



Vertrouwd stedelijk wonen in Rijswijk

Actualisatie van de woonvisie 2015-2025

Toelichting op de participatie m.b.t. de Actualisatie van de Woonvisie en terugblik op de huidige woonvisie

Participatie

Aan de hand van de Participatiewijzer is uitgezocht welke vorm van participatie het meest geschikt was in het kader van de Actualisatie van de Woonvisie. Gegeven de aard van de inbreng, input ophalen voor de Actualisatie, en gegeven de strakke tijdsplanning en het beperkte budget is uitgekomen op het houden van een digitale burgerpeiling. Via een aantal stellingen is gevraagd hoe bewoners denken over verschillende thema's. De burgerpeiling is door 162 bewoners ingevuld. De belangrijkste resultaten zijn weergegeven in de Actualisatie.

Daarnaast zijn met stakeholders twee meedenksessies georganiseerd. Een sessie ging over de Wijkaanpak en wijkvernieuwing. Daarin spraken we met corporaties, zorg- en welzijnspartijen en bewoners- en huurdersorganisaties over de belangrijkste opgaven in de wijken, de wijze waarop die het beste samen aangepakt kunnen worden en hoe ieder daarbij zijn rol kan spelen. Een tweede sessie ging over de Versnelling van de bouw in het middensegment waarin we spraken met ontwikkelaars, beleggers, makelaars en corporaties over bottlenecks en succesfactoren bij het snel toevoegen van woningen in het middensegment. Vragen die hierbij aan de orde kwamen waren: welke doelgroepen bedien je in het middensegment en wat kunnen ze eigenlijk betalen? Waarom komt woningbouw in het betaalbare middensegment moeizaam van de grond? Welke instrumenten kun je inzetten om ontwikkeling te stimuleren en wat vraagt het in de samenwerking? Ook de belangrijkste resultaten uit de meedenksessies zijn in de Actualisatie weergegeven.

Ter inzagelegging

Daarnaast is de door het college vastgestelde Actualisatie van de Woonvisie voor drie weken ter inzage gelegd. De eventueel ingebrachte zienswijzen zullen middels een zienswijzennota nog betrokken worden bij de besluitvorming in de raad.

Terugblik op de Woonvisie, wat is bereikt?

Het woonbeleid zoals dat gepresenteerd wordt in de Woonvisie Vertrouwd stedelijk wonen kent vier pijlers: 1) de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad, 2) betaalbaar wonen in Rijswijk, 3) wonen in een duurzaam Rijswijk en 4) wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Aan de hand van deze pijlers zullen we weergeven wat de afgelopen jaren bereikt is, d.w.z. in de jaren 2016 tot en met 2020.

1) De kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad

RijswijkBuiten. In 2013 zijn in RijswijkBuiten de eerste woningen opgeleverd en sindsdien is er van een constante bouwstroom sprake. Vanwege de juridische procedure die DSM gevoerd heeft zijn voor een aantal jaren de bouwaantallen overigens wel lager geweest dan gepland. RijswijkBuiten is de

locatie waar tot nu toe vooral grondgebonden koopwoningen in middeldure- en duurdere prijssegmenten gebouwd zijn in een rustig stedelijk woonmilieu. De vraag naar deze woningen is groot en in de bestaande stad is er nauwelijks aanbod. Inmiddels is het deelgebied Sion en het westelijk deel van 't Haantje (Parkrijk) voor het grootste deel gerealiseerd.



Transformatiegebieden. In de Woonvisie worden de kansen genoemd die er bestaan voor het transformeren van leegstaand vastgoed naar wonen. Ruim vijf jaar later is daar een enorme slag in gemaakt. In de Stadsvisie is aangegeven dat Rijswijk de kansen wil pakken die in de transformatieopgave besloten liggen. Uitgangspunt hierbij is dat Rijswijk in het aantal woningen nog fors wil groeien en naast de locatie RijswijkBuiten worden de mogelijkheden hiervoor vooral gezocht in de transformatiegebieden. In de jaren daarna is hieraan voortvarend gewerkt. Voor het gebied In de Bogaard en omstreken is inmiddels een Masterplan opgesteld. Hoewel er nog geen woningen zijn opgeleverd, staat dat dit jaar wel te gebeuren, te weten het appartementencomplex De Generaal. De transformatie van gebouw The Minister is in volle gang. Voor het Havenkwartier is heel recent (maart 2021) het ontwikkelkader vastgesteld. Vooruitlopend op het ontwikkelkader zijn inmiddels de kluswoningen aan de Koopmanstraat opgeleverd. Voor het gebied Kesslerpark en omstreken wordt aan een ontwikkelkader gewerkt.



