.

In de meedenksessie *Wijkaanpak en wijkvernieuwing* spraken we met corporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners- en huurdersorganisaties over de belangrijkste opgaven in de wijk, de wijze waarop die het beste samen aangepakt kunnen worden en hoe ieder daarbij zijn rol kan spelen. In de meedenksessie *Versnelling bouw middensegment* spraken we met ontwikkelaars, beleggers, makelaars en corporaties over bottlenecks en succesfactoren bij het snel toevoegen van woningen in het middensegment. Welke doelgroepen bedien je in het middensegment en wat kunnen ze eigenlijk betalen? Waarom komt woningbouw in het betaalbare middensegmenten moeizaam van de grond? Welke instrumenten kun je inzetten om ontwikkeling te stimuleren en wat vraagt het in de samenwerking? In de digitale burgerpeiling hebben we bewoners een aantal vragen voor-

gelegd die samenhangen met de bovenstaande thema's. Het ging onder meer om vragen over fysieke wijkvernieuwing in naoorlogse wijken, doelgroepen voor woningbouw en accenten bij het programma voor middenhuur.

Woonvisie en actualisatie, de pijlers en speerpunten

De huidige Woonvisie uit 2015 kent de volgende speerpunten:

- Het versterken en differentiëren van de woningvoorraad. De zowel kwantitatieve als kwalitatieve groei van de woningvoorraad is daarbij een belangrijk instrument.
- Het toevoegen van betaalbare huur- en koopwoningen is een volgend speerpunt, er moet aanbod zijn voor alle doelgroepen.
- Een derde speerpunt betreft wonen en zorg. Ouderen moeten zo lang mogelijk in hun wijk kunnen blijven wonen en voor mensen met een zorgbehoefte moet geschikt aanbod zijn.
- Ten slotte is het verduurzamen van de woningvoorraad een belangrijke opgave en een vierde speerpunt.

Al deze speerpunten zijn nog steeds geldig.

De actualisatie van de Woonvisie kent twee pijlers:

Pijler Doelgroepgericht woningbouwprogramma.

Als het om de kwantitatieve en kwalitatieve groei gaat zijn er nu volop kansen voor woningbouw. Er is sinds 2016 een voortvarende start gemaakt. Met de grote tekorten, knelpunten bij doorstroming en woonperspectieven is het nu meer dan ooit zaak om bij de programmatische invulling meer te sturen op de doelgroepen die nu onvoldoende aan bod komen. Een meer op doelgroepen gericht woningbouwprogramma voor de komende jaren in Rijswijk vormt een belangrijk speerpunt van de actualisatie van de Woonvisie. Hierbij zien we het grote belang van betaalbaar wonen in Rijswijk: we leggen een groot accent op woningbouw in het middensegment. Hier zijn tekorten groot en hier ligt de sleutel voor het bevorderen van doorstroming binnen Rijswijk.

Pijler Werken aan een toekomstbestendige stad.

Voor de bestaande stad streven we naar sociaal sterke en gemeleerde, veilige, leefbare wijken met een evenwichtige sociale opbouw. Wijken waarin mensen oud kunnen worden en waar woningen van goede kwaliteit en duurzaam zijn. We kiezen er voor om via een wijkaanpak samen met onze partners in een aantal wijken de sociale cohesie en leefbaarheid te verbeteren. Bij sommige wijken zijn daarbij ook fysieke ingrepen in de woningvoorraad aan de orde. Voor andere wijken geldt vooral het behouden van het goede. De uitkomst moet zijn dat het in alle wijken van Rijswijk ook in de toekomst goed wonen is. Deze zaken vormen de speerpunten van de tweede pijler van de actualisatie.



Onze ambities in het kort:

- 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 koopwoningen.
- We breiden de doelgroepenvoorraad beperkt uit. Het aandeel in de totale voorraad neemt af.
- We verbeteren de leefbaarheid en sociale cohesie in wijken en zorgen voor een meer gemêleerde woningvoorraad.

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.

