

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 Addendum op de woonvisie

datum
bijlage(n)

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'. Nu, bijna vijf jaar later, zijn er vele ontwikkelingen die het wonen in brede zin beïnvloeden. Om de belangrijkste zaken te noemen:

1. Na een dip is de woningbouw weer aangetrokken. De vraag naar alle soorten woningen is groot en het aanbod blijft achter. Het gevolg is sterk oplopende prijzen, zowel in de huur- als koopsector, en een stagnerende doorstroming. Er wordt in dit verband gesproken over een crisis op de woningmarkt. Welke invloed de huidige coronacrisis hierop heeft, is op dit moment nog niet duidelijk.
2. De mogelijkheden voor de toevoeging van woningen (nieuwbouw en transformatie) zijn er in Rijswijk gelukkig volop. Waar de woonvisie nog spreekt over kansen voor transformatie van vastgoed, zien we de afgelopen jaren een enorme versnelling op dit gebied. Voor In de Bogaard, Havenkwartier en Kesslerpark zijn gebiedsvisies ontwikkeld c.q. in ontwikkeling. Veel ontwikkelaars hebben zich met plannen gemeld, een aantal plannen is zelfs in uitvoering genomen of al gerealiseerd (De Generaal, kluswoningen Koopmansstraat, De Minister).
3. Landelijk en regionaal is het stimuleren van de woningbouw ook een belangrijk thema. In dit verband heeft Rijswijk de Woondeal Zuidelijke Randstad ondertekend en samen met 7 andere gemeenten en de provincie het Verstedelijkingsakkoord, beide in 2019. En onlangs, in september 2020, heeft het Rijk een subsidie aan Rijswijk toegekend in het kader van de woningbouwimpuls.
4. In het segment van de lagere middenhuur (tot ca. € 1000) zien we een grote vraag en een gering aanbod. Ook de vraag naar sociale huurwoningen blijft groot, de wachttijden worden langer.
5. De verduurzaming van de woningvoorraad is met de intrede van de energietransitie (van gas naar duurzame bronnen van energie) in het centrum van de aandacht komen te staan. De opgave waar we voor staan is groot en complex.
6. In het sociaal domein is het beleid om zelfstandigheid in de woonsituatie 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.
7. Er is een groeiende behoefte aan flexwonen, dat wil zeggen aan woningen voor tijdelijk verblijf die snel te betrekken zijn. Doelgroepen zijn onder andere spoedzoekers, mensen die gescheiden zijn of (internationale) studenten.

8. Rijswijkers zijn over het algemeen redelijk tot zeer tevreden met hun woonbuurt. We zien wel een trend, die ook uit onderzoek blijkt, dat sommige buurten achteruit gaan. Dit speelt het sterkst in buurten met veel portiekflats. Vernieuwing en versterking van deze wijken met aandacht voor leefbaarheid en sociale cohesie is daarom van groot belang.

Al met al redenen genoeg om met een aanvulling, een addendum, op de woonvisie te komen.

Kern informatie

De uitgangspunten van de huidige woonvisie zijn nog steeds geldig, maar gezien de bovenstaande ontwikkelingen wordt een specifieke uitwerking gemist. Het addendum zal die uitwerking moeten leveren. Het gaat om de volgende zaken:

1. Het addendum geeft antwoord op de vraag welke doelgroepen we waar in Rijswijk willen huisvesten. Daarbij is het uitgangspunt dat nieuwbouw moet leiden tot meer gemêleerde en vitalere wijken en dat doelgroepen bediend worden die thans in onvoldoende mate huisvesting kunnen vinden. Dit kader is richtinggevend voor nieuwbouwonontwikkelingen en toekomstige wijkontwikkeling. Bij het invullen van bouwprogramma's wordt dit uitgewerkt in aantallen woningen, typen en prijsklassen. Marktpartijen spelen bij deze uitwerking een belangrijke rol.
2. Uitgaande van het coalitieakkoord zal de focus in de nieuwbouw liggen op de toevoeging van middeldure huur- en koopwoningen voor onder andere starters en jonge gezinnen en goed toegankelijke appartementen voor senioren.
3. Voor de ontwikkeling van middeldure huurwoningen onderzoeken we de mogelijkheid van een gemeentelijk woonfonds.
4. Agenderen van de voortgang in de herstructurering van de wijken met veel portieketage complexen. In Te Werve is een start gemaakt met de vernieuwing en versterking van de wijk. Het addendum geeft de richting aan voor het vervolg van dit proces.
5. In het addendum wordt beleid geformuleerd over de thema's zelfbewoningsplicht en onttrekkings- en splitsingsvergunningen.
6. Tevens komt de verkenning van de mogelijkheden aan bod op het gebied van studentenhuishuizing en flexwonen (voorzieningen voor tijdelijke verhuur).
7. Ten slotte krijgt het woonwagenebeleid een plek in het addendum.

