



5 Sporen

Op weg naar 30% sociale woningvoorraad

7 november 2023

Stadhuis, Bogaardplein 15
Postbus 5305, 2280 HH Rijswijk
Telefoon (070) 326 19 91
stadhuis@rijswijk.nl
www.rijswijk.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Aanleiding	3
Voorgeschiedenis	3
Landelijke en regionale ontwikkelingen	4
Gemeentelijk beleid voor sociale woningbouw	5
Woningbouwprogrammering	5
Ontwikkeling sociale woningvoorraad	6
Sociale huurwoningen door commerciële aanbieders	6
Kansen voor sociale woningbouw volgens verschillende sporen	7
Spoor 0 – Versnellen realisatie van lopende projecten.....	7
Spoor 1 – Toevoegen van sociale huurwoningen in lopende gebiedsontwikkelingen .	8
Spoor 2 – Benutten gemeentelijke locaties voor sociale woningbouw	9
Spoor 3 – Herstructurering en verdichting van bestaand bezit corporaties	11
Spoor 4 – De “boekensteunen”; overige mogelijkheden waaronder grondbeleid en flexwonen.....	12
Vervolg.....	13

Aanleiding

De opgaven in de volkshuisvesting zijn groot. Veel mensen hebben moeite om een passende woning te vinden. En de sociale kwaliteit van veel wijken staat onder druk. Dit heeft grotere bestaansonzekerheid van mensen tot gevolg. In Rijswijk willen we toewerken naar een evenwichtigere woningvoorraad en een fijn thuis voor iedereen.

In het coalitieakkoord “Gezonde groei! Rijswijkse koers 2022-2026” zijn een aantal ambities op het gebied van volkshuisvesting opgenomen. Zo moet de ontwikkeling van gemengde wijken gestimuleerd worden, moeten er meer flexwoningen gebouwd worden en moet de ruimte voor lokaal maatwerk en voorrang voor cruciale beroepen maximaal benut worden.

In het coalitieakkoord is ook opgenomen dat het aandeel van 30% sociale huurwoningen (DAEB)¹ op de totale woningvoorraad op peil moet blijven. Het nastreven van deze doelstelling is een aanzienlijke opgave. In deze notitie wordt de doelstelling in een context geplaatst en wordt de opmaat naar deze opgave gemaakt aan de hand van een vijftal sporen. Het college is daarnaast onlangs in een motie opgeroepen om een visie op volkshuisvesting te maken. Dit notitie is één van de bouwstenen om tot die visie te komen.

Voorgeschiedenis

De afgelopen jaren werd voornamelijk gehandeld vanuit het perspectief van de zogeheten doelgroepvoorraad, waarbij naast het aandeel sociale huur van corporaties werd gekeken naar het aandeel sociale huurwoningen van commerciële aanbieders en het aandeel van goedkope koopwoningen (tot 190.000 Euro). Deze drie segmenten samen vormden de doelgroepvoorraad, met als leidende gedachte dat huishoudens met een inkomen voor een sociale huurwoning (oftewel de doelgroep) in elk van deze drie segmenten aan woonruimte zouden kunnen komen.

In regionaal verband werd deze doelgroepvoorraad voor Rijswijk van een ruim voldoende omvang geacht, afgezet tegen het gemiddelde aandeel van de doelgroepvoorraad in de gehele regio Haaglanden. De omvang van de doelgroepvoorraad is in Rijswijk namelijk relatief groot in vergelijking met een aantal andere gemeenten in de regio. Vanuit dit perspectief was het minder noodzakelijk om in Rijswijk sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. In het zogeheten Tussenakkoord “Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030; De eerste stap”, is op basis van het “meer evenwicht scenario” opgenomen dat in Rijswijk het aandeel van de doelgroepvoorraad kan dalen. Op basis van dit regionale tussenakkoord uit 2021 bestond er zodoende weinig noodzaak om te streven naar het behoud van het aandeel sociale huurwoningen, deels in de veronderstelling dat de andere twee segmenten (particuliere sociale huur en goedkope koopwoningen) voldoende beschikbaar waren.

¹ De afkorting DAEB staat voor diensten van algemeen economisch belang. In deze context worden met DAEB woningen sociale huurwoningen bedoeld die bij een toegelaten instelling op grond van de Woningwet (ook wel een woningcorporatie) in exploitatie zijn. DAEB sociale huurwoningen kunnen zodoende onderscheiden worden van sociale huurwoningen die bij commerciële partijen (zoals particulieren of institutionele beleggers) in exploitatie zijn.

