

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 Nieuwbouw sociale woningbouw

datum
bijlage(n)

1. Inleiding

In november 2019 is de motie 'Onderhoud en energiemaatregelen in plaats van nieuwbouw sociale sector' door het college overgenomen. Hierbij is ook afgesproken dat bij de uitvoering voor portefeuillehouder Van de Laar enige vrijheid bestaat om nuanceringen aan te brengen ten aanzien van gemaakte afspraken. Ditzelfde geldt ook voor de projecten voor bijzondere doelgroepen in relatie tot de broodnodige herstructurering van de stad.

Deze brief geeft inzicht in hoe het college de motie wil uitvoeren. Hierbij concentreert het college zich op twee elementen. Een voor het maken van de Lokale Prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Twee voor het maken van nieuwe woningmarktafspraken (NWMA) met de acht andere gemeenten van onze ondeelbare woonregio en de Provincie Zuid-Holland.

Ook schetst deze brief de richting die het college geeft aan het dit jaar vast te stellen addendum bij de Woonvisie Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk 2015 - 2025.

2. Kern informatie

Wat wil het college bereiken?

Het college bouwt aan een gemeenschap waar iedereen een plek heeft en inwoners oog voor elkaar hebben. In het coalitieakkoord hebben we afgesproken te zorgen voor voldoende woningen met een evenwichtige sociale opbouw. We streven naar gemêleerde wijken waar rijk en arm, theoretisch- en praktisch-opgeleid in harmonie met elkaar kunnen wonen. Waar kinderen, ongeacht hun achtergrond of salaris van hun ouders, samen spelen en elkaar op school helpen om het beste uit zichzelf en elkaar te halen.

We willen doorstroming bevorderen. Senioren die kleiner willen wonen zouden in Rijswijk een fijn huis moeten kunnen vinden. Jonge stellen wensen we een huis toe waar ze hun gezin kunnen stichten. Er is in alle woonsegmenten een grote behoefte, in het bijzonder middenhuur.

Inwoners die extra begeleiding nodig hebben vanwege hun verstandelijke of lichamelijke beperkingen, die een moeilijke jeugd hebben gehad of begeleiding nodig hebben, nemen we op in

onze gemeenschap. We verwelkomen initiatiefnemers die plannen ontwikkelen voor deze doelgroepen.

Veel mensen wonen alleen. Een stad vol voorzieningen en mogelijkheden voor een actief leven en ontmoetingen is de kern van onze gemeenschap en tevens een van de speerpunten van ons college. De verstedelijking van aangewezen plekken biedt een kans om prachtige woningen én voorzieningen bij te bouwen voor een dynamisch leven en een bruisende, duurzame, woonomgeving.

In de regio horen we bij de gemeenten met de hoogste percentages sociale woningbouw. Sommige wijken worden gedomineerd door sociale woningbouw. Vanuit onze visie op een gemêleerde stad en vanwege leefbaarheid en veiligheid willen we dit soort concentraties doorbreken door stadsvernieuwing en herstructurering. De kwaliteit van de sociale huurwoningen moet geborgd zijn, evenals de houdbaarheid van onze voorzieningen.

De woningbouwcorporaties zijn belangrijke stakeholders voor het welzijn, de leefbaarheid en de veiligheid van de omgeving en de huisvesting van bijzondere doelgroepen als ouderen en kwetsbare mensen. Ook voor de energietransitie zijn ze belangrijke partners omdat ze 34% van de woningen in Rijswijk bezitten.

Het college staat voor een betrouwbare overheid en komt haar afspraken na. Binnen de kaders van de afspraken moeten we met onze partners wendbaar zijn om te kunnen reageren op veranderde omstandigheden.

Afspraken nieuwbouw sociale huurwoningen

Bovenstaande ambities zijn vertaald in een aantal concrete uitgangspunten:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen is geen vanzelfsprekendheid
- Bij nieuwbouw en herstructurering is de kwalitatieve ontwikkeling van de stad leidend. De gemeente bepaalt wat er gebouwd wordt op haar grond. Daarbij speelt ook een financieel belang. Corporaties gaan over hun eigen vastgoed en grondbezit, mits passend binnen de doelstellingen van de corporatie en passend binnen de gemeentelijke woonvisie.
- We zijn een betrouwbare overheid. We respecteren afspraken en meerjarige samenwerking ten aanzien van planontwikkeling van projecten die op relatief korte termijn kunnen worden gerealiseerd.
- We moeten huisvesting waarborgen voor bijzondere doelgroepen en Rijswijkse doorstromers. Middenhuur is erg belangrijk.
- Projecten die op langere termijn in de planning staan moeten worden betrokken bij een bredere discussie over de ontwikkeling van de stad en het realiseren van woningen voor doelgroepen.

