

Woonvisie Den Haag

1. Inleiding

Nieuwe woonvisie

De huidige Haagse woonvisie loopt van 2009 tot 2020. Een nieuwe woonvisie in 2017 onderstreept de samenhang van het woondomein met de opgaves van Stad in Transitie, waarbij de Agenda Ruimte voor de Stad nadrukkelijk het strategische en kwantitatieve kader voor de woonvisie vormt. Enkele belangrijke noties hierbij zijn:

- Omslag van ‘bouwen *om* te groeien’ naar ‘bouwen *omdat* we groeien”.
- Veranderde rolopvatting van de gemeente: wisselwerking van samen stad maken (bottom-up) en publiek leiderschap (top-down planning).
- *Met* de stad in plaats van *voor* de stad: Haagse Kracht.
- Veranderde regelgeving en positie van corporaties.

In de nieuwe woonvisie worden de gewenste en noodzakelijke ontwikkelingen geschetst op het terrein van het wonen voor de middellange termijn. Het gewenste kwalitatief bouwprogramma wordt in termen van doelgroepen, prijssegmenten en woonmilieus omschreven, maar ook ambities op het gebied van verduurzaming en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, betaalbaarheid, en wonen en zorg komen in deze woonvisie aan bod.

De in de Agenda Ruimte voor de Stad gepresenteerde Haagse principes voor stedelijke ontwikkeling gelden ook voor de woonvisie (zie bijlage 1). Ook de woonvisie geeft richting aan de vernieuwing, maar zorgt tegelijkertijd dat voldoende continuïteit gewaarborgd wordt. De rode draad in deze principes is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit en juist daarover gaat deze woonvisie.

Deze woonvisie

De woonvisie bestaat uit twee delen: de woonvisie en een uitvoeringsagenda. De woonvisie presenteert de visie, ambities en uitgangspunten voor de nieuwe woonvisie (2017-2030). De ambitie geeft de richting voor de toekomst, maar vraagt om een nadere uitwerking (rolverdeling, partijen, benodigde gemeentelijke inzet, etc.). Deze uitwerking vindt plaats in de uitvoeringsagenda. De uitvoeringsagenda bevat concrete acties voor de komende 3-5 jaar en een financiële paragraaf voor de gevraagde gemeentelijke inzet. Het moet partijen en bewoners uitnodigen, helpen en enthousiasmeren om aan de slag te gaan met een aantal concrete onderwerpen.

Gevolgd proces

In februari 2016 is het plan van aanpak Woonvisie (collegebesluit RIS291909) vastgesteld. In dit plan van aanpak is uiteen gezet welk pad wordt gevolgd om te komen tot een breed gedragen woonvisie. Tot de zomer lag de focus op de Agenda Ruimte voor de Stad en stonden de werkzaamheden voor de woonvisie in het teken van visievorming. De benodigde onderzoeken zijn verzameld en geanalyseerd. Daarnaast zijn wensen en speerpunten opgehaald bij professionele partijen en instellingen, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en belangenorganisaties. Dit laatste heeft plaatsgevonden in de vorm van vijf Woontafels, over de thema's Wonen en Zorg, Wonen en Duurzaamheid, Wonen en Economie, Wonen en Leefomgeving en Bouwen voor Groei. Na presentatie door het college van de Agenda Ruimte voor de Stad in september, is er ruimte gekomen om ook bewoners te betrekken bij de woonvisie. Op 10 oktober heeft het stadsgesprek Woonvisie plaatsgevonden. Daar is met bijna 200 bewoners en professionals via stellingen gesproken over de inhoudelijke hoofdlijnen voor de nieuwe woonvisie. De input die door professionals en bewoners is geleverd, vormt een belangrijke onderlegger voor deze notitie.

Daarnaast is, conform het voorstel in het plan van aanpak Woonvisie, door Platform Stad een onafhankelijke expertgroep samengesteld die is gevraagd om op een 1^e conceptversie van de woonvisie te reageren. De expertgroep bestaat uit een mix van wetenschappers, architecten en adviseurs. Met een kritische blik hebben de experts naar de uitgangspunten van de Haagse woonvisie

gekeken en 10 aanbevelingen geformuleerd die op de website van Platform Stad zijn gepubliceerd. De aanbevelingen zijn meegenomen in de woonvisie en de uitvoeringsagenda.

Samenhang met andere beleidsproducten

- In de Agenda Ruimte voor de Stad is uiteen gezet hoe Den Haag in haar ruimtelijk beleid inspeelt op allerlei transities. De agenda benoemt handelingsprincipes, geeft ruimtelijke kaders en een strategisch ontwikkelperspectief en biedt veel ruimte voor nadere uitwerking en initiatieven uit de stad. Eén van de hoofdpunten uit de agenda is de ontwikkeling van een fors stedelijk georiënteerd woningbouwprogramma in Den Haag van 50.000 woningen tot 2040. Deze intensivering van de stad is meer dan een bouwopgave. Daarom koppelt de Agenda Ruimte voor de Stad de verdichtingsopgave aan die van vergroenen en verduurzamen. In de agenda is aangegeven in welke gebieden dat programma zal landen. Dit worden gebieden met een 'intensiveringsopgave' genoemd, andere gebieden zijn 'luwer'. Met de woonvisie wordt bovengenoemde ambitie verder ingekleurd.
- In de Agenda Kenniseconomie en de Agenda Stedelijke Economie staat het duurzaam versterken en verbreden van de economische basis in Den Haag centraal. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat Den Haag op alle terreinen een aantrekkelijke en inspirerende omgeving biedt waar bedrijven, hun (internationale) medewerkers en nieuwe generaties talent zich graag vestigen. Daarom wordt prioriteit gelegd bij een optimaal woonklimaat voor deze doelgroepen met een diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus en aansprekende voorzieningen. De woonvisie dient als belangrijk instrument om de aantrekkingskracht op doelgroepen te versterken en is daarmee van betekenis voor de Haagse economie.
- De nieuwe woonvisie vormt daarnaast een geactualiseerde, toekomstgerichte en integrale kop op de afgelopen jaren ontwikkelde onderdelen van woonbeleid, zoals de volkshuisvestelijke agenda, prestatieafspraken met woningcorporaties, programma particuliere woningverbetering, programma kleinschalig opdrachtgeverschap en de (nieuwe) regionale woonvisie.
- Deze nieuwe woonvisie wordt opgesteld tegen de achtergrond van de nieuwe Omgevingswet, die straks regelt dat gemeenten hun ruimtelijk beleid in een omgevingsvisie moeten formuleren.
- Deze woonvisie is nadrukkelijk sectoraal beleid, waarbij aangesloten wordt op het integrale ruimtelijke kader van de Agenda Ruimte voor de Stad.
- De woonvisie zoekt nadrukkelijk afstemming met andere beleidsterreinen zoals de wijkaanpak, sociale zaken, de WMO, participatie en integratie, volksgezondheid, veiligheid, milieu en duurzaamheid en toerisme. Concrete beleidsdocumenten op deze terreinen zijn onder andere de regionale woonvisie, de Agenda Groen voor de Stad, de Haagse Mobiliteitsagenda, de Roadmap Next Economy, de Sociale Agenda en de WMO-visie.

Leeswijzer

- De uitkomsten uit het WoOn2015 en de inbreng van bewoners en professionals tijdens de woontafels en het stadsgesprek vormen een belangrijke onderlegger voor deze concept woonvisie. In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste uitkomsten uiteengezet.
- In hoofdstuk 3 wordt de visie uiteengezet en wordt vervolgens de hoofdambitie voor de woonvisie gepresenteerd.
- In de volgende drie hoofdstukken worden aan de hand van drie centrale thema's de ambities verder uitgewerkt in deelambities en uitgangspunten:
 - In hoofdstuk 4 worden de deelambities en uitgangspunten voor het thema 'Sociaal-Inclusieve Stad' uiteengezet. In dit hoofdstuk ligt de focus op de huisvesting van de sociale doelgroep, kwetsbare groepen en mensen met een middeninkomen (die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar moeite hebben om een betaalbare huur- of koopwoning te vinden).
 - Hoofdstuk 5 werkt het thema 'Aantrekkelijke en Gastvrije Woonstad' uit. In dit hoofdstuk ligt de focus op het ontwikkelen van aantrekkelijke stedelijke woonmilieus waar

kapitaalkrachtige doelgroepen en talent uit Den Haag en de rest van de wereld zich thuis voelen.

- Hoofdstuk 6 gaat over het thema 'Toekomstbestendige Woningvoorraad'. In dit hoofdstuk staat het gebruik, de kwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningvoorraad centraal.
- Hoofdstuk 7 presenteert de bouwstenen voor het nieuwbouwprogramma. Deze bouwstenen zijn verder uitgewerkt in de uitvoeringsagenda.
- In Deel II van deze woonvisie is de uitvoeringsagenda opgenomen.

2. Stadsgesprek, woontafels en WoOn2015: resultaten op hoofdlijnen

De uitkomsten van het WoOn 2015 en de input van bewoners en professionals zijn belangrijke onderleggers geweest om de hoofdthema's voor deze concept woonvisie te bepalen en de ambities en uitgangspunten te formuleren. Hieronder geven we eerst de belangrijkste uitkomsten van het WoON weer. Vervolgens geven we een impressie van de ideeën die zijn ingebracht tijdens bijeenkomsten met bewoners en professionals (woontafels en stadsgesprek).

WoOn2015

Het WoOn is een landelijk onderzoek naar hoe mensen wonen en willen wonen. Daarbij wordt gekeken naar onder meer de samenstelling van huishoudens, de woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Het onderzoek wordt iedere drie jaar uitgevoerd. Den Haag heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om extra interviews af te nemen waardoor het WoON gebruikt kan worden voor lokale (Haagse) woningmarktanalyse.

De belangrijkste conclusies uit het WoOn2015 voor de Haagse woningmarkt (RIS294833):

- In de uitkomsten is zichtbaar dat we een periode van crisis achter de rug hebben. Het aantal gerealiseerde verhuizingen was ten tijde van het onderzoek nog erg laag. Inmiddels weten we dat de woningmarkt weer aardig in de lift zit, wat blijkt uit de toegenomen verkoop van woningen en het aantrekken van de nieuwbouw.
- Er zijn steeds meer huishoudens die willen verhuizen. Door de economische crisis hebben veel huishoudens hun verhuizingen uitgesteld.
- Starters op de woningmarkt willen het liefst een woning huren. Gerelateerd daar aan zien we dat het eigen woningbezit onder jongeren verder afneemt. Strengere kredietvoorwaarden, maar ook ontwikkelingen op de arbeidsmarkt liggen hier onder meer aan ten grondslag. Deze huishoudens doen daarom steeds vaker een beroep op de geliberaliseerde huursector.
- De goedkope scheefheid neemt af. Steeds minder woningen met een huurprijs in het gereguleerde segment worden bewoond door huurders met een middeninkomen of hoger. In 2012 werd 26% van de gereguleerde voorraad goedkoop scheef bewoond, in 2015 is dit nog 17%.
- Huurders van corporatiewoningen wonen relatief duur. De gemiddelde netto huurquote in de Haagse corporatiesector is tussen 2012 en 2015 gestegen van 23% naar 26%. Dit terwijl de woonquotes van woningeigenaren zijn gedaald van 32% naar 28%.
- De doelgroep voor de kernvoorraad van sociale huurwoningen neemt toe. Als gevolg hiervan is er nog altijd een aanbodtekort aan woningen in het gereguleerde segment.
- De particuliere huursector is van belang voor jongeren en huishoudens die snel een woning nodig hebben. De particuliere huurwoningmarkt (van institutionele beleggers en particuliere personen samen) vormt 20% van de totale Haagse woningmarkt, maar was goed voor 46% van alle recent betrokken woningen.
- Zowel de vraag naar als het aanbod van vrije sector huurwoningen is toegenomen.
- Ouderen zijn weinig verhuigeneigd; zij zullen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven wonen. Door toename van het aantal zelfstandig wonende ouderen, worden aanpassingsmogelijkheden van de woning en zorg in de directe nabijheid van de woning steeds belangrijker.
- De huursector is al erg vergrijsd (hoge gemiddelde leeftijd bewoners), de komende jaren zal ook de koopsector verder vergrijzen.

Woontafels

In de periode mei tot en met september 2016 zijn vijf thematische woontafels met professionals georganiseerd met als doel input op te halen voor de woonvisie. Per tafel is met 20-25 professionals gesproken. Van de tafels is een uitgebreid verslag gemaakt, maar onderstaand een beknopt overzicht van de punten die werden aangedragen en ook breed werden gedragen:

- Wonen en Zorg:

- Kwetsbare mensen krijgen pas regie op eigen leven wanneer zij in een passende woonvorm wonen. Toegankelijkheid, betaalbaarheid en vindbaarheid van deze woningen zijn cruciaal.
- Diversiteit en flexibiliteit in woonvormen voor kwetsbare mensen wordt in de bestaande woningvoorraad gemist.
- Heb oog voor de diversiteit onder ouderen en hun woonwensen.
- De woningvoorraad zou geschikt moeten zijn voor verschillende levensfasen (niet alleen voor senioren).
- Wonen en Duurzaamheid
 - Stap van het gas af om de energietransitie te versnellen.
 - Om bewustwording en gedragsverandering onder bewoners te realiseren moeten zij zicht hebben op wat woningverbetering oplevert. De betrouwbaarheid van informatie is daarbij cruciaal.
 - Grijp de ‘natuurlijke’ investeringsmomenten aan voor duurzaamheidsingrepen (aankoop woning, verbouwing). Sluit hier met instrumentarium op aan.
 - Met collectieve aanpakken zijn schaalvoordelen te behalen bij duurzaam bouwen of renoveren. Die collectiviteit moet georganiseerd worden.
- Wonen en Economie
 - Een aantrekkelijke stad vraagt om investeren in kwaliteit. Hierbij moet ruimte zijn voor eigen initiatief en individuele woonwensen. Concreet wordt bijvoorbeeld gedacht aan full service concepten, groen bouwen en woon-werkcombinaties.
 - Om een aantrekkelijke stad te kunnen zijn is goede bereikbaarheid een randvoorwaarde.
 - Om vitaliteit in de wijk te behouden en te creëren is het belangrijk om te streven naar een diversiteit van doelgroepen.
 - Zoek de kracht en kansen in kleinschalige ontwikkelingen.
- Wonen en Leefomgeving
 - Leg en gun verantwoordelijkheid voor de leefomgeving bij bewoners, door ruimte te geven aan zelfbeheer en eigen initiatief.
 - De grootste uitdaging voor de verdichtsopgave ligt bij de mobiliteits- en parkeerproblemen in de stad.
 - De kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen is minstens zo belangrijk als de woning zelf.
- Bouwen voor groei

Waar de andere tafels een thematische insteek hadden, is bij deze tafel input opgehaald bij professionals over het kwalitatief bouwprogramma. Specifiek is gekeken naar de woonkwaliteit die nodig is om stedelijke gezinnen, empty-nesters en jongeren te binden aan Den Haag en/of te verleiden om in Den Haag te gaan wonen. De uitkomsten:

 - Verschillende groepen in de stad hebben een duidelijke gemeenschappelijke deler: voldoende werkgelegenheid, een ruim aanbod van cultuur, winkels en zorgvoorzieningen, unieke natuur en recreatiemogelijkheden, verbindingen met andere steden en een gevarieerd woningaanbod zijn belangrijke vestigingsplaatsfactoren.
 - Voor jongeren zijn ontmoetingsplekken in de stad en betaalbaarheid belangrijke factoren voor de aantrekkelijkheid van de stad. Betaalbare concepten voor jongeren in het centrum van de stad zijn van belang om jongeren te binden aan de stad.
 - Gezinnen komen of blijven alleen maar in de stad als voldaan kan worden aan de basisbehoeften: kinderen moeten naar een goede school, kinderen moeten buiten kunnen spelen, het moet veilig zijn en voldoende groen en de dagelijkse logistiek moet goed kunnen worden ingevuld.
 - Om de veeleisende empty-nesters te verleiden om te verhuizen voldoet alleen de ‘perfecte match’. De nieuwe woonsituatie moet een wenkend perspectief zijn: comfortabel, goede woonplattegrond, dichtbij voorzieningen, wonen onder gelijkgestemden, hoogwaardige omgeving.

- Den Haag ‘Stad aan Zee’ is een unieke kwaliteit en zou nog meer uitgebaut kunnen worden.
- Belangrijke trends zijn *community* (bouwen voor gelijkgestemden), *collectiviteit* (delen van voorzieningen) en *het eigen initiatief* (selfmade city). Daarmee neemt het belang van de eindgebruiker (of beter: de startgebruiker) enorm toe.

Stadsgesprek

Op 10 oktober 2016 is tijdens het stadsgesprek met bijna 200 bewoners en professionals gesproken over de hoofdlijnen voor de woonvisie. Aan de hand van stellingen werden deelnemers gevraagd naar hun mening over verschillende wonen thema’s. Het thema ‘sociaal-inclusieve’ stad kon op veel bijval rekenen. Een kort overzicht van de inbreng die door de deelnemers aan het stadsgesprek is geleverd:

- Veel deelnemers zien graag meer woningaanbod onder de huurprijs van 600 Euro, maar er wordt ook gepleit voor meer middeldure woningen. Dat laatste is ook goed om doorstroming uit het sociale segment mogelijk te maken.
- Er is er veel enthousiasme voor vormen van gemeenschappelijk wonen, bijvoorbeeld voor ouderen. Dit zou volgens de deelnemers door de gemeente gefaciliteerd en gestimuleerd moeten worden.
- Verschillende aanwezigen doen een oproep om de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad te versnellen. Deze verduurzaming kan volgens de deelnemers het best bereikt kan worden door burgers te ontzorgen. Financieel stimuleren, overzicht bieden en bewustwordingscampagnes worden aangedragen als de beste opties.
- Veel deelnemers vinden dat nieuwbouwwoningen aan hogere duurzaamheidsstandaarden zouden moeten voldoen en energie zouden moeten opleveren.
- Deelnemers vinden het belangrijk dat er voor een diversiteit aan type mensen en inkomens gebouwd wordt. Ook in gebieden in het centrum, zoals het CID (*Central Innovation District*), moet ‘iedereen’ kunnen wonen.
- Veel deelnemers zijn van mening dat kwetsbare groepen verspreid over de stad gehuisvest moeten worden in plaats van in een beperkt aantal wijken.
- De betaalbaarheid van voorstellen wordt als belangrijk knelpunt gezien. Het gebrek aan kant en klare plannen en bouwlocaties is een ander knelpunt.

3. Visie

In dit hoofdstuk wordt eerst de visie op het wonen uiteengezet. Hoe staat Den Haag ervoor als woonstad, met welke uitdagingen heeft de stad te maken en wat is het gewenste eindbeeld waar naartoe wordt gewerkt. Het hoofdstuk eindigt met de definitie van de hoofddambitie voor de woonvisie. Deze hoofddambitie wordt in de hoofdstukken 4 t/m 6 verder uitgewerkt in deelambities en uitgangspunten.

Den Haag...

