

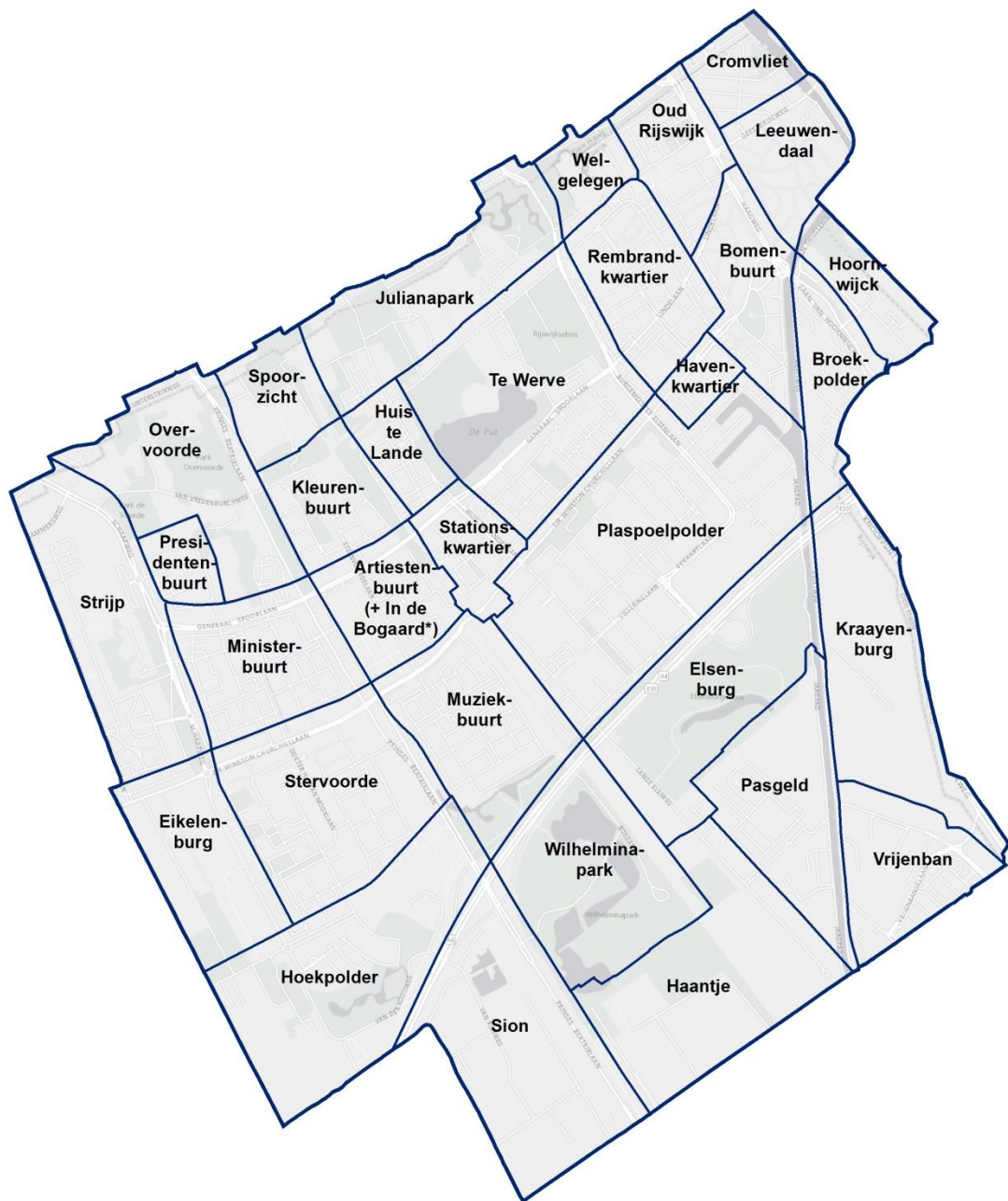
# Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk

Een woonvisie voor de periode 2015 – 2025



Rijswijk





- De ligging van het gebied rond winkelcentrum In de Bogaard is in de kaart opgenomen, omdat hier in deze visie een aantal keer naar verwezen wordt.

Vastgesteld door de raad op 24 november 2015

De woonvisie is opgesteld in samenwerking met adviesbureau Companen

# Vertrouwd Stedelijk Wonen in Rijswijk



## Een nieuwe woonvisie voor Rijswijk

Voor u ligt de nieuwe woonvisie van de gemeente Rijswijk. Hierin zijn de uitgangspunten en ambities voor het wonen tot 2025 beschreven. De nieuwe woonvisie vormt de basis voor de strategische afwegingen die de stad maakt op het gebied van wonen. Centraal hierbij staat de vraag hoe Rijswijk het best kan inspelen op de woonbehoeften van de toekomst. De gemeente streeft naar kwalitatief goede woningen en onderscheidende woonmilieus voor huidige en toekomstige generaties.

### *Een breed draagvlak*

Wonen raakt iedereen. Daarom zijn er bij de totstandkoming van deze woonvisie verschillende partijen betrokken. Stakeholders hebben input kunnen leveren op 'De Dag van de Rijswijkse Woonkwaliteit'. De gemeenteraad is meegenomen middels een raads-bijeenkomst. Bewoners zijn geconsulteerd via de bijeenkomst voor de stadsvisie en via een digitaal panel waarin zij hun mening hebben gegeven over het wonen in Rijswijk. Aan de stadsbijeenkomst hebben 280 bewoners deelgenomen en het panel heeft bijna 350 reacties opgeleverd.

