



**2009
TOT
2020**



Gemeente Den Haag



WOOO

VISIE

DEN

**200
TOT
202**

HAAAG

N

09

20

2

2

INHOUD

Samenvatting	2
INLEIDING	5
1. KERN HAAGS WOONBELEID STAAT ALS EEN HUIS	13
1.1 Nieuwbouw en herstructurering: de sleutel tot succes	17
1.2 Succesvol woonbeleid vereist regionale aanpak	21
2. WOONSTAD VOOR ALLE STEDELINGEN	23
2.1 Jongeren en studenten	26
2.2 Gezinnen	28
2.3 Internationals	30
2.4 Emptynesters	35
2.5 Forensen	38
3. STERKE WOONSTAD	41
3.1 Internationale en dynamische stad	47
3.2 Vijf woonmilieus	48
3.3 Het gaat vooral om woonsfeer	52
3.4 Stedelijke woonvormen	56
3.5 Openbare ruimte	58
4. DE VERNIEUWENDE STAD	69
4.1 Transformatie: van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie	79
4.2 Herstructurering: grootschalige vernieuwing	81
4.3 Versterken overige kwetsbare wijken	82
5. DE ZORGZAME STAD	89
5.1 Mensen met meervoudige sociale of psychische problematiek.....	93
5.2 Mensen met fysieke of verstandelijke beperkingen	94
5.3 Ouderen met een vraag naar zorg of verpleging.....	95

6. DE DUURZAME STAD	101
6.1 De CO ₂ -neutrale stad	105
6.2 Wat is er al bereikt?	108
6.3 Bewustwording blijft belangrijk	109
6.4 Wat moet er nog gebeuren?	109
7. PROGRAMMA WONEN	111
7.1 Kwantitatieve vertaling opgaven Woonvisie	114
7.2 Uitgangspunten nieuwbouwprogramma	116
7.3 Programma nieuwbouw 2010-2020	120
7.4 Programma bestaande woningvoorraad	128
7.5 Programma zorgzame stad	129
7.6 Programma duurzame stad	131
8. UITVOERINGSSTRATEGIE EN PROGRAMMA	135
8.1 Rol en verantwoordelijkheid van de gemeente	137
8.2 Rollen en verantwoordelijkheden van stakeholders	138
8.3 De uitvoeringsstrategie	140
8.4 Het uitvoeringsprogramma: actieprogramma 2009-2011	143
BIJLAGEN	149
Bijlage I: De Haagse woonmilieus	150
Bijlage II: Woonsferen in masterplannen en gebiedsvisies	153
Bijlage III: Openbare ruimte voor acht belangrijke Haagse woonsferen.	155





Samenvatting

Voldoende plek voor alle inkomensgroepen

Den Haag wil een gevarieerde stad zijn met voldoende plek voor alle inkomensgroepen. Dat betekent onder andere dat er goede, goedkope woningen beschikbaar moeten zijn voor huishoudens met lage inkomens. Tegelijkertijd is ons woonbeleid gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hoge inkomensgroepen om zo het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden en te vergroten.

Stad voor stedelingen

Den Haag profileert zich nadrukkelijk als stad voor stedelingen. Op dat vlak onderscheiden we ons van omliggende gemeenten met een suburbane of dorpse uitstraling. Aan enkele groepen besteden we het komende decennium extra aandacht: jongeren en studenten, gezinnen, internationals (expats), emptynesters en forensen (die wel werken in Den Haag, maar er niet wonen). Zij zijn van groot belang om de stad draaiende en levendig te houden, maar kunnen met de huidige woningvoorraad onvoldoende worden bediend.

Stedelijke woonmilieus

Den Haag kan bogen op grandeur en een internationale uitstraling die andere Nederlandse steden missen. Dit positieve imago is nog te weinig bekend. We willen de positieve kanten van Den Haag als woonstad verder uitdragen. Daarnaast is het noodzakelijk te blijven investeren in de bestaande stad, zodat Den Haag zich nog beter kan profileren. Den Haag kiest ervoor een geconcentreerde centrumstad te zijn, met stedelijke dichtheden, een hoogwaardige openbare ruimte en een grote verscheidenheid aan woonmilieus en woonsferen.

Woonmilieus en woonsferen

We hebben in Den Haag vijf woonmilieus benoemd, vier stedelijke milieus (hoogstedelijk, centrumstedelijk, stedelijk en groenstedelijk) en één suburbaan milieu. Daarnaast onderscheiden we twaalf woonsferen die herkenbaar zijn voor Den Haag. Samen bieden de woonmilieus en woonsferen de komende tien jaar een kader voor het opstellen en uitwerken van masterplannen en gebiedsvisies.

Stedelijke woningtypes

Binnenstedelijk bouwen betekent dat we kiezen voor stedelijke woonvormen: geen traditionele doorzonwoningen, maar appartementen en meer grondgebonden stadswoningen en herenhuizen, in hoge dichtheden en met behoud van uitstraling en (stedelijke) allure. Variëteit daarin staat voorop; de verschillende woonsferen moeten daarvoor zorgen.

Vernieuwing

Het is nog steeds nodig om in een aantal wijken en buurten van de stad de eenzijdigheid te doorbreken. Ook in de komende jaren zal door middel van herstructurering meer differentiatie moeten worden aangebracht: verschillende woningtypes, huur en koop, goedkoop en duur. Deze vernieuwing leidt tot een afname van het aantal goedkope woningen in deze eenzijdige buurten en wijken. Deze afname moet elders in de stad, maar ook in de regio, worden gecompenseerd. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving hoge prioriteit.

Aandacht voor zorg

Den Haag is niet alleen een sterke en vernieuwende stad, maar ook een 'zorgzame stad'. We besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen die door hun fysieke of psychische gesteldheid worden geremd in hun deelname aan de maatschappij. In 2020 woont niemand meer op straat die dat niet wil en krijgt iedereen de kans om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

Duurzame woningen

Den Haag hecht veel belang aan duurzaamheid. Niet alleen uit milieuoverwegingen, maar ook uit het oogpunt van toekomstige betaalbaarheid. Er wordt verwacht dat de energiekosten al voor 2020 het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Ook daarom wil Den Haag in 2020 een CO₂-reductie van 30 procent ten opzichte van 1990 behalen in de verwarming van woningen.

Woningbouwprogramma

Vertaald naar een concreet programma houden de ambities van Den Haag in dat er tot 2020 ongeveer 25.000 nieuwe woningen gebouwd gaan worden en dat er 9.000 woningen uit de bestaande voorraad van corporaties worden gesloopt. Daarnaast streeft Den Haag ernaar dat er minimaal 10.000 particuliere woningen worden verbeterd en dat er ongeveer 12.000 woningen worden aangesloten op duurzame warmtebronnen.

Stakeholders

De gemeente voert weliswaar de regie, maar kan alle ambities uit de Woonvisie niet alleen uitvoeren. Gelukkig zijn verschillende partijen zich bewust van hun (maatschappelijke) verantwoordelijkheid en ontplooiën zij ook zelf initiatieven. Dat betekent dat wij voor onze regiefunctie afhankelijk zijn van de samenwerking met onze stakeholders: corporaties, ontwikkelaars en beleggers, particuliere eigenaren en huurders.

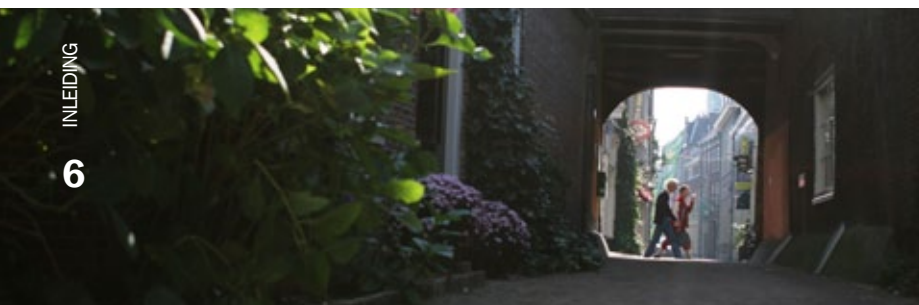
Flexibiliteit

Om te kunnen inspelen op de dynamiek van de woningmarkt, is het belangrijk om flexibiliteit in de programmering te bouwen. De mogelijkheden per locatie en de actuele marktomstandigheden bepalen mede welke programmaonderdelen worden uitgevoerd. Bovendien zijn de gevolgen van de economische crisis op de langere termijn moeilijk te voorspellen. Zo nodig zullen we onze ambities en programma's in 2011, bij de evaluatie en de opstelling van het uitvoeringsprogramma voor de volgende periode, bijstellen.

INL

LEIDING

Voor u ligt de nieuwe Woonvisie Den Haag 2009-2020. Waarom een nieuwe woonvisie, als de vorige pas vijf jaar oud is en op veel onderdelen nog bruikbaar? Omdat nieuwe ontwikkelingen in deze snel veranderende wereld dringend om aandacht vragen. Hoewel het beleid zonder meer borg staat voor traditionele volkshuisvestingsthema's als betaalbaarheid van het wonen en huisvesting van stedelijke groepen, vragen nieuwe uitdagingen en ontwikkelingen om actuele antwoorden. Deze antwoorden geven we in deze nieuwe Woonvisie Den Haag 2009-2020.



In 2006 is de Structuurvisie voor Den Haag vastgesteld. Deze structuurvisie stelt nieuwe ambities, ook op het terrein van wonen. Bovendien lopen de huidige prestatieafspraken (lokaal en regionaal) met de corporaties af. Om passende nieuwe afspraken te maken, is een nieuw beleidsmatig kader onontbeerlijk. Verder liggen er nieuwe uitdagingen in het verschiet: de Vinex is nagenoeg afgerond, nieuwbouw moet binnenstedelijk gerealiseerd worden, de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad in kwetsbare wijken staat onder druk, duurzaamheid moet integraal worden verankerd in het woonbeleid en meer dan ooit concurreert de Haagse woningmarkt met die van omliggende steden. Kortom, tal van redenen om door middel van een nieuwe Woonvisie het woonbeleid voor de komende jaren vast te stellen.



Van krimp naar groei

Het woonbeleid van de afgelopen jaren en van de toekomst is een weerslag van de demografische ontwikkeling van de laatste vijftig jaar. Zo had Den Haag op zijn top, in 1960, ruim 600.000 inwoners. Aan het eind van de vorige eeuw was het inwonersaantal gedaald naar 440.000. In dezelfde periode nam het aantal woningen toe van 170.000 naar 214.000. Dat betekent dat in deze periode de gemiddelde woningbezetting afnam van 3,5 naar 2. Terwijl de omliggende gemeenten in deze periode groeiden in welvaart, hebben deze processen in Den Haag geleid tot een daling van het inkomen van de bevolking en een verschraling van de voorzieningen. Inkomenssegregatie tussen stad en regio was het gevolg. Concentraties van sociaaleconomische problemen zetten vervolgens de leefbaarheid in de stad onder druk.

Inmiddels is een kentering op gang gekomen: Den Haag is weer in trek. De Haagse bevolking groeit weer licht. Anno 2009 is het aantal inwoners in Den Haag gestegen naar 475.000. Ook het aantal woningen steeg verder, naar circa 235.000.

Kansen benutten

Nog belangrijker is dat ook de verarming van de stad een halt is toegeroepen. In de jaren die achter ons liggen hebben wij – vaak samen met de corporaties – veel gepresteerd, zoals het versterken van wijken en het verbeteren van de goedkope voorraad. Hoewel de herstructurering nog niet is afgerond, is met de gezamenlijke inspanning het tij gekeerd.

Den Haag heeft nu de kans om een beter evenwicht tot stand te brengen. Het is nodig dat de gemeente daarop de regie voert. Uitgangspunt is streven naar selectieve groei, waarbij vooral de midden- en hogere inkomensgroepen aan de stad gebonden moeten worden. Zo kan Den Haag de nog bestaande eenzijdigheid keren en zich ontwikkelen tot een stad die aan ‘alle soorten stedelingen’ een thuis kan bieden, met woningen en voorzieningen die daarmee in overeenstemming zijn. Dat kan als we de kansen, die er volop liggen, nu weten te benutten. Daarom gaat deze Woonvisie in op de volgende vragen:

- Hoe trekken we midden- en hoge inkomensgroepen aan binnen de randvoorwaarden van selectieve groei, verstedelijking en verdichting?
- Hoe kan de woonkwaliteit in de stad fungeren als belangrijke drager van gewenste ontwikkelingen, zoals economische en culturele bloei en internationale profilering van de stad?

Resultaten van het woonbeleid van de afgelopen jaren

Het is niet mogelijk om een woonvisie te maken die ingaat op de bovenstaande vragen zonder scherp voor ogen te hebben waar we nu staan met het woonbeleid. In de nota Van Droom naar Daad (2008) hebben we daarom teruggekeken naar de ambities van de vorige Woonvisie uit 2004. De belangrijkste ambities waren:

- een kwantitatieve groei om een voldoende voorzieningenniveau in stand te houden
- meer bouwen voor midden- en hoge inkomensgroepen
- een kwalitatief betere sociale voorraad
- het versterken van de woningmarktpositie van kwetsbare wijken
- meer diversiteit in de woonmilieus aanbrenge



Uit de nota Van Droom naar Daad blijkt dat op alle ambities uit de Woonvisie van 2004 belangrijke vorderingen zijn gemaakt. Den Haag is fors gegroeid, waardoor het draagvlak voor voorzieningen aanmerkelijk is verbeterd. Het is gelukt om met nieuwbouw de midden- en hogere inkomensgroepen vast te houden en aan te trekken. Door de herstructurering is een kwalitatieve verbetering van de woningmarktpositie van wijken bewerkstelligd. Door 30 procent van de nieuwbouw in de sociale sector te realiseren ontstaan een kwalitatief hoogwaardigere sociale woningvoorraad en meer keuzemogelijkheden voor de lage inkomensgroepen. In de woonmilieus van Den Haag is meer variatie aangebracht; het centrum krijgt door verdichting een meer metropolitane uitstraling, terwijl ook in de groenstedelijke gebieden door laagbouw en appartementen rond voorzieningencentra een duidelijker profiel wordt gerealiseerd.



Gezamenlijk baken

De belangrijkste bronnen die aan deze nieuwe Woonvisie ten grondslag liggen, zijn de evaluatie van de oude woonvisie, het WoON 2006 en recente gegevens over de woningmarktpositie van wijken. Maar ook ervaringen in de gebiedsontwikkelingen zijn natuurlijk gebruikt. Doelbewust hebben wij ervoor gekozen om deze visie op te stellen na intensief overleg met de belangrijke stakeholders in de stad, de corporaties, makelaars en ontwikkelaars. Via het stadspanel hebben we ook de inwoners ingeschakeld. Al deze partijen hebben met hun kennis en expertise een belangrijke bijdrage geleverd. Deze visie is daardoor voor alle stakeholders een gezamenlijk baken aan de horizon voor het woonbeleid van de komende tien jaar.

Een visie in crisistijd

Op het moment dat deze Woonvisie wordt opgesteld, zijn de economie en zeker ook de woningmarkt in de grootste crisis sinds de jaren dertig terechtgekomen. Het aantal transacties op de woningmarkt is meer dan gehalveerd, de prijzen van huizen dalen, de druk op de sociale woningmarkt neemt weer iets toe. Dit heeft natuurlijk gevolgen voor de realisatie van deze nieuwe Woonvisie, maar niet voor de koers die erin is uitgezet. Wel zijn er gevolgen voor de snelheid waarmee de ambities kunnen worden gerealiseerd en voor de vraag hoe dicht wij over tien jaar het bakken aan de horizon zullen zijn genaderd. Bovendien zijn er gevolgen voor allerlei kortetermijnmaatregelen die we nemen om de woningmarkt vlot te trekken en de productie op gang te houden.

Leeswijzer

De Woonvisie is tot stand gekomen door het proces in drieën te knippen. Begonnen is met de prioritaire thema's vast te stellen. De keuzes die in het kader daarvan zijn gemaakt, zijn daarna vertaald naar gebieden en een programma. Ten slotte zijn de uitvoeringsstrategie en het uitvoeringsprogramma beschreven. Deze drie delen zijn samengevoegd tot de Woonvisie Den Haag 2009-2020.