Doelgroepgericht woningbouwprogramma

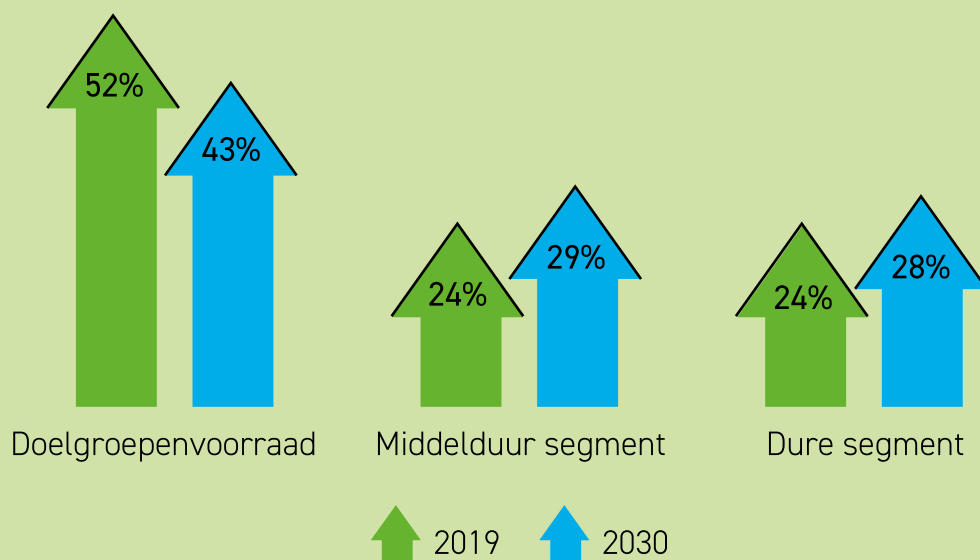
Wat wil Rijswijk bereiken?

We willen een stad waar alle doelgroepen een plek kunnen vinden en waar doorstroming gemakkelijker tot stand komt. Door te bouwen waar in Rijswijk te weinig aanbod voor is worden woonperspectieven voor alle groepen beter: voor starters een eerste woning, voor doorstromers een woning die beter past bij de wensen en mogelijkheden. Voor senioren een comfortabele woning gericht op veranderende woon- of zorgbehoeften. Een completere stad met een goede mix in het woningaanbod maakt Rijswijk aantrekkelijk om in te wonen. We werken aan een forse woningproductie om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. Vanuit

de bovenstaande ambities bouwen we in alle woningmarktsegmenten, met het accent op het midden- en het duurdere segment, ter bevordering van de doorstroming en een betere variatie in het woningaanbod.

Ons streven om de woningvoorraad veelzijdiger te maken hebben we in onderstaande tabel vertaald naar streefpercentages per prijssegment voor 2030.

Percentuele verdeling van de woningvoorraad naar prijssegment:



Doelgroepensegment = sociale (DAEB) woningen van corporaties + particuliere goedkope huurwoningen (huur < €752,- *) + goedkope koop (< €190.000,- *)

Middeldure segment = huurwoningen tot €1.000,-* + koopwoningen tot €325.000,-* (Nationale hypotheekgarantie NHG grens).

Dure segment = huurwoningen > €1.000,-* + koopwoningen > €325.000,-*

** prijspeil 2021*

Waar gesproken wordt van betaalbare woningen gaat het over woningen in het middeldure segment.



Belangrijke doelgroepen voor de woningbouw

- *(Lage) middeninkomens:* We willen in het middensegment woningen toevoegen voor die groepen die nu buiten de boot vallen of geen mogelijkheid zien om door te stromen. Het gaat om de brede doelgroep van starters, eenverdieners en (jonge) stellen en gezinnen. Hieronder bevinden zich veel mensen in cruciale beroepsgroepen (bijvoorbeeld in het onderwijs, bij de politie of in de zorg). Het huisvesten van deze groepen in de wijken is van grote waarde voor het functioneren van de stad en de wijken.
- *Senioren:* Een deel van de senioren wil graag doorstromen naar een comfortabel en toegankelijk appartement. Door de welvaartstijging onder de ouderen kunnen die vaker worden ontwikkeld in het middeldure of duurdere segment. Maar ook blijven voor ouderen met een smalle beurs nieuwe en geschikte woonvormen nodig. Het inzetten op woningen voor senioren is van grote waarde voor de doorstroming. Er komen zo gewilde (eengezins)woningen vrij waar veel vraag naar is.