Rijswijk



## Voorwoord

Met de voorliggende Woonvisie zet de gemeente haar koers uit op het gebied van het wonen voor de komende jaren. Rijswijk is een groene gemeente waar het qua diversiteit aan woonmilieus aantrekkelijk is om te wonen. Daar zijn we trots op! Het wonen is bij uitstek een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking. Met elkaar de schouders er onder. In het uitvoeringsprogramma zoeken we daarom ook de samenwerking met onze partners. Daarbij hoort een rol van de gemeente die enerzijds faciliterend is, publiekrechtelijk plannen mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt. Anderzijds schromen wij niet om blijvend actief met innovatieve samenwerkingsverbanden onze rol te pakken bij de gebiedsontwikkeling in RijswijkBuiten. Naast nieuwbouw vraagt het behoud en waar mogelijk de uitbreiding van de sociale huurvoorraad onze aandacht. Gezien de blijvende druk op deze voorraad een noodzakelijke opgave. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit en denken in kansen. Op die manier geven we ruimte aan een ieder om zijn of haar eigen woonwens mogelijk te maken in onze gemeente.

Ronald van der Meij  
Wethouder Wonen

## Nieuwe realiteit

Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest:

- De Woningwet 2015 en de gevolgen voor de werkverhoudingen tussen de gemeente en de woningcorporaties;
- De groeiende behoefte aan wonen met zorg;
- De opkomst van nieuwe woonvormen, zoals flexwonen of tijdelijke woonvormen.

Aan de lange termijnambitie hebben we een uitvoeringsprogramma gekoppeld met daarin concrete acties voor de jaren 2016 en 2017. Dit programma wordt tweejaarlijks geactualiseerd. Het uitvoeringsprogramma is als apart document aan deze woonvisie toegevoegd.



# Rijswijk 2025

## Het wensbeeld voor Rijswijk

*‘Een vertrouwd stedelijk woonklimaat in een gemeente met een groen, duurzaam en sociaal karakter. In Rijswijk is het goed wonen voor jong en oud, omdat de gemeente een gedifferentieerd aanbod heeft van kwalitatief hoogwaardige woningen en woonmilieus. Dit in combinatie met een breed voorzieningenaanbod maakt Rijswijk een prettige stad om te wonen, werken en recreëren.’*

## Vier pijlers van woonbeleid

Het wensbeeld voor Rijswijk wordt uitgewerkt via vier pijlers:

1. *De kwalitatieve en kwantitatieve groei van de woningvoorraad*
2. *Betaalbaar wonen in Rijswijk*
3. *Wonen in een duurzaam Rijswijk*
4. *Wonen met zorg, aandacht voor kwetsbare doelgroepen*

Dit zijn de speerpunten waarop de gemeente in de komende jaren sterk gaat inzetten om het wonen in Rijswijk aantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken.



## Rijswijk in de regio

Rijswijk is een zelfstandige gemeente en een onderdeel van de regio. Voor het opstellen van de woonvisie is een heldere positionering van Rijswijk belangrijk. Als zelfstandige gemeente willen we vooral inzetten op het versterken en het differentiëren van ons lokale aanbod. Hiervoor vormt de Rijswijkse woonkwaliteit het referentiekader. Wat slecht is voor Rijswijkse begrippen, willen we verbeteren, wat goed is, willen we uitbouwen.

Toch kunnen we Rijswijk niet los zien van de regio. Een aantal ontwikkelingen die spelen:

- De economische crisis heeft haar weerslag gehad op de Rijswijkse woningmarkt. Prijzen zijn gedaald en woningen stonden langer te koop. Op dit moment klimt de woningmarkt voorzichtig uit het dal. De mate waarin dit gebeurt is mede afhankelijk van de economische groei in de regio. Wanneer de regionale groei toeneemt zal dit een positieve weerslag hebben op de lokale woningmarkt.
- Rond de betaalbaarheid van het wonen is de regionale vraag naar sociale huurwoningen een belangrijk aandachtspunt. Door de verkoop van sociale huurwoningen en de groeiende groep lage inkomens neemt de druk op de sociale huurmarkt toe. Dit heeft gevolgen voor Rijswijk.
- Rond wonen en zorg geldt dat zorgaanbieders over het algemeen regionaal werken. De omvang van de vraag naar wonen met zorg in Rijswijk is mede afhankelijk van de mate waarin regionale zorginstellingen hun aanbod extramuraliseren en alternatieven voor deze zorgdoelgroepen realiseren.
- In de regio is er een toenemende vraag naar huisvestingsmogelijkheden voor statushouders en arbeidsmigranten. Dit leidt tot meer druk op de regionale woningmarkt. Een deel van deze vraag landt in Rijswijk en wordt vastgelegd in taakstellingen.
- Nieuwbouw in Rijswijk (vooral in RijswijkBuiten) bedient ook de regionale vraag.
- Rijswijk is mede opsteller van de regionale prestatieafspraken met de koepel van de sociale verhuurders Haaglanden (SVH) en onderstreept hiermee het belang van het op regionaal niveau oppakken van thema's die gemeente overschrijdend zijn.

# Trends en ontwikkelingen

## Een nieuwe woonvisie die inspeelt op recente ontwikkelingen

### De woningmarkt anno 2015

De woningmarkt is veranderd van een aanbodgerichte naar een door de vraag gedreven markt. Deze vraag laat zich niet vervatten in langjarige plannings, maar vraagt om korte termijn acties. Vanuit de vraagkant zien we twee belangrijke ontwikkelingen. Het aantal huishoudens neemt nog steeds toe en daarmee de behoefte aan nieuwe woningen en de druk op de sociale huurvoorraad blijft hoog en neemt eerder toe dan af. Deze ontwikkelingen vragen om weloverwogen keuzes.