Met deze uitgangspunten is het college in gesprek getreden met de corporaties. Uit deze gesprekken bleek dat de corporaties de collegeambities voor de stad delen. Gezamenlijk zijn we tot de volgende afspraken gekomen:

Ten aanzien van Rijswijk Buiten

- Het programma grondgebonden sociale huur wordt omgezet naar 70 middenhuur eengezinswoningen voor gezinnen met een inkomen tot € 68.000 euro. Dat betekent een flinke stap in de doorstroming en een garantie van € 2,1 miljoen meeropbrengst op de grondwaarde. Voor het bouwen van middenhuur door Vidomes en Rijswijk Wonen zal eerst een markttoets moeten worden uitgevoerd.
- Er zullen over het totaal minder eengezinswoningen worden gerealiseerd en meer appartementen. Daarbij zal worden ingezet op het bouwen voor doelgroepen. Project De Entree voor senioren en project Our House voor mensen met autisme zijn daarvan goede voorbeelden.
- 10 procent sociaal blijft overeind maar de verdichtingsslag langs het spoor uit de 7e herziening van de GREX zal daar niet bij worden meegerekend. Het gaat uiteindelijk om 3356 woningen waarvan 335 sociaal. Van dit totaal zijn 50 al gerealiseerd en zitten De Entree (28) en Our House (16) in de pijplijn. Blijven over 241 woningen waarvan 49 meergezinswoningen in de planvorming in de spoorzone en 192 nog in te plannen meergezinswoningen in Pasgeld West.

- In de invulling van deze afspraken zullen we met behoud van aantallen woningen en binnen de financiële kaders werken aan een optimale mix in product, prijsklasse en doelgroep.

Ten aanzien van de bestaande stad

- De projecten Benedictuslocatie en Idenburglaan zijn in volle uitvoering. Beide projecten zijn een goed voorbeeld van bouwen van schaarse woonproducten die bijdragen aan doorstroming en verbeteren van de kwaliteit van wijken.
- We zetten gezamenlijk in op wijkontwikkeling waarbij we streven naar een evenwichtige opbouw van buurten en een ongedeelde stad. Herstructurering kan hier onderdeel van zijn waarbij wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen door renovatie en sloop/nieuwbouw. Ook worden de concentraties van sociale woningbouw doorbroken door toevoegen van vrije sector, al dan niet door de corporaties zelf. De locatie Te Werve Oost is hier een voorbeeld van. Hier zijn oorspronkelijk een aantal eengezinswoningen gepland, maar uitwerking zal kunnen leiden tot een ander - mogelijk ook hoger - aantal waar vrije sector woningen een onderdeel van kunnen uitmaken.
- Het verminderen van eigen voorraad in de ene wijk, kan worden gecompenseerd door kleinschalige toevoeging in een andere wijk. Hierover gaan gemeente en corporaties verder in gesprek. Sociale toevoeging bij transformatie zou mogelijk moeten zijn als een particuliere vastgoedeigenaar / ontwikkelaar en een corporatie tot een vergelijk komen. Ook hierop zijn dan wel voorwaarden van toepassing zoals bouwen voor specifieke doelgroepen en het leveren van woonproducten die de markt niet oppakt. Daar zal de gemeente op sturen.
- Het herstructureringsproject De Schakel (54 eengezinswoningen Te Werve) is een belangrijke kwaliteitsslag voor Te Werve en zeer ver in de gezamenlijke planvorming en kan worden gerealiseerd
- Voor de locaties Godfried Bomansstraat (bezit Rijswijk Wonen), de transformatie van het eigen kantoor van Rijswijk Wonen aan de Admiraal Helfrichsingel en de gesloopte brandweerkazerne wordt onderzoek welke programmering het beste past bij de doelstelling van de corporatie, passend binnen de gemeentelijke woonvisie. De gemeente zal actief meewerken aan de herbestemming van deze locaties tot wonen.