- **Hoofdstuk 1** beschrijft welke inspanningen worden verricht om te garanderen dat ook voor de Haagse huishoudens met een laag inkomen nu en in de toekomst voldoende goede en goedkope woningen beschikbaar zullen zijn. In Den Haag zelf of in de Haagse regio.
- **Hoofdstuk 2** bekijkt Den Haag als woonstad voor alle stedelingen. Er is plek voor iedereen die graag in de stad woont, maar de komende jaren wil Den Haag extra aandacht besteden aan een aantal groepen in het bijzonder.

- **Hoofdstuk 3** richt zich op Den Haag als sterke woonstad. Van belang daarbij zijn thema's als woonmilieus en woonsferen, openbare ruimte en Den Haag als internationale stad. Hoe kunnen wij de stedelingen uit hoofdstuk 1 een aantrekkelijke woonomgeving bieden?
- **Hoofdstuk 4** gaat in op Den Haag als vernieuwende stad. Om de in hoofdstuk 2 gewenste sterke woonstad te realiseren, is en blijft vernieuwing noodzakelijk. Den Haag is al op veel plekken aan het vernieuwen. Stedelijke vernieuwing, herstructurering en transformatie van delen van de stad maken Den Haag een nog prettiger plek om in te wonen.
- **Hoofdstuk 5** behandelt Den Haag als duurzame stad. Vernieuwing alleen is niet voldoende; de vernieuwing moet ook duurzaam en energiezuinig zijn. De doelstelling om de CO₂-uitstoot van de stad te reduceren, wordt in dit hoofdstuk verder toegelicht.
- **Hoofdstuk 6** kijkt naar Den Haag als zorgzame stad en gaat verder in op het huisvesten en ondersteunen van mensen die zorg nodig hebben.
- **Hoofdstuk 7** beschrijft het programma dat volgt uit de visie op het wonen die in de eerste vijf hoofdstukken is vastgesteld.
- **Hoofdstuk 8** gaat in op de strategie voor de uitvoering van deze woonvisie en een uitvoeringsprogramma voor de korte termijn.

In elk hoofdstuk komen grote teksten, blauwe teksten en soms ook kaarten voor:

- **Grote teksten:** de ambities die de gemeente Den Haag heeft ten aanzien van de thema's die in het hoofdstuk worden behandeld. De ambities worden in het hoofdstuk verder uitgewerkt.
- **Blauwe teksten:** achtergrondinformatie over een specifiek onderwerp.
- **Kaarten:** globale lokalisering van kansen in de stad. Let op: het gaat om indicatieve plaatsaanduidingen, bedoeld om in grote lijnen een beeld te geven van een mogelijke gebiedsgerichte vertaling. Met deze aanduiding worden andere gebieden nadrukkelijk niet uitgesloten.

1. K HAA BEL ALS

KERN
AGS WOON-
LEID STAAT
EEN HUIS

AMBITIES VAN DEN HAAG VOOR 2020

- Van de nieuwbouw in Den Haag én in de regio is 30 procent gereserveerd voor de goedkope sector. Hierover loopt overleg in Haaglanden-verband.
- Binnen deze 30 procent is een substantieel deel (50/50) bestemd voor de laagste inkomensgroepen.
- Voor de (regionale) regeling voor sociale koop gelden dezelfde methodiek en principes als voor goedkope huur.
- Van de goedkope bestaande voorraad wordt 70 procent toegewezen aan de BBSH-doelgroep.
- Van de nieuwbouwwoningen onder de aftoppingsgrens wordt 90 procent toegewezen aan de BBSH-doelgroep.
- Van de woningen met huren tussen de aftoppings- en huurtoeslaggrens wordt 80 procent toegewezen aan de BBSH-doelgroep en lage middeninkomensgroepen.

AAG O:

Kern Haags woonbeleid staat als een huis

De kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid is het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad. We willen komen tot een meer gevarieerde stad waar voor alle stedelijke inkomensgroepen voldoende plek is. Daarbij mogen geen concentraties van armoede voorkomen of ontstaan. Deze kerndoelstelling is met de Woonvisie van 2004 vastgesteld en blijft in deze nieuwe Woonvisie recht overeind staan. De Woonvisie van 2009 is weliswaar een nieuwe stap, maar wel één op een bewezen succesvolle weg.

In dit hoofdstuk laten we zien hoe deze centrale doelstelling als onderdeel van het Haagse woonbeleid doorwerkt. Dit geldt vooral voor huishoudens met lage inkomens, waarvoor kwantitatief en kwalitatief voldoende goede, goedkope woningen beschikbaar moeten zijn in Den Haag. Daarnaast is het woonbeleid gericht op het behouden en aantrekken van midden- en hoge inkomensgroepen om daarmee het draagvlak voor voorzieningen in stand te houden en te vergroten.



I.I Nieuw- bouw en her- structurering: de sleutel tot succes

Een onderdeel van het Haagse woonbeleid is het keren van de trend van wegtrekkende midden- en hoge inkomensgroepen uit vooral de bestaande stad. Dit gebeurt met een nieuwbouwprogramma, dat gericht is op de woonwensen van deze groepen. In de periode 2002 tot 2006 is het aantal huishoudens met een inkomen tussen modaal en twee maal modaal met 10.000 toegenomen. Dit is een positieve ontwikkeling. In dit opzicht doet Den Haag het beter dan de andere grote steden. In Den Haag kwam als enige van de vier grote steden meer waarde aan jaarinkomens binnen dan eruit is gegaan.

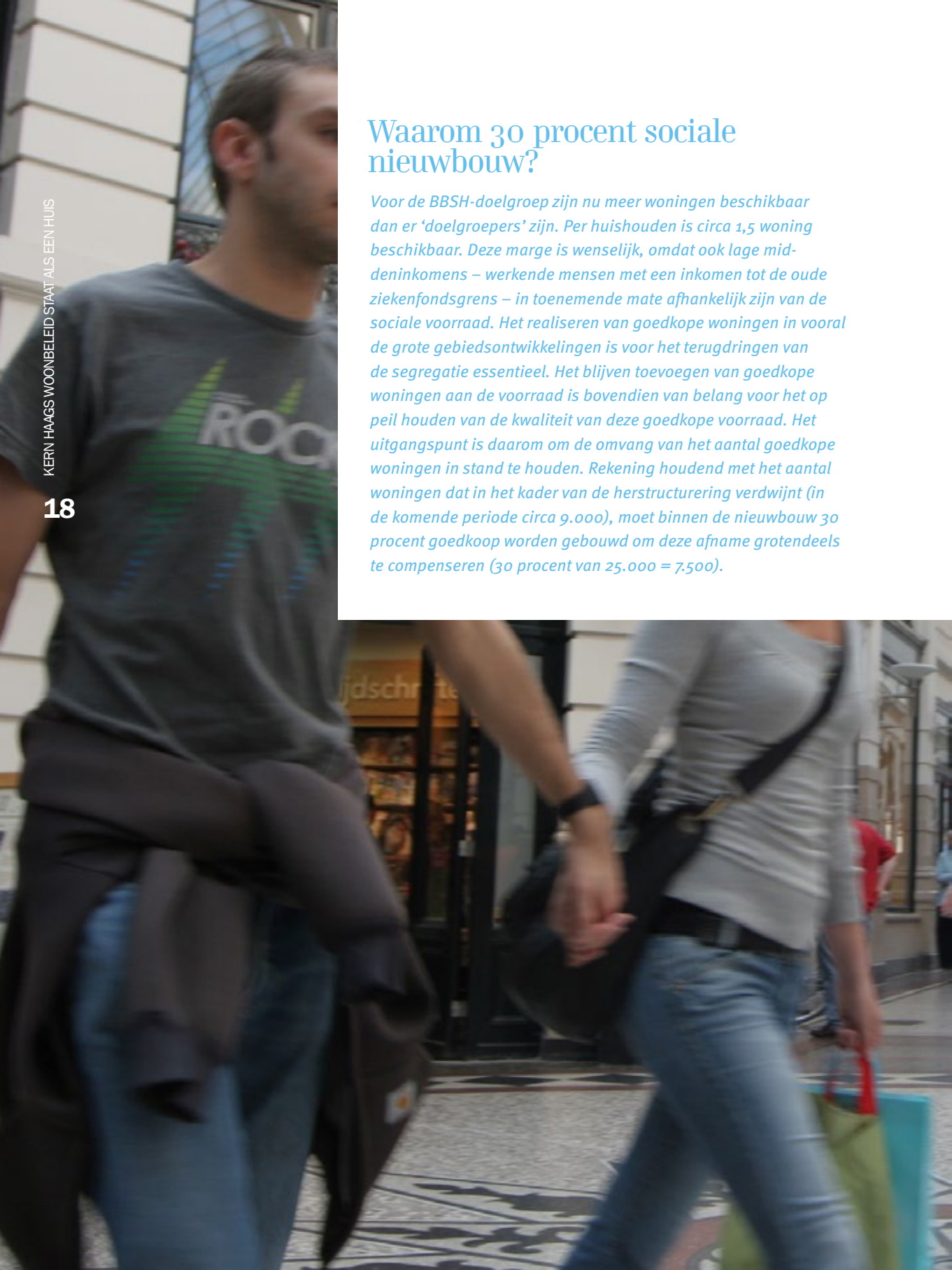
Een beleidsuitgangspunt dat minstens zo zwaar weegt, is het terugdringen van de segregatie. Ook op dat punt heeft Den Haag vooral in de Vinex-gebieden goed gescoord. In al deze gebieden is 30 procent sociale nieuwbouw gerealiseerd, waardoor deze nieuwe uitleggebieden ook voor de lagere inkomensgroepen bereikbaar zijn.

Den Haag wil in de toekomst de lage inkomensgroepen meer keuzevrijheid bieden op het gebied van woningtype en locatie in de stad. Dit garandeert voldoende betaalbare maar ook kwalitatief goede woningen en zorgt voor een betere ruimtelijke spreiding van goedkope woningbouw in Den Haag. Hoewel deze zaken elkaar in eerste instantie lijken uit te sluiten, heeft de praktijk de afgelopen vijf jaar het tegendeel bewezen. Ze zijn juist op een unieke en succesvolle manier gecombineerd.

Door de herstructurering van wijken te koppelen aan grootschalige woningbouwproductie, is het mogelijk gebleken de incurante goedkope woningvoorraad te vervangen en midden- en hoge inkomensgroepen aan te trekken, zonder dat de lage inkomensgroepen minder kansen hebben op de woningmarkt. Deze gulden middenweg is zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad gevonden door doorstroming van middeninkomensgroepen naar duurdere nieuwbouw. Sterker nog, de herstructurering en de sociale nieuwbouw hebben geleid tot een belangrijke kwalitatieve verbetering van de goedkope woningvoorraad. Daarnaast hebben wij met de herstructurering sociale stijgers de kans kunnen bieden in dezelfde wijk te blijven wonen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en kracht ervan.

Waarom 30 procent sociale nieuwbouw?

Voor de BBSH-doelgroep zijn nu meer woningen beschikbaar dan er 'doelgroepers' zijn. Per huishouden is circa 1,5 woning beschikbaar. Deze marge is wenselijk, omdat ook lage middeninkomens – werkende mensen met een inkomen tot de oude ziekenfondsgrens – in toenemende mate afhankelijk zijn van de sociale voorraad. Het realiseren van goedkope woningen in vooral de grote gebiedsontwikkelingen is voor het terugdringen van de segregatie essentieel. Het blijven toevoegen van goedkope woningen aan de voorraad is bovendien van belang voor het op peil houden van de kwaliteit van deze goedkope voorraad. Het uitgangspunt is daarom om de omvang van het aantal goedkope woningen in stand te houden. Rekening houdend met het aantal woningen dat in het kader van de herstructurering verdwijnt (in de komende periode circa 9.000), moet binnen de nieuwbouw 30 procent goedkoop worden gebouwd om deze afname grotendeels te compenseren (30 procent van 25.000 = 7.500).



Voldoende woningen voor de BBSH-doelgroep

Door de herstructurering en 30 procent vervangende goedkope nieuwbouw is de sociale voorraad in de zeer eenzijdige en kwetsbare corporatiewijken afgenomen. Deze afname wordt echter gecompenseerd door 30 procent sociale nieuwbouw in de uitlegebieden en in de belangrijke gebiedsontwikkelingen buiten de corporatiewijken. Hierdoor is de sociale voorraad grotendeels in stand gebleven. In 2003 waren er 82.000 sociale huurwoningen; in 2008 zijn dat er 80.000. In de regio is de corporatievoorraad gelijk gebleven. Per saldo is er dus sprake van een zeer kleine afname. Ondanks deze lichte afname is de keuzevrijheid voor de lage inkomensgroepen toegenomen en zijn de kwaliteit en de duurzaamheid van de sociale woningvoorraad duidelijk verbeterd. De afname van het 'scheefwonen' speelt hier uiteraard ook een rol.

Scheefwonen in Den Haag en in Haaglanden

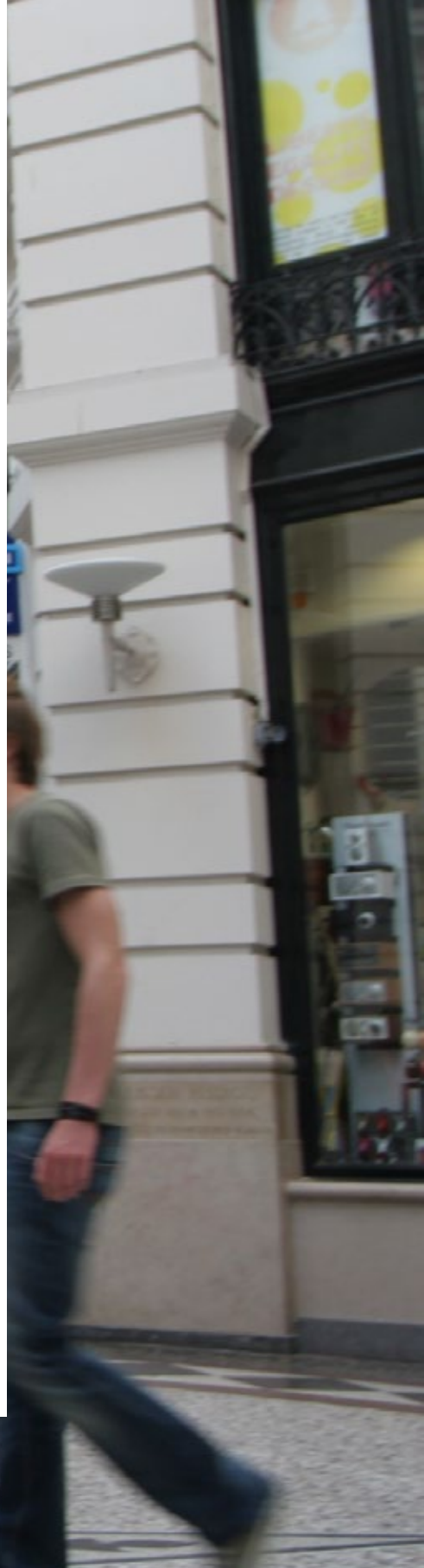
Over 'scheefwonen' bestaan veel misverstanden. Door het hanteren van verschillende inkomens- en huurgrenzen ontstaan soms grote verschillen in uitkomsten. Minister Van der Laan heeft recent – in een brief aan de Tweede Kamer – de inkomensgrens gesteld op de voormalige ziekenfondsgrens (circa € 35.000 in Haaglanden, 2008). Uitgaande van deze inkomensgrens hebben we de cijfers uit het WBO 2002 en het WoON 2006 vergeleken. Dat geeft het volgende beeld.

De scheefheid in Den Haag

In Den Haag is de scheefheid afgenomen van 23 naar 21 procent voor huurwoningen tot de huurprijsgrens van de huurtoeslag. Voor woningen tot de aftoppingsgrenzen is de scheefheid afgenomen van 21 naar 18 procent.