### Nieuwe positie corporaties

De Woningwet 2015 heeft gevolgen voor de verhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Corporaties moeten terug naar hun kerntaken, ofwel het bouwen en beheren van betaalbare woningen voor de lagere inkomens. De Woningwet gaat uit van het principe dat de corporaties een aanbieder doen waarin zij duidelijk maken welke bijdrage zij leveren aan de realisatie van de gemeentelijke woonvisie. Afspraken tussen de corporaties en de gemeente worden vastgelegd in prestatieafspraken.

### Vragen rond wonen met zorg

Het aantal en aandeel ouderen neemt toe. Een deel van hen heeft behoefte aan zorg. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning en Wet Langdurige Zorg maken intramurale opname voor deze groep lastiger, omdat langer thuis wonen het beleid is. Dit geldt ook voor bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. Deels worden deze groepen opgevangen in de reguliere woonomgeving, maar een deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken.

### Bestaande voorraad en nieuwbouw

De focus verschuift de laatste jaren meer richting de bestaande voorraad en de opgaven die daarmee samenhangen. De nieuwbouw is landelijk steeds meer aanvullend op de bestaande voorraad. In Rijswijk blijft nieuwbouw echter noodzakelijk vanwege de verwachte huishoudensgroei. De nieuwbouw wordt zowel in RijswijkBuiten als binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

### De nieuwe functie van het huis

Specifieke doelgroepen (alleenstaanden, ouderen, starters, mensen met een beperking) en ook ZZP-ers hebben steeds meer behoefte aan (betaalbare) nieuwe woonvormen. Flexwonen, mantelzorgwoningen, kluswoningen en andere woonconcepten zijn in opkomst. Er is een groeiende behoefte aan woningen waarin verschillende aspecten van het leven samen komen. Omdat dit voor een ieder specifiek is vraagt de ontwikkeling om een vraaggerichte benadering. Ook biedt leegstaand vastgoed kansen als het gaat om de realisatie van deze woonconcepten. Is flexibiliteit het nieuwe toverwoord?

### Nieuwe positie huurdersorganisaties

In de Woningwet 2015 is de positie van de huurdersvertegenwoordiging versterkt. Bij het opstellen van lokale prestatieafspraken zijn de huurdersorganisaties nu een gelijkwaardige partij naast de gemeente en de corporaties. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties adviesrecht en het recht om informatie bij de corporaties op te vragen. Ook krijgen zij een actieve rol bij de toetsing op de uitvoering van de gemaakte afspraken.

# Pijler 1.

## Kwantitatieve en kwalitatieve groei van de woningvoorraad



### Wat willen we?

#### Hoogwaardige stedelijke woonmilieus rond In de Bogaard en het Stationskwartier

Deze zone biedt goede mogelijkheden voor een onderscheidende stedelijke woonkwaliteit. Rijswijk wil rond dit centrum levensloopbestendige woningen realiseren voor verschillende doelgroepen (starters, ouderen, etc.). Zij stimuleert ontwikkelaars om hun programma's af te stemmen op de wensen van deze doelgroepen. Daarnaast staat zij open voor functieveranderingen in het centrum. Transformatie naar woningen kan oplossing bieden voor de groeiende leegstand.

#### Een nieuw woonmilieu in RijswijkBuiten

RijswijkBuiten biedt kansen voor een gemêleerd, uniek en duurzaam woonmilieu. Onder andere voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen is een combinatie van een ruime woning, in een onderscheidende woonomgeving, voor een goede prijs noodzakelijk. RijswijkBuiten wordt ingezet om de vraag van de nieuwe instroom en de doorstroom vanuit de bestaande wijken te bedienen. Daarnaast willen we het duurdere segment vergroten. Aan alle huishoudentypen wordt zo woonmogelijkheid geboden.

#### Meer differentiatie in bestaande wijken

Rijswijk kent een aantal wijken met een eenzijdige goedkope woningvoorraad en daardoor een eenzijdige bevolkingsopbouw. Dit werkt remmend op de leefbaarheid en de aantrekkingskracht. Hoewel Rijswijk geen echte probleemwijken kent, streeft de gemeente naar wijken waar men wooncarrière kan maken en waar voor iedereen een passende woongelegenheid beschikbaar is. Het uitgangspunt is dat renovatie, verkoop, herstructurering, transformatie en inbreiding bijdragen aan differentiatie.

### Wat speelt er?



#### Ontwikkelingen in de Rijswijkse woningvoorraad

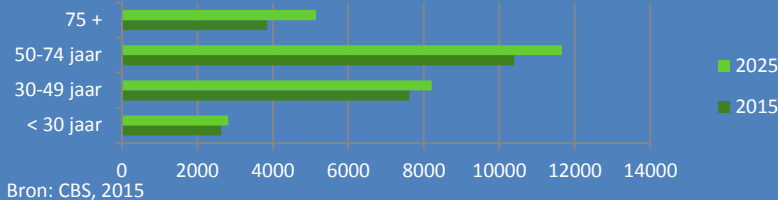
De woningvoorraad in Rijswijk bestaat vooral uit appartementen en portiekflats. Er bestaat op dit moment een vraag naar eengezinswoningen, welke in ieder geval blijft toenemen tot 2025 (in zowel de huur- als de koopsector). De vraag richt zich vooral op de markthuur en middeldure en dure koop. Uit de Grote Woontest Haaglanden (2013) komt naar voren dat er een groeiende behoefte is aan rustig stedelijke woonmilieus. RijswijkBuiten biedt kansen als het gaat om toevoeging van eengezinswoningen en realisatie van nieuwe woonmilieus. Ook de vraag naar sociale huurwoningen blijft hoog.