- *Lagere inkomens:* Rijswijk kent een omvangrijke groep huishoudens met lagere inkomens en ook een omvangrijke doelgroepenvoorraad. We zullen nog beperkt woningen voor deze doelgroep toevoegen en inzetten op renovatie en verduurzaming van de bestaande voorraad.

Mogelijke doelgroep

- *Studenten:* We willen onderzoeken of en hoe studenten als specifieke doelgroep een toegevoegde waarde kunnen hebben op bepaalde locaties. Hierbij denken we met name aan het transformatiegebied Kesslerpark. Er is in de regio grote vraag naar studentenhuisvesting en gelet op de gunstige ligging ten opzichte van de grote onderwijsinstellingen is Rijswijk een geschikte locatie. Studenten zorgen voor dynamiek in de stad en het is mogelijk ook een gewenste doelgroep om voor de stad te behouden als ze zijn afgestudeerd.

Wat vindt de stad?

Meedenksessie versnellen woningbouw middensegment.

- Marktpartijen zien goede kansen om te ontwikkelen in het middenhuursegment <€1.000. Dat geldt ook voor beknopte driekamerappartementen.
- Vooral (bescheiden) twee-/ driekamerappartementen zijn een kansrijk en waardevol product in de middenhuur. Te klein bouwen is niet aantrekkelijk voor beleggers.
- Behoeftte aan minder stapeling van kwaliteitseisen en regels. Die maken woningbouw duurder.
- Behoeftte aan meer duidelijkheid over de doelen en ambities van gemeente in plaats van kaders en normen. Geef ruimte aan ontwerpers, marktkenners en ontwikkelaars voor creatieve oplossingen.
- Transparantie en openheid over elkaars belangen en mogelijkheden zorgt voor vertrouwen. Dat leidt tot goede afspraken en een vlotter woningbouwproces.
- Behoeftte aan ruimte voor maatwerk en flexibiliteit voor om in te spelen op specifieke situaties bij ontwikkellocaties en bouwprojecten.
- Oproep om meer in bouwteams te werken met betrokkenen vanuit verschillende invalshoeken en organisaties (gemeente, ontwikkelaar, ontwerpers en marktkenners).

Burgerpeiling:

- Nieuwe woningen mogen best wat compacter worden gebouwd als dat leidt tot lagere prijzen.
- Grote voorkeur voor evenveel toevoegen voor alle doelgroepen (mix).
- Grote voorkeur om jongeren en/of middeninkomens voorrang te geven voor huurwoningen tussen €800 en €1.000 boven hoge inkomens.
- Bij transformatie van oude kantoren en bedrijfspanden moet ook worden ingezet op betaalbare woningen voor studenten.