De volgende documenten vormen de kaders en de input voor het addendum Woonvisie:

- De Woonvisie uit 2015 en de Stadsvisie uit 2016.
- Masterplan In de Bogaard (2020), Concept Ontwikkelkaders Havenkwartier en Kesslerpark, addendum op de Toekomstvisie Plaspoelpolder (2019).
- Masterplan Rijswijk-Zuid (2009).
- Woningmarktonderzoek gemeente Rijswijk (2019), Woningmarktmonitor Haaglanden van 2018 en 2019
- Het eerste bod in het kader van de nieuwe woningmarktafspraken, september 2020.
- De woningbouwprogrammering van september 2020.

Uitgaande van de reeds bestaande visies en het woningbouwprogramma voor de komende jaren kunnen we hier al een eerste inhoudelijke schets geven. Deze schets is gebaseerd op c.q. sluit aan op de tekst zoals die is opgenomen in het eerste bod. In het addendum werken we deze schets verder uit.

De koers voor de komende jaren

'In Rijswijk kun je ruim wonen in een groene omgeving. Stedelijk en ontspannen', zo staat in de Stadsvisie 2030 te lezen. Om dat te bereiken is het nodig meer variatie aan te brengen in de woningvoorraad, meer te bouwen naar behoefte en eenzijdige wijken te veranderen door het toevoegen van andere woningtypes.

En Rijswijk groeit. Die groei zet de komende jaren door. De huisvestingsopgave is daarmee eveneens groot en de druk op de woningmarkt blijft voorsnog onverminderd hoog. Daarom bouwen, herstructureren en verduurzamen we zoveel mogelijk woningen in Rijswijk.

Het doel is om te zorgen voor kwalitatief goede woningen, in sociaal sterke en gemêleerde, veilige, leefbare wijken met een evenwichtige sociale opbouw. Het middensegment is daarin de belangrijkste schakel.

Deze koers kent een focus op twee leidende elementen:

1) We zetten vol in op bouwen van betaalbare koop- en huurwoningen voor gezinnen om de grote vraag het hoofd te bieden. Wij bouwen naar behoefte, dat betekent inzetten op meer (huur)woningen in het middensegment (€ 800-1.200 huur per maand). Zo krijgen Rijswijkers in cruciale beroepen (onderwijs, zorg en politie) meer mogelijkheden om wooncarrière te maken in Rijswijk en dus om in de gemeente te kunnen blijven wonen. Middenhuur is daarbij een onmisbaar onderdeel van een gezonde lokale en regionale woningmarkt en krijgt prioriteit. Het voorziet in die behoefte en het zorgt voor gedifferentieerde wijken, die essentieel zijn voor een leefbare stad.

2) Met de corporaties (en andere stakeholders) maken we afspraken over noodzakelijke investeringen voor onderhoud, verduurzaming en leefbaarheid in de bestaande stad (vooral gericht op de herstructureringswijken). Het percentage doelgroepenvoorraad laten we afnemen in lijn met het 'meer-evenwichtscenario' behorend bij de nieuwe regionale woningmarktafspraken. Rijswijk zet in op sneller differentiëren en herstructureren om leefbare en toekomstbestendige wijken te realiseren. Belangrijk daarbij is het verbreden van het aanbod voor specifieke doelgroepen, gericht op doorstroming. Met de corporaties stellen we op korte termijn een Stadsakkoord op waarin we op hoofdlijnen de koers vastleggen waarop we willen samenwerken. Dit gaat over het brede terrein van het wonen, dus ook met de raakvlakken van zorg, welzijn, leefbaarheid en verduurzaming (energietransitie).

Gebiedsuitwerking

De ontwikkeling van RijswijkBuiten tot een complete nieuwe en duurzame wijk biedt Rijswijk de kans om juist in die segmenten te bouwen die in de bestaande stad relatief schaars zijn. Dat wil zeggen grondgebonden woningen in de betaalbare en vooral ook duurdere segmenten. RijswijkBuiten bedient daarmee de grote vraag naar deze woonsegmenten, zowel op lokaal als op regionaal niveau. In RijswijkBuiten willen we onderzoeken of we via een woonfonds als gemeente zelf woningen in het middeldure segment kunnen ontwikkelen.

Transformatie en verdichting zijn aan de orde in de gebiedsontwikkelingen in de Bogaard, Kesslerpark en het Havenkwartier. Anders dan in RijswijkBuiten zal het in de gebiedsontwikkelingen vooral gaan om het toevoegen van appartementen. Hiermee wil Rijswijk een reeks van doelgroepen bedienen; van kleinere appartementen, vooral middeldure huur, voor starters en kleine huishoudens en goed toegankelijke appartementen met een goede buitenruimte voor senioren, tot aan grotere en duurdere appartementen voor de hogere inkomensgroepen.