Aan deze benadering van de doelgroepvoorraad kleefden enkele nadelen. Want op papier bestond in Rijswijk weliswaar een aandeel sociale huurwoningen in bezit van commerciële aanbieders, in de praktijk waren deze woningen in de afgelopen jaren slechts beperkt voor de doelgroep beschikbaar. Want in veel gevallen was het bij mutatie (wisseling van huurder) van zo'n sociale huurwoning mogelijk om deze voor een flink hogere huurprijs aan te bieden. Dit kwam onder andere doordat de waarde van woningen flink gestegen was en de Woz-waarde bijdroeg in de waardering van huurwoningen volgens het puntensysteem op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Op deze manier schoven veel voorheen sociale huurwoningen van commerciële aanbieders op naar het een middeldure segment. Een tweede nadeel was dat de beschikbaarheid van goedkope koopwoningen door flinke prijsstijgingen sterk afnam. Koopwoningen – ook aan de onderkant van de markt – waren daarmee eveneens niet langer bereikbaar voor de inkomensdoelgroep voor sociale huurwoningen.

Sociale huurwoningen in bezit van corporaties zijn minder gevoelig voor conjuncturele ontwikkelingen, aangezien corporaties zich op grond van wetgeving moeten richten tot de voor sociale huur aangewezen inkomensdoelgroep. Deze huishoudens waren in de afgelopen jaren grotendeels afhankelijk van het aanbod van de corporaties. In de andere segmenten konden zij de afgelopen jaren nauwelijks slagen. De benadering van de doelgroepvoorraad kwam niet uit, omdat twee van de drie segmenten in de praktijk niet beschikbaar waren voor de doelgroep.

Dit beeld komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in het aantal woningzoekenden, afkomstig uit Rijswijk, dat ingeschreven staat in Woonnet Haaglanden en in de benodigde inschrijfduur voor een sociale huurwoning. Het aantal ingeschreven woningzoekenden steeg in acht jaar tijd met 50% van 5.200 in 2016 naar 7.800 woningzoekenden in 2023. De gemiddeld benodigde inschrijfduur is in dezelfde periode gestegen naar ruim 68 maanden. Het laat zien dat veel inwoners van Rijswijk lang moeten wachten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

Landelijke en regionale ontwikkelingen

In de landelijk politiek is de afgelopen twee jaar een kentering ontstaan in het denken over wonen. Relatief snel na het aantreden van het kabinet Rutte IV werd de Nationale Wonen- en Bouwagenda vastgesteld. In deze agenda is o.a. de ambitieuze doelstelling voor de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 opgenomen, waarbij wordt nagestreefd dat 2/3 van deze woningen betaalbaar is en de helft daarvan (oftewel 1/3) een sociale huurwoning is. Een belangrijk middel om dit doel te bereiken is de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. In dit wetsontwerp is opgenomen dat gemeenten een minimaal aandeel sociale huurwoningen van 30% in hun woningvoorraad moeten nastreven en dat de provincie daarop toeziet.

Ook in regionaal verband zijn er ontwikkelingen die passen binnen het streven naar een aandeel van 30% sociale huurwoningen. In de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (RRA), in feite de opvolger van het hierboven genoemde Tussenakkoord uit 2021, is dit streven afgelopen jaar vastgelegd. De ambitie zoals verwoord in het coalitieakkoord in Rijswijk komt zodoende overeen met de doelstellingen die zijn

geformuleerd op nationaal en regionaal niveau. Het is wel een behoorlijke wijziging ten opzichte van het eerder genoemde regionale Tussenakkoord uit 2021. Waar Rijswijk op basis van dat document nog ogenschijnlijk in aandeel sociale huur kon zakken, moet op basis van de RRA het totale aandeel sociale huurwoningen juist behouden blijven. Van het gemeentelijke beleid op het gebied van woningbouw vraagt dat om het bijsturen van de koers. Met een bouwambitie van meer dan 10.000 woningen, betekent het behoud van het aandeel sociale huur op 30% het toevoegen van enkele duizenden sociale huurwoningen. Met een voorlopig vooruitzicht op zo'n 900 sociale huurwoningen wordt de opgave tot behoud van het aandeel nog niet bereikt.

