

Toevoegen wat ontbreekt, vernieuwen wat is verouderd

Principeakkoord Rijswijk Wonen – gemeente Rijswijk (April 2021)

Inleiding

We werken samen aan een beter en vitaler Rijswijk en bieden perspectief aan mensen met zowel een kleinere, als een grotere portemonnee die woonruimte zoeken.

Rijswijk Wonen en de gemeente Rijswijk delen de urgentie en noodzaak om binnen het mandaat van het huidige gemeentelijke college tot een principeakkoord te komen. Daarmee bereiken partijen dat sterk gekoesterde ambities van zowel gemeente als Rijswijk Wonen versneld gerealiseerd kunnen worden, en brengen partijen tegelijkertijd het tempo in de projectrealisatie.

Het principeakkoord biedt belangrijke voordelen. Voor de gemeente omdat hiermee op heel korte termijn perspectief op middenhuur woningen en dus ook doorstroming ontstaat en onderhoud en verduurzaming goed worden opgepakt. Voor Rijswijk Wonen omdat hiermee planontwikkeling die nu stilligt, of maar moeizaam vordert, wordt vlot getrokken. Afspraak over compensatie borgt dat realisatie van middenhuur niet ten koste gaat van sociale huur. Uiteindelijk heeft de woningmarkt in Rijswijk als geheel te winnen.

Afbakening en kader

Het principeakkoord treedt niet in de plaats van het Stadsakkoord, het bod aan de regio of de lokale prestatieafspraken, maar is een aanvulling. Om tot een compleet Stadsakkoord te komen, is meer tijd nodig en zijn meer thema's in beeld. Het bod aan de regio is te beschouwen als een gemeentelijk traject met eveneens een eigen dynamiek. Verderop in het jaar pakken partijen het traject met prestatieafspraken weer op. Het principeakkoord is dan te beschouwen als bruikbare bouwsteen. Daar waar bandbreedtes van aantallen worden genoemd in het principeakkoord zullen de exacte aantallen worden vastgesteld op basis van ruimtelijke/ stedenbouwkundige onderbouwing, haalbare businesscases en bestuurlijke besluitvorming.

Korte termijn (0 – 2 jaar): taakstellend

In deze categorie vallen de projecten waarover we concrete afspraken met elkaar maken. Per project zal de definitieve uitwerking nog voor nadere besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

Het gedeelde belang is dat partijen samen een kwalitatieve impuls willen geven aan Rijswijk. Gezocht is naar evenwichtige afspraken waarbij het belang van de gemeente (onder meer realisatie van middenhuur en verduurzaming en meer differentiatie van bestaande woningvoorraad) en dat van de woningstichting (vernieuwing en behoud van de sociale woningvoorraad) hand in hand gaan. Hierbij is sprake van wederkerigheid.

Rijswijk Wonen

Rijswijk Wonen is bereid om op zeer korte termijn een gedeelte van de nieuwbouw eengezinswoningen van de Schakel (20-24 van de in totaal 48 NOM-woningen) om te zetten naar middenhuur (€ 775 - € 975). Daarmee zou medio 2021 daadwerkelijk middenhuur gerealiseerd zijn in de wijk Te Werve. We bereiken daarmee direct een grote bijdrage aan gewenste doorstroming, mix in de wijk en vergroting van de vitaliteit. De woningen zullen ook op de langere termijn beschikbaar zijn

voor mensen met een lager middeninkomen. Dit besluit kent urgentie omdat de woningen al in augustus 2021 worden opgeleverd en binnenkort de verhuur start.

Rijswijk Wonen is eveneens bereid om de herontwikkeling van het oude kantoor aan de Admiraal Helfrichsingel om te zetten naar middenhuur. Afhankelijk van de bouwvelop zou het kunnen gaan om 20-25 woningen. Ook hiermee bereiken we een betere mix in de Muziekbuit en kunnen we gericht doorstroming bewerkstelligen.

Onderdeel van het principeakkoord betreft eveneens de herontwikkeling van het woonwagencentrum De Strijp conform het door het college vastgestelde en samen met Rijswijk Wonen opgestelde projectplan. Rijswijk Wonen realiseert de nieuwe inrichting en wordt daarmee eigenaar van grond en opstallen. De gemeente blijft eigenaar van de openbare ruimte en realiseert de inrichting hiervan.

De integrale wijkontwikkeling omvat tevens de aanpak en verbetering van de bestaande woningvoorraad. Onlangs heeft Rijswijk Wonen de woningen aan de Tubasingel geheel vernieuwd, alsmede de woningen aan de Kollaan en Karel Doormanlaan e.o. in Te Werve. Binnenkort start de omvangrijke verbeteringreep van 288 portiekflats in de Muziekbuit, is thans de verbetering van de 78 eengezinshuizen in de Ministerbuit in uitvoering en start einde van het jaar de ingrijpende aanpak van de 93 woningen aan de Rembrandtkade.