....heeft een gunstige uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad,

Den Haag is de afgelopen tien jaar gegroeid; de bevolking nam toe van ruim 470.000 inwoners in 2005 naar 515.000 inwoners in 2015. Den Haag is in staat inwoners aan zich te binden en nieuwe inwoners aan te trekken. De gunstige ligging aan zee, het levendige centrumgebied, de prettige woonwijken met goede voorzieningen, het cultuur-historisch erfgoed en het vele groen, maken dat Den Haag alle ingrediënten in huis heeft voor een hoge "quality of life". Den Haag is stedelijker geworden: steeds meer Hagenaars wonen in een appartement en in levendige wijken waar wonen gemengd is met andere functies. Den Haag ontwikkelt zich steeds meer tot een echte studentenstad, met een hoogwaardige binnenstad waar veel gewoond wordt. Maar ook andere doelgroepen wonen graag in Den Haag. Door de bouw van VINEX locaties (o.a. Wateringse Veld), herstructurering en door ruimte te bieden aan zelfbouw weet Den Haag gezinnen aan zich te binden. Young urban professionals wonen graag in particuliere huurwoningen in en rond het centrum en ook voor expats en empty-nesters zijn er aantrekkelijke woonmogelijkheden, zoals aan de kust en in de Internationale zone.

... èn is een Stad in Transitie.

Snelle veranderingen in technologie, demografie, geopolitiek, economie en klimaat veranderen op een structurele manier de maatschappelijke en economische verhoudingen. Deze transitie doen zich wereldwijd voor en plaatsen ook Den Haag voor ingewikkelde, complexe en veelzijdige opgaven. De bevolking groeit, maar de werkgelegenheid blijft achter. In het digitale tijdperk is het een uitdaging om bedrijven en banen aan onze stad te binden. Stedelijke groei vraagt om een nog slimmere omgang met ruimte, leefbaarheid, bereikbaarheid en de mix van stedelijke functies, waaronder het wonen.

Den Haag...

...werkt aan een meer 'inclusieve' stad

Een aantrekkelijke en gastvrije stad is sociaal-inclusief: een stad zonder te grote sociaal-economische verschillen. De aanwezigheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen in de stad voor minder financieel draagkrachtige bewoners is daarin een belangrijke opgave. Een betaalbare, goed onderhouden en gebruiksvriendelijke woning in leefbare, gezonde wijken met voldoende voorzieningen is in Den Haag nog niet voor iedereen vanzelfsprekend, maar wel een keiharde randvoorwaarde om mee te kunnen doen in een steeds complexer wordende maatschappij. Dat geldt in het bijzonder voor groepen die de regie over hun eigen leven (nog/niet meer) geheel zelfstandig kunnen voeren. Den Haag neemt daarin haar verantwoordelijkheid.

... waar stedelijk georiënteerd talent zich thuis voelt

Het uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad is een voorwaarde voor het vasthouden én aantrekken van het stedelijk talent dat Den Haag hard nodig heeft. Den Haag

ontwikkelt daarom nog meer, en nog meer onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus gericht op huishoudens die bijdragen aan het internationale, gastvrije, levendige en economische profiel van Den Haag. Dit betekent dus niet 'meer van hetzelfde', maar ruimte voor specifieke woonconcepten voor bijvoorbeeld studenten, young professionals, stedelijke gezinnen of empty nesters. Als Den Haag er in slaagt deze meer veerkrachtige stedelijke groepen aan zich te binden, is dat van groot positief effect op de rest van de stad, bijvoorbeeld omdat bedrijven volgen of het draagvlak voor bepaalde voorzieningen stijgt.

...waarbij een aantal gebieden unieke kansen biedt.

De ontwikkeling van een 'Central Innovation District' (CID) in het gebied tussen de stations CS, HS en Laan van NOI is cruciaal. In dit gebied moeten wonen, werken, winkels en voorzieningen samenkomen in een uniek metropolitaan eco-systeem dat talent en innovatie aan zich weet te binden. Maar ook in andere gebieden liggen ambities om reeds aantrekkelijke woonmilieus uit te breiden (Kustzone, stadsrand), te verbeteren of te vernieuwen (Mariahoeve, Zuidwest, Schilderswijk, Transvaal, Laak) of te versterken (zoals Bomen- en Vruchtenbuurt, Benoordenhout, Nieuw-Waldeck).

Om deze ambities waar te kunnen maken ziet Den Haag....

... CO2-ambities als drager voor stedelijke ontwikkeling,

Den Haag heeft de ambitie om in 2040 CO2-neutraal te zijn. De energievoorziening van woningen en de bijbehorende verduurzaming spelen een cruciale rol om deze ambitie waar te kunnen maken. Als Den Haag haar CO2 ambitie serieus neemt, zijn er tot 2030 enorme slagen nodig op het terrein van wonen, waarvoor op dit moment de middelen en organisatie ontbreken. Het is nodig snel een inhaalslag te maken. Alleen dan kan de energietransitie van de woningvoorraad en nieuwbouw straks in een aantal gebieden als drager van stedelijke ontwikkeling gaan fungeren (gezondere woonomgeving, meer werkgelegenheid, meer woonkwaliteit).

...bevolkingsgroei, verdichting en verdere verstedelijking als kans,

De Haagse bevolking groeit de komende jaren naar verwachting verder door naar 532.000 in 2020 en 552.000 inwoners in 2030 (Woonvisie prognose 2016 (RIS294879)). Een groter deel van de Haagse huishoudens zal een éénpersoonshuishouden zijn en de sociale doelgroep zal in absolute aantallen toenemen. Den Haag bouwt om deze bevolkingsgroei op te vangen, waarbij op stedelijk niveau wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen (waarbij in het bijzonder aandacht is voor voldoende tijdelijke en/of zelfstandige woonruimte voor kwetsbare groepen) en ingezet zal worden op (kleine) appartementen en stadswoningen die aansluiten op (niche) behoeften van stedelijk talent. Den Haag heeft als grote en aantrekkelijke stad in de regio uitstekende kaarten in handen om bepaalde gebieden verder te ontwikkelen en te verstedelijken. Verdichting kan het karakter van deze gebieden versterken, kan een bijdrage bieden aan verduurzaming en vergroening en biedt kansen voor toevoeging van nieuwe stedelijke milieus met een uniek karakter in de regio.

.... en dat het woonbeleid niet stopt bij haar stadsgrenzen.

Het is belangrijk de woonopgave in regionaal verband te zien. Doel is een aantrekkelijke en op economisch gebied concurrerende (Metropool)regio. Hiervoor is het nodig een breed palet aan aantrekkelijke, (inter-)nationaal concurrerende en inspirerende woonomgevingen te bieden. Keuzes van individuele gemeentes moeten hier aan bijdragen. Voor Den Haag betekent dit inzetten op unieke (hoog)stedelijke woonmilieus in hogere dichtheden en het maken van afspraken met andere gemeenten over het toevoegen van aanvullende woonmilieus. Daarnaast is ook solidariteit in de sociale opgave belangrijk. Den Haag levert een evenredige bijdrage aan voldoende huisvesting van de sociale doelgroep.

Dit alles resulteert in de volgende **hoofdambitie** voor de woonvisie:

Wonen in Den Haag: stedelijk, attractief en inclusief

- ✓ Den Haag is in 2030 een stedelijke, attractieve en inclusieve stad. Dit betekent dat Den Haag meer onderscheidende en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus biedt, dat wonen in de stad betaalbaar is voor iedereen én wijken op de toekomst zijn voorbereid en meer gemengd zijn.
- ✓ Het (sloop-)nieuwbouw-, transformatie- en verbeterprogramma geeft ruim baan aan deze ambitie en volgt de groei van de stad.

Bovenstaande hoofdambitie voor de woonvisie wordt in de volgende drie hoofdstukken verder uitgewerkt. Namelijk in de hoofdstukken 'sociaal-inclusieve stad' (hoofdstuk 4), 'aantrekkelijke en gastvrije woonstad' (hoofdstuk 5), en 'toekomstbestendige woningvoorraad' (hoofdstuk 6). Ieder hoofdstuk start met een korte analyse van het thema: wat is de situatie in Den Haag, welke uitdagingen zijn er op het thema. Vervolgens worden de ambities op het thema uiteengezet. Tot slot worden per ambitie de uitgangspunten geformuleerd.

4. Sociaal-Inclusieve stad

Analyse – Tweedeling in de stad: de belangrijke, maar kwetsbare, positie van goedkope eenzijdige wijken

In Den Haag is er sprake van een sociaaleconomische tweedeling. Naast aantrekkelijke wijken waar weinig betaalbaar woningaanbod is, zijn er grote delen van de stad met vooral een eenzijdige, goedkope woningvoorraad. Dit zijn wijken met een belangrijke functie voor de stad. Er zijn betaalbare woningen en onderscheidende kwaliteiten te vinden, zoals historisch erfgoed, een onderscheidende stedenbouwkundige structuur of bijzondere voorzieningen (denk aan de Haagse markt of het Zuiderpark).

Zolang er elders in de stad beperkt sociale woningen worden toegevoegd blijft de woningvoorraad in deze wijken hard nodig om de kernvoorraad van betaalbare woningen in Den Haag op orde te houden. We zien namelijk dat de omvang van de bevolking in Den Haag groeit en daarmee ook het aantal mensen met een laag inkomen. De vraag naar betaalbare woningen neemt toe maar de omvang van de sociale huurvoorraad en de bouwproductie van sociale woningen staat onder druk vanwege huurverhogingen en de beperkte investeringsruimte van corporaties. Tegelijkertijd zijn bovengenoemde wijken kwetsbaar en komen er problemen samen, waarbij de kwaliteit van de woningvoorraad een rol speelt. Verbetering van de bouwkundige en energetische kwaliteit van bestaande woningen, en het toevoegen van nieuwe woningtypes voor meer veerkrachtige huishoudens, is wenselijk. Bij woningcorporaties is er echter minder geld om hier in te investeren en ook bij andere partijen is het lastig om investeringen los te trekken.

Ambitie

- Ambitie 1:** *Den Haag is in 2030 een betaalbare stad voor mensen met een laag- en midden inkomen.*
- I. In Den Haag zijn voldoende betaalbare en beschikbare woningen voor mensen met een laag inkomen.
 - II. In het bijzonder is er voldoende tijdelijke en/of zelfstandige woonruimte voor kwetsbare groepen die de regie over het eigen leven (nog) niet of niet meer geheel zelfstandig kunnen voeren.
 - III. In Den Haag is in 2030 meer aanbod voor mensen met een middeninkomen.
- Ambitie 2:** *Den Haag is in 2030 een sociaal- inclusieve stad waarin sociaaleconomische differentiatie in de wijken is gestimuleerd en de sociale kernvoorraad is geborgd.*
- I. Inwoners met een laag inkomen krijgen meer keuzevrijheid ten aanzien van het type woonmilieu waar ze willen wonen.
- Ambitie 3:** *Eenzijdige wijken van Den Haag zijn in 2030 meer gemengd.*
- I. Kwetsbare wijken zijn verbeterd en vernieuwd.
 - II. Er is sociaal gebouwd in meer draagkrachtige wijken en in de grotere transformatiegebieden en rond hoogwaardige OV-knooppunten.

Uitgangspunten

Ambitie 1 - Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- De kernvoorraad van huurwoningen in de sociale sector groeit mee met de groei van de stad. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Dit betekent een jaarlijkse netto toevoeging van 600-750 huurwoningen in de sociale sector. Studentenwoningen vallen hier alleen onder wanneer het woningen betreft die door een toegelaten instelling worden gebouwd. Hierover worden prestatieafspraken gemaakt met de Haagse woningcorporaties en worden, indien nodig, nieuwe arrangementen en coalities gevormd.
- Prioriteit wordt gegeven aan nieuwbouw van sociale huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens.

- In de regio Haaglanden wordt de kernvoorraad vergroot met 6.000 woningen. Hierover worden afspraken gemaakt met de regiogemeenten (regionale woonvisie) en de Sociale Verhuurders Haaglanden (regionale prestatieafspraken).
- In Den Haag is de doelgroep voor sociale huurwoningen als volgt gedefinieerd: huishoudens die behoren tot de zogenaamde Europa-doelgroep (huishoudens met inkomen tot € 34.678) en huishoudens met een inkomen tot € 44.360 euro met twee of meer inwonende kinderen.
- In lokaal en regionaal verband wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen en mogelijke knelpunten zijn van passend toewijzen voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens in de gehele stad (ruimtelijke spreiding) en regio en welk soort woningen aan bepaalde doelgroepen zijn toegewezen en voor welke prijs.
- De wachttijden voor woningen t/m €628 (2^e aftoppingsgrens) mogen niet uit de pas lopen met wachttijden van sociale huurwoningen met een huurprijs tussen €629-€710.
- Om ook in de centrumgebieden betaalbaar te bouwen worden er kleinere woningen, bijvoorbeeld voor starters/pas afgestudeerden, gebouwd.
- Den Haag biedt voldoende tijdelijke en/of zelfstandige woonruimte voor kwetsbare mensen (zoals ex-dak- en thuislozen, GGZ-cliënten, mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp, statushouders etc.),
- In 2030 wonen kwetsbare mensen meer verdeeld over de Haagse stadsdelen en meer geïntegreerd in de buurt c.q. lokale samenleving.
- De voorraad huurwoningen in de sociale sector wordt efficiënter gebruikt. Doorstroming uit de sociale huursector wordt gestimuleerd door meer passend aanbod te creëren voor mensen die nu scheefwonen, en via de introductie van tijdelijke huurcontracten voor starters die (naar verwachting) een inkomensgroei zullen doormaken. Ook blijven we maatregelen nemen om scheefwonen tegen te gaan.
- Beschikbaarheid en bereikbaarheid van de sociale huurvoorraad wordt geregeld via het regionale woonruimteverdeelsysteem.
- Jaarlijks worden er circa 400-500 middeldure huurwoningen met een huurprijs tussen de € 710 en € 900 gerealiseerd in Den Haag, met op de korte termijn (tot 2020) een jaarlijkse productie van gemiddeld 500-700 middeldure huurwoningen.
- Het erfpachtinstrument wordt ingezet om betaalbare woningbouw mogelijk te maken. De mogelijkheid om canon te kunnen betalen, in plaats van de gehele grondwaarde te moeten financieren, biedt minder draagkrachtige bewoners de mogelijkheid zich in Den Haag te vestigen. Ook de fiscale aftrekbaarheid van de canon draagt hier aan bij.
- Er wordt ingezet op een beperkte uitbreiding van woonwagendplaatsen op of aanliggend aan de bestaande locaties.

Ambitie 2 en 3 - Sociaal inclusief en gemengde wijken:

- Corporaties, gemeente en andere partijen werken aan verbetering en vernieuwing (o.a. door verdichting, woningverbetering, kleinschalige sloop/nieuwbouw, transformatie bestaand vastgoed, differentiatie in woningtypes en prijssegmenten) in de volgende wijken met een overwegend eenzijdige goedkope sociale woningvoorraad (zie ook kaarten in bijlage 4). Bestaande kwaliteiten (ruimtelijk, economisch en sociaal) vormen het startpunt bij het ontwikkelen van een aanpak:
 - Wijken die op de korte en middellange termijn verbeterd en vernieuwd worden zijn: Den Haag Zuidwest (met prioriteit voor Moerwijk en Bouwlust), Mariahoeve, Laak (het verbeteren van het corporatiebezit bekijken we in samenhang met de aanpak van de particuliere voorraad), Transvaal Noord, Schilderswijk en Nieuw-Waldeck.
 - Wijken die op korte termijn beheerd worden en op de (middel)lange termijn verbeterd en vernieuwd worden zijn Bezuidenhout-West, Schipperskwartier, Molenwijk, Laakhavens, Kortenbos en de Kompasbuurt.

- De verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad van bovengenoemde wijken is altijd onderdeel van een integrale aanpak. Vanuit het fysieke domein is er ook aandacht voor het toevoegen of verbeteren van de kwaliteit van groen, leefbaarheid en speel- en sportvoorzieningen. Daarnaast is er aandacht voor de sociale kant, zoals werk, gezondheid en veiligheid.
- Bij sloop/nieuwbouw in bovengenoemde verbeter- en vernieuwingsgebieden wordt gestreefd naar verdichting.
- Menging is niet op alle schaalniveaus het streven. Den Haag gaat voor een meer sociaal-inclusieve stad met een betere spreiding van de betaalbare woningvoorraad.
- Bij de herstructurering van eenzijdige wijken zetten we in op gemengde wijken, maar hierbinnen kunnen buurten en complexen homogeen zijn.
- In de verbeter- en vernieuwingsgebieden wordt maximaal ingezet op mogelijkheden/kansen voor kleinschalig opdrachtgeverschap.
- In centrum- en hoog stedelijke gebieden als het CID, waar een gedifferentieerd programma wordt gerealiseerd, worden ook woningen in de sociale huursector toegevoegd. In dit woonmilieu betreft dit sociale nieuwbouw voor o.a. studenten, jonge creatieven, ZZP-ers en ondernemers.
 - Dit is afhankelijk van onder andere vrijkomende locaties en gebouwen.
 - De gemeente neemt maatregelen die hier aan bijdragen, zoals experimenten t.a.v. parkeeroplossingen en inzet op kleinere woningtypes voor young urban professionals en onzelfstandige woningen voor studenten.
- Er worden, afhankelijk van vrijkomende locaties en gebouwen, door de hele stad woningen in het middensegment toegevoegd. Dit zorgt voor meer gemengde wijken en in eenzijdige goedkope wijken voor meer mogelijkheden voor een wooncarrière in de eigen wijk.
- De energietransitie (verduurzamen woningvoorraad en gebruik duurzame warmtebronnen) is een prominente (nieuwe) drager van het verbeteren en vernieuwen van eenzijdige goedkope wijken.
- In Den Haag investeren meerdere partijen (Rijk, Gemeente, corporaties, marktpartijen, institutionele beleggers en particulieren) in de fysieke vernieuwingsopgave en sociale woningbouw.

5. Aantrekkelijke en gastvrije woonstad

Analyse – Stedelijke groei en ‘nieuwe economie’

Den Haag is met haar ligging aan zee, het levendige centrumgebied, het cultuur-historisch erfgoed, de prettige woonwijken met goede voorzieningen en het vele groen een aantrekkelijke stad voor haar inwoners en bezoekers. De prognoses van stedelijke groei en de noodzakelijke transitie naar een ‘nieuwe economie’ stellen echter hoge (nieuwe) eisen aan de aantrekkingskracht en woonkwaliteiten van Den Haag. Steden concurreren immers met elkaar op nationaal en internationaal niveau om het aantrekken en vasthouden van talent, young professionals, stedelijke gezinnen, expats en de ondernemende middenklasse. De aanwezigheid van deze groepen is nodig om bedrijven en werkgelegenheid voor alle inwoners aan de stad te binden en daarmee Den Haag veerkrachtig te houden. Den Haag moet daarom op alle terreinen een aantrekkelijke en inspirerende omgeving bieden waar bedrijven, hun (internationale) medewerkers en nieuwe generaties talent zich graag vestigen. Daarom zetten we in op een optimaal vestigings- en woonklimaat voor deze doelgroepen: Den Haag moet internationaal en digitaal goed bereikbaar zijn, een diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus bieden evenals een aansprekend cultuuraanbod, excellent internationaal onderwijs, nieuwe beroeps- en universitaire opleidingen, een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte met recreatiemogelijkheden en uiteenlopende sportvoorzieningen.

