

# Ambities woningbouw



## Woonvisie gemeente Voorschoten

1. Tussen 2030 en 2040 +1.000 woningen
2. betaalbare woningen (sociaal van 25 > 30%)
3. betaalbare woningen houden
4. voorrang eigen jongeren, starters en ouderen
5. verspreiden bijzondere doelgroepen
6. aandacht voor bijzondere doelgroepen



Rijksoverheid

## Urgentie woningbouw Nederland

1. +900.000 woningen in 2030
2. meer kleine en betaalbare woningen



## Doelstellingen Rijnhart Wonen

1. +565 woningen in 2035
2. circa 35% 2K, 60% 3K, 5% 4k of meer
3. voor 2029, alle woningen met slechte energielabels verbeteren
4. het verzorgen van een veilige en leefbare buurt voor alle bewoners

# Aanleiding

- Slechte staat van onderhoud woningen
- Veel woningen zijn koud, gehorig en technisch verouderd
- Verzakkingen vinden plaats op diverse punten in de wijk
- De leefbaarheid in de wijk is matig



# Terugkoppeling vorige inloopavond

Woningen  
zijn  
gehorig

Verbinding  
mist met de  
buurt, mix  
van jong tot  
oud

Kookluchten  
van burens in  
appartement

Weinig  
sociale  
contacten

Andere  
indeling van  
de woning  
gewenst

De woning is  
verouderd en  
wij hebben last  
van  
verzakkingen

De woning  
is vaak  
koud

Weinig  
leefbaarheid op  
straat door  
"blinde  
plinten"

Mix van  
woningtypen  
gevraagd in  
de wijk

# Resultaten Quickscans

## Buiten:

Slechte conditie,  
verzakte  
achterpaden



## Gevel:

Slecht tot matig  
(kozijnen en  
metselwerk)