De scheefheid in overige gemeenten Haaglanden

Ook in de regio is de scheefheid afgenomen. Toch wordt er in de regiogemeenten meer scheefgewoond dan in Den Haag. Voor de huurwoningen tot de huurtoeslaggrens is de scheefheid afgenomen van 38 naar 30 procent en voor woningen tot de aftoppingsgrens van 33 naar 27 procent.



Herstructurering blijft noodzakelijk

De herstructurering is nog niet afgerond. Er zijn nog vele incourante, kwalitatief slechte en energie-inefficiënte woningen in de kwetsbare wijken van Den Haag. Als wij nu niet doorgaan met de herstructurering, bestaat er een reëel risico dat de inspanningen en verbeteringen van de afgelopen jaren teniet worden gedaan door het wederom afglijden van deze kwetsbare gebieden. In hoofdstuk 4 van deze Woonvisie, 'De vernieuwende stad', geven wij aan op welke wijze de herstructurering wordt voortgezet. Net als in de afgelopen jaren kan de herstructurering niet los worden gezien van de nieuwbouwproductie. Het realiseren van voldoende (sociale) nieuwbouw, zoals voorzien in de masterplannen van de structuurvisie, is een absolute voorwaarde om van Den Haag een nog sterkere woonstad te maken en de herstructurering te kunnen voortzetten.

De kern van het Haagse woonbeleid wordt dus in deze nieuwe Woonvisie gecontinueerd: herstructureren in kwetsbare wijken én zorgen voor een betere spreiding van de sociale woningvoorraad over de stad door middel van 30 procent sociale nieuwbouw (waarvan een substantieel deel onder de aftoppingsgrens) in de masterplannen en grote gebiedsontwikkelingen. Met deze inspanningen behoudt de Haagse sociale woningvoorraad in de toekomst voldoende omvang en voldoende kwaliteit.

1.2 Succesvol woonbeleid vereist regionale aanpak

Een belangrijke voorwaarde voor het Haagse antisegregatiebeleid is dat ook in de regio voldoende sociale woningen worden gebouwd. Dat betekent dat niet alleen Den Haag, maar ook de regio zich committeert aan 30 procent sociale nieuwbouw. Daarbinnen moet een substantieel aandeel onder de aftoppingsgrenzen gerealiseerd worden en dus bereikbaar zijn voor de laagste inkomensgroepen. Voor sociale koop gelden dezelfde uitgangspunten. Op deze wijze worden nieuwe armoedeconcentraties voorkomen in de regio en ontstaat een evenwichtiger bevolkingsopbouw in de regio Haaglanden.

Efficiënt gebruik sociale voorraad

Naast de bouw van voldoende kwalitatief goede sociale woningen blijft een efficiënt gebruik van dit deel van de bestaande voorraad van belang. Om de lage inkomensgroepen blijvend van voldoende goedkope huisvesting te voorzien, ook bij een lichte krimp van de sociale woningvoorraad in Den Haag, is het noodzakelijk om regionaal minimaal 70 procent van de vrijkomende sociale woningen toe te wijzen aan de BBSH-doelgroep. Deze 70 procent staat voor Den Haag als harde, maar ook als realiseerbare eis overeind. Dit doel wordt de laatste jaren dan ook steeds gehaald. Het gaat hier om regionale solidariteit. Den Haag zal haar verantwoorde-

lijkheid op dit punt nemen. De hulp van de regio in de vorm van goedkope nieuwbouw en goede bereikbaarheid van de goedkope bestaande voorraad is daarbij onontbeerlijk; samen met de regiogemeenten moeten armoedeconcentraties in Den Haag worden voorkomen.

Ook de sociale nieuwbouwwoningen moeten weer op een gepaste wijze worden toegewezen aan de doelgroepen van beleid. Van de huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrens moet 90 procent worden toegewezen aan de BBSH-doelgroepen. Daarmee zijn de goedkoopste nieuw gebouwde woningen voor het grootste deel gereserveerd voor de laagste inkomens. Voor de iets duurdere sociale woningen, tussen de aftoppings- en huurprijsgrens, blijven wij vasthouden aan een toewijzing van 80 procent aan de BBSH-doelgroep en de lage middeninkomensgroepen.

2. W VOO STE

WOONSTAD OR ALLE DEDELINGEN

In dit hoofdstuk brengen we voor elke doelgroep de kansrijke gebieden bij nieuwe ontwikkelingen in beeld. Bij nieuwe ontwikkelingen kijken we eerst naar de mogelijkheden voor deze groepen. Dit betekent uiteraard niet dat andere groepen bij ontwikkelingen aan hun lot worden overgelaten, of dat doelgroepen in andere gebieden geen kansen krijgen.

AMBITIES VAN DEN HAAG VOOR 2020:

- veel meer keuzevrijheid op het gebied van woonmilieu en woonsfeer voor stedelijk georiënteerde huishoudens
- een grotere verscheidenheid aan woningtypen in zowel grondgebonden woningen als appartementen
- een groter aandeel midden- en hogere inkomensgroepen
- een verbeterde kwaliteit van met name de goedkope voorraad.

Woonstad voor alle stedelingen

Het stedelijk woonbeleid van de afgelopen tien jaar vertoont een breuk met het woonbeleid uit de vorige eeuw, toen decennialang vooral werd gebouwd voor lagere inkomensgroepen. De stad en vooral bepaalde wijken verarmden daardoor sterk. De afgelopen tien jaar is er veel nadrukkelijker gebouwd voor midden- en hogere inkomensgroepen. Dit woonbeleid zal het komende decennium gecontinueerd moeten worden. Alleen op deze manier zal Den Haag zijn aantrekkingskracht kunnen uitbouwen en kunnen concurreren als aantrekkelijke vestigingsplaats in het nationale en internationale stedenveld.

Den Haag zal zich daarbij ook in het wonen nadrukkelijk profileren als stad, vooral geschikt voor stedelingen. Op dat vlak onderscheidt Den Haag zich van omliggende gemeenten met een suburbane of dorpse uitstraling. De groep stedelingen die Den Haag wil vasthouden of aantrekken, is overigens uiterst divers samengesteld. Uit onderzoek blijkt dat Den Haag voor een brede groep stedelingen aantrekkelijk is of kan zijn. De kunst is om een gevarieerd aanbod van stedelijke woningtypen en woonsferen te creëren die past bij de woonwensen van deze brede groep.

Extra aandacht voor specifieke groepen

Aan bepaalde groepen zal het komende decennium extra aandacht worden besteed. Deze groepen zijn van groot belang om de stad draaiende én levendig te houden. Om deze groepen aan de stad te binden is nieuwbouw en dus (selectieve) groei van de Haagse woningvoorraad nodig. In de bestaande woningvoorraad worden zij onvoldoende bediend. Het gaat om de volgende groepen:

- jongeren en studenten
- gezinnen
- internationals (expats)
- emptynesters
- forensen (die wel werken in Den Haag, maar er niet wonen).

2.1 Jongeren en studenten

Wie de jeugd heeft, heeft de toekomst. Den Haag wil daarom aantrekkelijker worden als woonstad voor jongeren en investeren in de toekomstige binding van jongeren aan de stad. Dat kan op indirecte wijze gebeuren, door gezinnen met kinderen aan de stad te binden. Kinderen van nu zijn de studenten en jongeren van straks. Het kan ook op directere wijze, door speciaal voor jongeren en studenten woningen te ontwikkelen of de mogelijkheden in de bestaande voorraad te vergroten, bijvoorbeeld door het mogelijk maken van kamergewijze verhuur.

Jongeren brengen vernieuwing, dynamiek en actueel elan. Meer dan voor andere groepen geldt voor deze groep dat ‘aanbod vraag schept’. Voor jongeren zijn er kansen voor (kleinschalige) nieuwbouw of verbouw in verschillende gebieden. Daar gaat het nadrukkelijk om het toevoegen van bijzondere woonvormen die een relatie hebben met het gebied. Het gaat met name om:

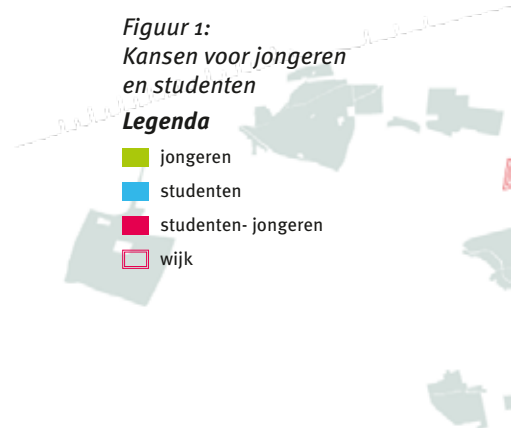
- Binnenstad, Laakhaven-West, Binckhorst, Rond de Energiecentrale: jonge creatievelingen rondom culturele of creatieve clusters
- Scheveningen: woonvormen in samenhang met het concept wonen aan zee, surf- en sailcity
- Een aantal gebieden in Den Haag-Zuidwest.

In 2008 is een groot onderzoek naar de woonwensen van studenten uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen groot (kwantitatief) tekort aan woonruimte is. Wel is de vraag naar zelfstandige woonruimte groot. Er ligt dus wel degelijk een kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Wat de sfeer betreft, wonen studenten het liefst in de binnenstad en in de statige, maar ontspannen buurten van de stad.

*Figuur 1:
Kansen voor jongeren
en studenten*

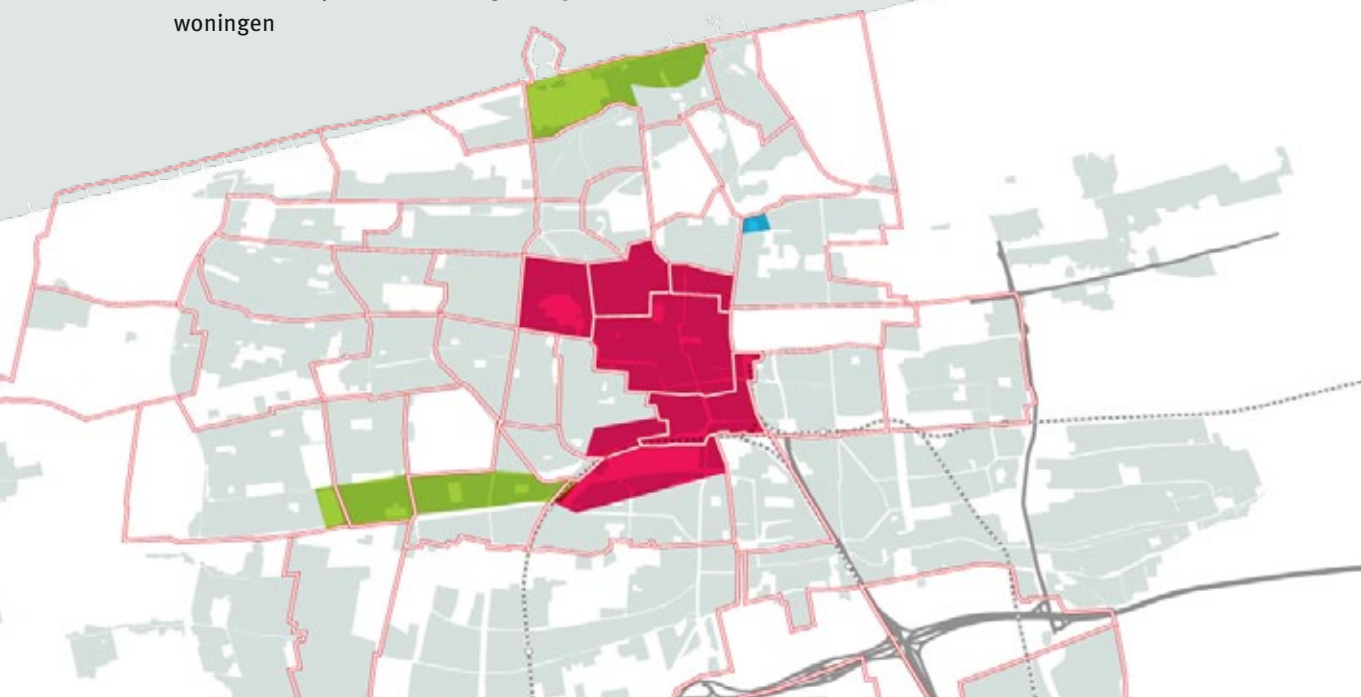
Legenda

- jongeren
- studenten
- studenten- jongeren
- wijk



Programma jongeren en studenten

- Onderzoek naar geschikte woonlocaties voor jongeren.
- Uitschrijven van een prijsvraag voor het ontwerpen van jongerenhuisvesting gericht op de thema's 'surfcity' en 'creative city'.
- Voorzien in de vraag naar zelfstandige eenheden voor studenten is al in gang gezet. Tot 2012 is in totaal een toevoeging van ruim 1.500 studentenwoningen gepland. In 2009-2010 zal worden bezien of er meer nodig is. Dit is mede afhankelijk van de (internationale) ontwikkelingen op onderwijsgebied. De woningen worden gerealiseerd door:
 - de bouw van zelfstandige woonruimten in grote complexen in en om het Laakhavengebied
 - kleinschalige nieuw- en verbouw in de Stationsbuurt (100 woningen)
 - een woningbouwprogramma tussen 2010 - 2015 van ruim 800 nieuwe woningen in Laakhaven en plannen voor nog eens 300 woningen
- een programma van nog eens bijna 170 woningen op overige locaties:
 - twee grootschalige nieuwbouwvoorzieningen voor flexibel short-stayverblijf van internationale studenten; locatie in de nabijheid van onderwijsvoorzieningen, zoals de University Campus
 - verbouw van bestaande kantoorpanden, oude scholen en dergelijke in de gebieden waar kleinschalige ontwikkelingen worden voorzien (binnenstad en omliggende wijken)
- Verruiming van mogelijkheden voor (onzelfstandige) woonruimte in de binnenstad en de direct omliggende wijken.
- Vervolgacties:
 - promoten van Den Haag als woonstad voor studenten
 - vernieuwen en actueel houden van de websites www.denhaagwoonstad.nl, www.ikzithier.nl en het studentenportaal op www.denhaag.nl.





2.2 Gezinnen

Gezinnen zijn belangrijk voor de stad. Zij zijn een belangrijke drager van de noodzakelijke voorzieningen. Den Haag kiest nadrukkelijk voor de stedelijk georiënteerde gezinnen. Alleen op de Vinex en in de Vlietzone kan Den Haag de concurrentie met de regio aan voor de suburbaan georiënteerde gezinnen. De stedelijkheid en de kwaliteit en nabijheid van de voorzieningen vormen daarbij het unique selling point. Bij gezinnen onderscheiden we twee categorieën:

- gezinnen die zich overwegend richten op groenstedelijke gebieden
- gezinnen die zich overwegend richten op stedelijke gebieden.



Programma gezinnen

- Meer grondgebonden stadswoningen voor gezinnen met kinderen in het programma in Den Haag-Zuidwest, passend bij het groenstedelijke tuinstad- en parkstadmilieu.
- Grondgebonden stadswoningen in Mariahoeve, Binckhorst-Zuid, de Vlietzone en Lozerlaan, waarbij de openbare ruimte kindvriendelijker zal worden ingericht en er extra aandacht wordt geschonken aan het sociaal-pedagogisch klimaat (brede buurtschool, cultuur etc.)
- Gebieden definiëren waarin zowel grondgebonden woningen als appartementen voor gezinnen kansrijk zijn:
 - delen van Scheveningen
 - Kijkduin
 - Erasmuszone.

- In bepaalde gebieden kan een experimenteel woonconcept worden ontwikkeld, zoals appartementen die speciaal zijn ontworpen voor gezinnen met kinderen. Dit concept is voornamelijk kansrijk in wijken met een sterke woningmarktpositie, zoals aan de kust.