Gemeentelijk beleid voor sociale woningbouw

De belangrijkste lokale kaders voor woningbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren zijn de masterplannen die zijn vastgesteld voor RijswijkBuiten en Bogaard Stadscentrum, en de ontwikkelkaders die zijn opgesteld voor het Havenkwartier en Kesslerpark. De woonvisie uit 2015, geactualiseerd in 2021, is het document dat het beleid op het gebied van wonen in brede zin verwoord. In de actualisatie van de "Woonvisie 2015-2025; Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk" is opgenomen dat "we op beperkte schaal sociale huurwoningen toevoegen" en dat "we [...] vol inzetten op het middensegment". Waar bijvoorbeeld andere gemeenten in de afgelopen jaren de gemeentelijke woonvisie benutten om een vereist percentage sociale huurwoningen in woningbouwontwikkelingen af te dwingen, was dat in Rijswijk niet het geval.

Om de gewenste koerswijziging kracht bij te zetten, zal ook beleidsmatig de doelstelling voor sociale woningbouw moeten worden vertaald in een vereiste differentiatie bij woningbouwontwikkelingen. In de gemeenteraad is door middel van een recente motie (M23-319) opgeroepen om een visie op volkshuisvesting voor te bereiden. Dit zal vorm krijgen door het opstellen van een opvolger van de huidige woonvisie. De huidige woonvisie heeft een looptijd tot 2025, waardoor het jaar 2024 benut zal moeten worden voor het voorbereiden en vaststellen van een nieuwe woonvisie.

Woningbouwprogrammering

Mede door de vier grote gebiedsontwikkelingen (RijswijkBuiten, Bogaard Stadscentrum, Havenkwartier en Kesslerpark) is het totale woningbouwprogramma voor Rijswijk - met in totaal ruim 10.000 woningen - omvangrijk. In de programmering van de verschillende gebiedsontwikkelingen in Rijswijk zien we slechts een klein aandeel sociale huurwoningen terug. Alleen in RijswijkBuiten wordt op grond van het bestaande kader gestuurd op 10% sociale huurwoningen. In Bogaard Stadscentrum en het Havenkwartier wordt gestuurd op 50% betaalbare woningen, in lijn met verleende subsidies (Woningbouwimpuls). Met betaalbare woningen wordt hierin bedoeld op woningen met een huur tot 1.065 Euro (prijspeil 2023) en koopwoningen tot aan de NHG-grens, die is opgelopen naar een prijspeil (2023) van 405.000 Euro. Woningen met dergelijke huur- en koopprijzen bedienen echter de huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen (€48.625,- voor een meerpersoonshuishouden, prijspeil 2023).

De koerswijziging gericht op het behoud van het aandeel van 30% sociale huurwoningen (DAEB) vraagt in principe om een vergelijkbaar aandeel sociale huurwoningen in het totale woningbouwprogramma. Om het aandeel sociale huurwoningen op 30% te behouden, moet immers een even groot aandeel sociale huurwoningen in het totale woningbouwprogramma zitten. Dat is echter een zeer uitdagende opgave. Een groot deel van het woningbouwprogramma laat zich immers niet zomaar wijzigen. De opgave vraagt dan ook om een bredere inzet dan alleen de in de bestaande gebiedsontwikkelingen, waarbij op verschillende manieren wordt getracht om de realisatie van sociale huurwoningen een stevige impuls te geven.

Ontwikkeling sociale woningvoorraad

Om te beoordelen wat de doelstelling om het aandeel van 30% sociale huurwoningen (DAEB) te behouden precies met zich meebrengt, is het belangrijk om eerst het vertrekpunt te bepalen. De toevoeging “DAEB” is bewust in het coalitieakkoord opgenomen om te duiden dat het specifiek gaat om sociale huurwoningen in bezit van corporaties. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties op de totale woningvoorraad laat zich vrij eenvoudig berekenen. Hiervoor wordt het percentage van het aantal sociale huurwoningen volgens opgave van de in Rijswijk actieve corporaties op het totale aantal woningen op basis van de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) berekend. Dat percentage, op basis van 8.500 sociale huurwoningen van de corporaties op ruim 28.000 woningen in totaal, bedroeg aan het begin van 2023 afgerond 30%.

Het uitgangspunt voor de gemeente is met de bestaande 30% sociale huurwoningen in bezit van corporaties nog gunstig. Het behoud van dit aandeel is, zoals hierboven reeds geschetst, wel een zorg. Bij een forse groei van de woningvoorraad die in Rijswijk is voorzien en slechts een beperkt aandeel sociale huurwoningen in de bestaande plannen, ligt het voor de hand dat het aandeel van 30% sociale huur op de totale woningvoorraad geleidelijk zal afnemen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte voor een grote groep woningzoekenden in Rijswijk komt daardoor verder onder druk te staan.