Ambitie

- Ambitie 1: *Den Haag heeft in 2030 meer verschillende, aantrekkelijke stedelijke woonmilieus omdat deze woonmilieus een belangrijke bijdrage leveren aan een onderscheidende ‘quality of life’ en het economisch vestigingsklimaat van de stad.*
- Ambitie 2: *Den Haag bouwt aantrekkelijke woonmilieus voor stedelijke doelgroepen, in het bijzonder wordt aandacht besteed aan de woonvoorkeuren van:*
- Young urban professionals
 - Stedelijke gezinnen
 - Empty-nesters
 - Expats
 - Studenten
- Ambitie 3: *Den Haag gaat voor een betaalbaar, stedelijk en duurzaam nieuwbouw-, transformatie- en verbeterprogramma.*
- Ambitie 4: *Den Haag verwelkomt haar nieuwe inwoners gastvrij en zorgt dat ze snel beschikbare en betaalbare woonruimte vinden.*

Uitgangspunten

*Ambitie 1 - Aantrekkelijke stedelijke woonmilieus
(Zie bijlage 4 voor het kaartmateriaal)*

Den Haag maakt onderscheid tussen stedelijke woonmilieus die de komende jaren toegevoegd gaan worden, bestaande stedelijke milieus die verbeterd en vernieuwd gaan worden, bestaande sterke woonmilieus, waar vooral gewerkt zal worden aan versterking van wat er al is en gebieden waar mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding worden verkend (zie ook de toelichting op de woonmilieus in bijlage 3 en de transitiekaart in bijlage 4):

Toevoegen

- Een ‘Central Innovation District (CID)’ in het gebied rondom de drie grote treinstations van Den Haag, inclusief Beatrixkwartier, grote delen van de Binnenstad, Binckhorst en Laakhaven

biedt de kans om een forse uitbreiding van het hoogstedelijk metropolitaan en centrumstedelijk woonmilieu te realiseren. Met een sterke, gecombineerde inzet op groei van (innovatieve) bedrijven, hoger onderwijs, (kennis)instellingen en werkgelegenheid, ruimte voor hoogstedelijk metropolitaan wonen, versterking van vrijetijdsvoorzieningen en een verdere toename van het aantal studenten moet het CID een cruciale bijdrage gaan leveren aan de levendigheid van Den Haag.

- De Binckhorst heeft een voor Den Haag uniek creatief en rauw karakter en speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van het bovengenoemde CID. Er zal de komende jaren steeds meer gewoond worden, maar het gebied vervult ook een belangrijke functie voor bedrijvigheid. De kunst wordt om een mix van stedelijke woonwerkmilieus toe te voegen die hierbij past. Behoud van de industriële en creatieve sfeer rondom Binckhaven, voldoende aanbod van bedrijfsruimten, de verbinding met het CID en bereikbaarheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.
- In het centrum, in de kustzone en nabij hoogwaardige knooppunten van OV-voorzieningen door de hele stad liggen kansen om te verdichten en meer centrum stedelijke woonmilieus met een onderscheidend karakter (zoals wonen aan zee en wonen in de binnenstad) toe te voegen.
- Aan de zuid-west grens van Den Haag (Vroondaal) liggen kansen om exclusieve suburbane milieus toe te voegen.

Verbeteren/vernieuwen

- Bij het verbeteren en vernieuwen van wijken worden de eigen karakteristieken en kwaliteiten (monumentaal, groen, etc.) van wijken benadrukt.
- In Den Haag Zuidwest en Mariahoeve wordt gewerkt aan de verbetering en vernieuwing van het groenstedelijk woonmilieu tot een groen en compact woonmilieu. Rondom (OV)voorzieningen (conform Agenda Ruimte voor de Stad) wordt meer hoogbouw toegevoegd en in andere delen worden naast appartementen ook compacte grondgebonden woningen toegevoegd.
- In de eenzijdige goedkope levendige wijken in de gordel rond het centrum wordt voortgebouwd aan het verbeteren van de woningkwaliteit en vernieuwing (o.a. Schilderswijk, Transvaal, Laak).

Versterken

- In rustige stedelijke woonmilieus (zoals de Bomen- en Bloemenbuurt, Vruchtenbuurt) worden kansen benut om aanvullende woonconcepten toe te voegen (bijvoorbeeld als er sprake is van leegstaand vastgoed of vrijkomende locaties).
- In stedelijke exclusieve milieus (zoals Statenkwartier en Benoordenhout) wordt ingezet op het behoud van de kwaliteit, het internationale milieu en het monumentale karakter. Nieuwe ontwikkelingen houden hiermee rekening, waarbij sociale woningbouw ook tot de mogelijkheden behoort.
- Grondgebonden milieus, zoals de Vinexwijken en de woonerfwijken Houtwijk en Nieuw-Waldeck, worden toekomstbestendig gemaakt voor de vergrijzing en tegelijk voor een nieuwe generatie gezinnen, door waar nodig de woonomgeving (openbare ruimte en voorzieningen) te verbeteren en op kleine schaal appartementen toe te voegen om zo doorstroming binnen de wijk te bevorderen en 'onderbewoning' te verminderen.

Verkennen

- De mogelijkheid om op de langere termijn verschillende stedelijke woonmilieus toe te voegen in de Vlietzone worden verkend.

Ambitie 2 – Prioritaire stedelijke groepen
(Zie bijlage 2 voor een uitleg bij de genoemde groepen).

Een aantal stedelijke groepen krijgt extra prioriteit vanwege hun bijdrage aan het internationale, gastvrije, levendige en economische profiel van Den Haag. Hun woonbehoeften worden nadrukkelijk meegenomen bij de ontwikkeling van bouwprogramma's voor het 'Central Innovation District', de Binckhorst, de kustzone en de stadsrand, maar ook bij het versterken van bestaande aantrekkelijke woonmilieus.

Nieuwe of bijzondere woonvormen die inspelen op trends en niches spelen een grote rol om stedelijke groepen te kunnen bedienen. Het gaat om bijvoorbeeld bouwgroepen, consumentgericht bouwen, woonwerkconcepten, groepswonen, full-service appartementen, micro housing, zelfbouw en wooncoöperaties.

- Young Urban Professionals
 - Toevoegen van kleine goedkope (< € 710) en middeldure appartementen (huur en koop) met name in het Central Innovation District en de Binckhorst.
 - Kwaliteit voor deze groep blijven bieden in de bestaande goedkope particuliere woningvoorraad in de wijken in en rond het centrum.

- Stedelijke gezinnen
 - Toevoegen van flexibele gezinsappartementen en stadswoningen (huur en koop) met name bij de vernieuwing van Zuidwest en Mariahoeve en in de goedkope levendige stadswijken rond het centrum.
 - Zelfbouwmogelijkheden toevoegen voor gezinnen, bijvoorbeeld op invullocaties in rustige stedelijke gebieden.
 - (Voor Den Haag) nieuwe concepten ontwikkelen die het mogelijk maken om ook in centrum stedelijke en metropolitane milieus (Binckhorst, kustzone, CID) voor stedelijke gezinnen te bouwen.
 - Bij alle plannen voor gezinnen wordt de context van de woning (spelen, veiligheid, groen, parkeren, scholen) nadrukkelijk meegenomen. Collectieve voorzieningen worden toegevoegd om aan de hoge eisen van gezinnen ten aanzien van de directe woonomgeving te voldoen en tegelijk ook de ruimteclaim van gezinnen te beperken.
 - Gezinswijken uit het verleden (zoals de woonerwijken) worden meer aantrekkelijk gemaakt voor het stedelijk gezin van nu. Met aanpassingen in de woonomgeving is hier grote winst te behalen.
 - Met regiogemeenten worden afspraken gemaakt over een eengezinswoningen-programma dat aanvullend is op het Haagse compacte programma.

- Empty-nesters
 - In de kustzone aantrekkelijke appartementen in het midden- en hoge segment (huur en koop) voor empty-nesters toevoegen.
 - Bouwplannen voor empty-nesters worden op een consumentgerichte manier ontwikkeld. Voor deze groep is het heel belangrijk dat de woning aansluit bij de woonwens.
 - Ruimte bieden voor eigen initiatief vanuit deze doelgroep, vooral ook voor collectieven.

- Expats
 - In het CID en in de Internationale zone worden voor kleine expat-huishoudens gemeubileerde woningen of full-service concepten toegevoegd.

- Bij invullocaties in meer ontspannen en karakteristieke woonmilieus dicht bij internationale scholen, specifiek aandacht schenken aan woonwensen van expat-gezinnen (bijvoorbeeld ook huurwoningen).
- Studenten
 - In het CID liggen grote kansen om studentenwoningen toe te voegen, aansluitend op de actuele behoefteramingen.
 - In andere gebieden waar deze groep toegevoegde waarde heeft op kleine schaal met name via transformatie en in de bestaande woningvoorraad toestaan nabij onderwijsclusters, bij voorkeur flexibel en/of in een mix met andere doelgroepen.

*Ambitie 3 – Betaalbaar, stedelijk en duurzaam bouwprogramma
Zie ook hoofdstuk 6 ‘Bouwstenen bouwprogramma’*

- Het bouwprogramma nodigt uit om het onderscheidende karakter van gebieden te ontwikkelen en bestaande architectonische of stedenbouwkundige kwaliteiten verder te versterken. Voor een aantal deelgebieden formuleert het uitvoeringsprogramma van de woonvisie nadere programmatische uitgangspunten, passend bij het gewenste karakter van deze gebieden op de lange termijn.
- Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat 30% van de stedelijke woningbouwproductie bestaat uit sociale woningbouw en daarnaast worden jaarlijks gemiddeld 400-500 middeldure huurwoningen gerealiseerd ten behoeve van o.a. doorstroming uit de sociale huursector.
- Den Haag schept de randvoorwaarden die nodig zijn om aantrekkelijke en duurzame woningbouwontwikkelingen hand in hand te laten gaan met verdere verstedelijking en verdichting:
 - In het centrum en de wijken rondom het centrum ligt er een opgave om de vraag naar en het aanbod van parkeren beter in balans te brengen.
 - Er worden kaders/minimale eisen gesteld om voldoende kwaliteit (geluid, duurzaamheid, lucht, differentiatie) te garanderen bij kantoortransformaties.
 - Als gevolg van de sterk versteende stedelijke omgeving, is er een duidelijk hitte-eiland-effect. Door voldoende groen aan te brengen in de openbare ruimte en aan/op gebouwen neemt dit effect niet toe bij verdere verdichting, maar wordt het teruggedrongen.
 - Bij verdichting wordt zorgvuldig gekeken naar het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en van groen in en om de woning op basis van natuurinclusief bouwen. Voor nieuwbouw ontwikkelt de gemeente Den Haag een puntensysteem natuurinclusief bouwen (RIS288182).
 - Binnen de Stedelijke Ecologische Hoofdstructuur vindt geen verdichting plaats (conform Agenda Groen (RIS294705) en Nota Ecologische Verbindingszones 2008-2018).
 - Op het gebied van klimaatadaptatie gaat de gemeente onder andere uit van het door Hoogheemraadschap Delfland gevolgde ‘stand-stilbeleid’. Dit betekent dat bij verdichting c.q. verharding er geen verslechtering qua wateroverlast op mag treden. Groene daken in de bestaande woningbouw worden gestimuleerd.

Ambitie 4 - Gastvrij en flexibel

- De gemeente Den Haag vangt de toenemende vraag naar snel beschikbare, betaalbare en tijdelijke woonvormen op door:
 - De mogelijkheden te onderzoeken om onder voorwaarden ruimte te geven aan samenvoegen en aan- en opbouwen van de bestaande voorraad. Voor bouwkundig

- splitsen wordt een eenduidig kader opgesteld. Als randvoorwaarde hierbij geldt dat de wijken en buurten leefbaar blijven;
- De mogelijkheden uit te breiden om onzelfstandige bewoning (kamerbewoning), daar waar het kan, meer en makkelijker mogelijk maken;
 - Het tijdelijk gebruik van leegstaande, te slopen panden en braakliggende terreinen mogelijk te maken;
 - Bij complexen met voornamelijk kleine woningen flexibele bouw te stimuleren, zodat in de toekomst kleine woningen samengevoegd kunnen worden tot grotere appartementen. Er wordt gestuurd om te voorkomen dat er veel eenzijdige kleine appartementen ontstaan;
 - Nieuwe, tijdelijke en flexibele woonvormen zoals vrij indeelbare ruimtes en woonwerkcombinaties te faciliteren;
- De mogelijkheden van flexibele bestemmingsplannen te benutten. De Omgevingswet als ontwikkelkracht.
 - Er wordt indien wenselijk gestuurd op het gebruik van tijdelijke huurconstructies zoals voor de volgende doelgroepen: jongeren, studenten, expats en arbeidsmigranten.
 - Bij het ontwikkelen van een toekomstige flexibele woningvoorraad wordt niet specifiek gericht op één doelgroep. De mogelijkheid om daar later andere doelgroepen te kunnen huisvesten moet open blijven.
 - De balans tussen regulier gebruik van woonruimte en vakantie- en tijdelijk verblijf wordt bewaakt.
 - De gemeente Den Haag blijft woonpromotie benutten om Den Haag te profileren als aantrekkelijke en gastvrije woonstad.

6. Toekomstbestendige Woningvoorraad

Analyse – Woningvoorraad met grote kwaliteiten, maar ook achterstallig onderhoud, lage energieprestaties en te weinig geschikt om langer zelfstandig te wonen

Kwaliteiten

Den Haag heeft een woningvoorraad met bijzondere kwaliteiten. Er zijn grote delen van de stad met een prachtig historisch karakter of een bijzondere stedenbouwkundige structuur. Bekend zijn natuurlijk de Haagse portieken, de hofjes en de statige wijken aan de kust, maar ook de vroeg na-oorlogse wijken bevatten historisch erfgoed dat gekoesterd moet worden. Grote delen van de woningvoorraad zijn van afgelopen twee/drie decennia, wat betekent het onderhoud en de energieprestaties veelal op orde zijn.

Achterstallig onderhoud

Ondanks grote inspanningen de afgelopen decennia – van subsidieprogramma's als PWV, ISV en de actieve rol van de VvE balie – blijft de kwaliteit en het gebruik van de bestaande woningvoorraad aandacht nodig hebben, met name in een aantal wijken. Achterstallig onderhoud in de stad kan negatieve effecten hebben op de uitstraling van de buurt en de schaadt de gezondheid en veiligheid van bewoners. Om dit te voorkomen zal de gemeente zich tot 2030 blijvend moeten inspannen.

Klimaatneutraal in 2040

Den Haag heeft zich tot doel gesteld in 2040 klimaatneutraal te zijn. Om dit doel te behalen is een versnelling nodig. Voor de verwarming van onze gebouwen is Den Haag nu bijna volledig (93%) afhankelijk van aardgas. Den Haag staat op het punt van een energietransitie, ingegeven door de klimaatproblematiek, internationale spanningen en het feit dat het gasnet in Den Haag over de looptijd van de Woonvisie (tot aan 2030) dient te worden vervangen. Het grootste deel van Den Haag staat er al. Nieuwbouwwoningen hebben echter een kleine, maar belangrijke rol in de stad. Zo'n 10% van de voorraad zal in 2030 bestaan uit nu nog te bouwen woningen. Met de eisen uit het Bouwbesluit is nieuwbouw vanaf 2020 bijna energieneutraal. De grootste uitdaging zit in de verduurzaming van de bestaande voorraad. Energieneutrale nieuwbouwwoningen en een duurzame bestaande voorraad dragen echter alleen bij aan klimaatneutraliteit als die ook verwarmd worden met een niet-fossiele warmtebron.

Stijgende zorgkosten en gebrek aan geschikte woningen

In Nederland zien we een trend van stijgende zorgkosten en een toenemende vergrijzing. Om zorg voor ouderen en mensen met een beperking passend en betaalbaar te houden is het landelijk beleid gericht op (langer) zelfstandig wonen. Voor deze huishoudens is goede toegankelijkheid van de woning een belangrijke vereiste om zelfstandig te kunnen blijven wonen, met hulp van mantelzorg en thuiszorg maar ook met diverse voorzieningen in huis. De prognose is dat in Den Haag in 2030 ruim 46.000 inwoners wonen van 75 jaar en ouder. Een deel van deze groep heeft in toenemende mate te maken met fysieke en/of verstandelijke beperkingen (dementie). Op dit moment wonen circa 10.000 75-plussers in een niet-levensloopbestendige woning met trappen (zowel in sociaal als in particulier bezit). Ook andere zorgdoelgroepen die voorheen in een intramurale of beschermd wonen setting woonden, moeten zelfstandig gaan wonen. Voor beide doelgroepen stevenen we af op een gebrek aan geschikte, zelfstandige woningen, eventueel met zorgvoorzieningen.

Ambitie

Ambitie 1: *In 2030 voldoet de woningvoorraad aan de duurzame en woontechnische eisen:*

- I. Onderhoud is op orde.
- II. 50% van de woningen is verwarmd met een niet-fossiele warmtebron.

Ambitie 2: *In 2030 heeft Den Haag een groter en gevarieerder aanbod aan geschikte woningen en woonzorgvormen voor (langer) zelfstandig thuis wonen:*

Uitgangspunten

Ambitie 1 - Onderhoud op orde en toekomstige energievoorziening

Onderhoud op orde:

- Alle VvE's moeten sparen op basis van een meerjaren onderhoudsplan.
- In 2030 is een totaal van 50.000 duurzame woningrenovaties behaald. Om dit te behalen wordt ingezet op een versnelling naar 4.000 duurzame woningrenovaties per jaar vanaf 2020. Particuliere woningeigenaren worden op verschillende manieren gestimuleerd om onderhoud én verduurzamingsmaatregelen in hun woning uit te voeren, met als doel een zo groot mogelijke sprong in het energielabel.
- De gemeente stimuleert het wegwerken van achterstallig onderhoud. Bestaande kwaliteiten van woningen en wijken (ruimtelijk, economisch en sociaal) vormen hierbij het startpunt.
 - Particuliere eigenaar-bewoners: door het stimuleren van duurzame woningrenovaties via een gebiedsgerichte aanpak:
 - De komende jaren maakt de gemeente een inhaalslag in 10 focusgebieden (zie kaart 3 in bijlage 4): Bomenbuurt, Bloemenbuurt, Heesterbuurt, Laak, Leyenburg, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal, Valkenbos, Mariahoeve en Vruchtenbuurt (conform RIS 281663). In deze gebieden neemt de gemeente een stimulerende rol.
 - In de rest van de stad neemt de gemeente een faciliterende rol.
 - Particuliere verhuurders: stimuleren van duurzame woningrenovaties om te voorkomen dat zij een grote onderhoudsachterstand oplopen.
 - Corporaties: door afspraken te maken met de corporaties. Alle corporatiewoningen in Den Haag hebben in 2030 een goede kwaliteit. Dit geldt ook voor de woningen in tijdelijke verhuur.
- De gemeente handhaaft op achterstallig onderhoud en geeft daarbij prioriteit aan ongezonde, gevaarlijke situaties of situaties met een negatieve uitstraling op de omgeving.
- Bij onderhoud en verduurzaming is er ook aandacht voor een goed binnenklimaat en gezondheid.
- In 2019 zijn er geen woningen meer in bezit van woningcorporaties die nog voorzien zijn van een open verbrandingstoestel, zoals een geiser. In de jaren daarna wordt ingezet om ervoor te zorgen dat er in 2030 in de particuliere voorraad ook geen open verbrandingstoestellen meer aanwezig zijn.