Gemeente Rijswijk

De wederkerigheid bestaat eruit dat de omzetting naar middenhuur elders gecompenseerd wordt. De gemeente vult die compensatie in door ruimte te bieden aan sociale woningbouw. Compensatie wordt gevonden in het ontwikkelgebied van het Havenkwartier. Het gaat daarbij in ieder geval om 54 woningen aan de Handelskade, de Indolafabriek, een ontwikkeling met DEV Real Estate.

Op 2 maart 2021 is het ontwikkelkader Havenkwartier door de gemeenteraad vastgesteld. In het woningprogramma zijn sociale huurwoningen niet opgenomen, maar toevoeging van sociale huur is ook niet expliciet uitgesloten. Recent is ook een intentieovereenkomst (IOK) m.b.t. de ontwikkeling van de Indolafabriek vastgesteld door het college. De bovenstaande afspraak tussen gemeente en Rijswijk Wonen betekent dat in de uitwerking van de planvorming van de Indolafabriek alsnog onderzocht wordt of ruimte kan worden gemaakt voor 54 sociale woningen.

Na vaststelling van dit principeakkoord zal e.e.a. zijn beslag krijgen in separate besluitvorming die uitvoering geeft aan de hierboven aangegeven voorstellen.

Middellange termijn (2-5 jaar): richtinggevend

In deze categorie vallen de projecten die nog in een intentiefase verkeren. Onderzocht moet worden of de projecten haalbaar zijn en zo ja, in welke aantallen en waar compensatie concreet mogelijk is. Partijen leggen in het principeakkoord de gezamenlijke intentie vast om deze projecten met elkaar verder uit te werken binnen de kaders van de reguliere besluitvormingsprocedure.

Momenteel wordt door de gemeente en Rijswijk Wonen en Vidomes gewerkt aan een gezamenlijke opdrachtformulering voor de ontwikkeling van Te Werve (Bestuurlijke opdracht Te Werve).

Rijswijk Wonen

Naar verwachting leidt de herontwikkeling in Te Werve Oost op termijn tot een afname van ongeveer 50 – 100 sociale huurwoningen. Tegelijk met de afname van het volume sociaal in Te Werve Oost, voegt de woningstichting in samenwerking met een ontwikkelaar / belegger 150 – 200 middenhuur- / koopwoningen toe. Per saldo vergroten we daarmee het woningaanbod in Rijswijk, bereiken we een betere mix in de wijk en ontstaat de broodnodige doorstroming.

In 10 jaar tijd verduurzaamt Rijswijk Wonen 2.400 woningen. Jaarlijks 200 – 250. Voor de periode 2023 – 2025 gaat het naar verwachting om de volgende complexen:

Verbeteringen bestaand bezit (x € 1.000)	Complex	Wijk	Aantal VHE	Raming 2023	Raming 2024	Raming 2025
Gen. Swartlaan, Gen. van Daalenstraat, Huis te Lan	207100	Te Werve	224			
Smidsstraat 1-34	102100	Oud Rijswijk	32			
Minister Talmalaan 59-81	404100	Ministerbuurt	12			
Valkruststraat, Olmstraat, Rembrandtkade e.o.	101100	Oud Rijswijk	28			
Kerkstraat 2-8	103100	Oud Rijswijk	4			
Stadhoudersstraat 16, 22, 24	118100	Oud Rijswijk	3			
Minister Talmalaan, Prinses Irenelaan e.o.	405100	Ministerbuurt	108			
Cymbaalstraat, Fagotstraat, Harpsingel e.o.	500100	Muziekbuurt	48			
Minister Talmalaan, Minister Verschuurlaan e.o.	406100	Ministerbuurt	132			
Dr Poelslaan 47-93	403100	Ministerbuurt	24			
Vedelstraat, Cellostraat, Fagotstraat e.o.	501100	Muziekbuurt	60			
Hoogkamerlaan, Regenbooglaan e.o.	302100	Kleuren Artiestenbuurt	252			
Luitstraat, Triangelstraat	503100	Muziekbuurt	48			
Triangelstraat, Clavecimbellaan	503101	Muziekbuurt	47			

De gemeente werkt momenteel aan de Transitievisie Warmte. De volgorde en fasering van de aanpak van de wijken kan tot gevolg hebben dat de volgorde van de aanpak van complexen verschuift.