Wat gaan we doen

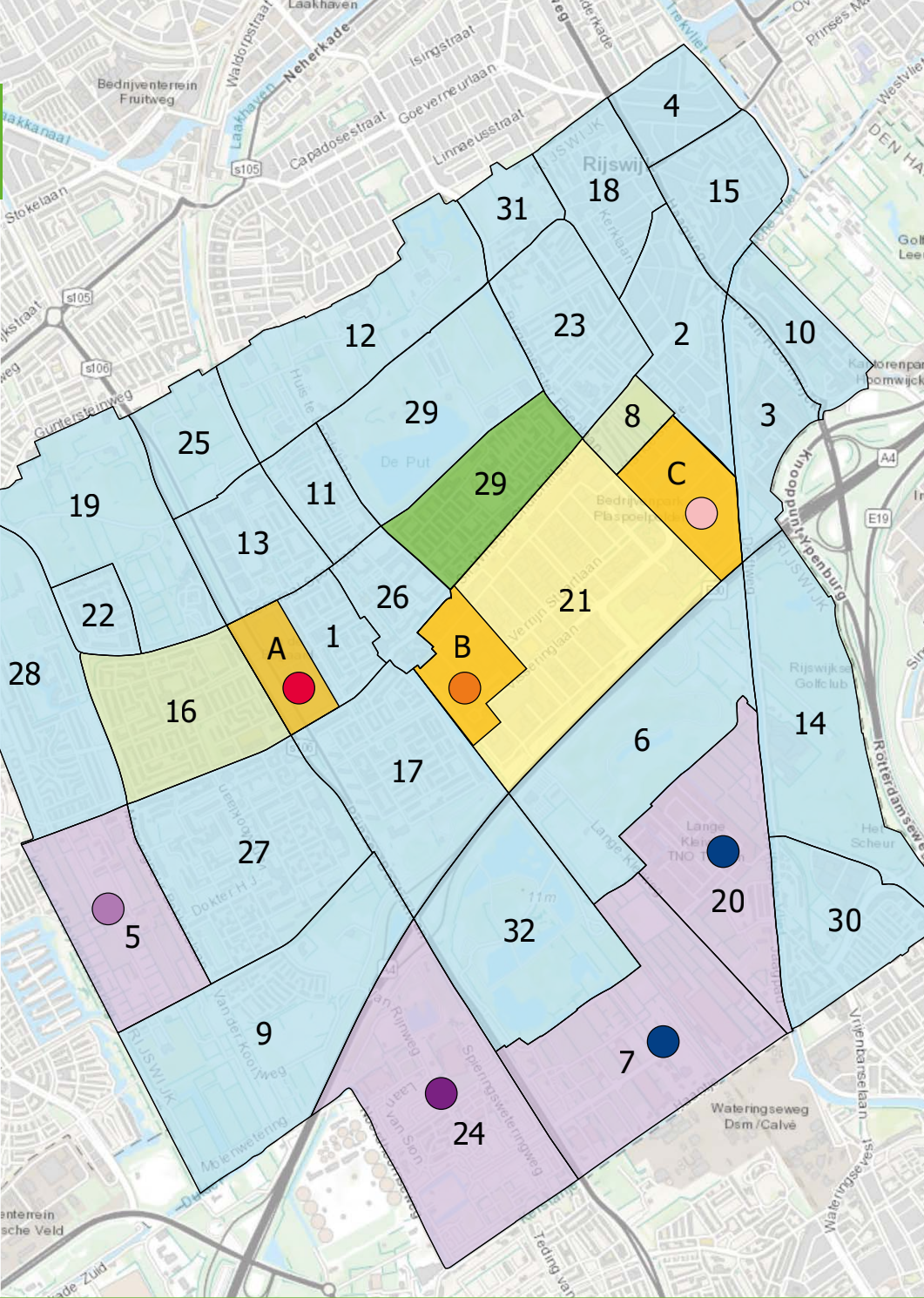
- We voegen een aanzienlijke hoeveelheid woningen aan de voorraad toe. We kijken daarbij naar een goede mix op wijkniveau.
- We zetten vol in op het bouwen van betaalbare koop- en huurwoningen in het middensegment voor starters, jonge gezinnen en doorstromers.
- We verkennen met ontwikkelaars de mogelijkheid om betaalbare koop (onder ca. €250.000,-) toe te voegen voor lagere middeninkomens.
- We ontwikkelen een woonfonds waarmee we de bouw van grotere woningen in het middensegment bevorderen.
- We ontwikkelen een vorm van zelfbewoningsplicht om speculatie te voorkomen.
- We ontwikkelen In de Bogaard e.o. tot een gebied met een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit.
- Het Havenkwartier transformeren we naar een gemixt woon-werkgebied, met appartementen voor starters en kleine huishoudens.
- Ook het Kesslerpark transformeren we naar een gemixt woon-werkgebied, met het idee van een campusontwikkeling met ruimte voor studenten.
- We verkennen in de transformatiegebieden de mogelijkheden van huisvesting c.q. woonzorgconcepten voor kwetsbare doelgroepen,
- De locatie RijswijkBuiten ontwikkelen we tot een gemeleerd, uniek en duurzaam woonmilieu. Met betaalbare woningen voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen, naast het bouwen in het duurdere segment.
- Op beperkte schaal voegen we sociale huurwoningen toe.
- We maken afspraken met ontwikkelaars en corporaties over het bevorderen van de doorstroming.
- Met de ontwikkeling van appartementen zorgen we voor een forse toename van het aantal goed toegankelijke woningen voor senioren.
- Op een aantal locaties ontwikkelen we levensloopbestendige combinaties van wonen en zorg.