Sociale huurwoningen door commerciële aanbieders

Kijkend naar het huidige woningbouwprogramma valt, naast de verschillende lopende projecten van de corporaties, een groot aantal woningen op dat wel een sociale huurprijs zal krijgen, maar niet in eigendom van een corporatie zal komen. Het gaat dan met name om de woningen binnen de ontwikkeling van Kesslerpark en om de transformatie van het pand op de hoek van de Bordewijkstraat met de Verrijn Stuartlaan.

In het geval van Kesslerpark ligt de nadruk op doelgroepen die passen bij het karakter van de campus die deze ontwikkeling beoogt. Voor deze doelgroepen worden er veel kleine woningen (studio's) gebouwd die een huurprijs net onder de liberalisatiegrens zullen krijgen. Door de geringe omvang van deze woningen zijn ze specifiek geschikt voor deze doelgroepen, zoals studenten, young professionals en expats (kenniswerkers), maar zijn ze niet inzetbaar voor de brede doelgroep voor reguliere sociale huurwoningen.

De transformatie van het pand aan de Bordewijkstraat is gericht op het ontwikkelen van zogeheten flexwoningen, mede op grond van de verleende subsidie vanuit de

Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen van het Rijk. Ook bij deze ontwikkeling zal een groot deel van de woningen door de geringe omvang een sociale huurprijs krijgen. Het eigendom van de woningen ligt echter bij de commerciële ontwikkelaar-belegger en dus niet bij een corporatie. Deze woningen zijn desondanks een welkome aanvulling op de bestaande sociale woningvoorraad van corporaties door o.a. de grote opgave voor de huisvesting van statushouders en Oekraïense ontheemden deels op te vangen.

Kansen voor sociale woningbouw volgens verschillende sporen

In samenwerking met de corporaties Rijswijk Wonen en Vidomes wordt sinds dit jaar uitgewerkt op welke wijze het aantal sociale huurwoningen van corporaties kan worden vergroot. Hierbij wordt vastgehouden aan een structuur van vijf sporen, om zo onderscheid te kunnen maken tussen de verschillende typen ontwikkelingen. In deze samenwerking is per spoor aangegeven op welke locaties wordt ingezet en wat daarvoor nodig is.

Spoor 0 – Versnellen realisatie van lopende projecten

Momenteel zijn er een aantal locaties in beeld waar de corporaties sociale huurwoningen gaan bouwen of willen bouwen. Wanneer we in de komende jaren de productie van sociale huurwoningen op peil willen houden, dan is het van groot belang om elk van deze locaties snel tot ontwikkeling te brengen en niet te laten vertragen. Deze lopende projecten waar direct volledige inzet voor nodig is, zijn opgenomen onder spoor 0.

De voornaamste actie die voor dit spoor wordt ingezet is het aantrekken van een gemeentelijk projectleider sociale woningbouw. De projectorganisatie van de gemeente is namelijk sterk gericht op de grote gebiedsontwikkelingen in Rijswijk. Kort gezegd heeft elke gebiedsontwikkeling een eigen projectleider. Met het formuleren van de stevige opgave voor sociale woningbouw is een projectleider nodig, die zich specifiek richt op de verschillende ontwikkelingen van de corporaties. Deze projectleider kan de projecten met sociale woningbouw aanjagen en knelpunten in de samenwerking met de corporaties wegnemen om zo de realisatie van sociale huurwoningen van de grond te krijgen. Voor de bekostiging wordt een subsidieaanvraag gedaan. Op grond van de regeling van de zogeheten “Vliegende brigade” zou 90% van deze beoogde projectleidersrol door de Provincie bekostigd kunnen worden.

Naast de inzet van een specifieke projectleider zal ook bezien moeten worden of de bestaand personele bezetting voldoende is voor de extra opgave die voortkomt uit de ambitie op het gebied van sociale woningbouw. Het gaat daarbij onder andere over medewerkers wonen, ruimtelijke ordening en andere disciplines, die door de bestaande woningbouwopgave al een hoge werkdruk kennen. Bezien moet worden in hoeverre de extra opgave voor sociale woningbouw ook vraagt om extra formatie op bepaalde onderdelen.

Een belangrijk inhoudelijk vraagstuk dat binnen dit spoor – in ieder geval voor enkele locaties – speelt, is de afweging hoe groot het aandeel sociale huurwoningen per project moet zijn. Het aandeel van 30% sociale huurwoningen op de totale woningvoorraad is geen blauwdruk voor het gewenste percentage sociale huur binnen een ontwikkeling. In de wetenschap dat er in diverse ontwikkelingen geen sociale huur wordt gerealiseerd, zou het

helpen om op andere plekken juist een groter aandeel sociale huur te programmeren. Dat is ook het doel van de corporaties voor de enkele plekken waar zij een positie hebben.