## Fundering:

deelgebieden 5 en 6, slecht  
deelgebieden 7, 8 en 9 redelijk



## Installaties:

Verouderd

## Veiligheid:

schimmel,  
ongedierte, mogelijk  
asbest

## Algemene ruimtes:

matig, slechte  
verlichting, kapotte  
sloten, schimmel

## Interieur:

Slechte tot  
matige conditie

## Vloeren:

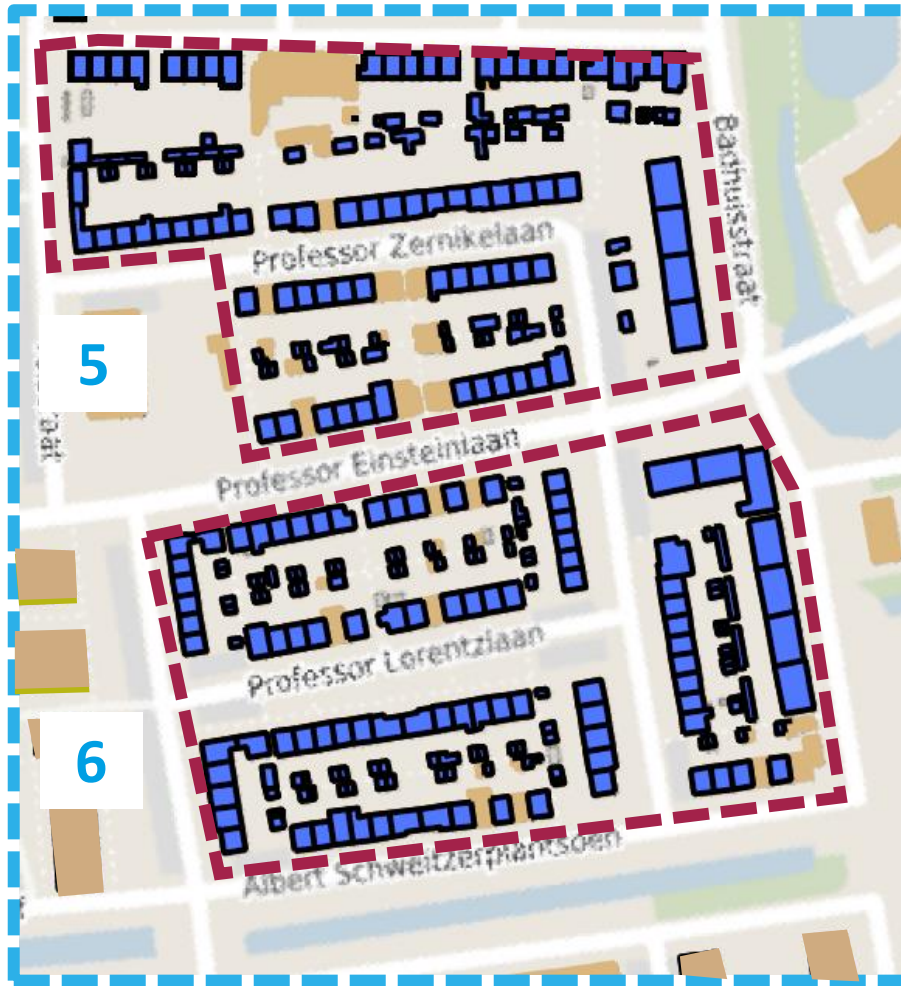
Slechte tot matige  
conditie

# Wat hebben wij tot nu toe gedaan?

- Uitvoeren van onderzoeken door Rutgers (steekproef)
- Informatieavond huurders maart 2025
- Planvorming en planning
- Overleg gemeente
- Bewonerscommissie opgericht
- De eerste sessies met een bewonerswerkgroep
- Informatie van huurders opgehaald
- Het opstellen van een concept stedenbouwkundig manifest



# Vlietwijk > Deelgebied C



- In welk deelgebied woont u?
- Uitgangspunt: Maatwerk  
Sloop / nieuwbouw of renovatie

# Aanpak

## We werken stap voor stap, van wijk tot woning

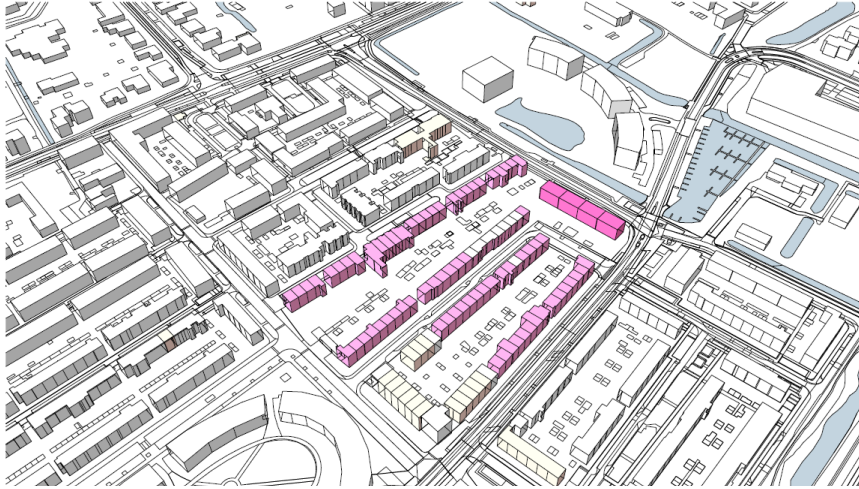
Om te komen tot uw nieuwe wijk en uw nieuwe woning houden wij rekening met:

- **Parkeren:** voldoende ruimte voor auto's
- **Groen:** beplanting, tuinen, bomen en gras
- **Water:** voldoende opvang en afvoer van water
- **Energie:** duurzaam en voldoende stroom
- **Milieu:** ruimte voor mens en dier
- **Schaal:** gebouwen passend in de omgeving, soorten woningen voor alle doelgroepen
- **Sociaal:** voldoende ruimte voor ontmoeten, ontspannen en veilig