Toekomstige energievoorziening:

- Nieuwbouw in Den Haag wordt alleen nog CO₂-neutraal gebouwd. Dit betekent dat deze woningen geen aansluiting hebben op het aardgasnet¹ (conform raadsbesluit RIS127626).
- De gemeente Den Haag werkt samen met de stad aan de energietransitie. Zij start hiermee in een aantal kansgebieden. Dat zijn gebieden waar reeds warmteinitiatieven lopen (Warmterivier Scheveningen, Haagse Aardwarmte Leyweg) en gebieden waar het gasnet het eerst vervangen moet worden (Den Haag Zuidwest, Mariahoeve).
- De gemeente stelt vóór 2020 een plan op voor de gehele stad waarin is uitgewerkt welke wijken welk type warmtevoorziening nodig hebben. In 2030 zijn de voorgestelde technieken breed toegepast in wijken.
- Daar waar de gemeente grondposities in de markt zet via het instrument tenderen, wordt dit gebruikt om bij uitgifte aanvullende (duurzaamheids)wensen te realiseren.

¹ Een motie om de verplichting voor netbeheerders om nieuwbouw ALTIJD aan te sluiten op het aardgasnet af te schaffen is op 1-11-2016 aangenomen in de Tweede Kamer.

- Om de energierekening van huishoudens verder te verlagen wordt het plaatsen van zonnepanelen gestimuleerd, en wordt ingezet op het gebruik van slimme meters en andere Smart-home oplossingen.
- Corporaties hebben een visie hebben op het klimaatneutraal maken van hun vastgoed in de periode tot 2040 en dienen hun onderhoudsplanningen hier op aan te passen.
- De gemeente ziet verduurzaming als kans voor het verbeteren van de kwetsbare wijken en het vinden van nieuwe financiële middelen hiervoor vanuit Europa of het Rijk. Verduurzaming zorgt voor lokale werkgelegenheid en biedt de mogelijkheid om de woningvoorraad aan te pakken op een manier die bijdraagt aan het versterken en verbeteren van de wijk.
- De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame bouwmaterialen bij nieuw- en verbouw en benut de kansen van hergebruik van bouwmaterialen (circulair bouwen). Waar de gemeente kan sturen op deze zaken zal zij dit doen.

Ambitie 2 - Langer zelfstandig wonen

- Overmaat van geschikte woningen (nultredenwoningen) is nodig omdat er nu ook veel mensen zonder mobiliteitsproblemen in deze woningen wonen; variatie is nodig om keuzemogelijkheden te bevorderen. De benodigde toevoegingen (nieuwbouw, transformatie, verbouw) worden per stadsdeel bepaald.
- Nieuwbouw wordt aanpasbaar gebouwd, conform de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen (collegebesluit RIS 168711).
- In ieder stadsdeel is minimaal één woon(-zorg)vorm in het sociale segment aanwezig, gericht op langer zelfstandig wonen voor ouderen, eventueel gecombineerd met andere doelgroepen.
- De gemeente voert regie op transformatie van verzorgings- en verplegingsvastgoed. Dit vastgoed wordt bij voorkeur ingezet voor combinaties van wonen en zorg (voor ouderen en andere doelgroepen). Bij herbestemmingsafwegingen wordt de beschikbaarheid van voldoende locaties voor intramurale voorzieningen, zorgfuncties en ontmoetingsruimtes voor de toekomst meegewogen, waarbij de eindverantwoordelijkheid voor een voldoende intramuraal aanbod bij de zorgpartijen ligt.
- Initiatiefnemers op het gebied van woonzorgvormen (voor senioren met smalle beurs of andere zorgdoelgroepen) worden waar mogelijk door gemeente en woningcorporaties gefaciliteerd bij het vinden van een locatie.
- Doorstroming van ouderen naar meer geschikte woningen wordt gestimuleerd, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen en zodoende een hogere kans hebben om betrokken en veilig te wonen en regie op het leven te houden, ondanks toenemende kwetsbaarheid. Daarmee treedt ook verjonging op in bepaalde wijken omdat deze woningen vaak zeer geschikt zijn voor jonge gezinnen.
- Zorgdoelgroepen, zoals jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp en toe zijn aan een vorm van zelfstandig wonen, mensen met een fysieke of verstandelijke beperking, GGZ-cliënten en dak- en thuislozen hebben een bijzondere en kwetsbare positie op de woningmarkt. Gemeente, corporaties en zorginstellingen spannen zich gezamenlijk in voor een groter en gevarieerder aanbod voor deze groepen, onder andere door transformatie van huidige zorggebouwen. Zo krijgen ook zorgdoelgroepen meer keuzevrijheid in waar en hoe zij willen wonen.
- In Den Haag is er een gunstig klimaat voor innovatie op het gebied van langer zelfstandig wonen en partijen werken structureel samen om knelpunten op te lossen. Hierbij staan de behoeften van bewoners zelf centraal en zijn partijen bereid domein-overstijgend te handelen.

- Er wordt in Den Haag structurele samenwerking tussen gemeente, corporaties, zorgpartijen, burgers en andere partijen georganiseerd om meer, en meer variatie, aan geschikte woningen en woonzorgvormen te realiseren. De gemeente heeft de regie op deze samenwerking, bij voorkeur op stadsdeelniveau.

7. Bouwstenen voor het uitvoeringskader nieuwbouw

Agenda Woonvisie en bouwprogramma

De uitvoeringsagenda is de vertaling van de ambities en uitgangspunten uit voorliggende notitie naar een agenda voor de komende 3-5 jaar. De Agenda Woonvisie vormt de basis voor de gemeentelijke activiteiten voor de korte en middellange termijn en tevens de uitnodiging aan andere partijen om hier een bijdrage aan te leveren. De verschillende rollen en verantwoordelijkheden worden benoemd, waarbij de strategische principes uit de Agenda Ruimte voor de Stad het uitgangspunt vormen.

In de uitvoeringagenda is onder andere een nieuwbouwprogramma opgenomen. Het in de Agenda Ruimte voor de Stad vastgestelde jaarlijks netto bouwprogramma van 2.000-2.500 woningen en de aangewezen transitie- en ontwikkelgebieden zijn hierbij uitgangspunt. In de uitvoeringsagenda wordt nader uitgewerkt voor welke doelgroepen er waar verbouwd en gebouwd moet worden.

Vertrekpunt voor het bouwprogramma

In voorliggende notitie zijn op stedelijk niveau de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van 30% sociale woningbouw. Dit betekent een jaarlijkse netto toevoeging van 600-750 huurwoningen in de sociale sector. Om het aandeel sociale huurwoningen in de totale voorraad op gelijk niveau te houden, is deze toevoeging nodig.
- Er is ruimte in het programma voor betaalbare koopwoningen voor koopstarters.
- De voorraad middeldure huurwoningen wordt vergroot. Jaarlijks worden er 400-500 middeldure huurwoningen met een huurprijs tussen de € 710 en € 900 gerealiseerd.
- Jaarlijks worden 200 kavels/kluswoningen uitgegeven voor individuen en/of groepen om hun eigen woning te bouwen.
- Er resteert nog een opgave van 1.900 studentenwoningen. Het merendeel zal op korte termijn gerealiseerd worden, na 2020 moet de benodigde plancapaciteit voor deze groep opnieuw worden bezien.
- De verwachting is dat het tempo van kantoortransformaties de komende jaren zal afnemen vanwege het opdrogen van de voorraad lege kantoren. Er is reeds een groot aantal vierkante meters kantoorruimte getransformeerd.
- Er worden in Den Haag, bovenop de wettelijke eisen, waar nodig extra kwalitatieve eisen gesteld aan nieuwbouw. Het gaat om eisen ten aanzien van duurzaamheid, aanpasbaarheid en woninggrootte en -differentiatie. Ook aan transformaties worden extra eisen gesteld ten aanzien van lucht, geluid, duurzaamheid en differentiatie.
- Het grootste deel van de productie bestaat uit appartementen, een klein deel van het programma betreft compacte grondgebonden woningen (tot 2020 in verhouding 80-20%). Na 2020 kan nog beperkt in de vraag naar grondgebonden woningen worden voorzien. Oplossingen moeten in en samen met de regio worden gezocht en in doorstroming binnen de woningvoorraad in Den Haag.

Relatie uitgangspunten met planvoorraad

De ambitie is om in de periode 2017 t/m 2025 22.500 woningen in aanbouw te nemen. In de huidige planvoorraad zijn er plannen voor ruim 16.000 in aanbouw te nemen woningen (peildatum 3^e kwartaal 2016), waarvan er ruim 12.000 voor 2020 zijn gepland. De differentiatie van deze woningen is al grotendeels bepaald. Dit betekent dat op korte termijn de ruimte om te sturen op segmenten ten behoeve van het realiseren van de beleidsambities beperkt is. Na 2020 is er meer sturingsruimte, omdat er nog onvoldoende woningen in de planvoorraad staan voor die periode.

Na 2020 is de planvoorraad onvoldoende om de woningbouwambitie te realiseren. Bovendien wordt verwacht dat in 2017 een aanzienlijk aantal woningen in aanbouw wordt genomen, waardoor de

planvoorraad nog sneller opdroogt. Het vergroten van de planvoorraad vanaf 2020 is daarom van groot belang.

Als we de huidige plannen tot 2020 langs de beleidsambities leggen, zien we dat het programma voor studentenhuisvesting, middeldure huur en kleinschalig opdrachtgeverschap op koers ligt, maar dat voor sociale woningbouw nog een inhaalslag noodzakelijk is en blijft.

Wat betekent dit programmatisch?

Voor de korte termijn (2017-2020) wordt ingezet op:

- Een inhaalslag sociale woningbouw, waarbij fijnmazige spreiding over gebieden een uitgangspunt is. Er wordt sociaal bijgebouwd in o.a. Laak, Kijkduin, Ypenburg, Erasmuszone, Centrum en Binckhorst.
- Het doorzetten van het programma studentenhuisvesting, met nadruk op het betaalbare segment in het CID. Bij nieuwe plannen wordt gestreefd naar het deels ombuigen naar huisvesting voor pas afgestudeerden en starters, met onder meer betaalbare koopwoningen.
- Het bouwen van middeldure huurwoningen (€710-€900) om vooral ook mensen met een middeninkomen meer keuzemogelijkheden te bieden. O.a. in CID, Binckhorst, Den Haag Zuidwest.
- Het realiseren van het programma grondgebonden woningen in bijvoorbeeld Vroondaal, Kijkduin, Erasmuszone, maar ook op verspreid liggende locaties buiten het centrumstedelijke woonmilieu.

Voor de periode 2020-2025 geldt:

- Doorgaan met de inhaalslag sociale huur, fijnmazige spreiding over gebieden blijft uitgangspunt.
- Het programma studentenhuisvesting afbouwen, tenzij er sprake is van forse groei van opleidingen en studenten. O.a. in CID en Binnenstad.
- Het aandeel eengezinswoningen in het programma afbouwen naar een maximum van 20%. Daarbij meer inzetten op grondgebonden compacte gezinswoningen en gezinsappartementen. O.a. Den Haag Zuidwest, Vroondaal.
- 20% van de productie bestaat uit middeldure huurwoningen (€710-€900).

DEEL II

Agenda Woonvisie

Agenda Woonvisie

Voor u ligt de Agenda Woonvisie. Deze formuleert, op basis van de woonvisie, een aantal concrete doelen en de bijbehorende acties en maatregelen.

Voorop staat dat Den Haag een sociaal-inclusieve en aantrekkelijke stad wil zijn met een aanbod van heel uiteenlopende woon- en leefmilieus. Een stad waar de huidige bewoners met plezier wonen, in een inspirerende woonomgeving, betaalbaar en zonder woonoverlast. Een stad die ook aantrekkelijk is voor groepen die we nodig hebben om onze economie en welvaart duurzaam te versterken, zoals studenten, creatieve en innovatieve jongeren en expats. En een stad waarin niemand buiten de boot valt, waarin kwetsbare groepen hun plek kunnen vinden en hun leven vorm kunnen geven.

Waar de woonvisie een doorkijk geeft naar 2030 over de hele breedte van het wonen, ligt de focus van deze agenda op een zestal doelen waar we de eerstvolgende jaren (3-5 jaar) mee aan de slag gaan. Per doel formuleren we een aantal maatregelen en/of acties. Indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven, zal de agenda worden geactualiseerd.

De agenda is ingedeeld aan de hand van de volgende zes doelen die de prioriteiten van het woonbeleid voor de komende jaren samenvatten:

1. Accommoderen van de bevolkingsgroei
2. Meer aantrekkelijke woonmilieus
3. Onderhoud en gebruik van woningen op orde
4. Verduurzaming van de woningvoorraad
5. Goede huisvesting voor kwetsbare groepen
6. Langer zelfstandig wonen voor ouderen

De Agenda Woonvisie is nadrukkelijk een uitnodiging aan partijen en bewoners om met plannen en ideeën te komen die bijdragen aan de gestelde doelen en dient als basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties.

1. Accommoderen van de bevolkingsgroei

Begin 2017 wonen er ruim 526.000 mensen in Den Haag. De Haagse bevolking groeit de komende jaren naar verwachting verder door naar 557.000 à 591.000 inwoners in 2030². Den Haag bouwt woningen om deze bevolkingsgroei op te vangen. Voor een belangrijk deel zal bijgebouwd worden in het middensegment. Daarnaast zal de kernvoorraad van huurwoningen in de sociale sector meegroeien met de bevolkingstoename in Den Haag.

- We sturen³ op de realisatie van 2000 tot 2500 woningen per jaar.
 - De planvoorraad en de planologische ruimte wordt vanuit de Agenda Ruimte voor de Stad twee keer per jaar gemonitord.
 - Verdichten, vergroenen en verduurzamen gaan geïntegreerd samen op.
- We sturen op betaalbaarheid en beschikbaarheid van nieuwbouwwoningen voor lage- en middeninkomens (o.a. door de mogelijkheden in bestemmingsplannen en omgevingsvisie te benutten). Dit vertalen we in een langjaarlijkse gemiddelde woningbouwproductie van:
 - **30% sociale huurwoningen:** woningen met een huurprijs tot €710,68 (prijsspeil 1-1-2017).
 - We behouden in Den Haag een kernvoorraad⁴ van sociale huurwoningen (79.400 woningen op 1-1-2019) en het aandeel sociale huurwoningen tot de lage aftoppingsgrens (€592,55, prijsspeil 1-1-2017) daarbinnen. De kernvoorraad groeit mee met de bevolkingsgroei. Hier maken we afspraken over met corporaties. Daarnaast maken we afspraken met de regiopartners over de gewenste regionale kernvoorraad.
 - We sturen en monitoren op een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningbouw over de stad. Zie **'strategiekaart sociale woningbouw'** (in bijlage 4, kaart 5).
 - De strategiekaart maakt onderscheid tussen gebieden in de stad waar een 'toevoegstrategie' geldt, een aantal goedkoop eenzijdige gebieden waar we een 'differentiatiestrategie' hanteren, een klein aantal wijken waar de strategie nog nader bepaald moet worden en de overige gebieden waarvoor een 'maatwerkstrategie' (afweging vindt plaats per casus) geldt.
 - We monitoren twee keer per jaar welke nieuwe sociale woningbouw er gepland staat en waar de planologische ruimte ligt.
 - We onderzoeken of een deel van de sociale woningbouwproductie gerealiseerd kan worden door marktpartijen, niet zijnde woningcorporaties. Daarbij is de randvoorwaarde dat deze woningen voor wat betreft woonruimteverdeling en huurstelling volledig binnen de kaders passen die gelden voor sociale huurwoningen van woningcorporaties.
 - **20% huurwoningen in het middensegment:** woningen met een huurprijs tussen de €710 en €900⁵.
 - We organiseren samen met het Rijk een lokale samenwerkingstafel om het aanbod aan woningen in het middenhuursegment te stimuleren (in het kader van de Samenwerkingstafel middenhuur onder voorzitterschap van de heer Rob van Gijzel).

² Bron: Bevolkingsprognose Den Haag 2017.

³ We gebruiken de term 'sturen op', maar benadrukken dat de gemeente voor de realisatie van doelen afhankelijk is van marktpartijen, woningcorporaties en andere initiatiefnemers. We werken als gemeente aan een breed scala van instrumenten waarmee direct of indirect invloed uitgeoefend kan worden op het bouwprogramma. In het bijzonder noemen we hier de nieuwe mogelijkheden van de Omgevingsvisie.

⁴ Onder de 'doelgroep kernvoorraad' wordt verstaan de Europa-doelgroep (huishoudens met een inkomen tot €34.678) en huishoudens met een inkomen tot €44.360 met 2 of meer inwonende kinderen.

⁵ Bovengrens 2016. De huren voor middeldure huur worden jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

- We sturen op de doorontwikkeling van een studentenmilieu in het centrumgebied door de realisatie van **1900 studentenwoningen**. Het merendeel zal vóór 2020 gerealiseerd zijn. Na 2020 wordt de benodigde plancapaciteit voor deze doelgroep opnieuw bezien aan de hand van de jaarlijkse Monitor Studentenhuisvesting.
- We sturen op het tijdig betrekken van bewoners bij woningbouwontwikkelingen.

2. Meer aantrekkelijke woonmilieus

De prognoses van stedelijke groei en de noodzakelijke transitie naar een 'nieuwe economie' stellen hoge (nieuwe) eisen aan de aantrekkingskracht en woonkwaliteit van Den Haag. We sturen op woonmilieus met een onderscheidend eigen profiel. Het CID wordt bijvoorbeeld dé plek in de stad waar een hoogstedelijk metropolitaan woonmilieu, gekenmerkt door veel functiemenging, wordt gerealiseerd. Dit milieu moet talent en innovatie aan zich weten te binden. Delen van bestaande woonmilieus en een aantal woonwijken willen we versterken, verbeteren of vernieuwen en daarmee aantrekkelijker maken voor bewoners en voor groepen die we aan de stad gaan binden, zoals gezinnen, empty nesters, young professionals, expats en studenten⁶. We hebben daarbij oog voor bestaande kwaliteiten en karakteristieken van wijken. We verleiden initiatiefnemers en particulieren om met hun bouwplan van toegevoegde waarde te zijn, we gaan meer experimenteren en we ontwikkelen waar nodig nieuw instrumentarium of werkwijzen om een impuls te geven aan de vernieuwing van gebieden of voor doelgroepen.