Het gewenste aandeel sociale huur binnen een ontwikkeling kan opgenomen worden in een gebiedspaspoort. Tijdens de planfase veranderen vaak van beide kanten de inzichten over het te realiseren project, met vertraging als gevolg. Om dit te voorkomen wordt nu vaker gewerkt met een gebiedspaspoorten waarbij gemeente en ontwikkelaar aan de voorkant overeenstemming vinden over het kader waarbinnen ontwikkeld kan worden, zodat we als gemeente sturen op de diverse aspecten van de ruimtelijke kwaliteit. Het beoogde woonprogramma is één van die aspecten. Maar ook onderwerpen als groen, parkeren en het huisvesten van voorzieningen worden hierin opgenomen. Ook bij projecten waar in beginsel geen corporaties betrokken is, kunnen we in het gebiedspaspoort aangeven dat een aandeel sociale huurwoningen gewenst is.

Spoor 0	Versnellen realisatie van lopende projecten
Locaties	- Rijswijk Buiten (bestaande locaties) - Admiraal Helfrichsingel - Godfried Bomansstraat - Sammersweg - Woonwagenlocatie De Strijp (woonwagens, wel sociale huur)
Aantallen	± 155 sociale huurwoningen Exclusief woonwagens De Strijp, dat betreft vervanging van bestaande woonwagens
Actie(s)	- Aanstellen projectleider sociale woningbouw

Spoor 1 – Toevoegen van sociale huurwoningen in lopende gebiedsontwikkelingen

Naast de bestaande locaties die al in beeld zijn voor sociale woningbouw is een volgende kans die benut moet worden het toevoegen van sociale huurwoningen in de vier lopende gebiedsontwikkelingen in Rijswijk. Binnen deze vier gebiedsontwikkelingen is tot op heden beperkt of geen sociale huur geprogrammeerd. Alleen in RijswijkBuiten hebben de corporaties een aantal projecten gerealiseerd. In Bogaard Stadscentrum, het Havenkwartier en het Kesslerpark hebben de corporaties zelf geen locaties of projecten, maar gezien de grote aantallen woningen liggen hier kansen voor het realiseren van sociale huur. De corporaties spreken inmiddels met veel partijen die een project in één van de gebiedsontwikkelingen hebben, om te kijken of ze binnen een project woningen kunnen afnemen.

Door de bestaande kaders kunnen we als gemeente hier niet dwingend in sturen. We zijn vooralsnog afhankelijk van de resultaten die de corporaties hier weten te boeken. Voor deze locaties wordt daarom gekeken hoe de realisatie van sociale huurwoningen gestimuleerd kan worden. Daarbij moet gedacht worden aan het onderzoeken van subsidiemogelijkheden of het creëren van gunstige voorwaarden. Voor sociale huurwoningen geldt bijvoorbeeld een relatief lage parkeernorm. Door op deze manier te werk te gaan, verwacht het college dat op korte termijn mogelijk de eerste sociale huurwoningen in ontwikkelingen binnen het havenkwartier gepland worden.

In het Masterplan RijswijkBuiten is een doelstelling van 10% sociale huur geformuleerd. In het masterplan voor Bogaard Stadscentrum en de ontwikkelkaders voor het Havenkwartier en Kesslerpark staan geen eisen met betrekking tot de realisatie van sociale huurwoningen. Er zijn wel doelstellingen geformuleerd met betrekking tot betaalbaarheid, waarbij deze betaalbaarheid is afgebakend op middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot aan de NHG grens. Het gevolg is dat ontwikkelaars woningen programmeren tegen de 'grenzen' van deze definitie van betaalbaarheid aan. Sociale huur valt daardoor telkens buiten de programmering. Anderzijds wordt het programmeren van sociale huurwoningen niet uitgesloten; dat valt immers ook onder de reikwijdte van het begrip betaalbaar. We moeten daarom proberen om bij toekomstige projecten binnen de lopende gebiedsontwikkelingen ook sociale huurwoningen voor corporaties in het programma op te nemen. De verschillende ontwikkelkaders bieden daar ruimte voor. Om de ontwikkeling van een verplicht aandeel sociale huur echt af te kunnen dwingen, zullen dat bestaande kaders op dit punt wel aangescherpt moeten worden.