De Rijswijkse woningvoorraad is in de periode '50-'60 fors uitgebreid. Een groot deel van de toevoegingen bestond uit portiekflats. Dit is niet de meest duurzame bouwperiode en maakt Rijswijk kwetsbaar.



## Vergrijzing in Rijswijk

Figuur: verwachte bevolkingsontwikkeling in Rijswijk naar leeftijd



Bron: CBS, 2015

De komende jaren zal het aantal oudere huishoudens in Rijswijk toenemen. Vanwege (rijks-)beleid en veranderende woonwensen, zal deze groep steeds langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. In veel gevallen wonen zij in woningen die niet zijn aangepast op het leven met fysieke beperkingen. Dit kan consequenties hebben voor hun woon- en leefsituatie in de toekomst. Langer zelfstandig wonen betekent eveneens dat er minder woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Dit terwijl jonge gezinnen belangrijk zijn voor de vitaliteit van de stad en de aantrekkingskracht van Rijswijk voor gezinnen groot is vanwege de ligging en het woonklimaat.

## Wat vindt de stad?

### Dag van de Rijswijkse Woonkwaliteit

- Behoeft aan gedifferentieerde wijken met een goede samenhang.
- Behoeft aan diversiteit in woningtypen.
- Kansen voor uitbreiding huursector (markthuur).
- Behoeft aan woningen voor gezinnen en starters.
- Kansen voor stedelijk woonmilieu rond 'In de Bogaard'
- Meer flexibiliteit in het gebruik van woningen voor verschillende doelgroepen.

### Digipanel & De Stadsbijeenkomst

- Behoeft aan meer betaalbare en kleine startersappartementen
- Geen extra woningen nodig in het dure segment.
- Een gedifferentieerd programma in RijswijkBuiten is gewenst.
- Kansen voor nieuwe betaalbare concepten, zoals kluswoningen.
- Leegstaande kantoren omzetten naar allerlei woonvormen.

## Wat gaan we doen?

### Toevoegen van hoogwaardige stedelijke woonmilieus

Om de groeiende vraag naar stedelijke woonmilieus te faciliteren zien we kansen in de centrumgebieden. Vooral in het Stationskwartier, aan de randen van de Plaspoelpolder en rond In de Bogaard liggen kansen. De gemeente faciliteert en stimuleert ontwikkelaars om hier woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen (met in het bijzonder ouderen) en om vernieuwende concepten op de markt te zetten. Vooral herstructurering en transformatie van leegstaande panden verdienen hierbij prioriteit.

#### Wie hebben we nodig?

- Vastgoedeigenaren
- Projectontwikkelaars

### Realiseren van nieuwe woonmilieus in RijswijkBuiten

Differentiatie van de voorraad is een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. In RijswijkBuiten wordt een uniek en gemêleerd woonmilieu gerealiseerd dat voorziet in de groeiende vraag naar rustig stedelijke woonmilieus en woningen voor onder andere gezinnen. Hierbij houden we rekening met toekomstige vraagontwikkelingen. Daarnaast zetten we in op de realisatie van betaalbaar aanbod. In samenwerking met woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers wordt afgestemd hoeveel woningen dit betreft.

#### Wie hebben we nodig?

- Beleggers
- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars

### Versterken van wijken met een eenzijdige opbouw / veranderen woonmilieus

De wijk Te Werve krijgt de komende jaren extra aandacht. We streven hier naar meer verscheidenheid in woonvormen, doelgroepen en daarmee een minder eenzijdige bevolkingsopbouw. In ondermeer de Artiestenbuurt en de Muziekbuurt worden complexen hoogwaardig gerenoveerd. Aan partijen die willen ontwikkelen in de bestaande voorraad stelt de gemeente de eis dat zij bijdragen aan differentiatie. Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor een goede leefbaarheid. Schoon, heel en veilig is hierbij het devies.

#### Wie hebben we nodig?

- Bewoners
- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars



# Pijler 2.

## Betaalbaar wonen in Rijswijk: aanbod voor alle doelgroepen



### Wat willen we?

#### De sociale huurwoningen toewijzen aan de huishoudens met een laag inkomen

We streven naar een eerlijke verdeling van de sociale woningvoorraad. We willen dat de huishoudens met de laagste inkomens aanspraak kunnen maken op de woningen die passen bij hun inkomen. De passendheidstoets die een plaats heeft gekregen binnen de nieuwe Woningwet biedt hier mogelijkheden voor. Samenwerking met de woningcorporaties is voor dit speerpunt een belangrijke voorwaarde.

#### Voldoende betaalbaar aanbod voor de lage inkomens

We streven naar voldoende passend woningaanbod voor de lagere inkomens. Het is onze ambitie om de omvang van de sociale huurvoorraad onder de zogenaamde aftoppingsgrens(€618) minimaal te handhaven en waar mogelijk uit te breiden. Gezien de huidige financiële positie van de corporaties een lastige opgave. Voor de lage middeninkomens wordt ingezet op het vergroten van het aanbod in de middeldure huursector en de (goedkope) koopsector om zo ook de doorstroming vanuit de sociale huurvoorraad te bevorderen.