**Woningbouw
en doelgroepen**

1. Artiestenbuurt
 2. Bomenbuurt
 3. Broekpolder
 4. Cromvliet
 5. Eikelenburg
 6. Elsenburg
 7. Haantje
 8. Havenkwartier
 9. Hoekpolder
 10. Hoornwijk
 11. Huis te Lande
 12. Julianapark
 13. Kleurenbuurt
 14. Kraayenburg
 15. Leeuwendaal
 16. Ministerbuurt
 17. Muziekbuurt
 18. Oud-Rijswijk
 19. Overvoorde
 20. Pasgeld
 21. Plaspoelpolder
 22. Presidentenbuurt
 23. Rembrandtkwartier
 24. Sion
 25. Spoorzicht
 26. Stationskwartier
 27. Stervoorde
 28. Strijp
 29. Te Werve
 30. Vrijenban
 31. Welgelegen
 32. Wilhelminapark
- A. In de Bogaard
B. Kesslerpark
C. Havenkwartier

- A. In de Bogaard
B. Kesslerpark
C. Havenkwartier



-  **Transformatie**
 - Doelgroep:**
 -  werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens
 -  werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens, studenten
 -  kleine huishoudens (algemeen), midden- en hogere inkomens, senioren
-  **Behoud werkgebied met aan de randen een mix met wonen.**
 - Doelgroep:** nader te bepalen
-  **Uitleglocatie**
 - Doelgroep:**
 -  gezinnen, hogere inkomens
 -  gezinnen, midden- hogere inkomens
 -  gezinnen, midden- hogere inkomens, algemene doelgroep
-  **Bestaande stad (kleinschalige inbreiding bij vrijkomende locaties)**
 - Doelgroep:** algemene doelgroep (gericht op doorstroming, verbreden woonmogelijkheden)
-  **Fysieke wijkaanpak op korte termijn**
 - Doelgroep:** jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk
-  **Fysieke wijkaanpak op lange termijn (na 2025)**
 - Doelgroep:** jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk

-  werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens
-  werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens, studenten
-  kleine huishoudens (algemeen), midden- en hogere inkomens, senioren

 Behoud werkgebied met aan de randen een mix met wonen.

Doelgroep: nader te bepalen

 Uitleglocatie

Doelgroep:

-  gezinnen, hogere inkomens
-  gezinnen, midden- hogere inkomens
-  gezinnen, midden- hogere inkomens, algemene doelgroep

 Bestaande stad (kleinschalige inbreiding bij vrijkomende locaties)

Doelgroep: algemene doelgroep (gericht op doorstroming, verbreden woonmogelijkheden)

 Fysieke wijkaanpak op korte termijn

Doelgroep: jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk

 Fysieke wijkaanpak op lange termijn (na 2025)

Doelgroep: jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk

- werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens

- werkende jongeren, young professionals, kleine huishoudens, studenten

- kleine huishoudens (algemeen), midden- en hogere inkomens, senioren

☐ Behoud werkgebied met aan de randen een mix met wonen.