- We sturen op aantrekkelijke nieuwbouw in stedelijke dichtheden en voor stedelijke woonconsumenten:
 - We stellen, in samenspraak met lokale partners, een wervend **Inspiratieboek Woningbouw Den Haag** op voor de belangrijkste ontwikkelgebieden (centrumgebied, Zuidwest, Kustzone, OV-knopen). Daarin schetsen we op een beeldende en inspirerende manier het perspectief voor deze gebieden. Hierbij maken we o.a. gebruik van beelden uit de gebiedsverkenning die zijn uitgevoerd in het kader van Agenda Ruimte voor de Stad. De focus ligt op wonen en woningbouw. We omschrijven ook hoe de kwaliteit van openbare ruimte en voorzieningen kan bijdragen aan de beoogde woonsfeer. Het inspiratieboek biedt tevens praktische handvatten ten aanzien van parkeereisen, grondbeleid en ruimtelijke voorwaarden.
 - We richten samen met lokale partners een **Haags Lab Woonkwaliteit** op. Doelen zijn:
 - In de praktijk te experimenteren met nieuwe woonconcepten die bijdragen aan een 'typisch Haagse' centrum- en hoogstedelijke en compact groenstedelijke woonkwaliteit.
 - Specifiek denken we aan experimenten gericht op woon-werk concepten, concepten voor start-ups (gelinkt aan accelerator programma's), concepten voor gastonderzoekers/docenten (gelinkt aan universiteiten/hogescholen) en concepten gericht op stedelijke gezinnen of empty-nesters.
 - De kennis delen met Haagse partners zodat succesvolle experimenten navolging krijgen.
 - Waar nodig doen we, samen met partners, aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld:
 - We doen in samenwerking met DUWO onderzoek naar de omvang en samenstelling van de doelgroep young urban professionals en hun woonvoorkeuren.
 - We brengen de woonbehoeften van expats opnieuw in beeld.
- We ontwikkelen woonpromotie om (potentiële) inwoners te laten zien en ervaren dat Den Haag 'aantrekkelijke woonmilieus' biedt. De komende jaren richt de woonpromotie zich in eerste instantie op young urban professionals, met het idee dat zij een vliegwieleffect op gang kunnen brengen.
- We sturen op het toevoegen van aantrekkelijke woonmilieus voor gezinnen:
 - We stimuleren de ontwikkeling van andersoortige woonconcepten (wel en niet grondgebonden) voor gezinnen.
 - We verleiden ouderen om te verhuizen van een (een)gezinswoning naar een ander woningtype (zie ook 'langer zelfstandig wonen') om zo 'onderbewoning' te verminderen.

⁶ Zie kansenkaarten prioritaire doelgroepen in bijlage 4 (kaarten 6, 7 en 8).

- We ontwikkelen een aanpak om ‘oude’ gezinswijken zoals Houtwijk en Nieuw-Waldeck weer meer aantrekkelijk te maken voor de volgende generatie gezinnen.
- We blijven (groepen) particulieren de kans geven om zelf hun ‘woondroom’ te realiseren:
 - We geven jaarlijks minimaal 200 kavels of kluswoningen uit.
 - We bieden ook lage inkomens deze mogelijkheid (Ik Bouw Betaalbaar).
 - Jaarlijks bieden we minimaal 1 locatie aan voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
 - We blijven experimenteren met nieuwe producten, zoals ‘wonen op water’ en ‘wonen in winkels’.
 - We bieden procesbegeleiding aan om particulieren en groepen te ondersteunen bij het realiseren van hun ‘woondroom’.
- We versterken de aantrekkelijkheid van Moerwijk en Mariahoeve. ⁷Hiervoor introduceren we in 2017 een nieuwe werkwijze (Nieuwe Generatie Stadswijken). Deze aanpak richt zich zowel op de fysieke staat van de woningvoorraad, op de duurzaamheid van de woningen en energievoorziening van deze wijken als op het verbeteren van de leefbaarheid, het welbevinden en het perspectief van de bewoners.
- We geven uitvoering aan de wijkvisie Den Haag Zuidwest die in 2017 wordt vastgesteld.
- We sturen op verdichting in Zuidwest ten behoeve van de transformatie van een groenstedelijk woonmilieu naar een groenstedelijk compact woonmilieu en t.b.v. het differentiëren van de woningvoorraad.
- We versterken ook de aantrekkelijkheid van het wonen in Laak, Transvaal-Noord en de Schilderswijk. We ontwikkelen samen met woningcorporaties en bewoners een aanpak waarbij we aansluiten op de ervaringen van de eerste Nieuwe Generatie Stadswijken.
- We inventariseren met woningcorporaties en bewoners de mogelijkheden voor de vernieuwing van buurten met veel sociale woningbouw die onderdeel zijn van de grote ontwikkelgebieden van Den Haag (Bezuidenhout-West, Schipperskwartier, Molenwijk, Kortenbos en de Kompasbuurt). We ontwikkelen spelregels voor sociale woningbouw in deze buurten en leggen deze vast op de strategiekaart sociale woningbouw.

⁷ Zie kaart wijkaanpak in de tijd in bijlage 4 (kaart 9).

3. Onderhoud en gebruik van woningen op orde

Goed onderhouden woningen in leefbare en gezonde wijken is een belangrijke ambitie uit de woonvisie. Ondanks grote inspanningen de afgelopen decennia, onder andere via gemeentelijke en landelijke subsidieprogramma's en de actieve rol van de VvE balie, blijft de kwaliteit en het gebruik van de bestaande woningvoorraad aandacht nodig hebben, met name in een aantal wijken. Ook goed en efficiënt gebruik van de bestaande woningvoorraad is essentieel. We geven onder voorwaarden ruimte aan het splitsen, samenvoegen en aan- en opbouwen van de bestaande voorraad. Daarnaast wordt de balans tussen regulier gebruik van woonruimte en vakantie- en tijdelijk verblijf bewaakt.

- We blijven via de VvE balie en het programma Hou van je Huis particulieren stimuleren en helpen het onderhoud van hun woning op orde te brengen, waarbij de nadruk ligt op VVE's:
 - Jaarlijks worden via de VvE balie eigenaren van minimaal 3.000 woningen gestimuleerd om hun woning te verbeteren of te verduurzamen.
- In Laak en Regentes Valkenbos-Zuid plegen we een stevige extra inzet en combineren we de bestaande stimulerende VVE-aanpak met handhaving. Deze aanpak kan ook in andere kwetsbare wijken⁸ worden ingezet.
 - Daarbij zoeken we naar *quick wins* om ook op andere aspecten de woningen te verbeteren (o.a. Politiekeurmerk Veilig Wonen).
- Samen met woningcorporaties geven we uitvoering aan een aanvalsplan om vocht- en schimmelproblemen in corporatiewoningen te bestrijden. Een van de onderdelen in het aanvalsplan is het aanstellen van een vocht- en schimmelexpert.
- We verbeteren onze aanpak van woonoverlast:
 - De Haagse Pandbrigade stelt voor de periode 2017-2020 een 'regisseur bestrijding woonoverlast' aan die als taak heeft de regie te versterken en in samenwerking met partners woonoverlast sneller en doelgerichter aan te pakken.
 - De Haagse Pandbrigade start in nauwe samenwerking met partners een pilot met het instrument gedragsaanwijzing met als doel woonoverlast in de particuliere woningvoorraad aan te pakken. Uiterlijk 2020 is dit juridische instrument geïmplementeerd in de reguliere werkwijze.
 - We zetten in op intensievere communicatie over en snellere afhandeling van meldingen over woonoverlast.
- We stellen één stedelijke beleidslijn op voor bouwkundig splitsen, waarbij we in willen zetten op de volgende redeneerlijn:
 - Bouwkundig splitsen staan we niet toe, tenzij:
 - de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan elk tenminste een volledige bouwlaag/bouwlagen beslaan en de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan elk minimaal 40m² woonoppervlakte hebben;
 - de parkeerdruk niet hoger is dan 90% ofwel de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein wordt opgelost;
 - We gaan het bouwkundig splitsen van grote gezinswoningen tegen. Dit omdat we gezinnen willen binden aan de stad en grote woningen voor gezinnen schaars zijn.
 - Tevens werken we een regel uit die woningsplitsing tegengaat in het geval dit resulteert in een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of aantasting van het karakter van de wijk.
 - Bij transformaties van kantoorgebouwen en maatschappelijk vastgoed leggen we, naast de afwijkingsvoorwaarden gekoppeld aan het parkeerbeleid, geen beperkingen op aan bouwkundig splitsen.

⁸ In een van de andere focusgebieden voor duurzame particuliere woningverbetering: Bomen- en Bloemenbuurt, Vruchtenbuurt, Heesterbuurt, Leyenburg, Rustenburg-Oostbroek, Transvaalkwartier en Mariahoeve.

- We handhaven scherper op onttrekking van woningen aan de woningvoorraad voor vakantieverhuur en andere logies-achtige constructies.
- We evalueren het kamerbewoningsbeleid in 2019 en passen naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie het beleid zo nodig aan.
- In 2017 start de Haagse Pandbrigade met een pilot periodiek toezicht op monumenten, waaronder monumentale woningen en wooncomplexen. In 2025 moeten alle monumenten zijn bezocht en het onderhoud op orde zijn en blijven.

4. Verduurzaming van de woningvoorraad

Den Haag heeft de ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. De woningvoorraad speelt daarbij een cruciale rol. We streven ernaar dat in 2030 minstens 50% van de Haagse woningvoorraad niet meer is aangesloten op een fossiele warmtebron, maar wordt verwarmd met energie die is verkregen uit duurzame bronnen. Nieuwbouw in Den Haag wordt alleen nog CO₂ neutraal gebouwd zonder aardgasaansluiting en is met de eisen uit het Bouwbesluit vanaf 2020 bijna energieneutraal. De grootste uitdaging zit in de verduurzaming van de bestaande voorraad. Vanaf 2020 zal de energieprestatie van minstens 8.000 woningen per jaar uit de voorraad van voor 1985 worden opgehoogd naar label B. Hierbij hebben we ook aandacht voor materiaalgebruik en natuurinclusiviteit.

- We komen in 2019 met een concreet plan voor een schielsprong in de energietransitie van de woningvoorraad, waarbij uitgangspunt is dat er per jaar minstens 8.000 woningen (c.a. 5.500 particuliere woningen en 2.700 sociale woningen) van vóór 1985 naar minimaal label B gaan:
 - We ontwikkelen een nieuw uitvoeringsprogramma voor de verduurzaming van de particuliere voorraad dat hier recht aan doet.
 - Met corporaties wordt afgesproken minimaal hetzelfde te doen.
 - Bij transformatie van kantoren of ander vastgoed naar woningen sturen we op verduurzaming naar minimaal label B.
- We blijven via het programma Hou van je Huis inzetten op het versnellen van de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad. Omdat ruim 70% van de particuliere woningvoorraad deel uitmaakt van een VvE is er binnen het programma extra aandacht voor de verduurzaming van VvE's.
- De gemeente stelt vóór 2020 een plan op voor de gehele stad waarin is uitgewerkt welke wijken welk type warmtevoorziening nodig hebben.
- We grijpen waar mogelijk de verduurzamingsopgave aan als kans voor de Haagse economie, de groei van werkgelegenheid en het aanpakken van de jeugdwerkloosheid.
- Bij het stimuleren van duurzaam onderhoud in bestaande woningen blijven wij aandacht vragen om ook positief bij te dragen aan andere duurzaamheidsaspecten en gezondheid, zoals binnenmilieu en het materiaalgebruik.
- Duurzaam materiaalgebruik wordt verder gestimuleerd via het programma circulaire economie. Vóór 2020 brengen we bouwmaterialen (onder andere restpartijen) in de stad in kaart en wordt het gebruik hiervan via een digitale marktplaats gestimuleerd. We verkennen hoe de inzameling van sloopafval effectiever georganiseerd kan worden ten behoeve van hergebruik.
- We sturen op duurzame (ver)nieuwbouw:
 - We zoeken actief naar wijzen waarop we meer kunnen sturen op een hogere duurzaamheidsambitie bij nieuwbouwprojecten:
 - Alle nieuwe plannen voor nieuwbouw worden enkel nog gerealiseerd zonder gasaansluiting.
 - In het kader van de Implementatie Omgevingswet in 2019 wordt onderzocht welke omgevingswaarden de gemeente kan stellen in relatie tot de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
 - In de nieuwe nota grondbeleid wordt verder uitgewerkt hoe de gemeente duurzaamheid in haar gronduitgifte verwerkt.
 - We ontwikkelen in 2017 een puntensysteem voor natuurinclusief bouwen dat toegepast kan worden op iedere (vastgoed)ontwikkeling. Vooruitlopend hierop worden afspraken gemaakt met projectontwikkelaars over natuurinclusiviteit.
 - Initiatiefnemers ontvangen een gemeentelijk duurzaamheidsadvies op ingediende plannen (ten aanzien van energieprestaties, natuurwaarden, gezondheid, verkeer, grondstoffen en materiaalgebruik).

- We ontwikkelen samen met de corporaties een 'soortenmanagementplan' om beschermde diersoorten te behouden die door de huidige manier van bouwen/verbouwen/slopen of na-isoleren worden bedreigd.

5. Goede huisvesting voor kwetsbare groepen

Passende woonvormen zijn cruciaal om kwetsbare mensen de kans te geven mee te doen in de maatschappij en de regie op het eigen leven (weer) in handen te krijgen. Toegankelijkheid, betaalbaarheid en vindbaarheid van deze woningen zijn cruciaal. Dit vraagt om diversiteit en flexibiliteit in woonvormen en voldoende tijdelijke en/of zelfstandige woonruimte meer gespreid over de stad. Gemeente, corporaties en zorginstellingen spannen zich gezamenlijk in voor een groter en gevarieerder aanbod voor deze groepen.

- We faciliteren de ontwikkeling van 6 kleinschalige projecten in leegstaand gemeentelijk vastgoed waar kwetsbare groepen (zorgjongeren, statushouders, doelgroepen van begeleid wonen) zelfstandig kunnen wonen met zorg/begeleiding in de buurt. De gemeente ontwikkelt hiervoor een aanpak en passende arrangementen van zorg/ondersteuning.
- We herijken, samen met woningcorporaties en zorgpartijen, het Haagse afsprakenkader rond de woningtoewijzing van 'begeleid wonen', waarbij voorstellen om meer spreiding te bereiken worden meegenomen.
- We maken in zorgregioverband afspraken over de huisvesting (zelfstandige woningen en specifieke woonvormen) van doelgroepen van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.
- We maken prestatieafspraken met woningcorporaties over het behoud van het procentuele aandeel sociale huurwoningen tot de lage aftoppingsgrens (25% van de sociale voorraad) waar kwetsbare groepen veelal op aangewezen zijn.
- Statushouders worden gehuisvest conform de taakstelling vanuit de rijksoverheid. Zij worden tot een bepaald maximum (10% van vrijkomend bezit van woningcorporaties, op dit moment ca. 500/ jaar) gehuisvest in de reguliere bestaande voorraad van woningcorporaties.
 - Jaarlijks stellen we vast of er nieuwe/extra huisvesting voor statushouders aan de voorraad moet worden toegevoegd. Dit is het geval als verwacht wordt dat de taakstelling niet binnen de 10% vrijkomend bezit gerealiseerd kan worden en de wachttijden voor reguliere woningzoekenden daarmee onevenredig zouden oplopen. Hierover worden afspraken gemaakt met corporaties en/of particuliere ontwikkelaars.
 - We stellen een visie op voor nieuwe complexen voor statushouders die ingaat op de vraag hoe deze complexen op termijn beschikbaar komen voor alle woningzoekenden.
- Initiatieven voor nieuwe huisvesting voor EU-arbeidsmigranten worden in Den Haag gefaciliteerd tot de regionale taakstelling voltooid is (nog c.a. 350 plekken van de 2.000 te gaan), mits het initiatief aan een aantal voorwaarden voldoet, waaronder akkoord van de Haagse Driehoek (Openbaar Ministerie, gemeente Den Haag en politie).

6. Langer zelfstandig wonen voor ouderen

Op dit moment zijn bijna 100.000 Hagenaars 55-75 jaar, en bijna 32.000 Hagenaars boven de 75 jaar. In 2030 is zijn dit ongeveer 125.000 55-75 jarigen en ruim 45.000 75-plussers⁹. Den Haag heeft veel geschikte woningen voor deze doelgroep (o.a. ruim 85.000 nulredenwoningen). De groei van het aantal 75-plussers, en het feit dat de nulredenwoningen veelal door andere groepen bewoond worden, maken het noodzakelijk om een groter en gevarieerder aanbod van geschikte woningen en woonzorgvormen te realiseren. Het grote appartementen bouwprogramma van de komende jaren levert in potentie een belangrijke bijdrage aan de vergroting van dit aanbod. Ook transformatie van voormalig verzorgingshuizen biedt kansen. De prioriteit ligt bij ouderen die kwetsbaar zijn vanwege beperkingen en/of een laag inkomen, maar ook initiatieven gericht op vitale senioren krijgen in Den Haag een kans¹⁰.

- We sturen op de realisatie van minstens één nieuwe woon(zorg)voorziening voor ouderen per stadsdeel. Dat wil zeggen een wooncomplex waar ouderen gebruik kunnen maken van gemeenschappelijke voorzieningen in of nabij het complex die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. We starten hiermee in de stadsdelen Centrum en Laak en komen in 2018 met een concreet plan dat aansluit op de behoefte van ouderen in deze stadsdelen.
- We onderzoeken de mogelijkheid een fonds op te richten, gefinancierd uit de Wmo, waaruit VVE's en woningcorporaties collectieve aanpassingen aan woningen kunnen doen die bijdragen aan langer zelfstandig wonen.
- We zetten samen met woningcorporaties een doorstroommakelaar in om ouderen te begeleiden om een meer passende woning te vinden.
- We stimuleren de toepassing van het Woonkeur Pluspakket Zorg, de richtlijn Aanpasbaar Bouwen en smart digitale faciliteiten in bestaande bouw en nieuwbouw
 - We sluiten een convenant met Bouwend Nederland en de corporaties over het Woonkeur Pluspakket Zorg voor nieuwbouw.
 - Waar de gemeente keuzemogelijkheden heeft, hebben plannen met het Woonkeur Pluspakket Zorg, Aanpasbaar bouwen en toepassing van digitale faciliteiten de voorkeur.
- We ondersteunen groepsinitiatieven van ouderen door middel van procesbegeleiding en het beschikbaar stellen van minimaal één locatie per jaar voor collectief particulier opdrachtgeverschap via de kavelwinkel.
- We voeren actief regie op de transformatie van zorgvastgoed om zo kansen om daar in nieuwe vormen van ouderenhuisvesting te voorzien, te benutten.

⁹ Bron: BRP2016, Bevolkingsprognose Den Haag 2017, OZB/Bag, BRP/SVH 1-1-2016, bewerking DSO/PSO.

¹⁰ Zie maatregelenkaart langer zelfstandig thuis wonen in bijlage 4, kaart 10.

7. Doorkijk investeringsopgave

Uitvoeringsagenda Woonvisie: raming van de benodigde budgetten

De ambities uit de Woonvisie reiken ver, zowel in tijd als in omvang. De voornemens voor de woningbouwproductie en de energietransitie van de woningvoorraad vragen om forse investeringen. Investerings die voor een groot deel door woningcorporaties en marktpartijen gedragen zullen worden. In deze paragraaf doen we een aantal ramingen van de benodigde investeringen.

Door de – momenteel – gunstige economische ontwikkelingen en de druk op de woningmarkt is de investeringsbereidheid van commerciële marktpartijen aanzienlijk. Maar het grootste deel van die investeringen door marktpartijen komt in de praktijk pas tot stand als er bijvoorbeeld zekerheid is over de kwaliteit van de woonomgeving, over de bereikbaarheid of, zoals in het geval van verduurzaming, de aanleg van specifieke energiebronnen. Dat zijn zaken waar vaak de gemeente en andere publieke partijen een belangrijke rol in spelen. Succesvolle realisatie van deze plannen veronderstelt een stevige financiële inzet van de gemeente.