#### Voorkomen van betalingsachterstanden

We willen voorkomen dat huishoudens in betalingsproblemen raken en hun woonlasten niet meer kunnen betalen. Vroegsignalering en het aanpakken van betalingsproblematiek is daarbij van belang. Omdat de problematiek zich vooral concentreert in de lage inkomensgroepen zal samen met de woningcorporaties worden gekeken hoe dit vroegtijdig opgemerkt kan worden en wat er moet gebeuren om probleemgevallen hierin te begeleiden. Ook zien we kansen voor de inzet van wijkteams in de coaching van huishoudens.

### Wat speelt er?

#### Goedkope, middeldure en dure huur

In deze woonvisie spreken we van verschillende typen huurwoningen. We hebben er voor gekozen om hierbij de volgende indeling aan te houden:

1. Goedkoop: woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (tot €710, prijspeil 2015 = sociale huurvoorraad).
2. Middeldure: woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000.
3. Duur: woningen met een huurprijs van €1.000 of meer.

#### De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk

De vraag naar goedkope huurwoningen overstijgt het aanbod. Afhankelijk van de welvaartsontwikkeling kan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen <€34.911 bruto per jaar) de komende jaren in omvang toenemen. Dit is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. Een toename van deze doelgroep vergroot de druk op de sociale huursector.



Tabel: gewenste voorraadontwikkeling volgens verschillende economische scenario's (0% welvaartsontwikkeling en 1,2% welvaartsontwikkeling)\*

Welvaartsontwikkeling		1,2%		0%	
Jaartal	2014	2030		2030	
	aantal	aantal	Vershil	aantal	verschil
Corporatiewoningen	8.700	8.700	0	10.500	+1.800
Particuliere huur	4.600	5.400	+ 800	5.400	+ 800
Koopwoningen	11.000	14.800	+ 3.800	13.000	+ 2.000
Totaal	24.300	28.900	+4.600	28.900	+4.600

\*Afhankelijk van de welvaartsontwikkeling neemt de omvang van de doelgroep toe met 1.000 tot 2.500 huishoudens tot 2025. Dit kan niet een op een vertaald worden naar de sociale voorraad, omdat een deel van deze huishoudens in de particuliere huur- of koopsector woont. Bron: Companen, 2015



### Duurzaamheid en betaalbaarheid

Woningverduurzaming leidt tot besparing op de energielasten. Duurzaamheidsmaatregelen vragen echter om flinke investeringen. Deze investeringen hebben vaak een huurverhoging tot gevolg. Het zoeken naar een middenweg tussen de investering en de besparing vormt een belangrijke opgave binnen betaalbaarheid. Daarnaast is de energieconsumptie van huishoudens bepalend voor de hoogte van hun energielasten. Zuiniger omgaan met energie leidt eveneens tot lagere lasten. Meer hierover bij de pijler duurzaamheid.

## Wat vindt de stad?

### Dag van de Rijswijkse Woonkwaliteit

- Meer balans tussen de betaalbaarheid en het inkomen.
- Kansen voor betaalbare nieuwe woonconcepten (bv. i.c.m. zorg).
- Meer aandacht voor de relatie met energielasten.
- Meer aandacht voor de bestedingen van bewoners.
- Bestrijden scheefheid of koesteren voor gedifferentieerde wijken?
- Seniorenmakelaar voor de doorstroming van ouderen.
- Meer aandacht voor prijs-kwaliteit verhouding van woningen.

### Digipanel & De Stadsbijeenkomst

- Rijswijk heeft te weinig aanbod voor de lage inkomens.
- Bevorderen van doorstroming is wenselijk voor de beschikbaarheid.
- Niet sleutelen aan de kwaliteit van de woningen om de betaalbaarheid te verbeteren.

## Wat gaan we doen?

### Goedkope woningen toewijzen aan de huishoudens met een laag inkomen

De goedkoopste woningen zijn bedoeld voor de huishoudens met de laagste inkomens. Met het invoeren van de passenheidsnorm per 1 januari 2016 is de toewijzing van de goedkoopste voorraad (< € 618) wettelijk vastgelegd. Buiten het passend toewijzen gaan we met de corporaties afspraken maken over de inkomensgroepen die hier net buiten vallen. Ofwel de huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op een goedkope huurwoning, maar boven de inkomensgrens voor huurtoeslag vallen. En extra aandacht is nodig voor de huisvesting van arbeidsmigranten en statushouders. Zeker de statushouders zijn een in aantal groeiende groep die de druk op de sociale voorraad vergroten.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties

### Realiseren van meer betaalbaar aanbod

We zetten in op het realiseren van meer betaalbaar aanbod (boven goedkoop). Dit doen we om doorstroming te bevorderen zodat goedkope woningen vrijkomen. Onder andere RijswijkBuiten biedt hiervoor kansen als het gaat om nieuwbouw. Aan de sociale voorraad zelf zullen ook woningen worden toegevoegd op een sober en doelmatig niveau. In de planning staan ca. 500 woningen t/m 2020 (inclusief de Hofmeesters). Binnen de bestaande voorraad wordt ingezet op de transformatie van leegstaande panden naar betaalbare woonvormen voor specifieke doelgroepen. Huisvesting voor het groeiend aantal statushouders zou hier een plek kunnen krijgen.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties
- Vastgoedeigenaren
- Projectontwikkelaars