Tenslotte hebben we afgesproken dat we dit voorjaar vanuit onze gezamenlijke visie, ambities en kennis een uitwerking maken van de gewenste ontwikkelingen in de stad ten aanzien van herstructurering en leefbaarheid.

Lokaal maatwerk

Het college heeft in december 2019 nieuwe lokale voorrangsmatregelen vastgesteld volgens welke 25% van alle verhuringen mag worden toebedeeld naast de regionale regels. Een van de nieuwe criteria is dat Rijswijkers voorrang krijgen bij nieuwbouw. Het college verwacht dat hiermee de lokale doorstroming echt op gang komt. Onderzocht wordt hoe ook de middenhuurwoningen volgens dit principe toegedeeld kunnen worden.

Onderhoud en energiemaatregelen

Het college heeft extra aandacht gevraagd voor onderhoud en energiemaatregelen. De corporaties zullen hier stevig op inzetten. De investeringen in onderhoud en woningverbetering (renovatie en verduurzaming) overtreft de komende jaren ruim de investeringen in nieuwbouw.

Vidomes heeft in de periode 2016-2019 27 miljoen geïnvesteerd aan onderhoud en zal in de periode 2020 – 2024 nog een keer ca. € 14,5 miljoen aan woningverbetering uitgeven. Zij investeert in diezelfde periode naar verwachting € 10 miljoen in nieuwbouw.

Rijswijk Wonen zal ca. € 96 miljoen investeren in onderhoud, tegenover verwachte investeringen in nieuwbouw van € 80 miljoen.

Nieuwe regionale afspraken

De deelnemers aan de Bestuurlijke Tafel Wonen zitten in het proces van het maken van nieuwe woningmarktafspraken (NWMA) voor de woningprogrammering tot 2030 en de verdeling van de sociale voorraad over de negen gemeenten. Hierover bent u middels een beeldvormende sessie op 10 maart en het ABF rapport 'Naar een meer evenwichtige regio Haaglanden' geïnformeerd.

Het college verwelkomt dit proces omdat de nieuwe afspraken en het voornemen van Provincie Zuid-Holland te handhaven er scherper op toezien dat gemeenten met een regionaal ondergemiddeld percentage sociale woningbouw daadwerkelijk gaan bouwen. Tevens erkennen de regio en provincie dat de doelgroepenvoorraad relatief afgebouwd mag worden. In juni 2020 zullen de gemeenten hun eerste 'bod' aan elkaar presenteren.

Lokale prestatieafspraken

In december ontving u een raadsinformatiebrief waarin werd gemeld dat er nog geen lokale prestatieafspraken waren overeengekomen tussen de gemeente, de corporaties en huurdersorganisaties. Omdat de nieuwe regionale woningmarktafspraken (NWMA) van grote invloed zijn op de lokale situatie, hebben de partijen besloten de lokale prestatieafspraken te ondertekenen als er meer duidelijkheid is over de regionale afspraken en het Rijswijks bod ten aanzien van de woningprogrammering tot 2030. Tot die tijd werken de partijen samen op basis van de oude afspraken. Zo werken de corporaties en gemeente momenteel nauw samen bij het opstellen van een woon-zorgvisie.

3. Gevolgen en/of vervolgtraject

- In april en mei 2020 zullen werksessies georganiseerd worden met de corporaties over wijkontwikkeling, mogelijke herstructurering en op welk bouwprogramma (sociaal en middenhuur, eengezinswoningen en appartementen) kan worden ingezet. Ook de mogelijkheid tot compensatie op andere locaties wordt dan beter in beeld gebracht.
- In juni zullen de gemeenten hun eerste bod uitbrengen als opening van de gesprekken over de woningprogrammering en de verdeling van de doelgroepenvoorraad. U wordt bij de totstandkoming van het bod betrokken.
- In deze periode wordt gewerkt aan het addendum op de woonvisie welke na de zomer aan u zal worden voorgelegd. Vaststelling van het addendum wordt verwacht in het derde kwartaal van 2020.

burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

P.M. Schuit

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n):
Geen