Woningbouwproductie.

Als we uitgaan van een benodigde woningproductie van 50.000 woningen (tot 2040) en een lopende planvoorraad van ongeveer 19.000 woningen moeten we in Den Haag nog een planvoorraad organiseren van ongeveer 31.000 woningen. Nieuw planaanbod zal vooral gerealiseerd moeten worden door verdichting in centrumgebieden, transformatie van bestaand vastgoed en bedrijventerreinen en nieuwbouw in kwetsbare wijken. Dit vergt investeringen in infrastructuur, openbare ruimte, groen, bodemsanering en duurzaamheid.

Als referentie wordt wel eens gesteld dat de realisatie van een woning in deze lastige situaties de gemeente gemiddeld c.a. €20.000 kost. Tot 2040 zou dit, doorredenerend, een gemeentelijke investering van €620 mln. vragen. Hiervan zou dan ongeveer 1/3^e benodigd zijn voor investeringen in de buitenruimte (aanleg/herinrichting). Door het wegvallen van de landelijke ISV-subsidie en de effecten van de crisis hebben we de afgelopen jaren echter geleerd om met bescheiden middelen toch een behoorlijke woningproductie op gang te houden door een slimme mix van publieke en private inzet en werk-met-werk te maken en, waar nodig, plannen te versoberen. Een exacte dekkingsvraag voor de periode tot 2040 kan daarom niet gegeven worden. Het hangt mede af van uitwerkingskeuzes. Wel is duidelijk dat een omvangrijke inzet van gemeente en andere publieke partijen nodig is om de woningbouwproductie met de gewenste kwaliteit en in de gewenste aantallen mogelijk te maken.

Dat zijn omvangrijke investeringen maar wel investeringen die zeer direct bijdragen aan de aantrekkelijkheid van onze stad, het economische klimaat, de leefbaarheid van wijken, de huisvesting van kwetsbare groepen en de sociale cohesie. Deze investeringen genereren bovendien een veelvoud aan investeringen van corporaties en marktpartijen en (vervolg) uitgaven van nieuwe bewoners van huizen - in een orde van grootte van vele miljarden - wat tot zeer veel werkgelegenheid leidt. Doordat de bevolkingsdichtheid toeneemt en we meer kapitaalkrachtige huishoudens naar de stad trekken neemt bovendien door het draagvlak voor tal van voorzieningen (openbaar vervoer, onderwijs, cultuur, sport e.d.) toe en stijgt het verdienvermogen van het MKB.

Verduurzaming woningvoorraad.

Van de ongeveer 255.000 woningen die Den Haag momenteel heeft, hebben er ruim 55.000 energielabel B of hoger. In de Woonvisie is het voornemen uitgesproken om eigenaren ertoe te bewegen om per jaar minstens 8000 woningen die dat label nog niet hebben (meestal woningen van vóór 1985) zodanig te verduurzamen dat ze minstens energielabel B bereiken. Naar de huidige inzichten vergt het verduurzamen van een woning naar label B een investering van minimaal €

15.000 (oplopend tot € 50.000). Deze investering wordt gedaan door de wooneigenaar. Als we uitgaan van een gemiddelde van € 25.000 dan vraagt deze opgave een totale investering van bijna 5 mrd.

Onderzoek van Ecorys heeft uitgewezen dat een gemeentelijke inspanning van ongeveer € 2.000 (programma Hou van je Huis) leidt tot een gemiddelde investering van bijna € 18.000. Willen we naar een hoger niveau (minimaal label B) van duurzaamheidsmaatregelen komen dan is, uitgaande van deze multiplier een inspanning van € 2750 per woning nodig. Uitgaande van de Haagse particuliere sector van 175.000 woningen zou indicatief dan een totale gemeentelijke investering nodig zijn van 480 mln.

Dit is een zeer globale raming. De feitelijke investering is immers van veel factoren afhankelijk zoals de soort woning (leeftijd, bouw), het eigendom (corporatie, particuliere huur of koop), de aanwezigheid van welke (toekomstige) warmtebron, de technologische ontwikkelingen. Afhankelijk van die factoren kan het ook rendabel zijn om een investering te doen naar label A is of Nul op de Meter. Aan de andere kant is het soms ook economisch niet rendabel om een (oudere) woning naar energielabel B te willen brengen.

In bijna een op de vijf woningen in Den Haag is nog een geiser aanwezig. Een stimuleringsregeling om voor 2030 al die geisers te (doen) vervangen zal - bij bijvoorbeeld een premie van € 500 per geiser - 25 mln.

Andere opgaven.

Naast deze grote fysieke opgaven noemt de Woonvisie nog een aantal andere opgaven zoals de huisvesting van kwetsbare groepen, de ontwikkeling en begeleiding van nieuwe woonconcepten en de huisvesting van statushouders. Jaarlijks wordt bepaald in welke mate deze opgaven de gemeente geld kosten. Dat verschilt immers in de tijd.

Investeringsruimte woningcorporaties.

Voor zowel de (betaalbare) woningbouwproductie als voor de verduurzaming van de woningvoorraad zijn de woningcorporaties belangrijke spelers. De corporaties die in ons gebied werkzaam zijn hebben in het algemeen in vergelijking tot corporaties in de rest van Nederland weinig investerend vermogen. Mede door de aantrekkelijke economie beginnen de corporaties langzamerhand wel wat meer bestedingsruimte te krijgen maar die is nog altijd de laagste van heel Nederland. Wij hebben er daarom als gemeente samen met andere steden in de MRDH bij het (nieuwe) kabinet voor gepleit een aantal maatregelen te nemen voor om het investerend vermogen van corporaties in onze regio te vergroten.

Gemeentelijke inzet periode t/m 2018

Voor de gemeentelijke inzet op korte termijn worden middelen uit het coalitieakkoord ingezet. Het gaat hier om de incidentele budgetten 'Voldoende goede en betaalbare woningen' (waarvoor aan de start van de collegeperiode 18 mln. beschikbaar is gesteld), de VvE balie en de kavelwinkel. Ook na 2018 willen we hiervoor middelen inzetten. De keuze hiervoor ligt bij een nieuw college. Daarnaast is er het budget 'Verduurzaming woningen' waarvoor 2 mln. structureel beschikbaar is gesteld en het reguliere programmaged (programma 14, woonbeleid) waarmee uitvoering gegeven kan worden aan de agenda van de woonvisie.

Gemeentelijke inzet periode tot 2040

De woonvisie moet beschouwd worden als stip op de horizon waarop de inspanning zich richt. De financiële consequenties van deze ambities zijn in deze paragraaf op grof niveau inzichtelijk gemaakt. Het laat een omvangrijke inzet van middelen zien. Het is duidelijk dat de voorliggende ambitie niet

met de bestaande middelen gerealiseerd kunnen worden en dat de gemeente op zoek moet naar additionele middelen. Dit zijn middelen van gemeente, mede-overheden alsook marktpartijen.

Een eerste stap hiervoor is gezet met de groei met groei methodiek. In aanvulling daarop heeft de gemeenteraad bij de begrotingsbehandeling van de meerjarenbegroting 2017-2020 de motie financiering investeringsambities aangenomen (RIS 295467). Deze motie roept het college op te komen met een plan om de groei te kunnen dekken, onder meer door kapitaal voor kapitaal en in samenwerking met derden. De uitwerking van deze motie is nog onder handen. Het college verwacht voor de volgende begrotingsbehandeling de gemeenteraad over de uitkomsten te informeren.

Ook met de groei met groei afspraken en eventuele extra dekkingsmiddelen zal van jaar tot jaar, mede op basis van de beschikbare middelen en beleidsmatige keuzes, afgewogen moeten worden welk deel van de ambities gerealiseerd kunnen worden. Deze afweging vindt plaats in het kader van het REIS - het integrale strategisch afwegingskader voor ruimtelijk-economische projecten - en de gehele begroting en wordt jaarlijks aan de gemeenteraad voorgelegd.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: PRINCIPES VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING

Bron: agenda Ruimte voor de stad, september 2016

Principes voor stedelijke ontwikkeling

Het college heeft een aantal principes voor stedelijke ontwikkeling geformuleerd waarmee richting wordt gegeven aan de vernieuwing en tegelijkertijd voldoende continuïteit wordt gewaarborgd. De rode draad in deze principes is dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. Het gaat dan zowel om de kwaliteit van het proces, om ruimtelijke kwaliteit als om de integrale samenhang met sociaal-maatschappelijke opgaven.

- **We werken samen vanuit de energie in de stad**

Mensen maken de stad. De gemeente ondersteunt waardevolle initiatieven van bewoners, stadmakers en ondernemers en bevordert onderlinge afstemming. De gemeente zet in op alliantievorming met stakeholders en zet haar kennis en kunde in om initiatieven verder te helpen.

- **We maken slim gebruik van de bestaande ruimte in de stad**

Slim ruimtegebruik in de stad is nodig voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door werk met werk te maken, door slimme combinaties van stedelijke functies en door innovatieve vormen van bouwen mogelijk te maken, kan veel ruimte gewonnen worden. Daardoor kunnen we de belangrijkste ruimtelijke opgaven in de stad zelf oplossen. Slim ruimtegebruik betekent ook dat zal worden gekeken naar het ondergronds brengen van infrastructuur en naar de mogelijkheden om te schuiven met functies. Het kan nodig zijn om bedrijven of voorzieningen, die nu veel ruimte innemen, te verplaatsen om daarmee een intensiever ruimtegebruik mogelijk te maken.

- **We werken vanuit bestaande kwaliteiten en cultuurhistorisch bewustzijn**

Bestaande kwaliteiten en cultuurhistorisch bewustzijn vormen ankerpunten voor nieuwe ontwikkelingen. De identiteit van Den Haag wordt mede bepaald door de aanwezige groene en architectonische kwaliteiten. Den Haag kent veel monumenten en beschermde stadsgezichten en monumentaal groen. De gemeente zet in op het benutten van kennis van de historisch gegroeide structuren om het gesprek te voeren over de kansen voor zowel behoud als ontwikkeling.

- **We bevorderen diversiteit en ontmoeting in de stad**

Den Haag wordt gekenmerkt door een grote culturele en ruimtelijke diversiteit. De gemeente omarmt deze diversiteit. Sterker nog, de gemeente zet in op versterken van de diversiteit, want die is cruciaal voor een attractieve stad. Denk daarbij aan de diversiteit in voorzieningen, woningtypes en bedrijfsruimten. Ook zet de gemeente in op een inrichting en programmering van de buitenruimte, die gebruik door verschillende bevolkingsgroepen mogelijk maakt en ontmoeting bevordert.

- **We acteren op verschillende schaalniveaus.**

Activiteiten van bewoners en bedrijven volgen zelden bestuurlijke grenzen. De attractiviteit van Den Haag wordt mede bepaald door de agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk waar Den Haag onderdeel van uitmaakt. Redeneren vanuit verschillende schaalniveaus betekent dat de positionering van Haagse gebieden, zoals het centrum en de stedelijke kust, ook vanuit de betekenis in dit grotere geheel gezien wordt en dat Den Haag regionale allianties opzoekt.

- **We investeren in nieuwe ruimtelijke structuren**

Ruimtelijke structuren zijn de dragers van de ontwikkeling van de stad. Denk aan lanen, pleinen, parken, grachten, boulevards en stations. Gezien de transitie-opgaven zijn investeringen in nieuwe ruimtelijke structuren nodig om de groei van de stad op een duurzame manier mogelijk te maken, om sociaal inclusief te zijn en om economische vernieuwing met nieuwe werkgelegenheid mogelijk

te maken. Bij het maken van der gelijke investeringskeuzes speelt het lange termijn perspectief een belangrijke rol.

- **We geven richting en bieden ruimte**

Met de Agenda Ruimte voor de Stad wordt een spreekwoordelijke stip op de horizon gezet. Het college geeft aan welke opgaven er op de stad afkomen en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Tegelijkertijd biedt deze agenda juist veel ruimte. Ruimte voor initiatieven, ruimte voor experimenten en ruimte voor onverwachte ontwikkelingen. Flexibel bestemmen en het mogelijk maken van tijdelijk gebruik zijn daarbij essentieel.

- **We investeren in een sociaal inclusieve stad**

De inclusieve stad staat voor een stad waarin instellingen, betrokken ondernemers en bewoners zich samen met de gemeente inzetten voor het vergroten van leefkwaliteit en ontwikkelkansen van alle stadsgenoten, ook de kwetsbare. Denk aan ouderen, mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en vluchtelingen. Ruimtelijk gaat het dan bijvoorbeeld om voldoende betaalbare huisvesting en de inrichting en programmering van de buitenruimte. Maar ook om het beter ontsluiten van de regionale arbeidsmarkt en een betere doorstroming op de woningmarkt. Qua woningmarktontwikkeling is extra aandacht nodig voor woonmilieus voor studenten en young professionals.

- **We investeren in economische vitaliteit en duurzame groei**

De ontwikkeling van de economie en groei van werkgelegenheid zijn tot speerpunt benoemd. Het gaat daarbij zowel om het versterken van een internationaal opererende kenniseconomie, om het versterken van de stedelijke economie, als om het aan het werk krijgen van specifieke doelgroepen, zoals jongeren. Daarbij wordt gestreefd naar een duurzame groei, inspeland op de next economy. Ruimtelijke investeringen moeten zoveel mogelijk bijdragen aan deze collegeprioriteit.

BIJLAGE 2: OMSCHRIJVING PRIORITAIRE DOELGROEPEN

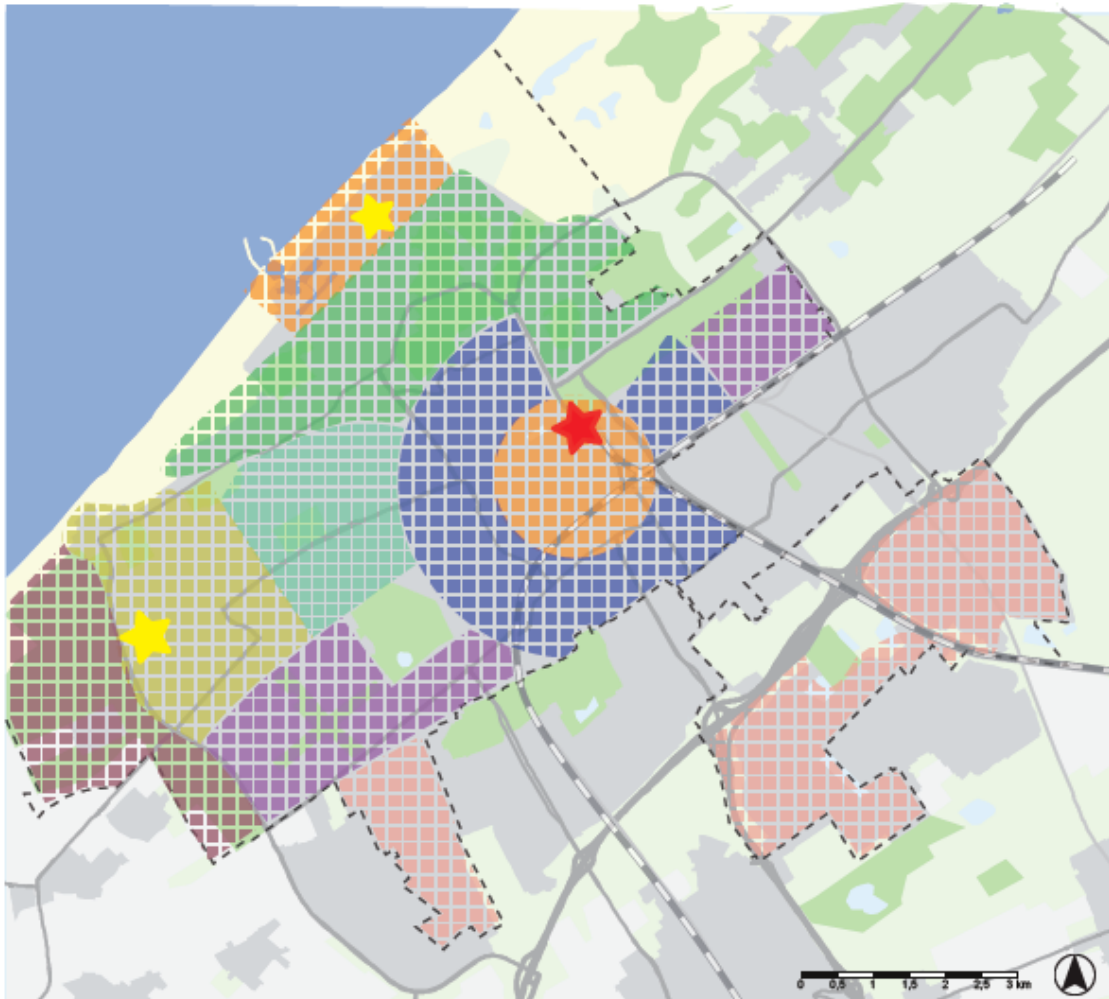
Groep	Omschrijving	Woonwensen
Young Urban Professionals (incl. jonge creatieven, ondernemers etc)	Jonge één- en twee persoons huishoudens die, na hun opleiding, aan de start staan van zowel hun woon- als maatschappelijke carrière.	Mogelijkheden tot ontmoeting (café, park, sport etc.) en drukte en diversiteit in hun woonomgeving zijn voor deze groep belangrijk. Goede OV-bereikbaarheid is essentieel. Vooral de wijken in en rond het centrum met een onderscheidend stedelijk karakter en een mix van functies (zoals de Binnenstad, Zeeheldenkwartier, ontwikkelingen op de Binckhorst) zijn interessant. De ideale woning zelf is vaak een niet al te groot, en daarmee betaalbaar, huur of koopappartement, misschien wel met gedeelde voorzieningen zoals een auto, fietsen, buitenruimte, wasserette of atelier.
Stedelijke gezinnen	Gezinnen zijn huishoudens met thuiswonende kinderen.	Voor veel gezinnen staat centraal dat in hun woonomgeving aan de basisbehoeften van hun kinderen wordt voldaan (goede school en opvang, buiten spelen, veilig, andere kinderen in de buurt). De ideale gezinswoning biedt voldoende ruimte ofwel flexibiliteit voor verschillende activiteiten van alle gezinsleden, maar ook om samen iets te doen. Een eengezinswoning met tuin aan de rand van de stad past voor velen prima in dit plaatje. Toch zien we ook gezinnen die zoeken naar meer stedelijke en compacte gezinswoningen in de rustige stedelijke woonmilieus en levendige stadswijken net buiten het centrum. Collectieve speelruimte, opslag en groen kunnen zorgen voor de juiste woonkwaliteit in compacte woonvormen. Veel gezinnen willen graag een woning kopen in het midden- of hogere segment, maar er zijn ook gezinnen die aangewezen zijn op (sociale) huurwoningen.
Empty-nesters	Empty-nesters zijn oudere 1- en 2 persoons huishoudens, waarvan de kinderen het huis uit zijn. Een groot deel van deze groep werkt nog.	De woonwensen van deze groep zijn zeer divers, zowel metropolitaan wonen als een kleinschalig appartementencomplex in een suburbaan milieu kan interessant zijn. Empty-nesters zijn, als ze al willen verhuizen, vaak op zoek naar iets specifiek, bijvoorbeeld naar de kans om hun eigen woning te bouwen, naar een gemeenschappelijke woonvorm of naar een levensloopgeschikt appartement in een bijzonder gebouw midden in de stad. Veel empty-nesters vinden het belangrijk gelijkgestemden in hun directe woonomgeving te ontmoeten, woonconcepten gericht op een specifieke leefstijl zijn interessant. Consumentgericht bouwen biedt voor deze groep veel kansen. Bouwen voor deze doelgroep is interessant, omdat hiermee verhuisketens kunnen worden verlengd en meer doorstroming op de woningmarkt kan worden gerealiseerd.
Expats	Huishoudens die vanwege hooggeschoold werk vanuit het buitenland in Den Haag komen wonen, vaak in eerste instantie tijdelijk.	Snelle beschikbaarheid van een woning en flexibele contracten zijn voor deze groep belangrijk. Er is een groot verschil tussen de woonwensen van expats die mét en de woonwensen van expats die zonder kinderen in Den Haag komen wonen. De wensen van de eerste groep lijken op die van het stedelijk gezin, waarbij voor veel expat-gezinnen het internationale karakter van hun woonomgeving (bijvoorbeeld scholen, winkels) zwaar meeweegt en ze vaker behoefte hebben aan een (gemeubileerde) huurwoning in een hoger segment. Gezinsappartementen zijn voor veel expats heel normaal. Expats die alleen of samen naar Den Haag komen, zoeken vaak hetzelfde type woonmilieu als Young Urban Professionals. Over het algemeen zijn huur en koopappartementen in het midden- of hogere segment interessant. De aanwezigheid van service en voorzieningen in het woongebouw is voor deze groep belangrijk.
Studenten	Studenten volgen een opleiding aan een hogeschool of universiteit in Den Haag of omgeving.	Studenten wonen graag in het centrum of in de wijken rond het centrum om dezelfde redenen als dat Young Professionals daar graag wonen. Daarnaast vinden ze in het centrum het studentenleven en hun opleidingsfaciliteiten. Studenten wonen graag met andere studenten, hebben weinig te besteden en stellen niet al te hoge eisen aan hun woning. Kamerbewoning (met gedeeld sanitair/keuken) voorziet daarom vaak goed in hun woonbehoefte. Voor veel studenten is het ideaalbeeld echter een zelfstandige compacte wooneenheid, met ontmoetingsmogelijkheden en eventueel aanvullende gedeelde voorzieningen in het woongebouw. Studenten zijn over het algemeen aangewezen op goedkope huureenheden en kamerverhuur, die zij zowel bij particuliere als sociale verhuurders vinden. Internationale studenten hebben soms een groter budget voor wonen, daarmee komen hun woonbehoeften weer meer in de buurt van expats.