### Vroegtijdig signaleren en aanpakken betalingsproblemen

In samenwerking met corporaties zetten we in op het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen. De gemeente werkt hiertoe een nieuw Convenant Vroegsignalering uit. Daarnaast ontvangen probleemgevallen actieve begeleiding vanuit de sociale wijkteams. We spreken met hen af hoe we dit vorm gaan geven. Tot slot zetten we flexibele woonvormen in om spoedzoekers en woonurgente (tijdelijk) te huisvesten. Het vaststellen van de urgentie is geregeld in de huisvestingverordening.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties
- Sociale wijkteams

# Pijler 3. Wonen in een duurzaam Rijswijk



Wij  
gaan voor  
duurzaam

## Wat willen we?

### Een duurzame leefomgeving

Rijswijk is groen en daar zijn we trots op. Het buurtgroen en de grote parken met regionale aantrekkingskracht maken de stad aantrekkelijk om te wonen en recreëren. We willen dit groene karakter behouden. Het in 2010 vastgestelde groenbeleidsplan 'BomeNatuurRecreatie 2010-2020' vormt hiervoor de basis. Daarnaast leiden veranderingen in het klimaat vaker tot hittestress en wateroverlast in de stad. Aanpassingen in de bebouwde omgeving helpen de stad klimaatbestendig te maken. In de gemeentelijke klimaatadaptatiestrategie zijn hiertoe maatregelen opgenomen.

### Duurzame Rijswijkse woningen met een gezond leefklimaat

We stimuleren het verbeteren van het leefklimaat van de woningen. Het gaat hierbij niet alleen om energieprestaties, maar ook om comfort en binnenklimaat. De verbetering van het leefklimaat hangt samen met de betaalbaarheid, omdat energielasten een deel van de woonlasten bepalen. Verbeteren van de energieprestaties, het comfort en het binnenklimaat komt niet alleen de toekomstwaarde van de woningen ten goede, maar is ook positief voor de gezondheid van bewoners. Bij nieuwbouw willen we dit meenemen in het programma van eisen.

### Meer flexibiliteit in de bestaande voorraad, transformatie en nieuwbouw

Duurzaamheid gaat verder dan groen en energie. Duurzaamheid is ook een woningvoorraad die lang meegaat en snel is aan te passen op de woonwensen in de stad. Binnen de bestaande voorraad, bij transformatie en bij nieuwbouw werken we aan flexibiliteit. Dit betekent dat woningen snel geschikt zijn te maken voor nieuwe doelgroepen. Vooral in het kader van de groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor specifieke doelgroepen (ouderen, zorgdoelgroepen, starters, alleenstaanden, statushouders) biedt dit kansen.

## Wat speelt er?



### Verbeteren van de energieprestaties in de woningvoorraad

Met het verbeteren van de energieprestatie van de huidige voorraad kan veel winst worden geboekt. Rijswijk heeft relatief veel portiekflats uit de jaren zestig en zeventig. In dit deel van de voorraad valt een flinke kwaliteitsslag te maken, omdat een groot aantal van deze woningen slecht geïsoleerd is. Met de woningcorporaties willen we hierover goede afspraken maken. Daarnaast zijn we op dit moment druk bezig met het stimuleren van woningeigenaren om hun woningen te verduurzamen. Een voorbeeld hiervan zijn de wijkgerichte campagnes in Leeuwendaal, de Strijp en Hoekpolder/Vrijenban, waarbij een groot aantal eigenaren al duurzaamheidsmaatregelen heeft getroffen.



### Maatregelen voor een duurzaam Rijswijk

- **Behoud van groen;** in het Groenbeleidsplan 2010-2020 beschrijven we richtlijnen voor het behoud van groen in de stad.
- **Inzetten op klimaatadaptatie;** maatregelen voor klimaatadaptatie zijn opgenomen in de gemeentelijke adaptatiestrategie.

### Regionale prestatieafspraken en duurzaamheid

Op dit moment worden er regionale prestatieafspraken gemaakt rond duurzaamheid. De woonlastenbenadering en de rode complexen staan hierbij centraal. Gemeenten en corporaties ontwikkelen in 2015 op regionaal niveau normen voor het benoemen van de voorraad met de grootste woonlastenproblematiek (de rode complexen). In lokale prestatieafspraken wordt vastgelegd hoe deze complexen worden aangepakt.

### Woonlastenbenadering en betaalbaarheid

Duurzaamheidsmaatregelen leiden niet per definitie tot lagere woonlasten, omdat ze vaak forse investeringen vragen. Met de corporaties maken wij afspraken om de woonlastenbenadering te hanteren in hun verduurzamingsaanpak. Uitgangspunt van deze benadering is het verbeteren van energieprestaties, maar alleen als de betaalbaarheid overeind blijft, ook op de lange termijn. Daarnaast informeren we bewoners hoe zuiniger om te gaan met energie.

## Wat vindt de stad?

### Dag van de Rijswijkse

#### Woonkwaliteit

- Duurzaamheid is breder dan alleen energiezuinigheid.
- Rijswijk Wonen heeft plannen om een deel van de voorraad te verduurzamen.
- Kijk naar woonlasten in plaats van energielabels.
- Woningen die lang meegaan zijn ook duurzaam.
- Streef naar meer bewustwording van woonconsumenten.
- Kansen voor CPO of coöperaties: bewoners aan zet.
- Belang van duurzaamheid is bij VvE's op dit moment laag.