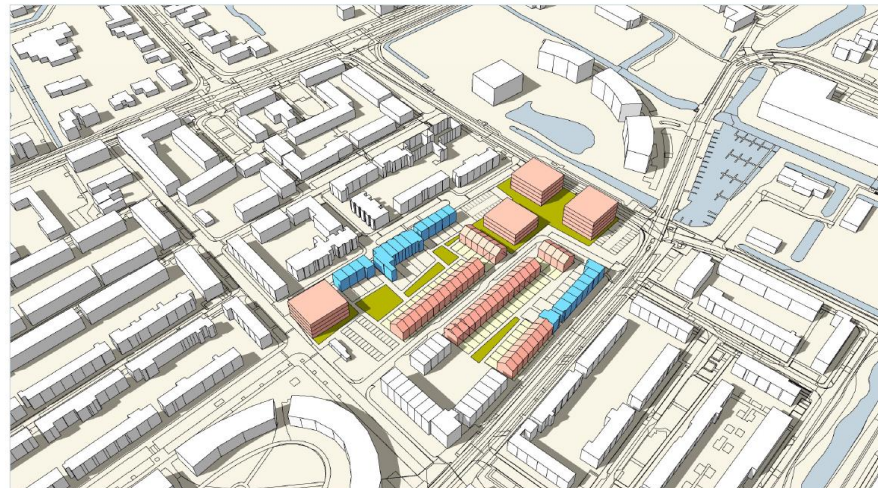


# Nieuwbouw, hier denken wij aan:

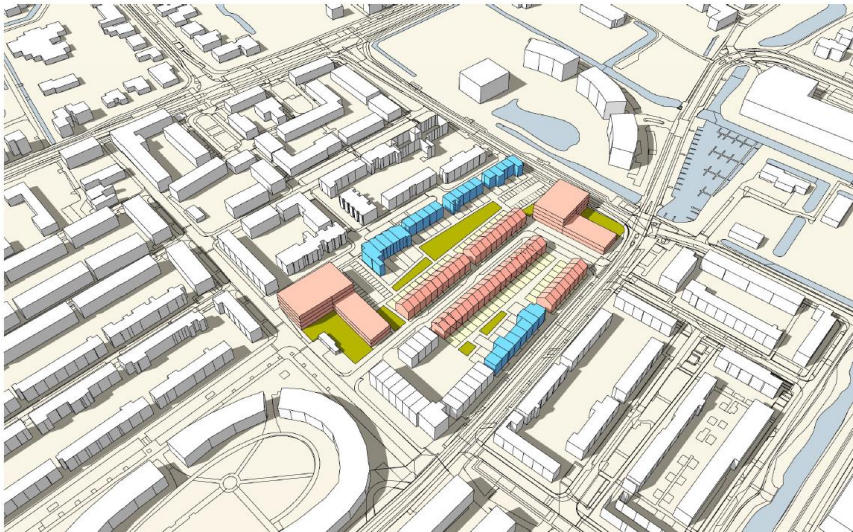
HUDIGE SITUATIE



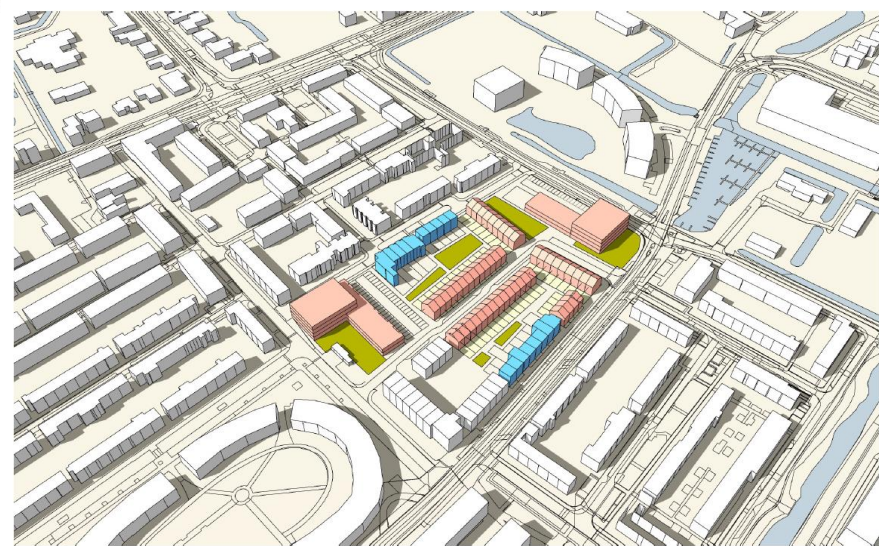
VARIANT 1



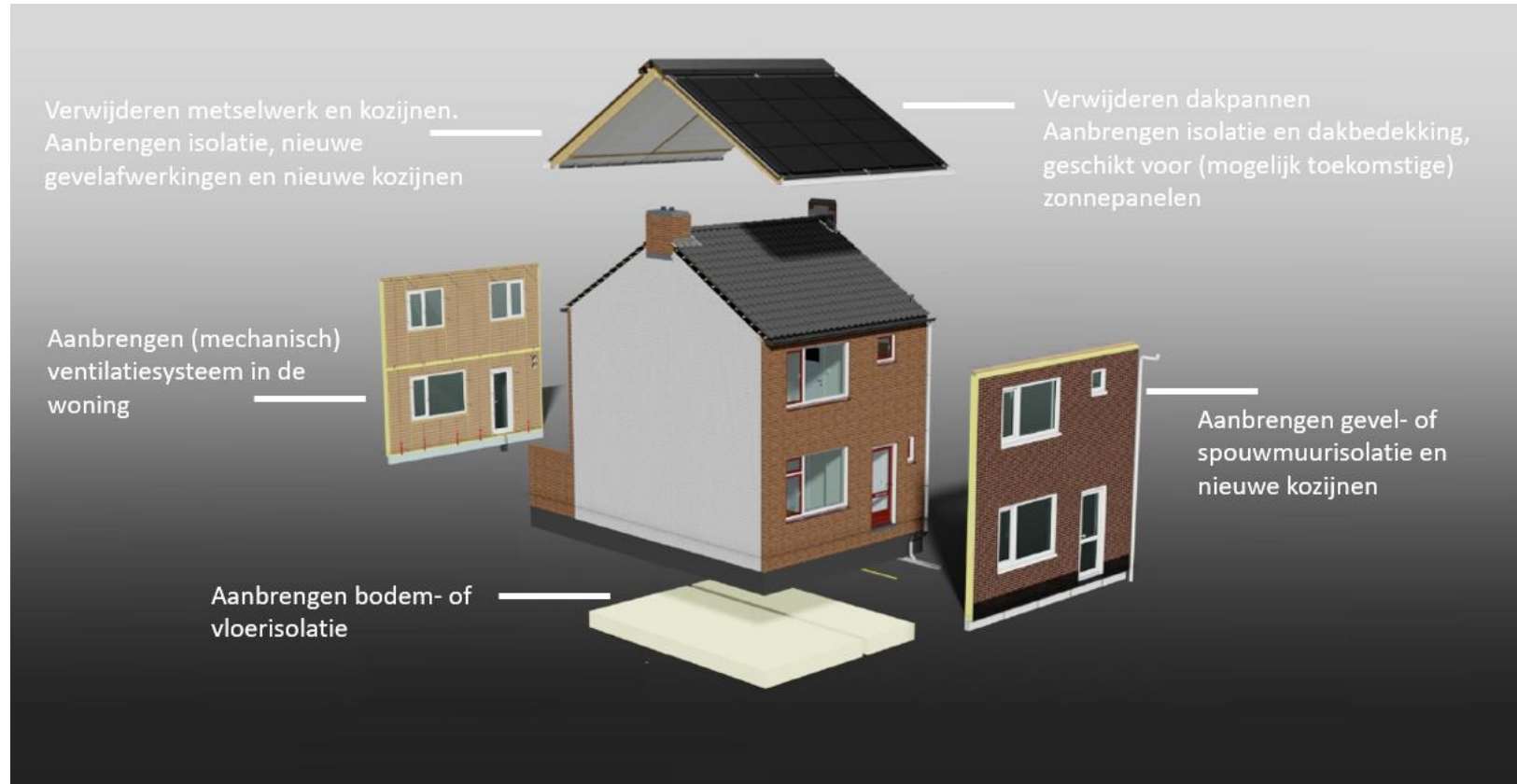
VARIANT 2



VARIANT 3



# Renovatie, hier denken wij aan:



## Dit zorgt voor:

- meer comfort door isolatie en ventilatie
- uw huis wordt aangenamer en comfortabeler qua temperatuur
- besparen op energieverbruik

# Sociaal plan

## Samen met u en de huurdersorganisatie gaan wij een sociaal plan opstellen

Onderwerpen van het sociaal plan zijn bijvoorbeeld:

- Sloop, renovatie of nieuwbouw
- Wanneer de uitvoering plaatsvindt
- De gevolgen voor u als huurder
- Recht op terugkeer
- Herhuisvesting (vervangende woonruimte)
- Vergoedingen
- Communicatie en participatie
- Begeleiding van huurders
- Uw woonsituatie