BIJLAGE 3: OMSCHRIJVING WOONMILIEUS

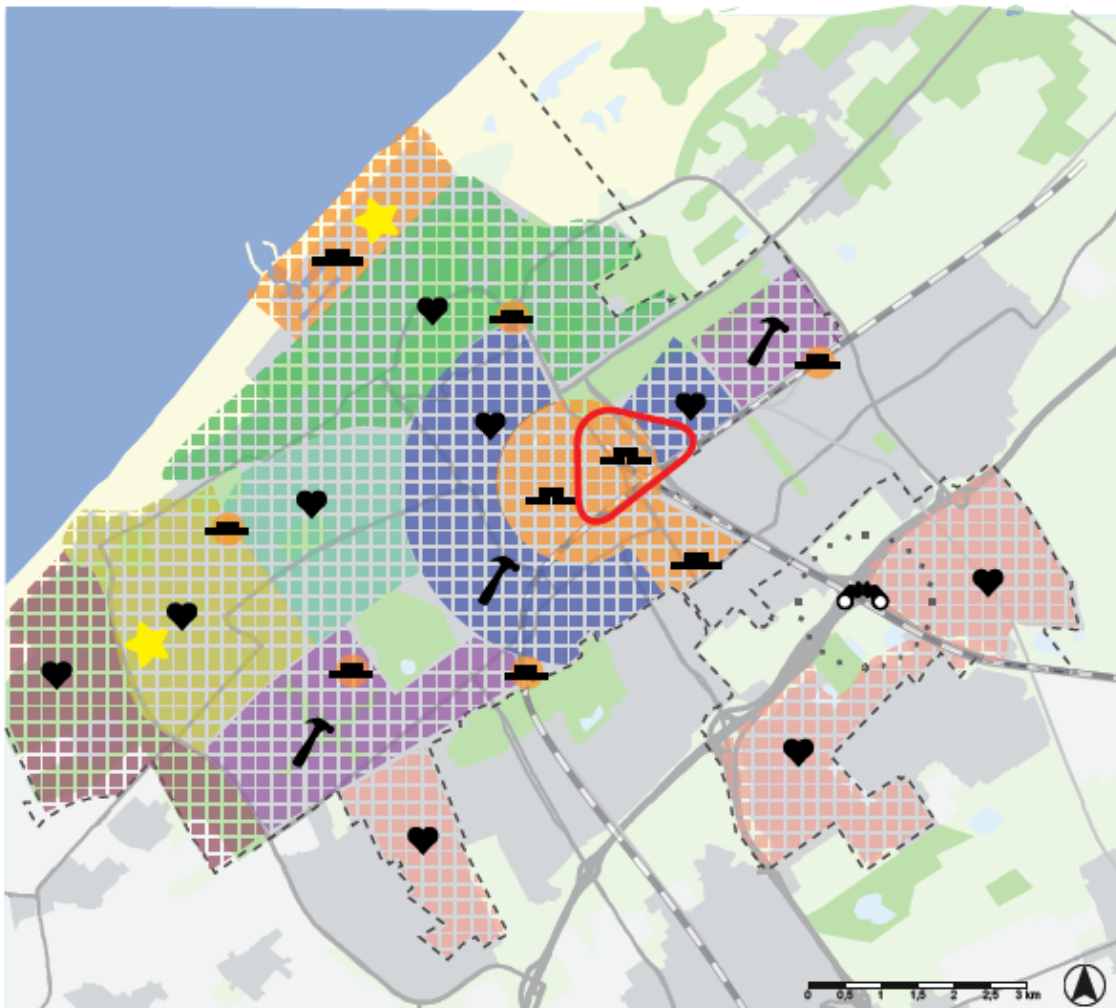
Woonmilieu	Haagse voorbeelden (huidig, zie ook de kaart)	Omschrijving
Hoogstedelijk metropolitaan	Nieuwbouw rond CS	Wonen midden tussen winkels, kantoren en (unieke) voorzieningen voor bewoners, bezoekers, werknemers en toeristen, zeer veel drukte, te zien en te beleven op straat, uitmuntend OV. Zeer hoge bebouwingsdichtheid, hoogbouw en functiemenging in gebouwen.
Centrum-stedelijk	Centrum, Laakhavens, kustzone Scheveningen	Wonen tussen andere functies zoals in metropolitaan milieu, maar met meer wonen en minder kantoren. Ook andere specifieke en markante woongebouwen dan hoogbouw. Goede OV-bereikbaarheid. Goede mogelijkheden om binnen dit milieu specifieke thematische woonsferen te ontwikkelen (studentenmilieu, wonen aan zee, pioniersgebieden, woonwerkmilieus)
Levendige stadswijken	Schilderswijk, Regentessekwartier, Archipelbuurt, Bezuidenhout	Wonen in een levendige omgeving nabij het centrum van grote stad. Veel stedelijke voorzieningen, veel soorten (bijzondere) winkels en horeca en veel verschillende soorten bewoners en bezoekers. Appartementen dominant.
Rustig stedelijk	Bomenbuurt, Bloemenbuurt, Valkenboskwartier	Rustige vooroorlogse woonstraten- en buurten in een levendige omgeving met winkels, wijkvoorzieningen en horeca relatief dichtbij het centrum van de stad. Stadswoningen, boven- en benedenwoningen met kleine tuinen.
Stedelijke exclusief	Statenkwartier, Belgisch park, Vogelwijk, Benoordenhout	Wonen in buurt die haar karakter ontleent aan de vooroorlogse stijlvolle architectuur en klassieke vormtaal. Woonfunctie dominant. Zowel wijken met hogere dichtheden en meer voorzieningen, als wijken met lagere dichtheden en veel groen. Vooral dure koopwoningen. Bewoners hechten sterk aan autobereikbaarheid.
Groenstedelijk woonmilieu	Mariahoeve, Den Haag Zuid-west	Vroeg- na-oorlogse woonbuurten met ruime opzet, veelheid aan openbare ruimte. Van oudsher veel sociale huurappartementen, de afgelopen jaren zijn eengezinswoningen toegevoegd. Bewoners georiënteerd op voorzieningencentra in de wijk, vanwege grotere afstand tot centrum.
Woonwijk met laag- en hoogbouw	Waldeck, Houtwijk	Woonwijken uit de jaren 70 aan de rand van de stad met een mix van laag- en hoogbouw, zowel koop- als particuliere als sociale huur. Ook hier eigen voorzieningencentra aanwezig.
Suburbaan grondgebonden	Ypenburg, Leidschenveen, Wateringseveld	Woonwijken met vooral eengezinswoningen met tuinen uit de jaren 90 (laatste gebieden nog af te maken). Zeer kindvriendelijk. Bewoners op de auto georiënteerd. Winkelcentrum en basisvoorzieningen in de wijk.
Suburbaan exclusief	Madestein, Vroondaal	Nieuwe luxe woonwijken met vooral eengezinskoopwoningen aan de rand van de stad
Dorps wonen	Loosduinen, Scheveningen-dorp	Een gemoedelijke en rustige buurt op zichzelf met een historische karakter en oorsprong. Diverse architectuur en oud en nieuw bestaat naast elkaar.

BIJLAGE 4: KAARTMATERIAAL (SCHETSMATIG)

Kaart 1: Woonmilieus (huidige situatie)

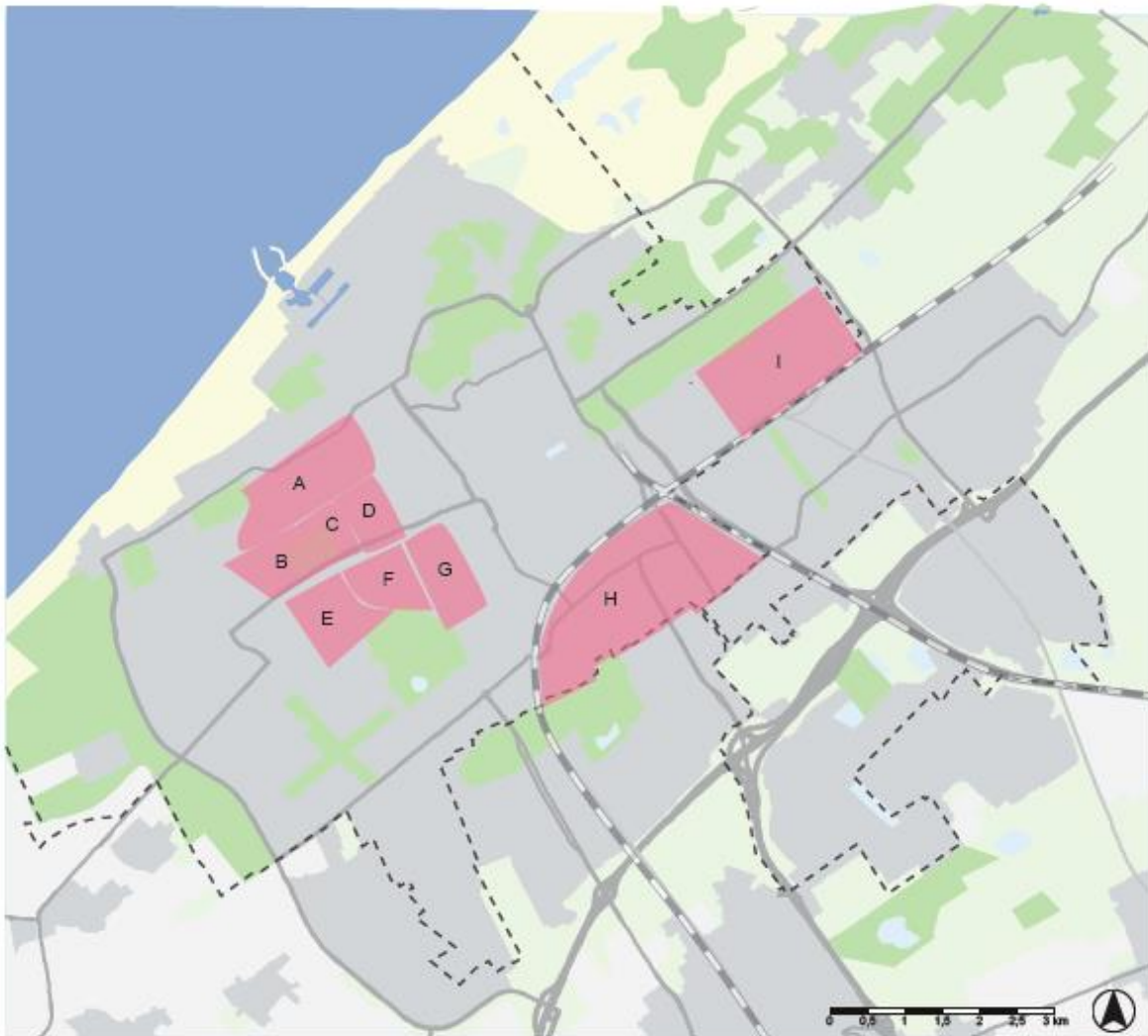


Kaart 2: Transitiekaart woonmilieus



-  **Toevoegen:** intensiveringsgebieden waar nieuwe onderscheidende stedelijke woonmilieus ontwikkeld worden en substantieel woningen worden toegevoegd
-  **Verbeteren/vernieuwen:** in deze gebieden wordt gewerkt aan vernieuwde en verbeterde groencompacte woonmilieus en levendige stadswijken
-  **Versterken/afmaken:** gebieden waar ruimte is voor initiatieven die passen bij het huidige karakter van het gebied
-  **Verkennen:** gebied waar kansen voor nieuwe stedelijkheid worden verkend
-  Gemeente grens
-  Hoogstedelijke metropolitaan
-  Centrumstedelijk wonen
-  Levendige stadswijken
-  Groenstedelijk - vroeg na-oorlogs
-  Rustig stedelijk
-  Stedelijk exclusief
-  Suburbaan exclusief
-  Groenstedelijk 70-80 jaren
-  Suburbaan grondgebonden
-  Dorps wonen

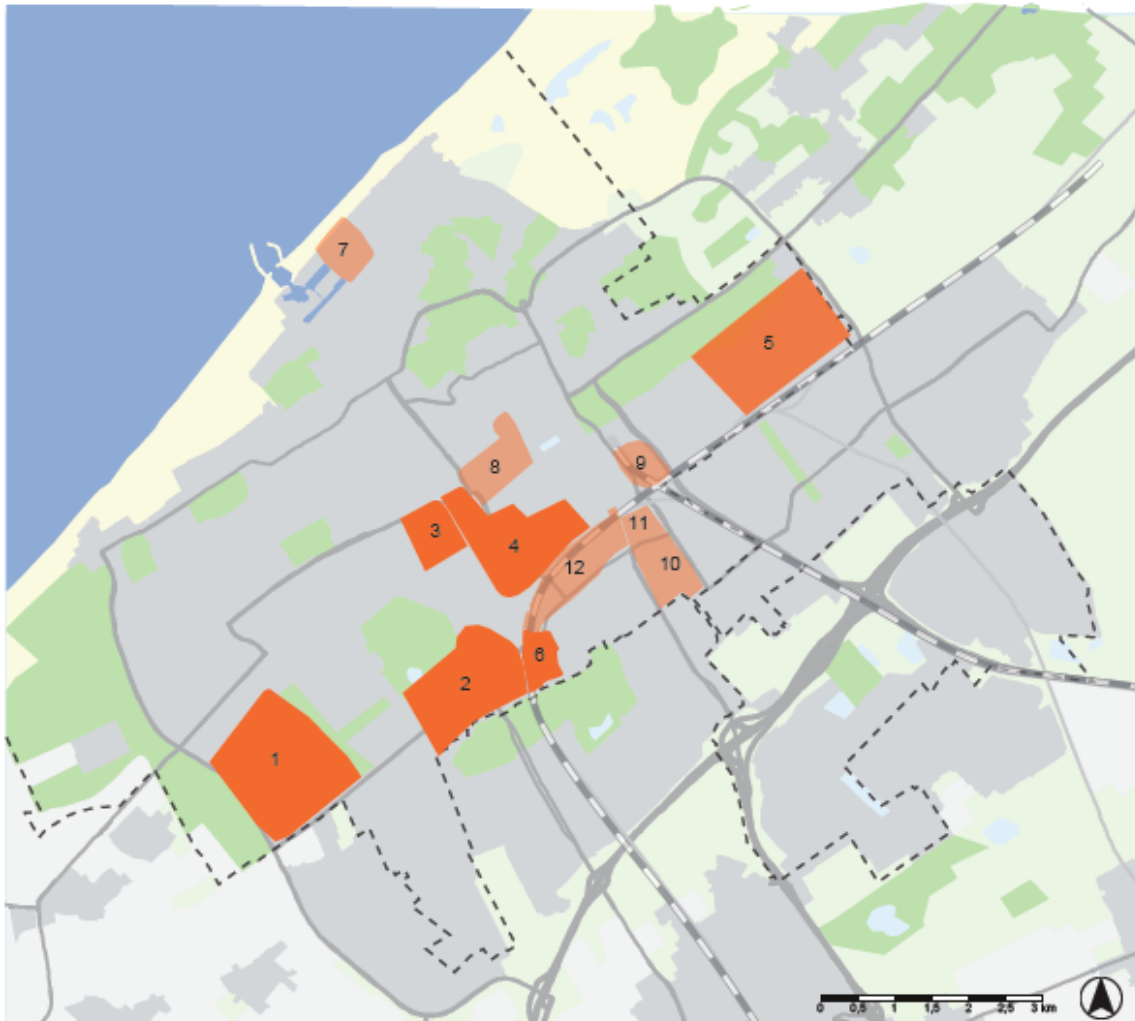
Kaart 3: Prioriteitenkaart focusgebieden duurzame particuliere woningverbetering



- A** Bomen- en Bloemenbuurt
- B** Vruchtenbuurt
- C** Heesterbuurt
- D** Valkenboskwartier
- E** Leyenburg