### Digipanel & De Stadsbijeenkoms

- Woningeigenaren moeten investeren in energiezuinigheid.
- Vooral kopers zijn zelf bereid te investeren in duurzaamheid.

## Wat gaan we doen?

### Een duurzame leefomgeving

Het groene karakter van de stad is een grote kwaliteit. Dit gaan we versterken door bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen gericht afspraken te maken met corporaties en ontwikkelaars. Het gaat hierbij om een goede balans tussen groen en bebouwd gebied. Ook de biodiversiteit willen we versterken. Het Groenbeleidsplan is het leidend afwegingskader voor alle (nieuwe) ontwikkelingen in Rijswijk. Ter bevordering van een klimaatbestendige leefomgeving maken we met corporaties en ontwikkelaars afspraken over maatregelen die zij in zowel de bestaande voorraad als bij nieuwbouw kunnen nemen. De gemeentelijke adaptatiestrategie vormt hiervoor de basis.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars
- Bewoners

### Verbeteren van het leefklimaat

We gaan inzetten op de verbetering van het wooncomfort en de energieprestaties van de woningen, zowel in nieuwbouw als de bestaande voorraad. Particuliere eigenaren stimuleren we door wijkgerichte campagnes en de duurzaamheidslening. Met corporaties maken we prestatieafspraken over de energieprestaties van hun woningen en benoemen we de 'rode complexen'. Voor VvE's continueren we het digitaal informatiepunt en organiseren we bijeenkomsten. Het project Stroomversnelling zetten we door: met verschillende partijen werken we aan voldoende aanbod betaalbare nul-op-de-meter (NoM) woningen. Tot slot blijven we GPR (= Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) inzetten om de duurzaamheid van de bestaande voorraad en nieuwbouw te waarborgen en monitoren.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties
- Vastgoedeigenaren
- Bewoners / VvE's

### Realiseren van flexibele woonvormen bij transformatie en nieuwbouw

In samenspraak met corporaties en ontwikkelaars stellen we een richtlijn op voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten moeten hieraan voldoen. Bij transformatie en herstructurering faciliteren wij initiatiefnemers zo goed mogelijk, maar verwachten hierbij wel dat zij woningen bouwen die aan te passen zijn aan de woonwensen van de toekomst (flexibel bouwen). Hierover maken wij per project afspraken.

### Wie hebben we nodig?

- Woningcorporaties
- Projectontwikkelaars
- Vastgoedeigenaren



# Pijler 4.

## Wonen en Zorg: aandacht voor kwetsbare doelgroepen



### Wat willen we?

#### Ouderen kunnen oud worden in hun eigen wijk

Het sociale netwerk in de wijken is vooral voor ouderen belangrijk. Daarom streven we ernaar dat onze oudere bewoners in hun wijk kunnen blijven wonen. Ook vanuit het oogpunt van mantelzorg is dit wenselijk. We zetten in op woningen waar ouderen lang zelfstandig kunnen wonen. Ook richten we het voorzieningen- en dienstenaanbod in op de behoeften van de bewoners. Tot slot willen we dat mantelzorgers en –ontvangers dicht bij elkaar kunnen wonen als zij dit wensen.

#### Voldoende woonmogelijkheden voor mensen met een zorgbehoefte

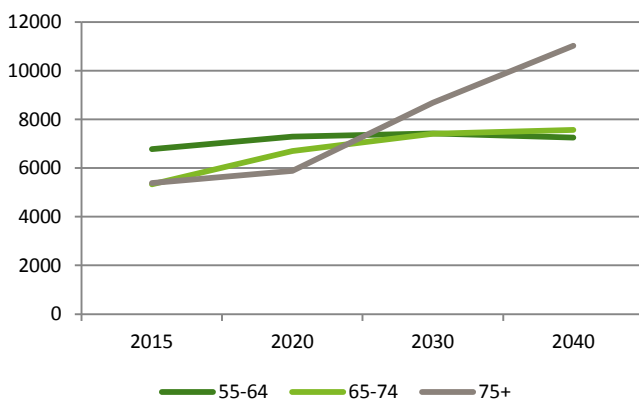
De extramuralisering in de zorg beperkt de mogelijkheden om in een instelling gehuisvest te worden, voor ouderen en mensen met een lichte verstandelijke beperking of psychiatrische problemen. Een deel van deze groep blijft of gaat zelfstandig wonen. Een ander deel houdt behoefte aan beschutte woonplekken. We willen ons inspinnen om voor deze mensen voldoende aanbod te realiseren. Bij voorkeur in hun eigen wijk.

#### Investeren in woningen gaat samen met het investeren in samenleven

We zetten sterk in op investeringen in de woningvoorraad. Dit mag echter niet ten koste gaan van de sociale cohesie in de buurt. We streven ernaar dat investeringen in de voorraad altijd gepaard gaan met investeringen in het samenleven in de buurt. Op deze manier willen we de sociale verbanden behouden en waar mogelijk versterken. Dit biedt tevens perspectief voor eventuele mantelzorg, nu en in de toekomst.