Herstructurering. De herstructurering van de vroeg naoorlogse woonwijken heeft zich de laatste jaren vooral geconcentreerd in Te Werve. De 30 oude sociale huurwoningen aan de Idenburglaan zijn gesloopt en vervangen door 42 eengezinswoningen in de sociale huur. Aan de Van Vollenhovelaan zijn drie portieketageflats van Rijswijk Wonen gesloopt en daarvoor in de plaats heeft een ontwikkelaar 3 goed toegankelijke appartementencomplexen in het vrije marktsegment gebouwd. Het voormalig GGD gebouw wordt getransformeerd naar vrije sector woningen en op de locatie De Schakel en omstreken worden portiekflats vervangen voor eengezinswoningen. Alles in lijn met het beleid om deze wijk vitaler te maken door een meer gevarieerd aanbod te creëren in de woningvoorraad.

De bestaande stad. In de bestaande stad zijn op vrijkomende locaties woningen toegevoegd. In een aantal gevallen ging het hierbij om transformatie van leegstaand vastgoed, zoals aan de Nassaukade en bij het voormalig IND gebouw bij het station (complex de Robijn). De uitleglocatie Eikelenburg wordt een wijkje met voornamelijk dure grondgebonden koopwoningen en nadert zijn voltooiing.

In totaal zijn in deze periode ruim 1.600 woningen aan de voorraad toegevoegd en 180 woningen door sloop aan de voorraad onttrokken.

2) Betaalbaar wonen in Rijswijk

In de periode 2016 – 2020 zijn ca. 100 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd, in Te Werve en RijswijkBuiten. Ook is er gebouwd, zij het in beperkte mate, in het betaalbare segment om doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad te bevorderen. Een andere vorm van doorstroming betreft het stimuleren van oudere bewoners in de sociale huursector om te verhuizen naar een voor hen meer geschikte woning (goed toegankelijk en vaak ook kleiner). Woningcorporatie Vidomes heeft hiervoor de seniorenmakelaar in het leven geroepen die oudere bewoners informeert en begeleidt. Via de SVH (koepel van sociale verhuurders Haaglanden) wordt de seniorenmakelaar nu breed ingezet. Rijswijk Wonen stimuleert doorstroming door verbetering van de informatie aan ouderen over het aanbod en over het zoeken naar een woning en door voorrang van senioren bij de toewijzing (nu actueel bij de oplevering van complex Nieuw Benedictus).

Vanuit de Woningwet 2015 zijn strengere toewijzingsseisen gesteld, d.w.z. een groter deel van de vrijkomende sociale huurwoningen moet toegewezen worden aan woningzoekenden uit de zogenaamde primaire doelgroep (dat zijn woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag). Dit houdt in dat voor huishoudens met lagere middeninkomens het lastiger geworden is om toegang te krijgen tot de sociale huurvoorraad. Omdat in de onderhavige periode beperkt voor deze doelgroep is gebouwd blijft hun positie op de woningmarkt lastig. Niet voor niets is in de Actualisatie van de Woonvisie aangegeven dat vol wordt ingezet op het bouwen in het middeldure segment.

Als het om betaalbaarheid gaat zien we dat sommige bewoners in de problemen komen met het betalen van de huur. Daarom is samen met de corporaties in 2017 het Convenant Voorkomen problematische huurschulden afgesloten. Daarna zijn andere partijen aangesloten, zoals nutsbedrijven en zorgverzekeraars, zodat een nieuw convenant moest worden afgesloten: het Convenant Vroegsignalering uit 2019. Hiermee wordt proactief ondersteuning aangeboden aan huurders die twee of meer betalingsachterstanden hebben om zo te voorkomen dat ze niet verder in de schulden komen. Dan is in 2020 nog het Convenant Voorkomen huisuitzettingen afgesloten met de woningcorporaties. Huurders die al erg in de schulden zitten en dreigen te worden uitgezet, krijgen hulp om in een schuldtraject te gaan en er wordt eventuele andere hulp geboden, bijvoorbeeld psychische ondersteuning. Genoemde convenanten hebben dus als doel dat er geen huisuitzettingen vanwege schulden nodig zijn, omdat aan de voorkant op tijd is ingegrepen en de betaalachterstanden die aan het ontstaan waren, zijn aangepakt. De eerste ervaringen zijn positief. Rijswijk heeft zich nu overigens aangesloten bij het landelijk convenant van de Nederlandse Vereniging voor Volkskrediet (NVVK).