*Figuur 2:
Kansen voor gezinnen*

Legenda

- appartement
- grondgebonden woning
- grondgebonden woning + appartement
- wijk



2.3 Internationals

Het internationale karakter van Den Haag brengt allure, groei, kosmopolitische dynamiek en geeft de stad energie. Dat willen we versterken. Expats worden liever aangesproken als de ‘international community’. In de beeldvorming gaan de gedachten daarbij snel uit naar directeuren van grote internationale bedrijven, rechters aan de strafhoven en anderen met vooral hoge, goedbetaalde functies. De praktijk wijst echter uit dat de diversiteit binnen de international community weinig verschilt van die van de Haagse bevolking. Niet alle werknemers van internationale bedrijven kunnen immers rekenen op topinkomens.

30 Alle internationale instellingen en bedrijven zijn samen goed voor ruim 100.000 arbeidsplaatsen, direct en indirect. Internationaal onderzoek toont aan dat de keuze voor een vestigingsplaats in heel belangrijke mate wordt bepaald door de aantrekkingskracht ervan als ‘woonplek’ voor de medewerkers. Den Haag scoort goed, maar het kan beter! De internationale gemeenschap die Den Haag bevolkt, brengt een verscheidenheid aan woonwensen mee, waarop we gedifferentieerd moeten inspelen.

Deze internationale gemeenschap is moeilijk in kaart te brengen. Het is een zeer dynamische groep, waarover we niet in hokjes moeten denken. Lang niet altijd gaat het om een kostverdienende man die hier in z’n eentje een paar jaar als expat vertoeft. Vaker betreft het andere huishoudens, zoals gezinnen en stellen. Deels settelen zij zich echt in Den Haag en sturen zij hun kinderen naar internationale scholen; deels zijn zij leidende figuren in de internationale gemeenschap; deels zijn zij ondersteunend aan de leiders in de internationale gemeenschap.

De belangrijkste kracht van Den Haag voor alle ‘internationals’ is het groene karakter van de stad én de ligging aan zee, zo blijkt uit een onlangs gehouden onderzoek. Voor de international community geldt letterlijk dat Den Haag een wereldstad aan zee is!





Gezinnen en alleenstaanden

Binnen de groep internationals is een duidelijk onderscheid te maken tussen gezinnen en alleenstaanden, zeker in woonwensen en aantrekkelijke woonmilieus en -sferen.

- Voor gezinnen staat de nabijheid van goede internationale scholen met stip op 1 als het gaat om ‘voorwaarden voor wonen’ (Kijkduin of Mariahoeve). Belangrijk voor deze groep zijn zogenoemde ‘transits’: gestoffeerde of zelfs gemeubileerde woningen in de nabijheid van internationale scholen, met drie of meer slaapkamers en twee badkamers. Van daaruit oriënteren deze gezinnen zich eventueel nader op een huur- of koophuis. Gewilde nieuwe miniwoonsferen zijn redelijk besloten woongebiedjes met groen en ruime woningen in klassieke stijl, liefst nabij scholen. Voorbeelden daarvan zijn Ockenrode en Park te Werve Rijswijk (recent gebouwd). Nieuwe kansen liggen in:
 - Kijkduin
 - delen van Scheveningen
 - de omgeving van Mariahoeve
 - Leidschenveen: in verband met de toekomstige aanwezigheid van een internationale school.
- Alleenstaande internationale medewerkers wonen graag in de wijken Statenkwartier, Archipelbuurt en Centrum en voelen zich vaak nauw verbonden met hun werk. Zij hechten vooral aan wonen in de nabijheid van hun werk en aan een hoog voorzieningenniveau. Zij worden aangetrokken door:
 - Centrum-plus-gebied
 - Kustzone (Scheveningen)
 - Binckhorst
 - Laakhaven
 - Internationale zone (onder andere Verhulstplein).

Figuur 3:
Kansen voor Internationals

Legenda

- alleenstaand
- gezin
- wijk

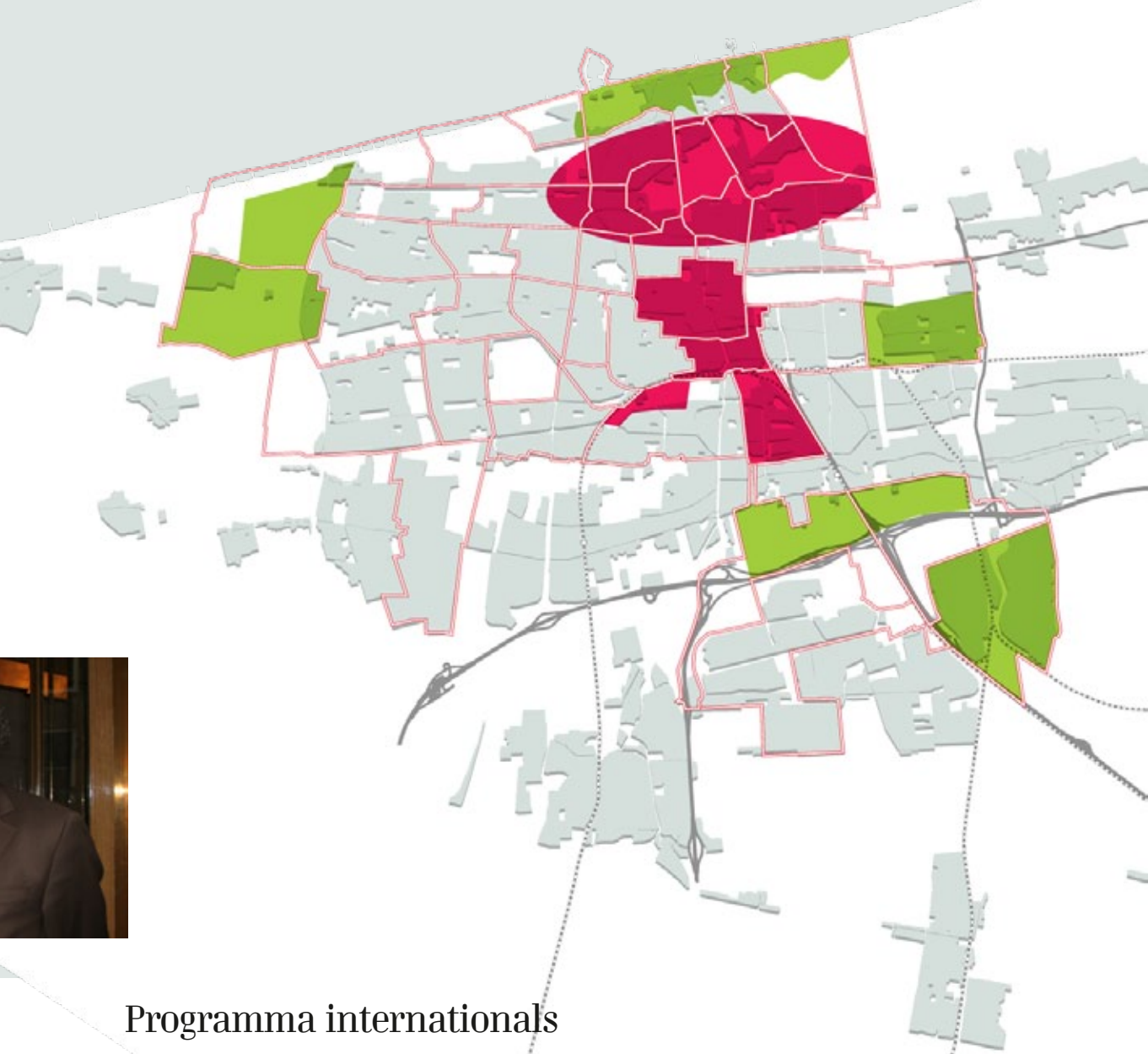


Arbeidsmigranten

Ook de arbeidsmigranten (vaak ook MOE-landers, zie hiernaast) behoren tot de groep internationals. Zij komen naar Den Haag omdat in deze regio veel vraag is naar goedkope krachten in bijvoorbeeld de bouw en de kassen. Voor deze groep zal de (tijdelijke) huisvesting de komende jaren uitgebreid moeten worden. Op stedelijk niveau wordt gezocht naar geschikte locaties/gebouwen.

MOE-landers

Ook MOE-landers ('nieuwe' Europeanen, komend uit Midden- en Oost-Europa) behoren tot de international community. Het is te verwachten dat er de komende jaren sprake zal zijn van een constante stroom van mensen uit Midden- en Oost-Europa, die in eerste instantie op zoek gaan naar goedkope woonruimte. Degenen die kiezen voor een kort verblijf in Nederland, zoeken hun weg op de markt voor kamerbewoning. Wie zich in Nederland voor een langere periode wil vestigen, richt zich op de markt voor zelfstandige woningen.



Programma internationals

- Specifiek onderzoek naar de woonwensen van internationals en naar geschikte woonconcepten voor internationals.
- Tenderen van geschikt geachte locaties met als uitgangspunt dat het programma of een deel van het programma specifiek gericht is op de woonwensen van internationals.
- 'Short stay' voor internationals: op beperkte schaal productieafspraken maken met grote werkgevers en beleggers/ontwikkelaars om short-staywoonruimte voor internationals te ontwikkelen. Er zijn inmiddels productieafspraken gemaakt met één van de grote beleggers/ontwikkelaars.

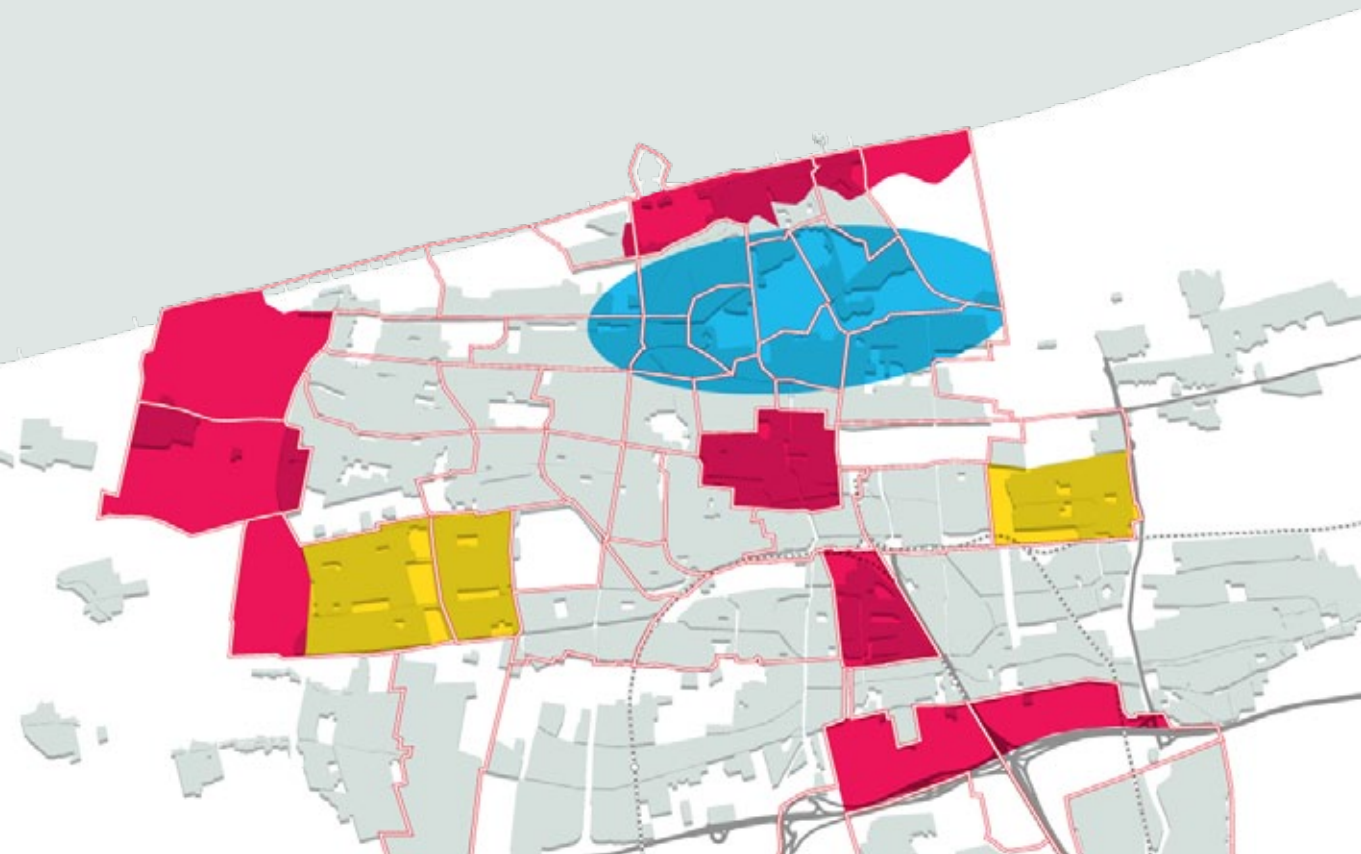
Programma emptynesters

Het programma voor emptynesters is onderdeel van het appartementenprogramma. Voor het nieuwbouwprogramma zijn drie categorieën emptynesters interessant:

- Welgestelden; daarvoor liggen vooral kansen in de Internationale zone.
- Zowel 'welgesteld' als 'middeninkomen'; vooral kansen in:
 - Kijkduin
 - HagaZiekenhuis Leyweg
 - Scheveningen
 - Internationale zone
 - Binnenstad
 - Wijnhavenkwartier
 - Den Haag Nieuw Centraal
 - Binckhorst

- Laakhavens
- Vlietzone
- Lozerlaan.
- Nadruk op middeninkomens; vooral kansen in:
 - Stationsbuurt/Rivierenbuurt
 - Mariahoeve
 - Zuidwest
 - Knoop Moerwijk.

We willen onderzoek laten uitvoeren naar 'best practices' bij appartementen en woonconcepten, onder andere in de sfeer van groepswonen voor emptynesters in verschillende gebieden.



2.4 Emptynesters

Emptynesters zijn huishoudens waarvan de kinderen zijn opgegroeid en het ouderlijk huis hebben verlaten. Het gaat vaak om zeer vitale ouderen. De groep emptynesters die wij willen behouden en aantrekken, bestaat uit Hagenaars, mensen die vroeger in Den Haag gewoond hebben, maar ook mensen die nog geen enkele binding met Den Haag hebben. Emptynesters onderscheiden zich doordat zij zich door de kwaliteit van het woningaanbod laten leiden. Ze stellen hoge eisen aan de nieuwe woning, de woonomgeving en de kwaliteit van de stedelijke voorzieningen (cultuur, winkels, restaurants).

Een deel van deze mensen zal (uiteindelijk) graag willen verhuizen uit hun (te ruime) woning naar een goed appartement in de directe omgeving, of naar wijken in de betere delen van Den Haag. Deze hoogwaardige vraag zal de komende jaren toenemen. Naast locatie en voorzieningenniveau is kwaliteit erg belangrijk voor deze mensen: ruime en royale kamers en buitenruimte zijn essentieel. Bouwen, aanpassen en renoveren voor deze groep is met name in het centrum, de kustzone en de stadsrand (bijvoorbeeld Kijkduin) zeer kansrijk.