Doelgroep: nader te bepalen

Uitleglocatie

Doelgroep:

gezinnen, hogere inkomens

gezinnen, midden- hogere inkomens

- gezinnen, midden- hogere inkomens, algemene doelgroep

 Bestaande stad (kleinschalige inbreiding bij vrijkomende locaties)

Doelgroep: algemene doelgroep (gericht op doorstroming, verbreden woonmogelijkheden)

 Fysieke wijkaanpak op korte termijn

Doelgroep: jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk

☐ Fysieke wijkaanpak op lange termijn (na 2025)

Doelgroep: jonge stellen/ gezinnen, senioren, doorstroming in de wijk

Werken aan een toekomstbestendige stad

Wat kenmerkt de bestaande stad?

Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw heeft Rijswijk een forse gedaantewisseling ondergaan. Door de grote behoefte aan nieuwe woningen in de regio Den Haag veranderde Rijswijk vanaf de jaren vijftig in een grote woonkern met een overwegend stedelijk karakter. Dat geldt ook voor de woningsamenstelling; met veel nadruk op gestapelde bouw, een grote (sociale) huurvoorraad en veel goedkopere woningen.

Tegenwoordig is Rijswijk een mix van verschillende woonmilieus en woonsferen. Het oude levendige centrum met een bijna dorpse uitstraling met daarom heen de rustige vooroorlogse stadswijken, de woonwijken met laag- en hoogbouw die de naoorlogse groeispurt van Rijswijk vertegenwoordigen, het centrumgebied In de Bogaard en ten slotte de recentere suburbane uitbreidingsbuurten in RijswijkBuiten en De Strijp met veel eengezinswoningen in de koopsector. Vertrouwd stedelijk wonen verwijst naar het gevoel van veel Rijswijkers en de hoge tevredenheid met hun woonomgeving. Er is dus veel om te koesteren en te behouden.

Opgaven

Maar de stad staat nooit stil, er zijn altijd ontwikkelingen die om een antwoord vragen. Dus naast koesteren en behouden, geldt ook aanpakken en vernieuwen. Hieronder noemen we de belangrijkste opgaven die wij zien in de bestaande stad:

- Het nu al hoge aantal ouderen in Rijswijk neemt het komende decennium nog verder toe. Ouderen wonen bovendien steeds langer zelfstandig. De woningvoorraad is daar nog niet voldoende geschikt voor. Woningaanpassingen en nieuwe woonvormen voor ouderen zijn hard nodig.
- Het aantal alleenstaanden neemt toe, zeker ook onder ouderen. Zorg- en welzijnsorganisaties zien een toenemende vereenzaming. Wonen en ontmoeten hangen onlosmakelijk samen en vragen dus ook om verbinding tussen woonbeleid en het sociale domein.
- Druk op de woningmarkt leidt tot uitwassen in de bestaande buurten. Een toenemend aantal woningsplitsingen en verkamering legt een druk op de leefbaarheid in wijken.
- Er is een grote opgave voor verduurzaming van de gebouwde omgeving.





In de naoorlogse wijken met laag- en hoogbouw (zoals Te Werve, Ministerbuurt, Muziekbuilt) zien we daarnaast de volgende uitdagingen:

- De eenzijdige woningvoorraad verhindert dat jonge gezinnen en senioren kunnen doorstromen in de wijk en zorgt ervoor dat mensen met sociale wijkbinding weinig woon- en doorgroeiperspectief hebben.
- Op sommige plaatsen leidt dit er toe dat de sociale cohesie en leefbaarheid onder druk staan.

Wat willen we bereiken?

We willen een woningvoorraad die toekomstbestendig is. Dus een woningvoorraad die voorziet in de woonwensen van onze bewoners, in elke levensfase. Een woningvoorraad die ook energiezuinig is, dus goed geïsoleerd en zoveel als mogelijk gebruikmakend van duurzame bronnen. Voor de naoorlogse wijken willen we meer verscheidenheid aanbrenge in het woningaanbod zodat bewoners in de wijk wooncarrière kunnen maken. Dit moet er voor zorgen dat deze wijken veerkrachtiger worden. En we willen een sociaal-maatschappelijk vitale stad waarin iedereen mee kan doen. Een leefbare stad waar bewoners zich prettig voelen in hun woning en woonomgeving.