# Hoe nu verder?

Besluitvorming aanpak

|                                           | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 |
|-------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Overname woningen door Rijnhart Wonen     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Kennismaking met bewoners                 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Start planvorming                         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Onderzoeken uitvoeren                     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Uitgangspunten stedenbouw (manifest)      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Stedenbouwkundig ontwerp                  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| vergunningen stedenbouwk (Omgevingsplan)  |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Start sociaal plan                        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Afstemming particuliere eigenaren         |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Start verhuizingen / Urgentieverklaringen |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Verhuisperiode                            |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Uitvoering                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Oplevering                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

Algemeen wijk

Deelgebied 5

Deelgebied 6: circa. 1 jaar na deelgebied 5

\* *Planning is concept en op hoofdlijn*

\* *Bezwaarprocedures niet opgenomen in planning*

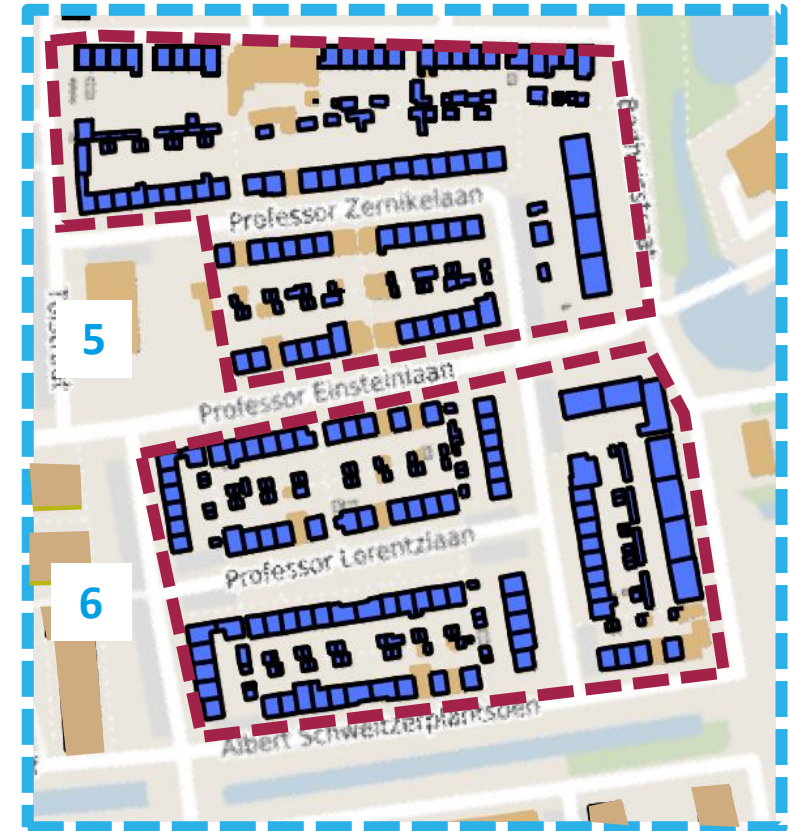
# Vervolgstappen deelgebied C - 2026

## → Proces en planning

- Vervolg onderzoek en planvorming
- Stedenbouwkundigplan en omgevingsplan
- Participatiemomenten
- Gesprekken met particuliere eigenaren

Deelgebieden worden gefaseerd uitgevoerd  
deelgebied 6 volgt na 5

→ Denkt u mee? Meld u aan voor de werkgroep bewoners!  
**Vlietwijk@rijnhartwonen.nl**



# Wat is belangrijk voor u?

# Heeft u vragen of wilt u meedenken?

→ Contactgegevens van ons team!

## Wijkteam



Dagelijks beheer  
Constantijn Callenbach



Woonconsulent  
Brian Hardenbol



Woonconsulent  
Arie de Jong

## Gebiedsontwikkeling



Gebiedsontwikkelaar  
Micha Alornyo



Gebiedsontwikkelaar  
Benny Duimel



projectleider gemeente  
Arnold Weijs

## Wijkkantoor Vlietwijk

Professor Einsteinlaan 15 Voorschoten  
Inloopspreekuur, dinsdag 13:00 tot 15:00 uur

## Huurdersorganisatie Huurderskompas

Wilt u met ons mee denken?

Stuur een e-mail naar [info@huurderskompas.nl](mailto:info@huurderskompas.nl),  
bel 06-39853607,  
of ga naar [www.huurderskompas.nl/contact](http://www.huurderskompas.nl/contact)