Figuur 4:
Kansen voor empty- nesters

Legenda

- midden
- welgesteld
- welgesteld + midden
- wijk

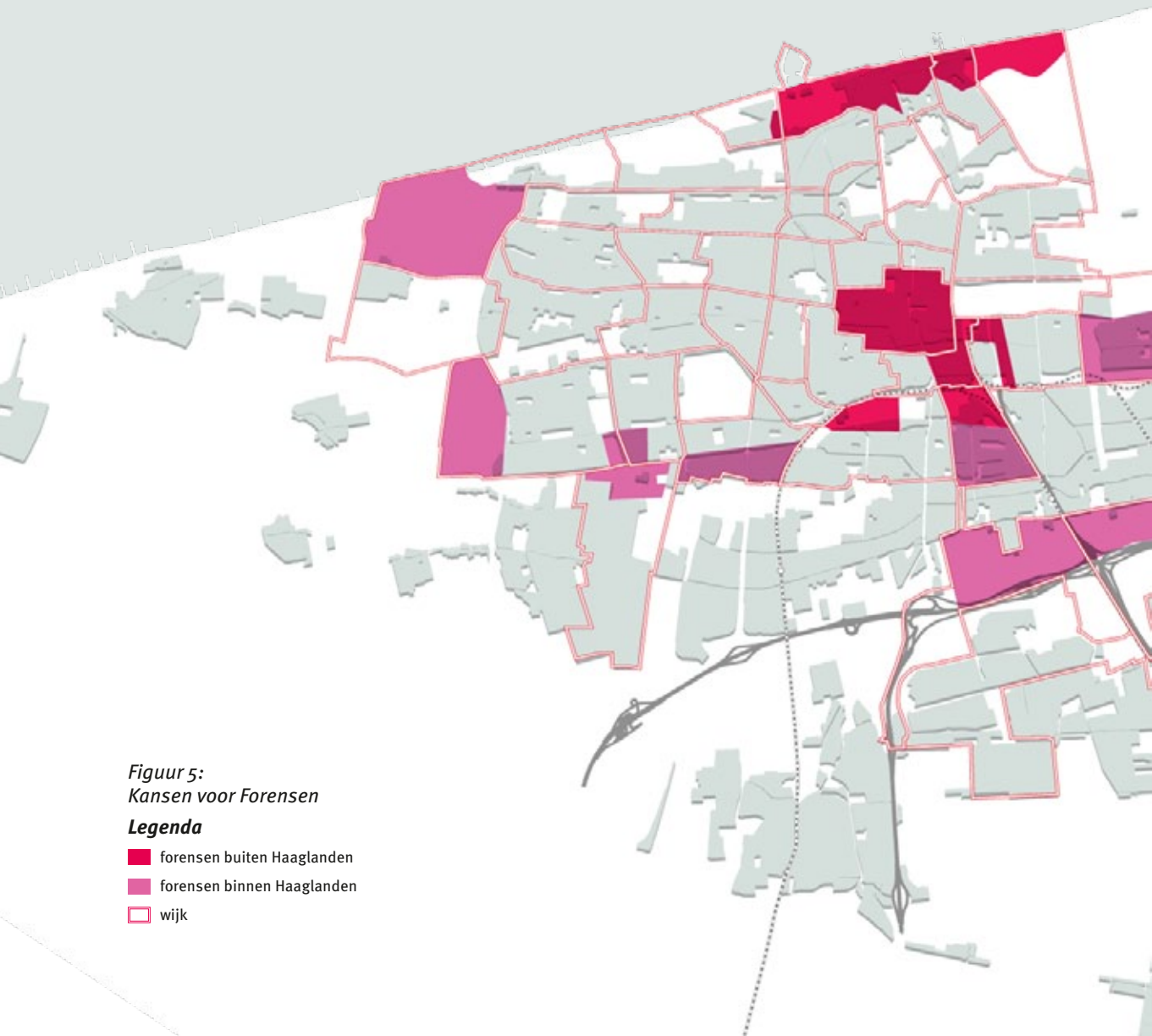




2.5 Forensen

Momenteel komen bijna 90.000 gemiddeld en hoger opgeleiden dagelijks naar Den Haag om er te werken, maar ze wonen er niet. Zij hebben doorgaans een gemiddeld of hoger inkomen. Daarmee profiteert de stad niet van veel economisch en sociaal potentieel. Bovendien leggen forensen veel druk op de mobiliteit — en dat is niet duurzaam. Om deze onwenselijke situatie om te buigen, moeten de ‘stedelingen’ onder deze groepen met aantrekkelijke woonsferen worden verleid om zich te vestigen in Den Haag. We maken onderscheid tussen twee groepen:

- De groep forensen die buiten de regio Haaglanden woont: deze groep zou zich wel in Den Haag willen vestigen, maar mist het juiste aanbod. Daaronder zijn de YAPS (Young Ambitious Public Servants) jonge hoger opgeleiden, alleenstaand of met zijn tweeën. Voor deze groep zijn vooral de Binnenstad, de Binckhorst, Laakhavens en Scheveningen interessant. Het gaat om de sferen ‘wonen in het centrum’ en ‘wonen aan de kust’.
- De tweede groep forensen woont momenteel in de regio Haaglanden. Voor hen zien we vooral mogelijkheden in de gebieden langs de stadsrand: Kijkduin, Lozerlaan, de Uithof, de Erasmuszone, Moerwijk-Zuid, Binckhorst-Midden en -Zuid, Mariahoeve en de Vlietzone.



Programma forensen

- Specifiek onderzoek naar de woonwensen van forensen die zich eventueel in Den Haag willen vestigen.
- Promotieactiviteiten die erop gericht zijn om forensen als groep een duidelijke plek te geven in de activiteiten voor citymarketing en woonpromotie.

3. ST WOOD

STERKE WOONSTAD

Zijn we in het vorige hoofdstuk ingegaan op de groepen die Den Haag als woonstad aan zich wil binden, in dit hoofdstuk beschrijven we de kwaliteiten die noodzakelijk zijn om deze groepen aan te trekken. Hoe maken we van Den Haag een sterke woonstad die aantrekkelijk is voor deze groepen stedelingen? Daarbij beginnen we natuurlijk niet vanuit een nulsituatie. Den Haag is al een heerlijke woonstad.

AMBITIES VAN DEN H VOOR 2020

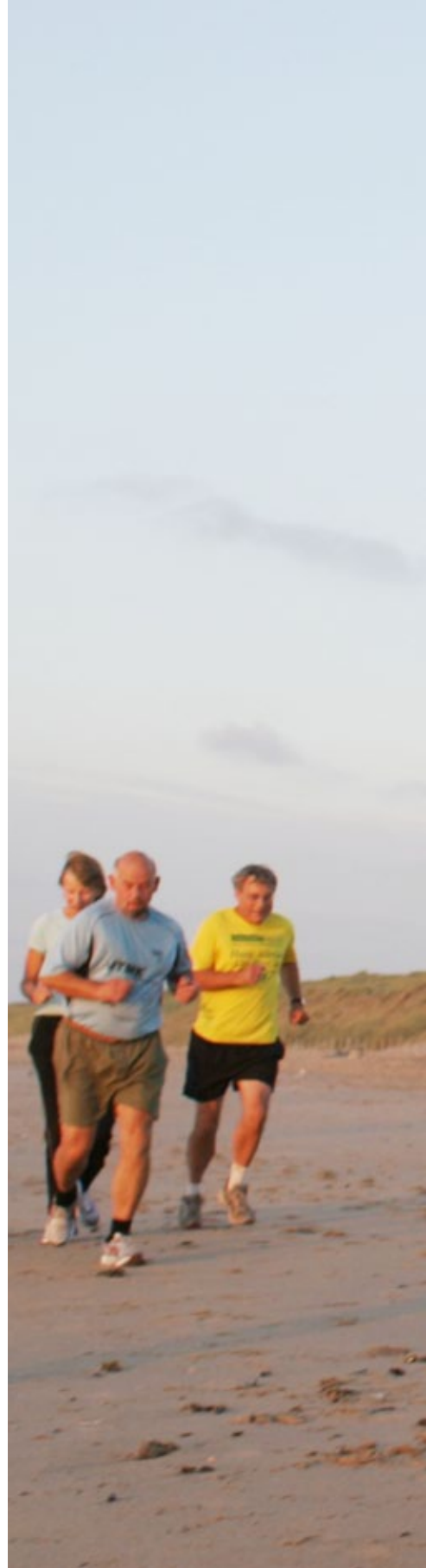
- een grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus met verschillende stedelijke woonsferen, die aansluiten op de woonwensen van stedelijk georiënteerde huishoudens
- regionale en landelijke bekendheid als aantrekkelijke woonstad
- voorzieningen die passen bij de nieuwe woonmilieus en woonsferen
- hoogwaardige en functionele openbare ruimte, met een zwaar accent op groenkwaliteit
- een grotere verscheidenheid aan woningtypes (tussen grondgebonden woningen en appartementen) en aan eigendomsvormen (mengvormen huur-koop).

IAAG
0:

Sterke woonstad

In de jaarlijkse atlas van Nederlandse gemeenten staat Den Haag – ondanks de aanwezigheid van vier zogenaamde krachtwijken – op de vijfde plek. Dynamiek, moderne architectuur, fraai vormgegeven groen, rustplekken in de stad en zeker ook het strand en de zee maken van de stad een aantrekkelijke plek om te wonen. Qua allure kan Den Haag bogen op een oude grandeur en een internationale uitstraling, die andere Nederlandse steden missen. Den Haag: wereldstad aan zee!

Dit positieve imago is echter nog te weinig bekend. Het is zaak om de positieve kanten van Den Haag als woonstad verder uit te dragen. Daarnaast moet er blijvend worden geïnvesteerd in de bestaande stad. Hier zijn unieke mogelijkheden aanwezig om de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren en uit te breiden, en om tegelijkertijd de woonomgeving te versterken. Via verdichting moet kwaliteit worden toegevoegd aan de stad.







Stedelijk wonen

De woningmarkt verandert langzaam van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt. Deze verandering vraagt om kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit. Den Haag moet zich nog meer profileren, zowel qua stedenbouwkundige verschijningsvorm als qua woonsfeer. Daarom gaat Den Haag zich de komende jaren nog meer richten op het stedelijk wonen in stedelijke woonmilieus voor de in hoofdstuk 1 genoemde stedelijk georiënteerde huishoudens. We kiezen daarmee doelbewust voor een:

- geconcentreerde centrumstad met stedelijke dichtheden
- grote verscheidenheid in woonmilieus en dichtheden
- grote verscheidenheid in woonsferen tussen de verschillende buurten
- hoogwaardige openbare ruimte.

Dit betekent intensiveren en optimaliseren van stedelijke woningtypes en woonmilieus in de huidige én toekomstige 'gewilde' gebieden van Den Haag.



3.1 Inter- nationale en dynamische stad

Den Haag heeft internationaal gezien een belangrijke positie als 'internationale stad van vrede en recht' (Hof van Arbitrage, Internationaal Gerechtshof c.q. Vredespaleis en andere strafhoven). Het internationale recht wordt hier gevormd! Ook de aanwezigheid van ambassades draagt bij aan dit imago. Natuurlijk versterkt ook de aanwezigheid van de regering, de ministeries, andere overheidsinstanties en non-gouvernementele organisaties de Haagse identiteit op nationaal en internationaal niveau. Mede door het internationaal sterke imago trekt Den Haag veel internationale instellingen en bedrijven (multinationals) aan. Deze internationale allure is een sterke merkwaarde; het kosmopolitisch karakter van Den Haag moeten we koesteren. Het trekt immers ook veel midden- en hogere inkomens aan. Voor 2009 en verder is het de opgave om deze internationale merkwaarde nog meer uit te dragen, bijvoorbeeld door woonpromotie.

Woonpromotie Den Haag

Als woonstad heeft Den Haag zeker belangrijke kwaliteiten in huis om zich (nog meer) te onderscheiden. Iedereen kent de statige Haagse wijken als Archipel en Statenkwartier. En op een heel andere manier zijn ook de Haagse krachtwijken, zoals de Schilderswijk en Transvaalkwartier, bekend. Maar Den Haag biedt natuurlijk veel meer aantrekkelijke woonbuurten die minder bekend zijn.

Wie inzoomt op het Haagse centrumstedelijke milieu, ziet een scala aan kleinere woonmilieus en woonsferen, van torenwonen tot hofjeswonen, van stedelijk wonen in de luwte tot ecologisch wonen, van groepswonen tot wonen boven winkels. Het zijn vaak verborgen plekken die ontdekt en beter zichtbaar gemaakt kunnen worden. Het gaat daarbij vooral om de unieke plekken die Den Haag onderscheiden van het aanbod in andere grote steden. Den Haag wil niet alleen een aantrekkelijke woonstad zijn, maar ook breder als zodanig erkend worden. Profilering is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde. Om huidige en nieuwe inwoners te verleiden, moeten we meer voor het voetlicht brengen wat we als woonstad te bieden hebben.

3.2 Vijf woonmilieus

In Den Haag onderscheiden we in totaal vijf woonmilieus, vier stedelijke (hoogstedelijk, centrumstedelijk, stedelijk en groenstedelijk) en één suburbaan milieu. Een woonmilieu zegt iets over verschijningsvorm, de specifieke kwaliteiten op basis van een aantal samenhangende kenmerken zoals bouwvorm, bebouwingsdichtheid, bouwperiode, voorzieningenniveau en ligging in de stad (zie bijlage I). De dichtheden (aantal woningen per hectare) zijn erg bepalend voor het soort woonmilieu waar een bepaalde buurt of wijk toe behoort (zie de tabel met richtinggevende dichtheden).

Woonmilieus Dichtheid

Hoogstedelijk: 80-100 woningen/ha

Centrumstedelijk: 70-80 woningen/ha

Stedelijk: 50-60 woningen/ha

Groenstedelijk: 35-50 woningen/ha

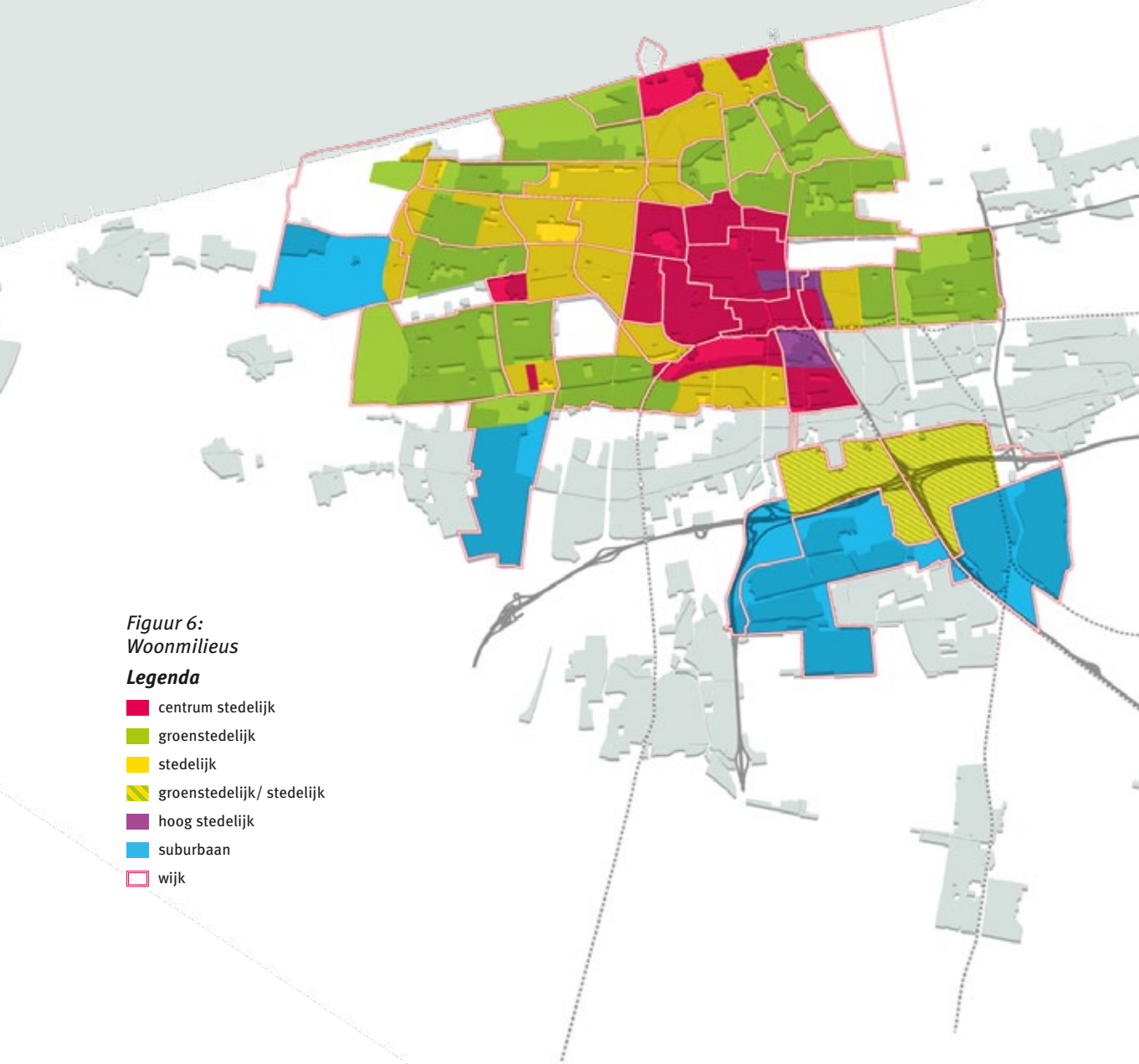
Suburbaan: 30-40 woningen/ha

Dat dichtheden erg bepalend zijn voor het woonmilieu, sluit aan bij de Agenda voor de Verdichting (2009) waarin wordt beargumenteerd dat verdichten een van de mogelijkheden is voor kwaliteitsverbetering van het wonen. Gezien de opgave, maar vooral ook de kansen, zullen de vier stedelijke milieus de komende vijftien jaar uitgebreid, vernieuwd of versterkt worden. Daarmee bereiken we differentiatie in het woningaanbod en een mix van de verschillende typen woonmilieus in het woningbouwprogramma. De prioriteit ligt bij het toevoegen van de milieus waarnaar een grote uitbreidingsvraag is (bron: WoON 2006), met name:

- centrum(hoog)stedelijke milieus
- groenstedelijke milieus.