Wat vindt de stad?

Meedenksessie Wijkaanpak en wijkvernieuwing van naoorlogse wijken

- Veel behoefte aan een brede benadering van wijkontwikkeling: fysiek, sociaal-maatschappelijk en qua leefbaarheid.
- Meer aandacht voor stimuleren van ontmoeting in de wijken en het versterken van netwerken.
- Behoefte aan meer en betere samenwerking tussen partijen: van elkaar leren en samen komen tot betere oplossingen vanuit meerdere perspectieven (koppelkansen).
- Behoefte aan sterke regierol vanuit de gemeente.
- Behoefte aan meer gevarieerde wijken en goede doorstroombmogelijkheden voor ouderen.
- Wijkaanpak met menselijke maat: concrete maatregelen naast langetermijnvisie. Geen grootschalige herstructurering gewenst.
- Behoefte om meer gebiedsgericht en samen plannen te maken (gemeente, wijkpartners, bewoners)

Burgerpeiling:

- Grote voorkeur voor gevarieerde woning- en bewonersopbouw in wijken. Maar ook nieuwbouw moet een mix zijn van zowel goedkope als (middel)dure bouw voor verschillende doelgroepen.
- Meerderheid heeft voorkeur voor renovatie en verduurzaming boven sloop-/nieuwbouw.
- Bij sloop moeten mensen in de wijk kunnen blijven wonen of later kunnen terugkeren.



Wat gaan we doen?

- We werken samen met onze partners aan vitale wijken.
- Bij transformatie of nieuwbouw zorgen we dat de woonproducten bijdragen aan een gevarieerde wijk en bewonersopbouw.
- We voegen goed toegankelijke appartementen toe die geschikt zijn voor senioren. Dit doen we vooral in de transformatiegebieden. Met name in de Bogaard en omgeving is hier geschikt voor vanwege de centrale ligging en vele voorzieningen. Hier komt ook een wonen en zorg complex.
- We onderzoeken of we geclusterde woonvormen voor senioren kunnen ontwikkelen. Deze woonvormen zijn gericht op ontmoeting en gezamenlijkheid en helpen bij het voorkomen van eenzaamheid. Via onze inzet in het sociale domein zorgen we samen met partners in de wijken er voor dat initiatieven worden ontplooid om ontmoeting en ondersteuning in de wijken te kunnen leveren.
- We brengen de woonvragen van kwetsbare doelgroepen in kaart. Wat is de (toekomstige) vraag, wat is het huidige aanbod en wat is nodig? De uitwerking vindt plaats in de in ontwikkeling zijnde Woonzorgvisie.
- We stellen voor de hele gemeente een verbod in op het onttrekken van woningen voor verkamering. Dit doen we om de zelfstandige woonruimte te behouden en om de leefbaarheid te bewaken (overlast en woonmisstanden).
- We zullen ons zeer terughoudend opstellen bij het verstrekken van vergunningen voor woningsplitsing. Dit doen we om de schaarse grote woningen waar ook veel behoefte aan is te kunnen behouden.
- We onderzoeken de verschillende mogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad, op weg naar de energietransitie. De uitwerking vindt onder andere plaats in de in ontwikkeling zijnde Transitievisie Warmte waar de gemeente momenteel met betrokken partijen aan werkt.





Naoorlogse wijken / Wijkaanpak

- In de wijken waar sociale cohesie en leefbaarheid onder druk staan, kiezen we voor een brede benadering om deze wijken sterker te maken. Op wijkniveau werken we samen met onze partners aan een integrale visie op zowel sociaal-maatschappelijk gebied als voor de openbare ruimte en de vastgoedvoorraad.
- We nemen de regie bij de aanpak van leefbaarheidsproblemen. Hiervoor is voor de Muziekbuilt het Gebiedsprogramma Muziekbuilt opgesteld. Met de partners in de wijk en bewoners gaan we op basis hiervan werken aan een actieprogramma op uiteenlopende onderwerpen. Gebiedsprogramma's voor andere wijken zullen in de komende jaren ook worden opgepakt.
- In verschillende wijken willen we de woningvoorraad gevarieerder maken, te beginnen bij Te Werve. We vernieuwen dat wat is verouderd en voegen toe dat wat ontbreekt. We focussen hier vooral op doorstroming van ouderen en jonge stellen en gezinnen en op de komst en behoud van huishoudens met middeninkomens.