In RijswijkBuiten zouden ook meer dan de geplande 10% sociale huurwoningen kunnen worden gebouwd. In het geval van RijswijkBuiten gaat dat wel direct ten koste van de grondexploitatie, die al onder druk staat met een forse noodzakelijke verliesvoorziening. In het geval dat de woningproductie nog verder onder druk komt te staan, zou het op peil houden van de productie ook een reden kunnen zijn voor sociale woningbouw. Vertraging van de woningproductie leidt namelijk tot hogere rentelasten en bouwen door corporaties zou dat kunnen voorkomen.

Spoor 1	Toevoegen van sociale huurwoningen in lopende gebiedsontwikkelingen
Locaties	- RijswijkBuiten (potentiële locaties) - Havenkwartier - Kesslerpark (Broodfabriek) - Bogaard Stadscentrum
Aantallen	± 535 sociale huurwoningen NB: voor dit aantal geldt een sterke mate van onzekerheid, aangezien de corporaties bij enkele grote ontwikkelingen in potentie veel sociale huurwoningen kunnen afnemen, maar daarvoor wel overeenstemming moeten bereiken met de betreffende eigenaren/ontwikkelaars.
Actie(s)	- Acties gericht op het stimuleren van sociale huurwoningen in de lopende gebiedsontwikkelingen - Versterken sturing op woningprogramma in gebiedsontwikkelingen

Spoor 2 – Benutten gemeentelijke locaties voor sociale woningbouw

Om – in tegenstelling tot het bovenstaande spoor – minder afhankelijk te zijn van externe partijen is er ook een spoor waarbinnen gekeken wordt naar locaties die in bezit zijn van de gemeente. Wanneer de gemeente een eigen locatie beschikbaar stelt voor woningbouw kan namelijk in sterke mate worden bepaald welke woningen daarop ontwikkeld moeten worden. De gemeente beschikt echter beperkt over eigen grondposities. Binnen dit spoor wordt daarom in eerste instanties gedacht aan een viertal locaties die vrijkomen, te weten de voormalige Triaslocatie, de Marimbahal, de brandweerkazerne en Van Zweedenzaal, en het CJG aan de P. van Vlietlaan. Mogelijk zijn er in de nabije toekomst nog andere locaties die vrijkomen.

De uitdaging in dit spoor is dat vrijkomende locaties niet uitsluitend kunnen worden ingezet voor sociale woningbouw. Er zijn immers meer maatschappelijke opgaven waarvoor de vrijkomende locaties benodigd zijn. Hierbij valt te denken aan verschillende voorzieningen in de vorm van eerstelijns zorg, kinderopvang, sportfaciliteiten, etc. Er moet hierdoor afgewogen worden welke locaties ingezet worden voor woningbouw. Een uitzondering wordt gevormd door de voormalige Triaslocatie. Mede gezien de oproep in de gemeenteraad om deze locatie in te zetten voor een vorm van geclusterde seniorenwoningen, is reeds een gebiedspaspoort in voorbereiding om aan deze oproep te voldoen.

Bij gemeentelijke locaties valt ook te denken aan de parkeerterreinen aan de Beatrixlaan ter hoogte van Bogaard Stadscentrum, ook wel bekend als de ontwikkelstrook. Deze locatie is groter van omvang, maar komt pas later beschikbaar voor woningbouw in vergelijking met de hierboven genoemde voorbeelden. Binnen dit spoor zal de nadruk vooralsnog liggen op de locaties die op relatief korte termijn beschikbaar zijn.

Binnen dit spoor speelt daarnaast het vraagstuk over de gewenste differentiatie van de woningen op deze inbreidingslocaties. Een aantal van de locaties ligt in buurten waar al een relatief groot aandeel sociale huurwoningen is. Maar dat zou het toevoegen van nieuwe sociale huurwoningen niet mogen tegenhouden. Om te voldoen aan de opgave voor sociale woningbouw moet in beginsel naar de schaal van heel Rijswijk gekeken worden. En om aan het uitgangspunt van gemengde wijken te voldoen is meer nodig dan uitsluitend differentiatie naar prijssegment. Differentiatie is ook noodzakelijk als het gaat om het type woning. Zo is er in verschillende prijssegmenten behoefte aan woningen die volledig levensloopgeschikt zijn.

In het voorbeeld van de Triaslocatie willen we bijvoorbeeld bereiken dat senioren uit de omliggende buurt kunnen doorstromen vanuit hun sociale huurwoning met trap (portiekwoning) naar een levensloopgeschikte woning, als onderdeel van een concept met geclusterde woningen gericht op deze doelgroep. Deze nieuwe woning moet voor de senioren uit de omliggende buurt in veel gevallen wel weer een sociale huurprijs hebben. Een dergelijke aanpak levert de langste verhuisketens op die de meeste woningzoekenden aan passende woonruimte helpen. Niet alleen voor de senior, maar ook voor de woonstarter die juist aan het einde van de verhuisketen zijn/haar eerste woonruimte vindt.