Gemeente Rijswijk

De gemeente biedt ruimte voor compensatie aan de Sammersweg 2. Den Haag is eigenaar van deze locatie en heeft aangegeven hier graag in samenwerking met Rijswijk Wonen sociale woningen te willen realiseren.

Tevens verkennen partijen de gemixte ontwikkeling in het Havenkwartier waarbij een gedeelte van de ontwikkeling in de middenhuur gerealiseerd zou kunnen worden. Een gedeelte is als sociale huur te ontwikkelen.

Rijswijk Wonen en een maatschappelijke ontwikkelpartner hebben een samenwerking waarbij op kansrijke plekken in de stad combinaties van sociaal huren, middenhuur en kluswonen tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Daarmee ontstaat een betere mix in wonen, bereiken we doorstroming en is er een tweede leven voor leegstaand of leegkomend vastgoed. Meer locaties zijn daarbij in beeld: Triaslocatie, Snijderschool en brandweerkazerne. Kansrijk met het oog op doorstroming zijn concepten à la Benedictuslocatie, en dan (gedeeltelijk) ontwikkeld in de middenhuur (€ 775 – 975).

Daarnaast verkennen partijen de mogelijkheid om een combinatie te maken met studentenhuysvesting. Hierin wordt aansluiting gezocht met het ontwikkelkader voor Kesslerpark en inhoud gegeven aan de Campusvisie.

Langere termijn (5 jaar en verder): indicatief

In het lange termijn perspectief van de herontwikkeling van buurten en wijken komt op enig moment de planontwikkeling voor Havenstraat / Galjoenstraat en Klipperstraat aan de orde. Rijswijk Wonen heeft onlangs nog geïnvesteerd met het oog op instandhouding voor 10-15 jaar. Duidelijk is echter dat deze woningen niet meekunnen in de CO2-neutrale toekomst 2050 (Klimaatakkoord). Bij de ontwikkeling van deze gebieden wordt ook ingezet op een gemixt woonprogramma op het moment dat Te Werve Oost gereed is gekomen. Ondertussen werken partijen al wel aan een schets voor de toekomst van het gebied als geheel – dit in aansluiting op de ontwikkelplannen voor Te Werve Oost en het ontwikkelgebied Havenkwartier. Tevens werken partijen aan een toekomstbeeld voor de Ministerbuurt; ook daar heeft Rijswijk Wonen een groot aandeel portiek-etageappartementen uit de jaren vijftig.

Op de middellange termijn verkennen partijen eveneens de inzet op een gemixt woonprogramma in Plaspoelpolder. Ook hier zou ingezet kunnen worden op een mix van middenhuur / koop / sociale huur.

In 10 jaar tijd verduurzaamt Rijswijk Wonen 2.400 woningen. Jaarlijks 200 – 250. Voor de periode 2026 en verder zijn onderstaande complexen op dit moment in beeld:

Verbeteringen bestaand bezit (x € 1.000)	Complex	Wijk	Aantal VHE	Raming 2026	Raming 2027	Raming 2028	Raming 2029	Raming 2030
Hoogkamerlaan, Regenbooglaan e.o.	302100	Kleuren Artiestenbuurt	252					
Luitstraat, Triangelstraat	503100	Muziekbuurt	48					
Triangelstraat, Clavecimbellaan	503101	Muziekbuurt	47					
J.C. van Markenlaan, B.H. Heldlaan e.o.	402100	Ministerbuurt	198					
Clavecimbellaan 1-127	502100	Muziekbuurt	64					
Terracottastraat, Purperstraat oneven	308100	Kleuren Artiestenbuurt	18					
Purperstraat even, Vermiljoenstraat	309100	Kleuren Artiestenbuurt	26					
Paukensingel 2-19	503102	Muziekbuurt	14					
Paukensingel 20-37	503103	Muziekbuurt	14					
Hoogkamerlaan, Cor Ruysstraat	303100	Kleuren Artiestenbuurt	64					
Hoogkamerlaan, Hillenaarplantsoen	303101	Kleuren Artiestenbuurt	54					
Admiraal Helfrichsingel, Trompetstraat e.o.	504100	Muziekbuurt	55					
Louis Bouwmeesterstraat, Buziulaan	303102	Kleuren Artiestenbuurt	54					
Louis Bouwmeesterstraat	303103	Kleuren Artiestenbuurt	32					
Citerstraat, Banjostraat	504101	Muziekbuurt	65					

Ook hier geldt dat de volgorde van de verduurzaming van complexen nog kan wijzigen als gevolg van de planning en fasering vanuit de Transitievisie Warmte.

Rijswijk Wonen

Rob van den Broeke
Directeur bestuurder

Gemeente Rijswijk

Johanna Besteman
wethouder Wonen, Welzijn, Cultuur
& Onderwijs