Afspraken met corporaties

Voor het werken aan de woonopgaven zijn de corporaties belangrijke partners. Zij spelen een hoofdrol bij het huisvesten van huishoudens met lagere inkomens en van specifieke doelgroepen (kwetsbare personen, starters, spoedzoekers). Wij zijn over diverse onderwerpen continu

met de corporaties in overleg. Belangrijke onderwerpen in de komende tijd zijn:

- Onderhoud, renovatie en verduurzaming van de woningvoorraad.
- Nieuwbouwprojecten op diverse locaties met aandacht voor specifieke doelgroepen (onder andere senioren, spoedzoekers, kwetsbare personen).
- Voor de integrale wijkaanpak in Te Werve wordt gezamenlijk met de corporaties een programmamanager aangesteld.
- Fysieke ingrepen in de bestaande wijken. Rijswijk Wonen is gestart met de aanpak van locatie De Schakel e.o. in Te Werve. Gezamenlijk verkennen we de strategie voor Te Werve Oost.
- Met Rijswijk Wonen verkennen we de mogelijkheid van het toevoegen van betaalbare huurwoningen op diverse locaties, waarbij ook de compensatie van sociale huurwoningen op andere locaties wordt meegenomen.
- We verkennen met de corporaties de opgaven en kansen voor de fysieke aanpak in andere wijken op langere termijn (verkennen van aanpak na 2025). Het gaat hierbij in eerste instantie om Ministerbuurt en Havenkwartier (Klipperstraat e.o.).

De afspraken zullen een plek krijgen in het Stadsakkoord en in het verlengde hiervan in de prestatieafspraken met de corporaties.



Woonwagencentra

In Rijswijk zijn twee woonwagencentra; centrum Molenhof met 24 standplaatsen en centrum De Strijp met negen standplaatsen. Molenhof is in 2015 volledig vernieuwd en qua plaatsen uitgebreid. We zijn met Rijswijk Wonen in gesprek over het vernieuwen van De Strijp waarbij zij de woonwagens in eigendom zullen nemen. Het aantal standplaatsen zal daarbij worden gehandhaafd.

Het wonen in een woonwagencentrum is een vorm van groepswonen waar onderlinge verbanden van groot belang zijn. Bij toewijzing van een leegkomende woonwagen of standplaats aan een nieuwe bewoner werken wij met een gemeentelijke wachtlijst, waarbij de zittende bewoners een belangrijke stem hebben in de uiteindelijke toewijzing.

Flexwonen

Voor de uitwerking van een onderdeel van het Addendum op de Toekomstvisie Plaspoelpolder heeft de gemeente nader onderzocht of flexwonen (kamergewijze verhuur op tijdelijke basis, ook wel shortstay genoemd) een goede mogelijkheid zou kunnen zijn voor de revitalisering van de Plaspoelpolder. Bij dit onderzoek hebben we vooral gekeken naar de impact op de economische kansen en de profilering van het gebied. We zijn tot de slotsom gekomen dat flexwonen op deze locatie onvoldoende bijdraagt aan het vestigings- en ondernemersklimaat. Het gebied houden we graag volledig beschikbaar voor de grote vraag naar bedrijfsruimte in de regio en als compensatielocatie voor bedrijfsruimte die elders verdwijnt. Flexwonen zullen we in de Plaspoelpolder dan ook niet toestaan.



*Samenleven in een vertrouwde stad,
samenwerken aan een vernieuwde stad*

Rijswijk