De nieuwbouw in stedelijke woonmilieus betreft voor een groot deel een vervangingsvraag: woningen onttrekken van lage kwaliteit en woningen toevoegen van een hogere kwaliteit. In de 'prioriteitkaart' voor de stedelijke vernieuwing is hiermee rekening gehouden. Toevoegen van variatie, kwantiteit en kwaliteit via transformatie en vernieuwing (herstructurering) is hier dus dé opgave. De koers is helder: een selectieve groei van Den Haag die gericht is op het aantrekken van stedelingen door het toevoegen van kwaliteit.

In het suburbane milieu is het vooral een kwestie van 'afronden' en de laatste huizen bouwen in de Haagse Vinex-locaties. We gaan ervan uit dat een groot gedeelte daarvan in 2010 is afgerond.



Figuur 6:
Woonmilieus

Legenda

- centrum stedelijk
- groenstedelijk
- stedelijk
- ▨ groenstedelijk/ stedelijk
- hoog stedelijk
- suburbaan
- wijk

Toekomstig bouwprogramma naar type woonmilieu







RESIDENTIE  ARKEST

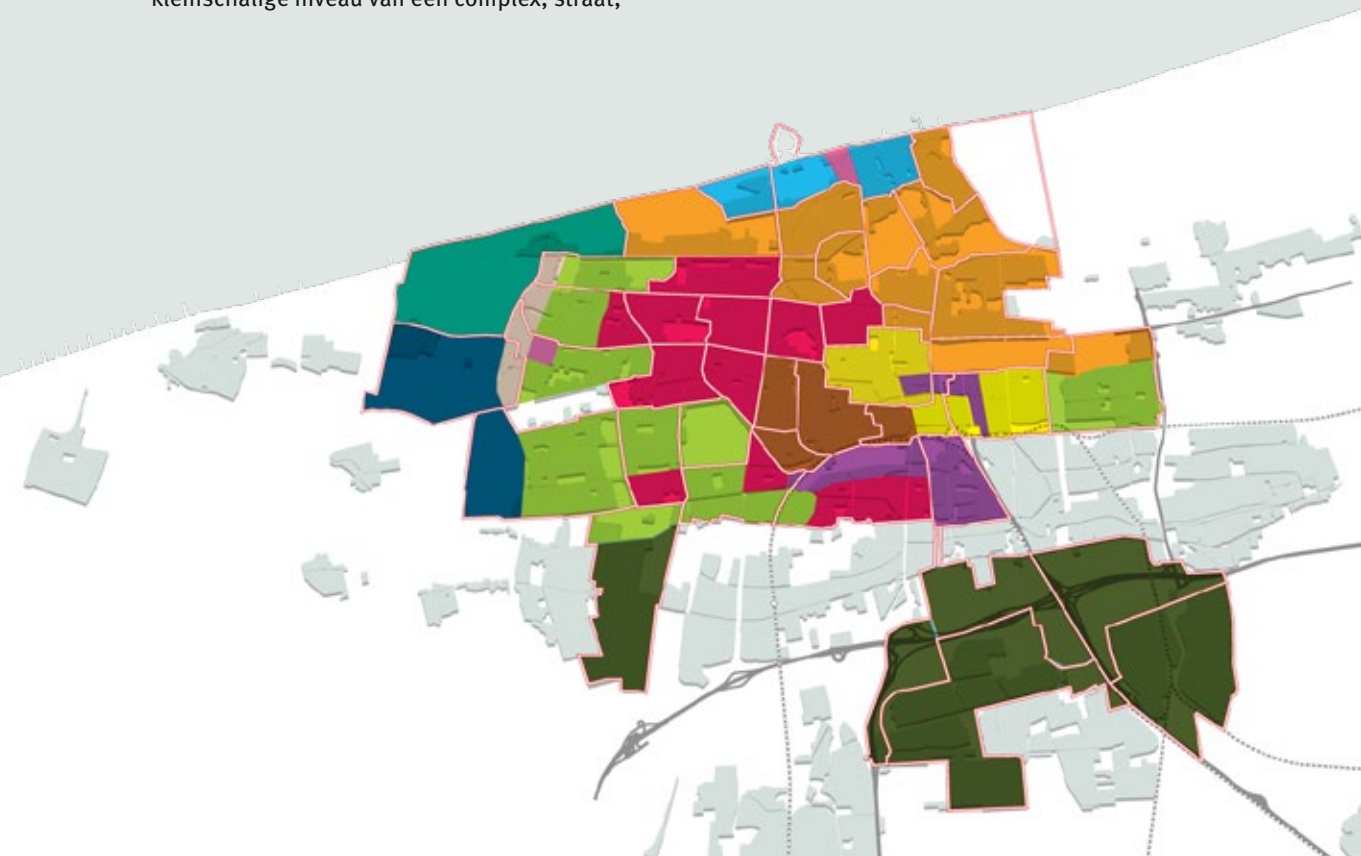
3.3 Het gaat vooral om woonsfeer

Vanuit de vijf woonmilieus (zie paragraaf 3.2) liggen er grote kansen om alle ontwikkelingsgebieden in Den Haag unieke en aanvullende gebiedsprofielen en woonsferen te geven.

Woonsfeer is het extraatje dat zorgt voor een unieke en karakteristieke uitwerking van een bepaald gebied, en is sterk gekoppeld aan een bepaalde dominante leefstijl. Het is het gevoel dat je krijgt als je in een bepaald gebied staat. Een woonmilieu kan bestaan uit diverse woonsferen.

Waar het om gaat, is dat mensen op het kleinschalige niveau van een complex, straat,

pleintje of buurtje graag bij gelijkgestemden wonen met een vergelijkbare culturele achtergrond, normen- en waardenpatroon, levensfase en gezinssamenstelling. Vaak leidt dat impliciet ook tot een vergelijkbaar inkomensniveau, maar dat hoeft absoluut niet. De koers van deze woonvisie is dat een dergelijke 'segregatie' prima is, zolang het maar niet leidt tot grote concentraties van armoede. Mede daarom is het belangrijk om binnen één woonmilieu altijd weer te streven naar variëteit in de verschillende woonsferen. De totale woonbeleving raakt natuurlijk ook aan thema's als economie (werk), duurzaamheid, milieu, bereikbaarheid, cultuur, recreatie, zorg, veiligheid en sociaal beheer. Het totaalbeeld bepaalt uiteindelijk de woonsfeer van een bepaald gebied in de stad. Ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als in de sfeer van voorzieningen (buurthuis, winkelcentrum, sportcentrum etc.) zijn hierbij heel belangrijk.



Uiteraard zijn tal van woonsferen denkbaar. In beginsel hebben we twaalf woonsferen benoemd, die herkenbaar zijn voor Den Haag. Dit biedt, samen met de woonmilieutypering, een kader bij het opstellen en uitwerken van masterplannen en gebiedsvisies (zie bijlage II). Binnen een bepaalde woonsfeer kunnen specifieke woonconcepten worden ontwikkeld. Zo kan binnen een centrumstedelijk woonmilieu, met een kleurrijke en levendige woonsfeer, heel goed een woonconcept voor studenten worden ontwikkeld. Deze concepten zijn natuurlijk weer nauw verbonden aan voorzieningen of activiteiten in de nabijheid. Elementen als architectuur en stedelijke structuur zijn daarin heel bepalend, maar zeker ook de inrichting van de openbare ruimte speelt een grote rol.

Figuur 7:
Woonsferen

Legenda

- centrum- dorps wonen
- exclusief wonen aan de stadsrand
- groen en ontspannen wonen in de stad
- kleurrijk en levendig wonen
- metropolitaan wonen
- ontspannen wonen aan zee
- relaxed wonen aan de stadsrand
- statig en klassiek
- stedelijk wonen aan de stadsrand
- stedelijk wonen in de luwte
- wonen aan de kust
- wonen in de historische binnenstad
- wijk

De noodzaak voor ontwikkeling van nieuwe woonsferen met bijpassende woonconcepten speelt allereerst in Den Haag-Zuidwest. Ondanks de vernieuwing en verbeteringen die daar plaatsvinden, signaleren we een achterblijvende woningmarktpositie. We zetten daar in op de ontwikkeling van specifieke woonsferen waarbij ook de bestaande stedelijke structuur aangepast kan worden om het onderscheidende karakter te benadrukken.

12 woonsferen in Den Haag

1. *Metropolitaan wonen*
2. *Wonen in de historische binnenstad*
3. *Kleurrijk en levendig wonen*
4. *Stedelijk wonen in de luwte*
5. *Statig en klassiek wonen*
6. *Groen en ontspannen wonen*
7. *Dorps wonen in de stad*
8. *Wonen aan de kust*
9. *Ontspannen wonen aan zee*
10. *Stedelijk wonen aan de stadsrand*
11. *Relaxed wonen aan de stadsrand*
12. *Exclusief wonen aan de stadsrand*

Leefstijlen

Woonmilieus en woonsferen zijn gericht op de woning, de woonomgeving en de beleving van deze omgeving door bewoners. Bewoners worden vaak nog alleen op basis van ‘traditionele’ indicatoren als inkomen, leeftijd en huishoudensamenstelling ingedeeld. Dat is een te beperkte benadering. Deze belangrijke indicatoren worden in deze Woonvisie aangevuld met het begrip leefstijl. Leefstijlen zeggen iets over het gedrag, de status en het gebruik van individuen, zoals preferenties, attitudes en waarden op gebieden als werk, consumptie en vrije tijd. De woonvoorkeuren van individuele bewoners worden door deze leefstijlbenadering beter zichtbaar. Op gebiedsniveau zal een specifieke combinatie van woonmilieu, woonsfeer en leefstijl zorgen voor een uniek en aantrekkelijk woongebied. In de uitwerking van de woningbouwprogramma’s in de diverse masterplannen, gebiedsvisies en (grotere) locatieontwikkelingen gaan leefstijlen de komende jaren een belangrijke plaats innemen. De corporaties experimenteren in twee gebieden (Mariahoeve en Duindorp) met woningtoewijzing op basis van leefstijlen.

Nieuwe woonconcepten

Woonsferen ontlenen hun identiteit voor een belangrijk deel aan woonconcepten die, zeker bij nieuwe ontwikkelingen, kansen bieden om een specifieke sfeer neer te zetten en een gebied een uitgesproken karakter te geven. Een woonconcept verschilt van een woonsfeer in die zin dat een woonconcept op projectniveau wordt vastgesteld terwijl een woonsfeer veel meer gebonden is aan de totale omgeving en de beleving daarvan. De agenda voor het inzetten en creëren van nieuwe woonconcepten is als volgt:

- Nieuwe experimentele concepten die zich nog moeten bewijzen, kunnen vooral kansrijk ontwikkeld worden in gebieden met een gevestigde woningmarktpositie en in de centrale delen van de stad. Dergelijke experimenten zijn in eerste instantie minder geschikt voor gebieden met een zwakkere woningmarktpositie.
- In gebieden met een zwakkere woningmarktpositie bieden min of meer beschutte complexen zoals De Croissant en plan-Krier in de Rivierenbuurt mogelijkheden om onderscheidende stedelijke woonconcepten tot stand te brengen binnen de bestaande omgeving.
- Het concept ‘wonen op of aan het water’ is nader uitgewerkt en er zijn gebieden benoemd met potentie voor de ontwikkeling van waterwonen. Dat zijn Scheveningen, Knoop Moerwijk, Laakhavens-West/Petroleumhaven, Binckhorst, Madestein/de Uithof en de Vlietzone.
- Gebieden die in aanmerking komen voor het versterken van hun identiteit, zijn Zuidwest, Transvaal en Schildersbuurt.
- Historiserend bouwen is vooral een kansrijk concept in de Stationsbuurt en Rivierenbuurt en andere laat 19e-eeuwse wijken, zoals het Regentessekwartier.



- In Den Haag Nieuw Centrum (CS, Binckhorst, Laakhavens en Knoop Moerwijk) wordt ingezet op modern en vernieuwend bouwen.
- Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen kunnen in principe in alle gebieden toegepast worden (Vlietzone biedt daarvoor kansen). Projecten voor groepswonen (voor ouderen) en meergeneratiewoningen (bijvoorbeeld kangoeroewoningen) in de huur- of de koopsector. SING (Stichting voor Innovaties voor Gemeenschappelijk Wonen) kan fungeren als meldpunt en kenniscentrum voor mensen die behoefte hebben aan nieuwe woonvormen op het gebied van zorg.
- Voor wonen met inpandige service en voorzieningen die gericht zijn op hogere inkomensgroepen, liggen vooral kansen in Centrum, de Internationale zone, en de Kust.
- Wonen met zorg en welzijn voor ouderen is een zeer geschikt concept voor de wijken Loosduinen, Benoordenhout en rondom de Scheveningseweg.
- Woonconcepten in natuurlijke omgeving zijn vooral kansrijk in de Vlietzone, Kijkduin, Lozerlaan en de Erasmuszone (zie kader hiernaast).
- Voor appartementen die zijn ontworpen voor gezinnen met kinderen, liggen voornamelijk kansen in de woonsferen ‘stedelijk wonen in de luwte’ of ‘wonen aan de kust’, zoals in Scheveningen en Kijkduin.

Erasmuszone

Een voorbeeld van een woonconcept dat is gekoppeld aan een thematische gebiedsontwikkeling, is de ‘duurzaamste wijk van Europa’ aan de Erasmusweg. Dit is een concept dat kans van slagen heeft in gebieden met een minder goede woningmarktpositie, omdat het een zeer specifieke doelgroep kan aantrekken. Voorwaarde hierbij is wel dat het thematisch sfeergebied een behoorlijke omvang (kritische massa) heeft, zodat bewoners elkaar kunnen vinden op basis van leefstijl.

3.4 Stedelijke woonvormen

Het binnenstedelijk bouwen in Den Haag betekent expliciet een keuze voor stedelijke woningtypes. Variëteit daarin staat voorop; de verschillende woonsferen op het kleine gebiedsniveau moeten daarvoor zorgen. Inzetten op stedelijke woningtypes betekent minder traditionele doorzonwoningen en meer grondgebonden stadswoningen en herenhuisen bouwen, in hoge dichtheden met behoud van uitstraling en (stedelijke) allure. Maar het betekent ook: appartementen in meer variëteit bouwen en vooral appartementen die de truttigheid definitief achter zich laten.

Stadswoningen en appartementen

Er is een grote vraag naar grondgebonden stadswoningen. Stadswoningen kenmerken zich door hun compacte bouw (bijvoorbeeld smallere beukmaat en minimaal drie en vaak vier verdiepingen hoog), een relatief kleine privé buitenruimte of een gezamenlijke semi-openbare ruimte. De kwaliteit van de openbare ruimte (waaronder de parkeeroplossingen!) is essentieel. Ook de gezinnen die deel uitmaken van de international community, worden daarmee bediend.