3) Wonen in een duurzaam Rijswijk

Op 1 januari 2019 is het gasloos bouwen bij nieuwbouw verplicht geworden. Ruim voor die datum is dit principe al gehanteerd bij de nieuwbouw in RijswijkBuiten. Hier verrijst de eerste grootschalige woonwijk die compleet gasloos zal zijn. Bij transformaties van bestaande gebouwen geldt deze verplichting overigens nog niet, maar we zien dat ontwikkelaars wel voorsorteren op de energietransitie en willen gaan voor een energiezuinige oplossing.

Bij bouwaanvragen, zeker in een vroeg stadium, wordt in een overleg aandacht gevraagd/suggesties gegeven voor aanvullende maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van materiaal gebruik, groene daken, biodiversiteit en klimaat adaptief bouwen. Ook wordt – waar daar de ruimte voor is – gewezen op GPR gebouw, een softwarepakket waarin vijf duurzaamheidsaspecten (te weten Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) benoemd en gewogen worden. Voor particuliere initiatieven zijn aanvullende maatregelen niet verplicht op te leggen, maar er wordt bij de meeste initiatieven wel gevraagd om meer te doen dan de minimale prestaties.

Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een grote opgave gezien het grote aantal woningen met een slechte energieprestatie (energielabels E, F en G). In de periode 2016 – 2020 is volop gewerkt aan het in kaart brengen van de bestaande situatie van de woningvoorraad met het oog op het energieverbruik en van de mogelijkheden die bestaan voor duurzame vormen van energie. Rijswijk is met haar stedelijke karakter met veel gestapelde bouw uitermate geschikt voor een collectieve warmtevoorziening. De Leiding door het Midden biedt daarvoor kansen. Daarnaast zullen all-electric concepten, waarbij een goede isolatie cruciaal is, een belangrijk deel uitmaken van de toekomstige warmtevoorziening in Rijswijk. Alle bevindingen hebben uiteindelijk hun weg gevonden in het Basisdocument Energietransitie Rijswijk. De beide woningcorporaties hebben de afgelopen jaren volop geïnvesteerd in het verduurzamen van hun woningbezit. Ruim 1.000 woningen zijn aangepakt en hebben daardoor een veel lager energielabel gekregen.

Rijswijk kent een bewustwordingscampagne voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) op het gebied van verduurzaming. Een project is het VNG-programma Innovatieve Aanpakken. Vanuit dit programma krijgt Rijswijk een bijdrage om Rijswijkse VvE's te ondersteunen bij het energieneutraal renoveren van de woningen. De gemeente heeft budget toegekend gekregen, ten behoeve van advies, procesbegeleiding van een tiental VvE's en het ontwerp van de renovatie, waaronder met name isolatie van de schil. Al sinds 2013 organiseert de gemeente samen met wijkverenigingen en bewoners energiebesparingscampagnes. Particulieren kunnen ook terecht bij de Woonwijzerwinkel voor informatie over energiebesparing. Via de gemeente zijn duurzaamheidsleningen met lage rente beschikbaar voor het nemen van energiebesparende maatregelen.

Vanuit "Steenbreek" en het project "Groen kleurt uw straat" zijn in nauwe samenwerking met het lokale groene netwerk ontsteningsprojecten begeleid. In dit kader wordt met de corporaties samengewerkt om betegelde voortuinen weer te vergroenen.

4) Wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen

Het is van groot belang dat Rijswijk voldoende woningen heeft die geschikt zijn voor kwetsbare doelgroepen, waaronder senioren. Het gaat hierbij om een goede toegankelijkheid en in sommige gevallen om vormen van geclusterd wonen. Aanbod van zorg en begeleiding is daarnaast van groot belang, maar wat minder gerelateerd aan de kwaliteit van de woning zelf.