- F** Rustenburg-Oostbroek
- G** Transvaalkwartier
- H** Laak
- I** Mariahoeve

Kaart 4: Prioriteitenkaart verbetering en vernieuwing corporatiebezit

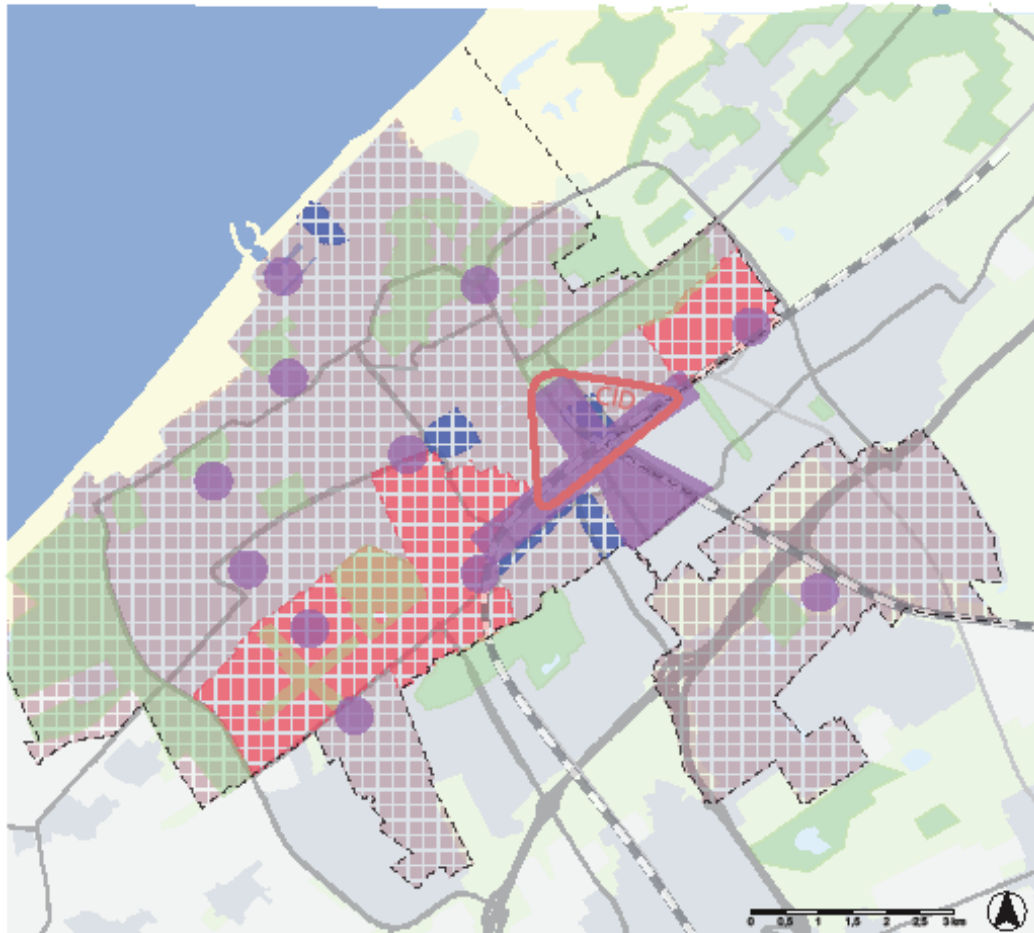


- **Focuswijk – korte termijn**
Verbetering en vernieuwing corporatiebezit
- **Focuswijk – (middel)lange termijn**
Corporatiegebieden die onderdeel zijn van grotere intensiveringsgebieden
(zie ook Transitiekaart)

- | | |
|--|---|
| ● 1 Bouwlust | ● 7 Kompasbuurt |
| ● 2 Moerwijk | ● 8 Kortenbos |
| ● 3 Transvaal-noord | ● 9 Bezuidenhout-west |
| ● 4 Schilderswijk | ● 10 Molenwijk |
| ● 5 Mariahoeve | ● 11 Schipperskwartier |
| ● 6 Spoorwijk | ● 12 Laakhavens |


Kaart 5: Strategiekaart sociale woningbouw

Strategiekaart sociale woningbouw



 Gemeente grens

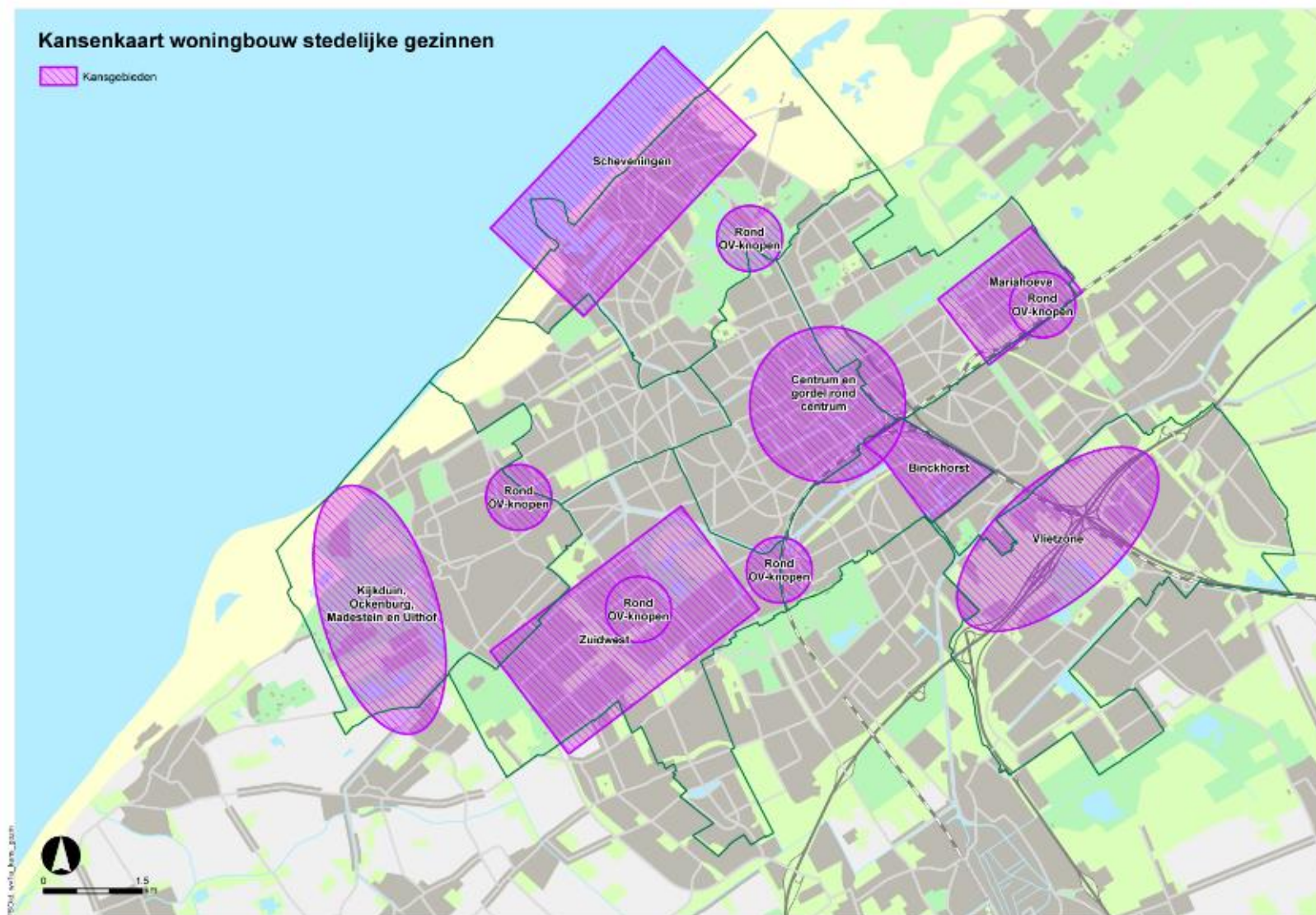
 Differentiatie

 Nader te bepalen

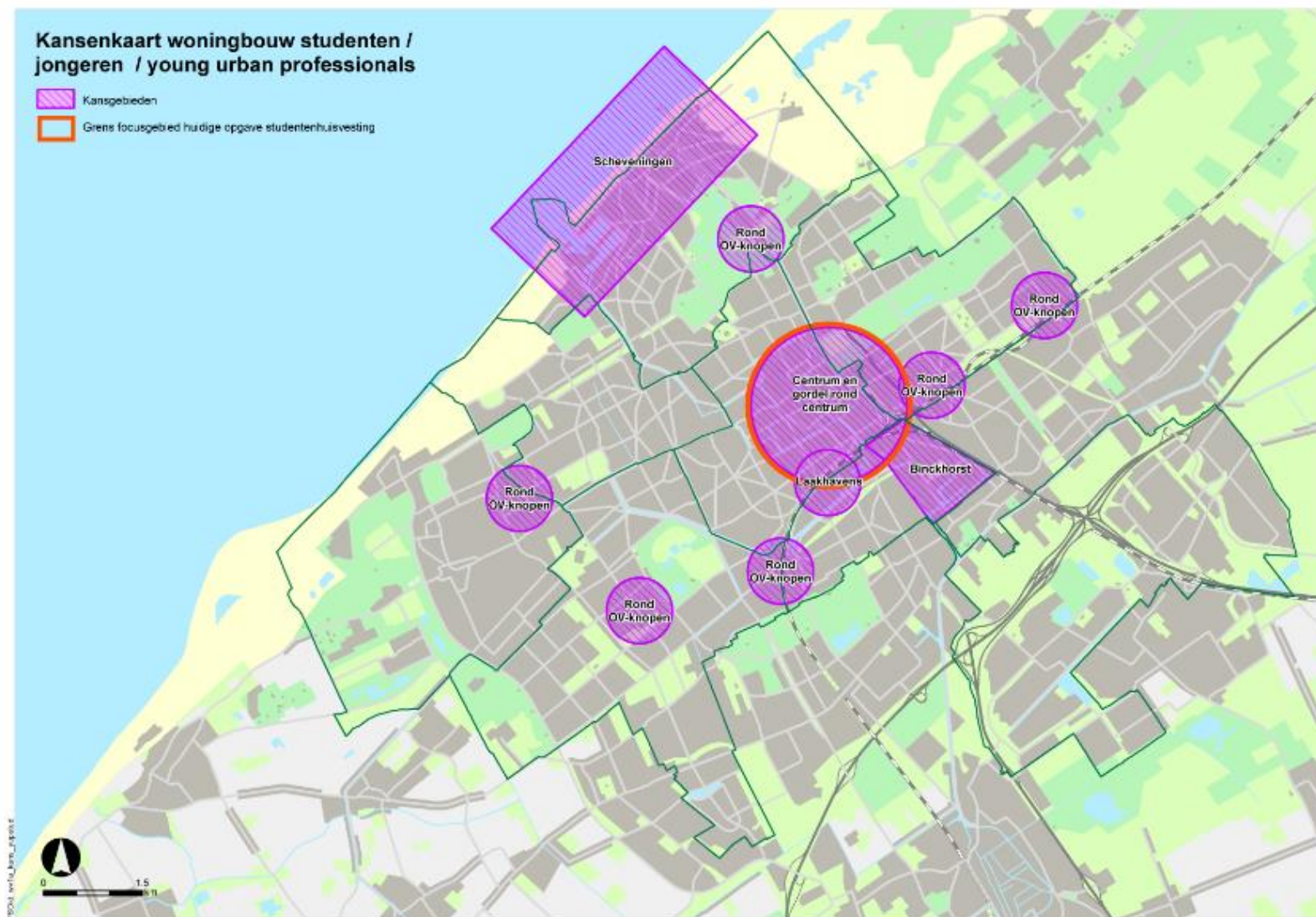
 Maatwerk

 Toevoeg

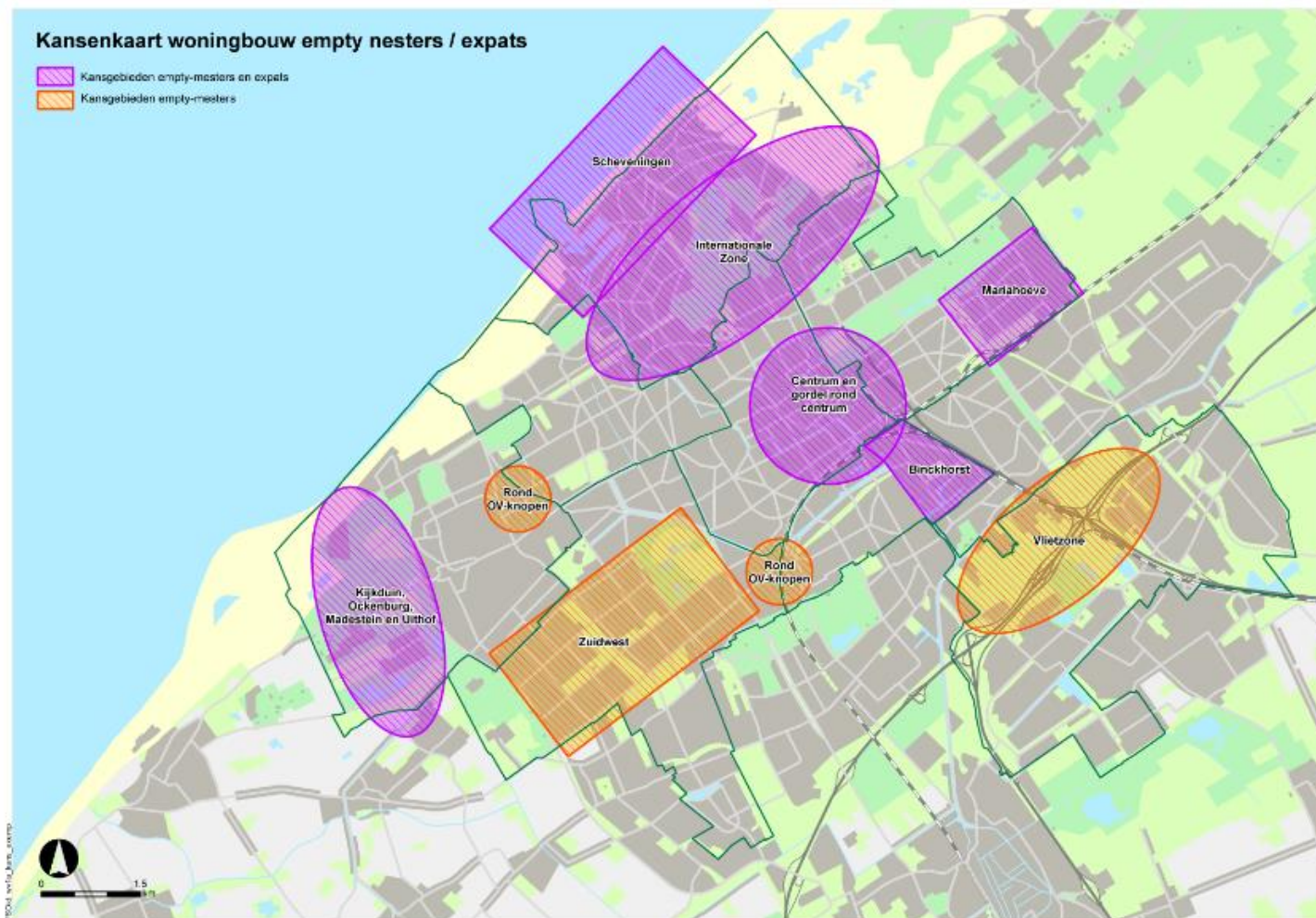
Kaart 6: Kanskaarten prioritaire doelgroepen: stedelijke gezinnen



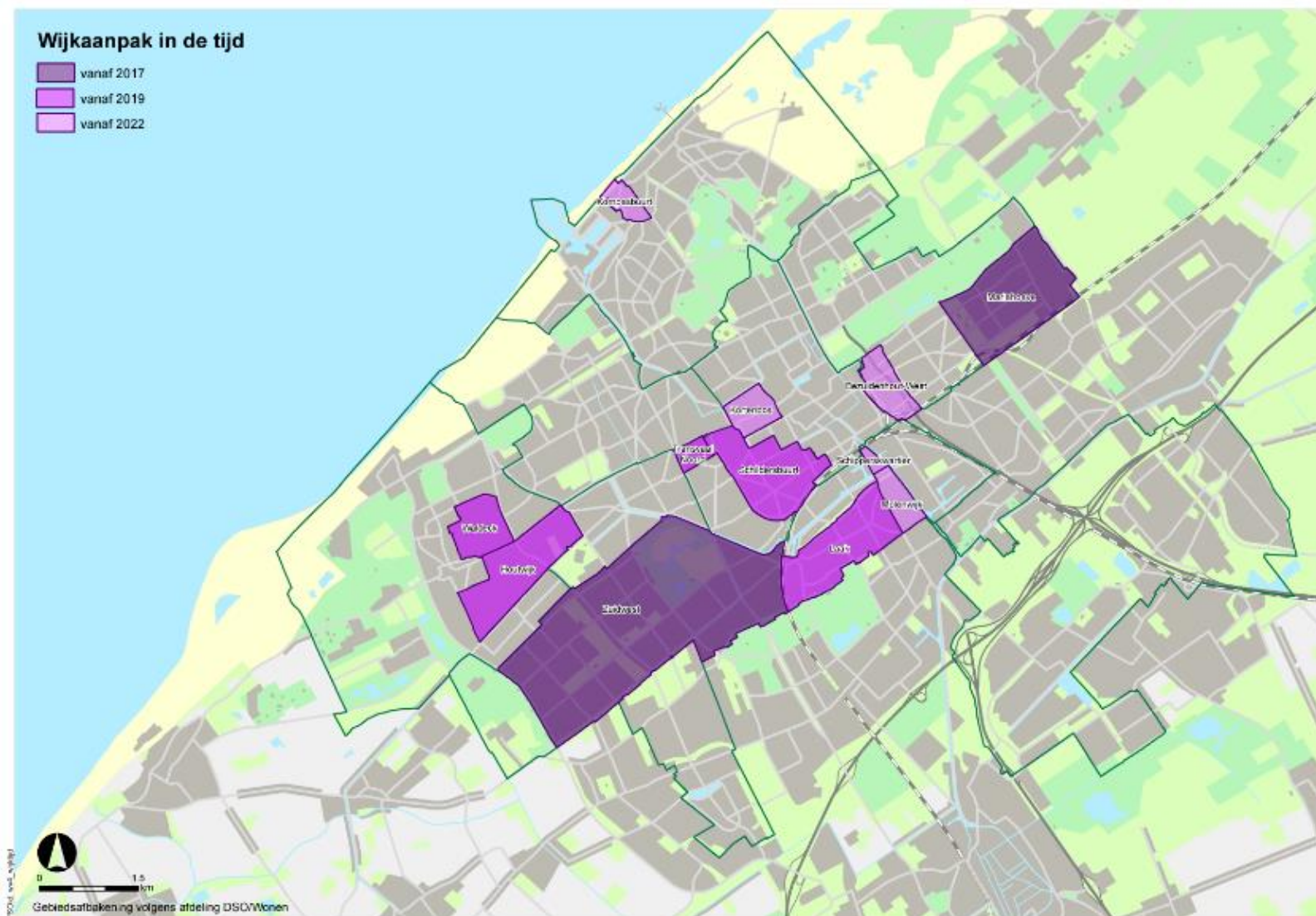
Kaart 7: Kansenkaart prioritaire doelgroepen: studenten, jongeren en young urban professionals



Kaart 8: Kanskaart prioritaire doelgroepen: empty nesters/expats



Kaart 9: Focuswijken vernieuwing en verbetering in de tijd



Kaart 10: Maatregelenkaart langer zelfstandig thuis wonen