Spoor 2	Benutten van gemeentelijke locaties voor sociale woningbouw
Locaties	- Vml. Triaslocatie - Marimbahal* - Vml. Brandweerkazerne / Van Zweedenzaal* - P. van Vlietlaan* - Ontwikkelstrook Beatrixlaan *Locaties zijn mede afhankelijk van benutten voor andere maatschappelijke opgaven / voorzieningen
Aantallen	± 160 sociale huurwoningen exclusief Ontwikkelstrook Beatrixlaan
Actie(s)	- Uitwerken opgave sociale woningbouw in relatie tot noodzaak van benutten van gemeentelijke locaties voor andere maatschappelijke opgaven / voorzieningen.

Spoor 3 – Herstructurering en verdichting van bestaand bezit corporaties

Van de in Rijswijk actieve corporaties hebben Rijswijk Wonen en Vidomes veruit het meeste bezit. Binnen dat bezit zijn er ook kansen voor de realisatie van sociale huurwoningen, door bestaand bezit te herstructureren en of te verdichten. In spoor 3 worden deze mogelijkheden uitgewerkt. De grootschalige herstructurering van Te Werve Oost valt onder dit spoor en is primair gericht op het vernieuwen en verbreden van het verouderde een eenzijdige woningaanbod in de wijk. Verdichting is hier ook aan de orde door een toename van het aantal woningen. Het aantal sociale huurwoningen dat gesloopt wordt, komt weer terug in het programma. Door de gewenste differentiatie is echter niet veel ruimte voor het verhogen van het aantal sociale huurwoningen binnen het programma. Ten tweede wordt een herstructurering van de Plataanstraat e.o. voorbereid. Deze herstructurering komt primair voort uit de problematische technische staat van de bestaande woningen, waardoor renovatie onevenredig hoge kosten met zich mee zou brengen. Ook hier is verdichting een mogelijkheid dat tot een groter aantal sociale huurwoningen kan leiden.

De uitdaging binnen dit spoor is gelegen in het uitwerken van de mogelijkheden om sociale huurwoningen toe te voegen door middel van herstructurering en verdichting. In dit kader is eerder al eens een studie in regionaal verband uitgevoerd door KAW. Onder het motto "Ruimte zat in de stad" heeft dit architectenbureau studie gedaan naar de mogelijkheden. De mogelijkheden lopen uiteen van kleinschalig tot grootschalig. Het optoppen van bestaande complexen, zoals het onderzoek suggereert, is weinig kansrijk door de vele portiekcomplexen met een schuine kap. Het benutten van grote parkeerplaatsen voor woningbouw lijkt meer kansrijk en zal in het kader van dit spoor verder onderzocht worden. Hierbij kan gedacht worden aan potentiële locaties in de wijk Steenvoorde, waar de corporaties bestaand bezit hebben.

Binnen dit spoor moet ook gewezen worden op de mogelijke nadelen van grootschalige herstructurering. Sloop-nieuwbouwprojecten zoals in Te Werve Oost vergen een grote investering van de corporaties, want er worden woningen door sloop uit de portefeuille genomen en vervolgens moeten er nieuwe woningen gebouwd worden. Ondanks een grote uitgave worden zodoende weinig tot geen sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Vanuit het oogpunt van woonruimteverdeling legt de herhuisvesting van de bewoners van een herstructureringslocatie veel druk op de toe te wijzen woningen, waarbij in het geval van sloop van de oude woning geen verhuisketen ontstaat.

Spoor 3	Herstructurering en verdichting van bestaand bezit corporaties
Locaties	- Te Werve Oost - Bomenbuurt (Plataanstraat e.o.)
Aantallen	± 40 sociale huurwoningen in het geval van een sterke verdichting van de locatie aan de Plataanstraat e.o. In de plannen voor Te Werve Oost wordt nagestreefd om het aantal te slopen sociale huurwoningen terug te brengen. De verdichting komt ten goede aan andere segmenten.
Actie(s)	- Uitwerken van mogelijkheden tot verdichting in bestaande wijken of binnen bestaand bezit corporaties.