### Wat speelt er?

Figuur: verwachte ontwikkeling van het aantal ouderen in Rijswijk

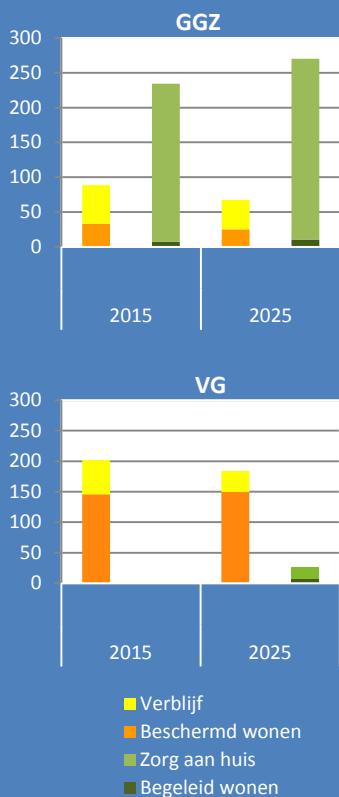


Bron: TNO,2014

#### Rijswijk vergrijs

Rijswijk krijgt te maken met een sterke vergrijzing. Tot 2040 wordt zelfs een verdubbeling van het aantal 75-plussers verwacht. Dit betekent dat de vraag naar specifieke seniorenwoningen toeneemt. Het is niet waarschijnlijk dat deze toenemende vraag gelijk oploopt met de groei van het aantal ouderen. Dit komt doordat de woonwensen van ouderen veranderen, zij zijn minder verhuiscapabel of worden door het zorgbeleid gedwongen langer zelfstandig te wonen. Dit vraagt om aanpassingen in de woningen of woningvoorraad, domotica en voldoende voorzieningen in de nabije omgeving.

Figuur: verwachte ontwikkeling doelgroep GGZ (psychiatrische problematiek) en VG (verstandelijke beperking)



Bron: Companen, 2015

## Extramuralisering leidt tot een veranderende woonbehoefte

Door de extramuralisering in de zorg moeten de doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. Lang niet altijd kan dit volledig zelfstandig. Een deel heeft behoefte aan tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd begeleid woonplekken zal in de komende jaren gaan toenemen. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties zal worden bepaald hoe groot de vraag naar deze geclusterde woonplekken daadwerkelijk is en hoe deze gefaciliteerd gaat worden. Feit blijft dat deze doelgroepen vragen om maatwerk.

## Wat vindt de stad?

### Dag van de Rijswijkse Woonkwaliteit

- Behoefte aan betaalbare huisvesting voor zorgdoelgroepen.
- Kansen voor woonvormen tussen intramuraal en zelfstandig.
- Inspelen op de behoeften van de vergrijzende bevolking.
- Meer samenwerking tussen partijen ter verbetering van de zorginfrastructuur.
- In RijswijkBuiten ook grondgebonden woningen voor ouderen.
- Levensloopbestendig bouwen.
- Aandacht voor de omgeving: sociale context, (medische) voorzieningen, veiligheid.
- Aanpassen eenzijdige wijken.
- Bouwen in de plint.

### Digipanel & De Stadsbijeenkomst

- Bewoners kunnen oud worden in hun eigen wijk.
- Rijswijk biedt voldoende voor senioren.
- In elke buurt voldoende woningen voor ouderen en mensen met een beperking.
- Men rekent niet op mantelzorg uit de buurt.
- Woningen aanpassen om ongemakken te voorkomen.

## Wat gaan we doen?

### Inzetten op wijken en woningen waar men oud kan worden

We ondersteunen ouderen om te kunnen blijven wonen in hun wijk. Met flexibele (tijdelijke) woonvormen maken we het mogelijk om mantelzorger en zorgontvanger dicht bij elkaar te laten wonen. Met de corporaties en zorgpartijen maken we afspraken over de ontwikkeling van deze woonvormen. Op wijkniveau worden afspraken gemaakt met de corporaties en ontwikkelaars over voldoende gedifferentieerd aanbod in iedere wijk, ook in RijswijkBuiten. Met zorgpartijen maken we afspraken over het leveren van zorg en begeleiding aan huis en in de wijken. Bewonersinitiatief op het gebied van wonen en zorg faciliteren we.

#### Wie hebben we nodig?

- Zorginstellingen
- Woningcorporaties
- Bewoners

### Ondersteunen van bijzondere zorgdoelgroepen

In overleg met woningcorporaties en zorgpartijen stemmen we af wat de behoefte aan specifieke woonvormen (vb. geclusterd begeleid wonen) is en hoe we daarop gaan inspelen. Het gaat hierbij om kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Dit houdt in: de hoeveelheid en de kwalitatieve behoefte (maatwerk). Verder worden ouderen gestimuleerd om hun woning aan te passen op de toekomst. Het energieloket en de sociale wijkteams zetten we in om hen van informatie te voorzien. In overleg met de corporaties en de zorgpartijen monitoren we periodiek of zorgdoelgroepen voldoende in hun behoefte worden voorzien.

#### Wie hebben we nodig?

- Zorginstellingen
- Woningcorporaties

### Investeren in sociale kwaliteit kwaliteit

Met projectontwikkelaars, woningcorporaties en zorgpartijen maken we afspraken over het investeren in de wijk. Met maatschappelijke partners organiseren we een volwaardig voorzieningen- en diensten-aanbod per wijk die het voor verschillende zorgdoelgroepen mogelijk maakt om (langer) zelfstandig te wonen in hun eigen wijk. Welzijnsvoorzieningen voor ondersteuning en ontmoeting zijn hierbij van groot belang. Daarnaast kunnen de zorginstellingen die op zoek zijn naar uitbreiding van (woon-zorg) capaciteit zich melden bij de gemeente. Gezamenlijk zal worden afgestemd welke oplossingen passen in welke wijk.

#### Wie hebben we nodig?

- Zorg- en welzijnsinstellingen
- Projectontwikkelaars
- Woningcorporaties