Factsheet Portefeuillestrategie en Woonvisie

Rijnhart Wonen heeft in 2025 een portefeuillestrategie vastgesteld die richting geeft voor de periode tot en met 2035. Startpunt is de woningvoorraad in 2024.

Rijnhart Wonen totaal beeld (2024)

Totale voorraad	Sociaal verhuurd	Middenhuur	Werkgebied[1]
4.494 woningen	97% van de voorraad	3%	Leiderdorp, Voorschoten, Zoeterwoude

Strategische keuzes op hoofdlijnen

Thema	Keuze	Toelichting
Groei	Netto +565 woningen tot 2035	Prioriteit sociaal; middenhuur groeit van 3% naar 10%
Kleine huishoudens	Min. 65% voor 1–2 personen	Nu slechts 22%. Grote omslag via nieuwbouw en huurbeleid
Nieuwbouw	Inzet op 3 kamerappartementen	Gemengde complexen, geen eenzijdige doelgroep complexen
Betaalbaarheid	Lage inkomens blijft grootste doelgroep (tot de aftoppingsgrens), meer hoog sociaal (tot DAEB-grens) en middenhuur (tot liberalisatiegrens)	Groei hoog sociaal (ca. 25%), meer middenhuur (10-12%)
Verduurzaming	CO_2-neutraal in 2050	Isolatie als basis
Bijzondere doelgroepen	Samenwerken met gemeente	Toewijzing stijgt. Max. 25% van verhuringen; druk neemt toe

Specifiek voor Voorschoten: Het huidige aanbod bestaat voor 64% uit grote woningen, fors meer dan het gewenste niveau. De inzet is te groeien naar meer woningen voor kleine huishoudens, met name via nieuwbouw van appartementen (2- en 3-kamers). In Vlietwijk worden verdichtingsmogelijkheden onderzocht.

Raakvlakken met Woonvisie Voorschoten en meerjarige prestatie afspraken Voorschoten

De portefeuillestrategie sluit op de meeste punten aan bij de woonvisie Voorschoten 2023–2027 en de meerjarige prestatieafspraken (mpa) 2025–2028. De belangrijkste raakvlakken en gedeelde ambities staan in onderstaande tabel.

Gedeelde ambities en raakvlakken
✓ Sociale huurvoorraad in Voorschoten mag niet afnemen - mpa afspraak 1.1 borgt dit; RhW bouwt 296 sociale huurwoningen t/m 2030.
✓ Middenhuur op 10% sluit aan op woonvisie-ambitie (min. 10% per project) en mpa afspraak 1.4.
✓ Meer woningen voor kleine huishoudens en doorstroming beantwoordt aan woonvisie-ambitie 4 (jongeren, starters, ouderen).

[1] Sinds 2025 ook Leiden

✓ Spreiden bijzondere doelgroepen sluit op woonvisie-ambitie 5 en mpa afspraak 5.7 (signaalwaarde 25%).
✓ Corporaties zijn preferred supplier sociale en middenhuur - bevestigd in portefeuillestrategie en mpa.
✓ Verduurzaming conform nationale prestatieafspraken - mpa afspraak 4.2; isolatie als basis, betaalbaarheid huurders bewaken.