Spoor 4 – De “boekensteunen”; overige mogelijkheden waaronder grondbeleid en flexwonen

Aan de hand van de hierboven uitgewerkte sporen hebben gemeente en corporaties verschillende manieren om in gezamenlijkheid te werken aan de opgave voor sociale woningbouw. Deze werkzaamheden zijn echter niet uitputtend. Er zijn meerdere, alternatieve mogelijkheden denkbaar die ook kunnen bijdragen aan deze opgave. Deze overige mogelijkheden worden opgenomen in het vierde en laatste spoor. Het gaat hierbij zowel om oplossingen die op korte termijn soelaas kunnen bieden alsook ideeën waarvan de doorlooptijd langer zou kunnen zijn dan bij de overige sporen. Vandaar dat dit de “boekensteunen” zijn van het 5-sporenbeleid.

Om nog meer locaties voor sociale woningbouw vrij te maken, kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een actiever grondbeleid van de gemeente. Deze suggestie is ook door de gemeenteraad gedaan in de motie waarin het college is opgeroepen om met een visie op volkshuisvesting te komen. Deze insteek kent wel verregaande financiële consequenties, die eerst in beeld gebracht moeten worden.

Een alternatief waar al wel aan gewerkt wordt, is de realisatie van flexwoningen. Flexwoningen of flexwonen zijn overigens rekbare begrippen, maar kort gezegd gaat het om woningen/wonen met een bepaalde flexibele dimensie (tijdelijk, verplaatsbaar en/of tijdelijke doelgroep) in aanvulling op de voorraad van reguliere sociale huurwoningen. Met het Hof van Elsenburg zijn door de gemeente de eerste stappen gezet op dit vlak. Vanuit het idee van flexwonen kan met een andere blik naar locaties in de gemeente gekeken worden. Door tijdelijk gebruik voor de een duur van bijvoorbeeld 10 of 15 jaar komen er mogelijk locaties in beeld die thans niet voor een permanente invulling met woningbouw geschikt zijn.

Een derde mogelijkheid die binnen dit spoor genoemd kan worden is het beter benutten van de bestaande sociale woningvoorraad, al dan niet door beperkte aanpassingen. Hierbij valt te denken aan constructies waarbij bewoners van een ruime sociale huurwoning een kamer mogen verhuren (als ware het een hospita-situatie), het door twee of drie personen laten delen van een sociale huurwoning of het aanpassen van een sociale huurwoning naar bijvoorbeeld een beneden-bovenwoning.

Spoor 4	De “boekensteunen”; Overige mogelijkheden waaronder grondbeleid en flexwonen
Locaties	- Lange Kleiweg (Hof van Elsenburg)
Aantallen	N.n.b.
Actie(s)	- Onderzoeken actief grondbeleid gemeente (parallel aan opstellen nieuwe woonvisie) - Verkennen tijdelijke locaties - Uitwerken mogelijkheden beter benutten bestaande woningvoorraad door middel van aanpassing of meervoudige bewoning

Vervolg

In gezamenlijkheid met Rijswijk Wonen en Vidomes zijn de bovengenoemde vijf sporen verder uitgewerkt en worden per spoor verschillende acties in gang gezet. Hopelijk kunnen op korte termijn de eerste concrete resultaten van deze werkzaamheden gepresenteerd worden. De belangrijkste acties en afspraken die volgen uit de verschillende sporen zullen aan het einde van dit jaar door middel van een allonge aan de bestaande lokale prestatieafspraken worden toegevoegd. Daarnaast wordt de opgave voor sociale woningbouw verankerd in de terugkerende ambtelijke en bestuurlijke overleggen tussen de gemeente en de corporaties.

Om de opgave voor sociale woningbouw ook beleidsmatig vast te leggen, zal 2024 benut moeten worden voor het opstellen van een opvolger van de huidige woonvisie. De raad zal deze woonvisie vast moeten stellen. Voor het opstellen van een woonvisie is een woningbehoefteonderzoek nodig. Er zijn meerdere signalen die wijzen op de noodzaak voor sociale woningbouw, maar het ontbreekt momenteel aan actueel onderzoek om een beeld te schetsen op de van de omvang van de behoefte aan woningen in alle segmenten, waaronder sociale huur. Wanneer dit beeld helder wordt, kan de opgave voor sociale woningbouw ook preciezer gekwantificeerd worden. Daarnaast kan de woonvisie benut worden om met de raad de afwegingen te maken die deze opgave met zich meebrengt. Uiteraard heeft een nieuwe woonvisie een bredere reikwijdte dan uitsluitend sociale woningbouw. Het opstellen van de nieuwe woonvisie zal overigens door middel van een startnotitie aan de raad voorgelegd worden, zodat de raad aan de voorkant kaders kan meegeven voor de uitwerking van deze bevoegdheid van de raad.