Binnenstedelijk bouwen betekent ook een toename van appartementenbouw. Appartementen moeten in allerlei soorten en maten aanwezig zijn in de stad. Hier ligt een opgave voor de stad om appartementencomplexen te bouwen met aansprekende, unieke en gedurfde architectuur

en met specifiek Haagse kwaliteit, gericht op specifieke woonwensen en -sferen voor diverse doelgroepen. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van appartementen in een moderne variant van 'Haagse school'-stijl, gekoppeld aan woonmilieus. Den Haag moet zich veel meer gaan profileren als hoogwaardige appartementenstad. Belangrijk zijn:

- wooncomfort
- variëteit in omvang en aantallen kamers
- walk-in-closets, extra sanitaire ruimtes
- variëteit in afwerking (leeg, gestoffeerd en/of gemeubileerd)
- grote bergingen en balkonnen of buitenruimten
- goede parkeermogelijkheid
- aantrekkelijke (semi-)openbare ruimte
- aantrekkelijk service- en dienstenpakket (zoals fitness, zwembaden)
- energiezuinigheid.

Architectuur en stedelijke structuren

Een mooie stedelijke architectuur is heel belangrijk. Dat geldt voor woningen en voor de inrichting van de openbare ruimte. Aansluiten bij wat mensen aanspreekt, bij een sfeer waar ze zich thuis voelen, waarmee ze zich kunnen identificeren, is daarbij essentieel. Want waar je trots op bent, dat koester je. Vanuit de verscheidenheid in woonsferen zullen verschillende architectuurstijlen verschillende buurten kleuren. Maar het is net zo belangrijk dat we (vooral in herstructureringsgebieden) bestaande stedenbouwkundige structuren durven los te laten en nieuwe, spannende concepten een kans geven. Dus geen strakke en streng doorgevoerde keuzes, géén eenheidsworst, maar echte diffe-

rentiatie in architectuur én in woningtypologie. Goede voorbeelden elders (waaronder projecten met consumentgericht bouwen of particulier opdrachtgeverschap) leren dat dit kan, ook met een behoorlijk aandeel sociale huur. Strak kubisme, historiserende bouw, ecowoningen, hippe jaren '30-retro, projecten in particulier opdrachtgeverschap: in beginsel is alles goed, als het maar in een stedelijke uitvoering en bij de Haagse eigenheid past.



3.5 Openbare ruimte

De woonomgeving is in belangrijke mate medebepalend voor de woonsfeer. Denk aan onderdelen als verkeer, parkeren, voorzieningen, pleinen, parken en sport- en speelruimte. In bijlage III is voor het overgrote deel van de Haagse woonsferen een specifiek openbareruimteprofiel geschetst. De keuze voor een woning hangt steeds meer af van de directe mogelijkheden voor recreatie en de kwaliteit van de groenvoorzieningen. Een goede openbare ruimte is gunstig voor de gezondheid van direct omwonenden. Met name in de bestaande voorraad zal een woonsfeer voor een groot deel ook (moeten!) worden bepaald door de woonomgeving. De bestaande woningen blijven grotendeels in stand, dus het is niet mogelijk om op grote schaal met woningopzet en -architectuur een nieuwe woonsfeer te creëren. Het is hooguit mogelijk om de openbare ruimte aan te pakken en de woningen die gehandhaafd blijven, cosmetisch 'bij te stellen' in de richting van de gewenste woonsfeer. Voor het gemak maken we hier onderscheid tussen voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voorzieningen op verschillende niveaus

Voorzieningen bepalen mede de woonsfeer en zijn daardoor belangrijke dragers van een woonmilieu. Het benodigde voorzieningenniveau varieert, afhankelijk van de bevolking, per gebied. Vaak hechten bewoners aan de nabijheid van dagelijkse voorzieningen als winkels, scholen, horeca en speelgelegenheid. Daarnaast wordt het voorzieningenniveau in een gebied deels bepaald door voorzieningen buiten het gebied die een groter 'verzorgingsgebied' kennen (zoals musea en ziekenhuizen) en soms min of meer toevallig in de wijk daarnaast liggen (denk aan zwembaden, sportvelden en winkelcentra). Wat noodzakelijke voorzieningen zijn, verschilt per gebied en is altijd mede afhankelijk van de voorzieningen op andere niveaus. In het algemeen zal het voorzieningenniveau per woonmilieu verschillen. Hoe stedelijker, hoe meer de voorzieningen het woongenot bepalen. Hoe minder stedelijk, hoe meer het woongenot wordt bepaald door de woning, parkeren, groen en dergelijke. Vooral in gebieden waar gemikt wordt op een gevarieerder aanbod aan woningen voor nieuwe bewoners of voor 'sociale stijgers', zoals in Den Haag-Zuidwest, is het van belang dat de voorzieningen op die bewoners worden afgestemd.

Openbare ruimte: een plek waar je graag bent

Steden kenmerken zich door een intensief ruimtegebruik, wat hoge eisen stelt aan de invulling van de openbare ruimte. De uitdaging voor Den Haag ligt in de realisatie van mooie, functionele en beheersbare openbare ruimte in de verdichte woonmilieus; alleen dan zal de stad attractief kunnen blijven voor huidige en nieuwe bewoners. De volgende kenmerken zijn essentieel:

- Iedereen vindt buiten een sfeer waarin hij of zij zich thuis kan voelen; denk aan aangepast straatmeubilair, verlichting en bij de woonsfeer passende bestrating.
- Het beheer van de openbare ruimte wordt nadrukkelijk meegenomen in de ontwikkelingen.
- Inwoners kunnen zich prettig verplaatsen in de buitenruimte.
- De buitenruimte is veilig (verkeer en criminaliteit).
- De buitenruimte is gunstig voor de gezondheid van bewoners.
- Het huidige groen en het zeer gewaardeerde groene karakter van de stad worden ook op kleinschalig gebiedsniveau beschermd, versterkt en onderhouden.
- Er zijn voldoende sport- en speelplekken om gezinnen een stedelijk woonalternatief te bieden en er zijn voldoende ontmoetingsplekken waar mensen elkaar (spontaan) tegenkomen.
- Hiervoor zijn creativiteit en kwaliteitsbesef van alle betrokken partijen nodig; niet alleen van de gemeente, maar ook van de corporaties en ontwikkelaars.

Versterken openbare ruimte in bestaand gebied

De inrichting, het gebruik en het beheer van de openbare ruimte zijn erg belangrijk voor zowel het karakter en de uitstraling van een gebied als voor de leefbaarheid en veiligheid.

In de Haagse krachtwijken Schilderswijk, Stationsbuurt, Transvaalkwartier en Den Haag-Zuidwest zijn inmiddels programma's opgesteld waarvan ook de aanpak van de openbare ruimte onderdeel uitmaakt. In deze gebieden zijn de maatregelen in de openbare ruimte opgenomen in een totaalpakket. Dit versterkt de woningmarkt- en sociaaleconomische positie van de gebieden. Naast de krachtwijken ligt de focus de komende jaren op:

- Laakkwartier, een wijk met een zwakke woningmarktpositie en voornamelijk particulier woningbezit, dat bestaat uit goedkope, kleine koopappartementen. Deze wijk komt in aanmerking voor strategische ingrepen in de openbare ruimte. De verwachting is dat een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte positieve impulsen geeft aan particuliere investeringen in de woningen.
- Rustenburg-Oostbroek, waar de druk op de openbare ruimte groot is, wat zich onder andere uit in parkeeroverlast.
- Nieuw-Waldeck, een gebied met een onduidelijke structuur waar de inrichting en het beheer van de openbare ruimte om extra inzet vragen.

Versterken openbare ruimte in nieuw gebied

De kwaliteit van de openbare ruimte in de nieuwe en te herontwikkelen gebieden moet op een hoger plan worden gebracht. De inrichting lijkt nu soms wat fragmentarisch en onsamenvattend, terwijl de verwachting is dat er in toenemende mate sprake zal zijn van een intensief gebruik van de openbare ruimte. De focus ligt hierbij op:

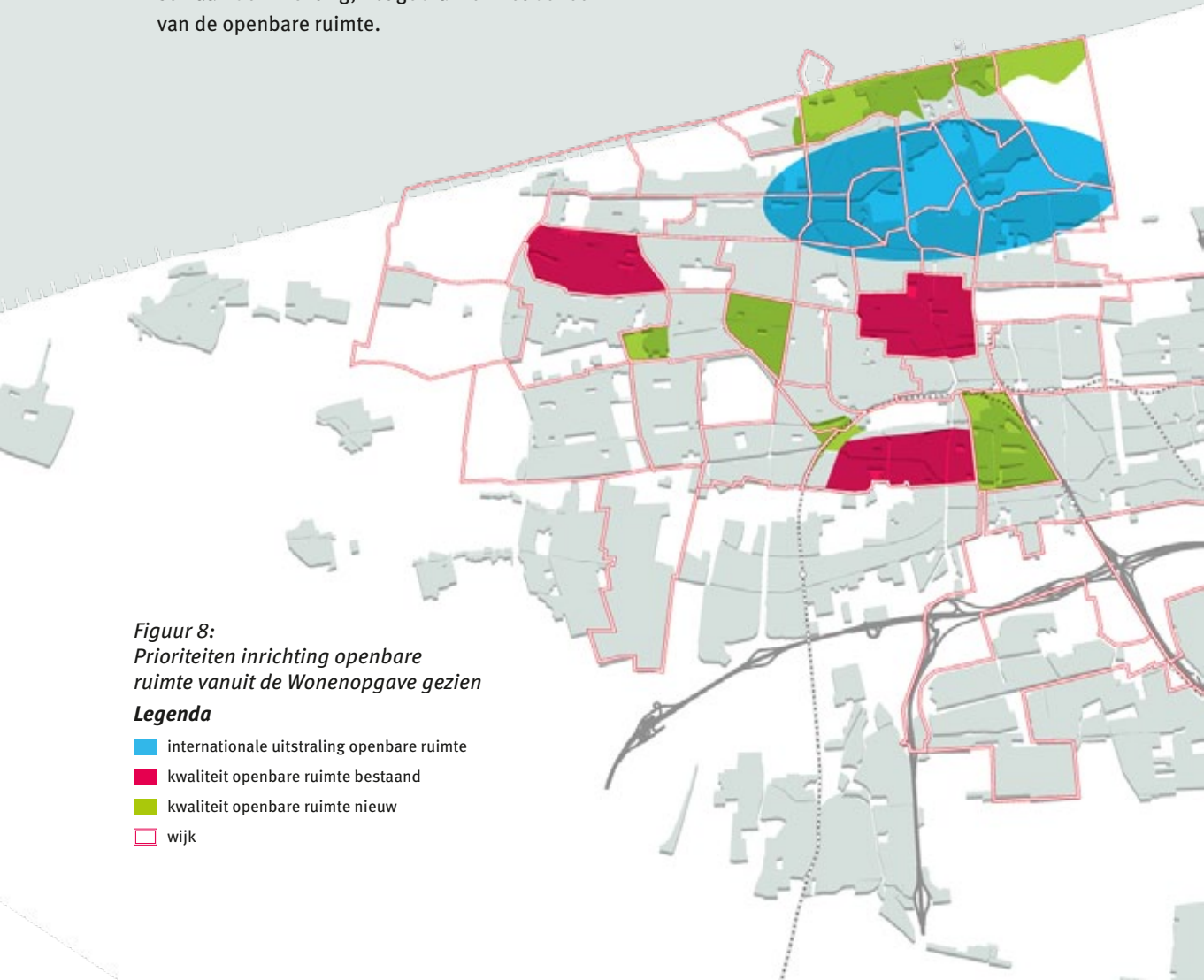
- Internationale zone: een openbare ruimte die aansluit bij het huidige karakter en de huidige sfeer van de zone, om zodoende een internationaal vestigingsklimaat te realiseren.

- Scheveningen: een inrichting die gericht is op het wonen en verblijven aan de kust, met daarbinnen specifieke accenten, zoals het bewaren van het dorpse karakter, het upgraden van Scheveningen Bad tot een badplaats met allure en het versterken van een levendig centrumstedelijk milieu rondom Scheveningen Haven.
- Binckhorst: extra aandacht voor de openbare ruimte vanwege de bijzondere status en het zeer intensieve bouwprogramma. Het gebied is zeer belangrijk voor het welslagen van de binnenstedelijke bouwopgave in Den Haag. De verdichtingsopgave in dit gebied stelt hoge eisen aan de inrichting, het gebruik en het beheer van de openbare ruimte.
- Gebied HagaZiekenhuis Leyweg: speciale aandacht voor openbare ruimte, omdat dit gebied een perifeer gelegen centrumstedelijk woon- en verkeersknooppunt wordt en een verbindend element is tussen Den Haag-Zuidwest en Loosduinen.
- In Knoop Moerwijk vraagt openbare ruimte speciale aandacht omdat dit gebied van groot belang is voor de aantakking van de gebieden Laakhavens, Fruitweg e.o., Spoorwijk en Zuidwest. Verder wordt dit gebied een van de entrees naar het centrumstedelijke gebied van Den Haag.

*Figuur 8:
Prioriteiten inrichting openbare
ruimte vanuit de Wonenopgave gezien*

Legenda

- internationale uitstraling openbare ruimte
- kwaliteit openbare ruimte bestaand
- kwaliteit openbare ruimte nieuw
- wijk



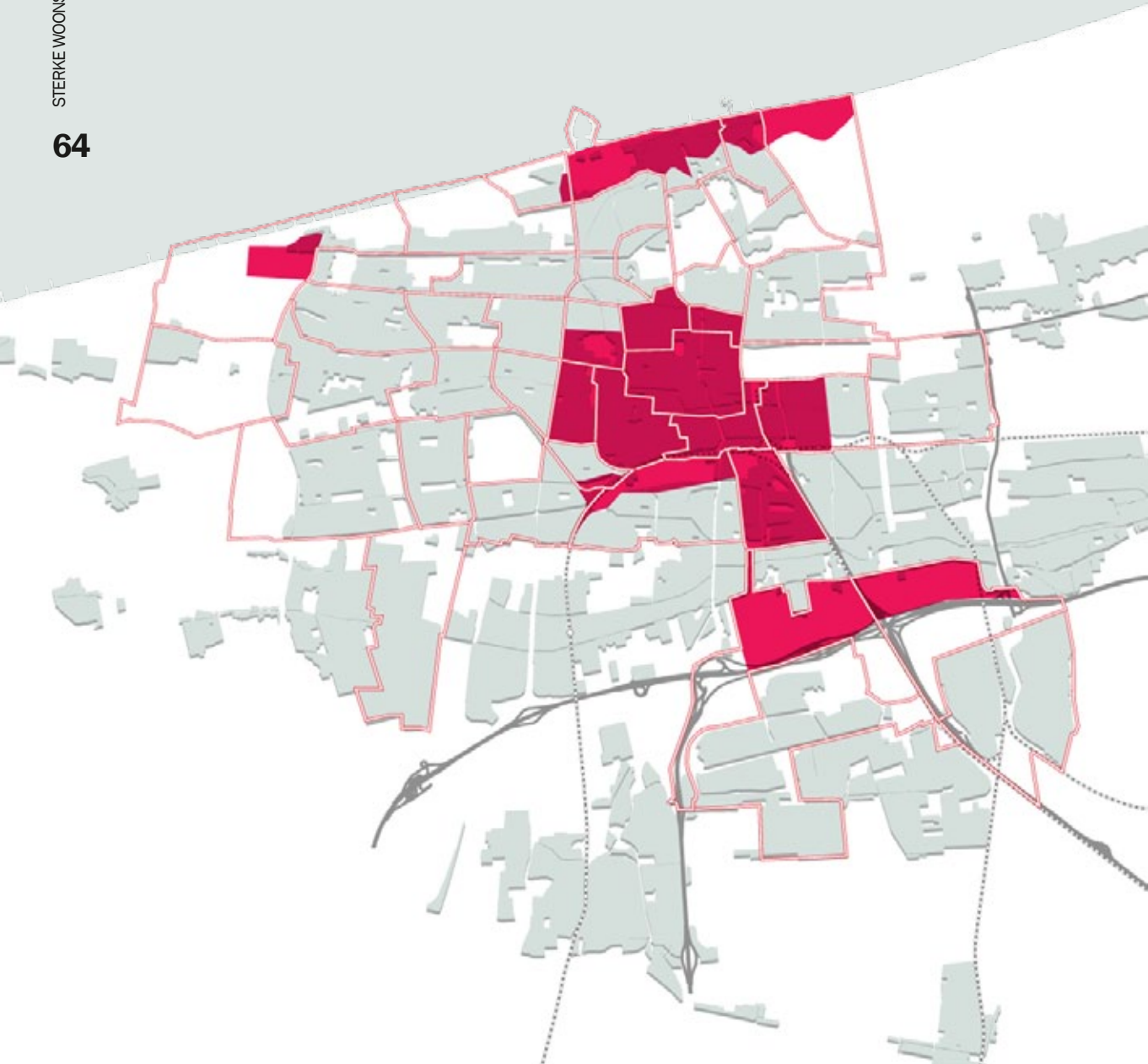




*Figuur 9:
Prioriteiten parkeren vanuit
de Wonenopgave gezien*

Legenda

- gebouwd parkeren
- wijk



Verkeer en parkeren

Parkeren en verkeerssituaties vormen een belangrijk aandachtspunt in de openbare ruimte. De leefbaarheid en veiligheid in woongebieden staat voorop. Aan de andere kant moet worden voorkomen dat mensen met een auto zich weggejaagd voelen. Goede oplossingen voor parkeren zijn een belangrijke voorwaarde voor mensen die kiezen voor stedelijk wonen. Beleid hiervoor wordt ontwikkeld in de Kadernota Parkeren en de Haagse Nota Mobiliteit. Centraal in dat beleid staat het beheersen van de parkeerdruk in de openbare ruimte. Verschillende maatregelen worden ingezet voor dat doel:

- een uitbreiding van betaald parkeren in woongebieden
- een realistische parkeernormering bij nieuwbouw, ook in relatie tot OV-knooppunten
- stimuleren van het gebruik van deelauto's
- een koppeling van het niet-afnemen van een parkeerplaats met het niet-afgeven van een parkeervergunning
- stimuleren en programmeren van de bouw van wijkparkeergarages
- onderzoek naar het prijsverschil tussen een vergunning voor de eerste, tweede en volgende auto's.