Specifiek voor het gebied in de Bogaard willen wij door de toevoeging van duurdere appartementen (huur en koop) hogere inkomensgroepen aantrekken om zo de levensvatbaarheid van het (winkel)centrum te stimuleren, evenals een positieve uitstraling op de omliggende wijken. Maar ook zal hier plaats zijn voor het toevoegen van goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen. In Kesslerpark en Havenkwartier willen we vooral in de vraag voorzien van starters op de woningmarkt, werkende jongeren en young professionals. Dit gebeurt door het ontwikkelen van kleinere betaalbare appartementen. Ook onderzoeken we of huisvesting voor studenten in deze twee gebieden een plek kan krijgen. Om een te eenzijdige invulling te voorkomen, zullen ook hier grotere en duurdere appartementen worden toegevoegd eventueel aangevuld, waar de locaties het toelaten, met grondgebonden woningen. Verder onderzoeken we of flexwonen (kamerverhuur op tijdelijke basis) wenselijk is en zo ja, op welke locaties.

Wijken met veel portiekflats en sociale huurwoningen willen we veelzijdiger maken, om te beginnen in Te Werve. Hier pakken we het proces van herstructurering op door het opstellen van een ontwikkelplan en het aanstellen van een programmamanager. Samen met de corporaties onderzoeken we welke ingrepen wenselijk en haalbaar zijn. Door de sloop van portiekflats ontstaat er ruimte om moderne duurzame eengezinswoningen en appartementen toe te voegen, zowel in het sociale- als in het middeldure segment. Ook in de ontwikkeling van het middeldure segment kunnen de corporaties een rol spelen (niet-DAEB segment). Zo ontstaat er een vitalere wijk waar bewoners ook een wooncarrière kunnen maken. Naast het investeren in stenen zullen we ook investeren in een verbetering van de participatie en het welzijn van de bewoners (sociale vernieuwing).

In de huisvestingsverordening is de mogelijkheid opgenomen om een aanvraag te doen voor het splitsen of onttrekken van een woning. Bij het laatste gaat het meestal om het omzetten van een zelfstandige woning naar een woning met onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). We willen onderzoeken of we deze mogelijkheden met het oog op de leefbaarheid kunnen beperken of voor een aantal wijken kunnen afschaffen. Dit om negatieve gevolgen voor de buurt, zoals geluidsoverlast en toenemende parkeerdruk te voorkomen.

Rijswijk kent twee woonwagencentra, Molenhof met 24 standplaatsen en De Strijp met 9 standplaatsen. Beide centra zullen we behouden. Op de toevoeging van een koopstandplaats bij Molenhof na zal het aantal standplaatsen niet verder uitbreiden. Molenhof is in 2015 geheel vernieuwd en uitgebreid. Voor De Strijp verkennen we of de standplaatsen en woonwagens kunnen worden overgedragen aan de corporatie.

Andere beleidsvelden

Op andere terreinen vinden ook ontwikkelingen plaats die van belang zijn voor het wonen en de woningvoorraad. Met name gaat het hierbij om het sociaal domein en de energietransitie. Voor doelgroepen met een (intensieve) zorgbehoefte wordt een aparte woonzorgvisie gemaakt. De woonzorgvisie bevat het richtinggevende kader voor het aanbod van onder andere beschermd- en begeleid wonen en voor de uitstroom uit instellingen.

Het onderwerp verduurzaming van woningen vloeit voort uit de Energietransitievisie en komt terug in de nog te ontwikkelen Transitievisie Warmte. Voor wat betreft de sociale voorraad worden hier concrete afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken met de corporaties. Voor zover dat aan de orde is zal in het addendum verwezen worden naar deze nog in ontwikkeling zijnde visies.

Gevolgen en/of vervolgtraject

Wij zijn voornemens om nog dit jaar een, mogelijk digitale, expertmeeting te houden over het wonen in Rijswijk. Naast de raad zullen we stakeholders uitnodigen zoals de corporaties, huurdersorganisaties, ontwikkelaars en zorgpartijen. Met de corporaties zullen we over de inhoud van het addendum ook apart overleg voeren.

Voor de inspraak betrekken we op digitale wijze inwoners bij het opstellen van het addendum. Dit gebeurt in de vorm van een enquête of vragenlijst. De uitkomsten van de consultatie verwerken we in het addendum c.q. een nota van inspraak bij het addendum.

In het voorjaar van 2021 wordt het addendum aan uw raad aangeboden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr. drs. G.A.A. Verkerk

Bijlage(n):
Geen