Bestaande woningvoorraad. De corporaties hebben hun voorraad voor senioren geschikte woningen in beeld gebracht. Het gaat om ca. 1.500 woningen. Ook is in beeld gebracht in welke complexen de toegankelijkheid nog verder verbeterd kan worden. In het verlengde hiervan zijn scootmobielruimtes in een aantal complexen brandveilig en beter toegankelijk gemaakt en zijn er meer scootmobielruimtes bijgekomen. In het kader van de toegankelijkheid zijn in een aantal complexen galerijen opgehoogd en deurdrangers geplaatst. De gemeente heeft vanuit de Wmo mee gefinancierd. Het ging ondermeer om complexen aan de Prof. Meijerslaan. De Tubasingel en de Van Mooklaan. Vanuit de Wmo worden op aanvraag ook woningen aangepast zodat bewoners hier langer kunnen blijven wonen. Het gaat hierbij vooral maar niet uitsluitend om oudere bewoners. Bij individuele woningaanpassing wordt wel gekeken of verhuizing naar een meer geschikte woning niet een betere optie, bijvoorbeeld in het geval dat de aanpassing toch niet voldoende effect zal opleveren.

Nieuwbouw. Van de ca. 1.600 woningen die de laatste vijf jaar zijn toegevoegd, zijn ruim 400 goed toegankelijke appartementen. De 69 appartementen aan de Van Vollenhovenlaan zijn zelfs rolstoeltoegankelijk. De ontwikkeling van innovatieve woonzorgconcepten is een wens van de gemeente. Het gaat hierbij meestal om een vorm van groepswonen waarbij er naast de eigen woning gemeenschappelijke ruimtes zijn en vaak ook gemeenschappelijke activiteiten. De gemeente is hierbij vooral een faciliterende partij, zij brengt partijen bij elkaar en zij kan soms een locatie aanbieden, dit laatste vooral in RijswijkBuiten. De ervaring met een aantal initiatieven leert dat juist vanwege het

vernieuwende karakter van dergelijke projecten het een gecompliceerd proces is. In de praktijk zijn deze projecten vaak lastig te realiseren. Our House is een voorbeeld van een project dat na een lange aanloopfase wel gerealiseerd gaat worden. Our House is een initiatief van een groep ouders van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking en zal bestaan uit 15 studio's, een aantal gemeenschappelijke ruimtes en een tuin.

Via toewijzing van bestaand aanbod kunnen kwetsbare mensen ook geholpen worden. We hebben afspraken gemaakt met de corporaties dat zij jaarlijks 35 woningen beschikbaar stellen aan cliënten van diverse vastgestelde zorgaanbieders waarvoor het nodig is dat de zorgcomponent (tijdelijk) onderdeel is van de huurovereenkomst. Dit kunnen mensen zijn die uitstromen uit beschermd wonen, maar ook mensen die dit om andere redenen nodig hebben. In de huisvestingsverordening is geregeld dat mantelzorgers voorrang krijgen bij de toewijzing van een woning als ze daarmee dichterbij de buurt komen te wonen van de persoon waaraan de mantelzorg verleend wordt.

Het is beleid om zelfstandigheid in de woonsituatie steeds meer aan te moedigen. Langer zelfstandig thuis wonen is het devies als het om senioren gaat. Het toenemende probleem van eenzaamheid staat hiermee op gespannen voet. Het instrument van de flatcoach dat de afgelopen jaren ontwikkeld is, kan hiervoor een goede bijdrage leveren. De flatcoach is een samenwerkingsverband tussen Welzijn Rijswijk, de beide corporaties en zorgpartijen. Uitgangspunt is om via de inzet van een zogenaamde flatcoach bewoners bij elkaar te betrekken en te stimuleren om gezamenlijk activiteiten op te zetten. Eén van de effecten is de bestrijding van eenzaamheid bij ouderen. Door de corporatie is een ruimte vrijgemaakt zodat er ook een plaats voor ontmoeting ontstaat. Het blijkt dat de flatcoach een positieve invloed heeft op de sociale samenhang in een wooncomplex.