Dit parkeerbeleid draagt bij aan de nieuwe koers die met deze Woonvisie wordt ingezet, om stedelijk georiënteerde burgers met midden- en hogere inkomensgroepen aan te trekken. De woonomgeving wordt aantrekkelijker en veiliger terwijl er voldoende mogelijkheden blijven voor het gebruik van de auto. De onderstaande kaart laat zien in welke gebieden het noodzakelijk is om gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren vanwege de (verwachte) druk op de openbare ruimte en de aantrekkelijkheid voor de in hoofdstuk 1 genoemde doelgroepen.





ROMIJN Delt
VERMOGEN EN VERBODEN

DEUR
opent naar
BUITEN

DEUR
opent naar
BUITEN

KAARTEN
TICKETS



ROMIJN Delt
VERMOGEN EN VERBODEN

4. DE NIEU STAD

E VER- JWENDE D

Het vorige hoofdstuk beschreef hoe wij Den Haag als woonstad willen versterken vanuit een grotere variatie in woonmilieus en woonsferen, innovatieve woonconcepten en een hoogwaardige en functionele openbare ruimte. In dit hoofdstuk zoomen wij in op de versterking van de aanpak van kwetsbare of functioneel verouderde gebieden.



AME
VAN
HAA
202

BITIES DEN AG VOOR O:

- meer keuzevrijheid voor Hagenaars met lage inkomens in de regio en in Den Haag
- meer geschikt en betaalbaar aanbod in het middensegment
- een groot deel van de verouderde sociale voorraad is aangepast aan de veranderende woningbehoefte
- een deel van de particuliere voorraad met minder kwaliteit is aangepast aan de veranderende woningbehoefte.

De vernieuwende stad

De prioriteit blijft liggen bij de herstructurering, transformatie en het versterken van kwetsbare wijken. Het moet daarbij mogelijk zijn om bestaande stedelijke structuren te doorbreken. In de kwetsbare particuliere wijken krijgt de woontechnische verbetering van de voorraad en de omgeving hoge prioriteit.

Bij de aanpak van kwetsbare wijken en de verouderde, goedkope voorraad is de regionale context van belang. Als centrumstad in de regio huisvest Den Haag een groot deel van de huishoudens met lage inkomens. De lage inkomensgroepen zijn voor een belangrijk deel aangewezen op de Haagse voorraad. De goedkope voorraad manifesteert zich voornamelijk in een aantal gebieden met vooral corporatiewoningen (in de stadsdelen Escamp, Laak, Centrum en Haagse Hout). De rest van Den Haag en de meeste regiogemeenten tellen relatief veel minder woningen voor huishoudens met lage inkomens; de gemeente Den Haag vertrouwt erop dat de regiogemeenten hierin hun verantwoordelijkheid nemen. In de prestatieafspraken rond woningbouwproductie in de regio is onze inzet dat op regionaal niveau de goedkope voorraad in omvang globaal gelijk blijft en beter gespreid wordt over de regio.

Aanpak corporatievoorraad

Om de goedkope voorraad een belangrijke kwaliteitsimpuls te geven en om de scherpe ruimtelijke tweedeling tussen goedkope en dure voorraad te verminderen, blijft de groot-schalige stedelijke vernieuwing in de zwakkere woningmarktgebieden de komende tien jaar essentieel. Een combinatie van sloop en nieuwbouw, een hoog niveau van renovatie, het beter

benutten van de bestaande goedkope voorraad en zeker ook relevante ingrepen in de openbare ruimte moet Den Haag als aantrekkelijke woonstad verbeteren en de vitaliteit van de stad vergroten. De verouderde voorraad moet duurzamer en levensloopbestendiger worden en de vernieuwing moet voorwaarden scheppen voor de ontwikkeling van leefbare en veilige wijken.

Kwantitatief zijn er op dit moment meer dan voldoende woningen voor de ‘primaire doelgroep’. De vernieuwing dient in de sociale sector dan ook vooral als kwalitatieve vervanging van de huidige voorraad en beoogt een betere balans van het aanbod in de sociale sector in de stad te bewerkstelligen (het ‘terugdringen van de tweedeling’). Binnen de goedkope nieuwbouw wordt de helft bestemd voor de primaire doelgroep en de helft voor de lage middeninkomensgroepen. Dit verzacht ook de tweedeling tussen de goedkope en de dure voorraad. Tegelijkertijd wordt het tekort aan woningen voor de middeninkomensgroepen verkleind.

Stad voor sociale stijgers

Uit de lopende herstructureringsaanpak in Den Haag, in wijken als Duindorp en Spoorwijk, blijkt dat de stedelijke vernieuwing leidt tot stijging van de woningwaarde en behoud van ‘sociale stijgers’ (midden- en hogere inkomensgroepen) in de directe omgeving. De bereidheid om marktinvesteringen te doen, neemt daardoor toe. Hiermee raakt de stedelijke vernieuwing de sociaaleconomische agenda voor Den Haag: een leefbare en veilige stad met volop kansen voor integratie en deelname in de maatschappij. De ‘lifffunctie’ van de stad versterken vanuit een fysiek oogpunt is de opgave vanuit deze Woonvisie.

Aanpak particuliere woningvoorraad

De particuliere woningvoorraad beslaat twee derde van de totale woningvoorraad van de gemeente Den Haag. Dat is niet alleen het merendeel van de woningen. De particuliere voorraad is in vergelijking met andere steden ook veel groter. Den Haag telt ongeveer 180.000 eigenaar-bewoners of particuliere verhuurders. Het belang daarvan wordt nog duidelijker wanneer men zich realiseert dat het aantal toevoegingen aan de stad per jaar niet meer dan circa 1.000 tot 1.500 woningen bedraagt.

De woningmarkt functioneert in het merendeel van de gebieden goed, maar de woon- en bouwtechnische kwaliteit verschilt per gebied. De rol van de gemeente kan zich in de meeste gebieden beperken tot het minimaal op peil houden van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en het borgen van onderhoud en beheer van de woningen en woonomgeving. Wel moet in al deze gebieden veel gebeuren op het terrein van duurzaamheid, met name in gebieden met een woningvoorraad van voor 1980. Voor de kwetsbare, particuliere gebieden aan de onderkant van de woningmarkt heeft de gemeente een actievere rol. Er moet worden voorkomen dat deze gebieden verder afglijden en in een neerwaartse spiraal terechtkomen en de krachtwijken van de toekomst worden. Dat vraagt om extra inzet; alle zeilen moeten worden bijgezet!

Broedplaatsen en ‘creative class’

Bepaalde stedelijke gebieden bieden kansen voor broedplaatsen van creativiteit door jonge creatievelingen (kunst, media, ICT) de ruimte te geven. Daardoor kunnen gebieden een positieve impuls krijgen, wat kan leiden tot herontwikkeling of upgrading tot aantrekkelijk woongebied. ‘Gentrification’ – de opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied – krijgt zo kansen. Dit wordt gestimuleerd in een aantal centrale buurten zoals het Oude Centrum, Stationsbuurt, Rivierenbuurt, het gebied Rond de Energiecentrale, Zuidwal en enkele nieuwe centrumstedelijke woonmilieus (zoals de Binckhorst).





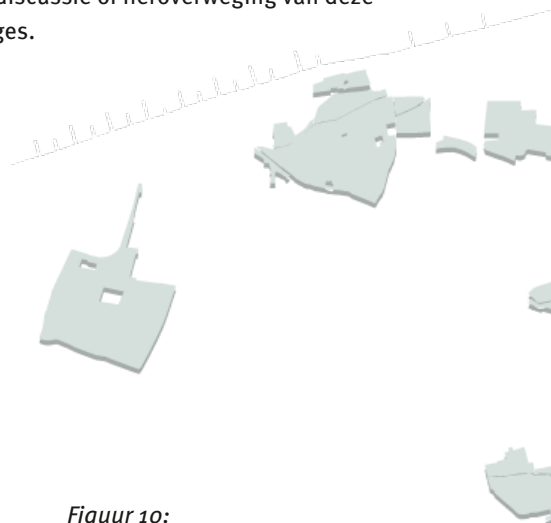
Meer mogelijkheden voor middengroepen

De middengroepen in Den Haag groeien. Het woningaanbod voor de midden- en hoge inkomensgroepen moet daarom groter en gevarieerder worden. Binnen het aanbod kan ook gevarieerd worden met mengvormen van huur en koop. Vooral (lagere) middeninkomensgroepen moeten meer mogelijkheden krijgen voor:

- doorstroming in de eigen wijk
- instroom in groenstedelijke en centrumstedelijke woonmilieus.

Het belang van voldoende woningen voor de middeninkomensgroepen is groot. In de huidige bestaande voorraad is bijna 60 procent goedkoop, 20 procent middelduur en 20 procent duur. Uit de gegevens van het WoON 2006 blijkt dat 50 procent van de Haagse huishoudens een inkomen heeft tot

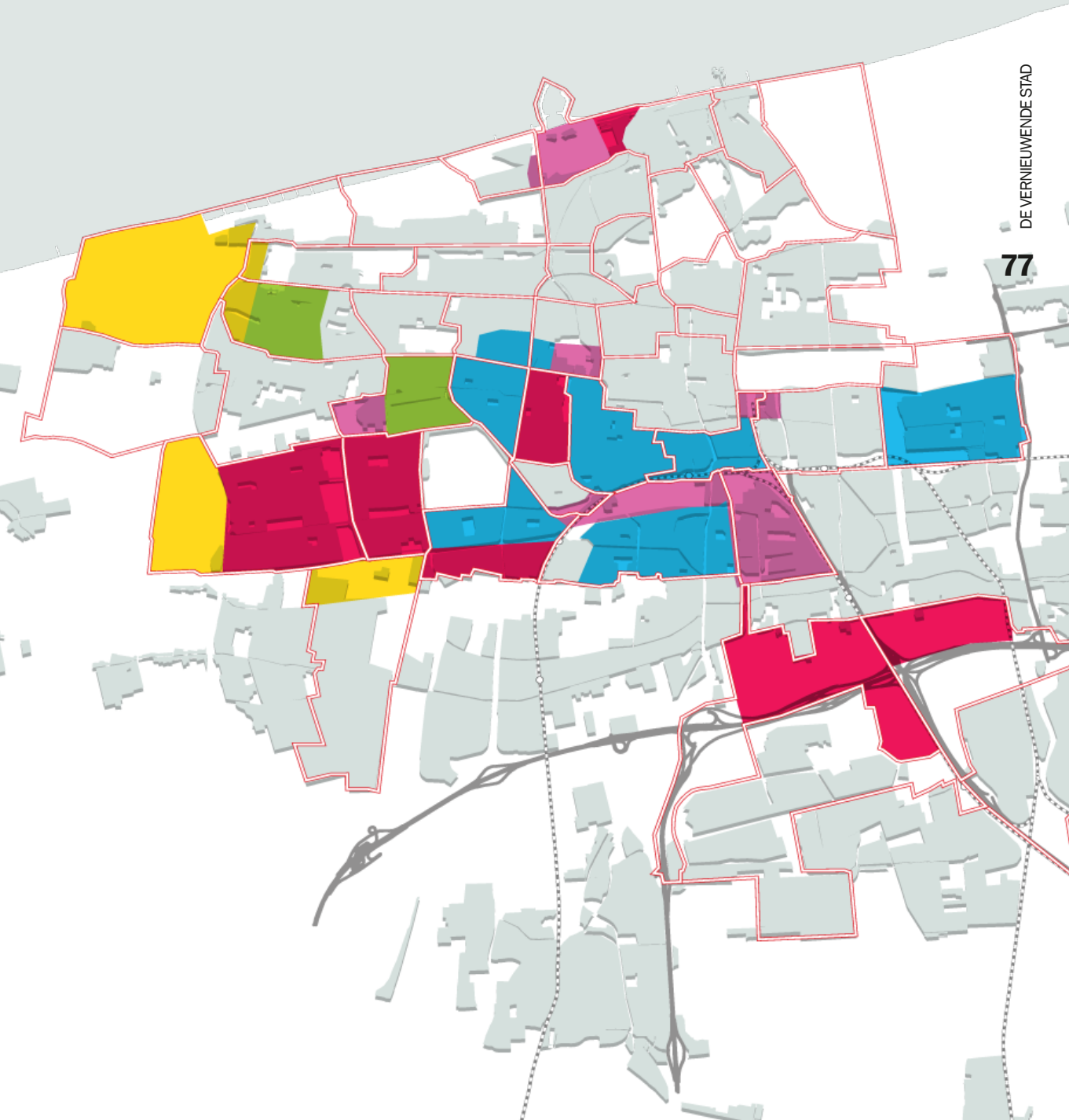
modaal (circa € 30.000,-). 34 procent heeft een inkomen per huishouden tot twee keer modaal en 16 procent van de huishoudens heeft een inkomen daarboven. Ten opzichte van het bestaande bouwprogramma verhogen wij het aandeel voor de middeninkomensgroepen naar 45 procent. Het bouwprogramma voor de lage (midden)inkomensgroepen handhaven wij op 30 procent. Daarmee kunnen wij voldoende hoogwaardige woningen voor hen garanderen. Voor de hoge inkomensgroepen zakt het aandeel in het bouwprogramma vooralsnog naar 25 procent. Uitkomsten van periodieke analyses of marktomstandigheden kunnen aanleiding zijn voor discussie of heroverweging van deze percentages.



*Figuur 10:
Stedelijke vernieuwing:
aanpak 2009- 2020*

Legenda

- herstructurering
- aandachtsgebied
- transformatie binnenstedelijk
- transformatie stadsrand
- versterken kwetsbare wijken
- wijk







4.1 Transformatie: van een niet-woon- functie naar een woonfunctie

Om aan de woningbehoefte van de midden- en hogere inkomensgroepen in de beschreven doelgroepen tegemoet te komen, zijn locaties voor woningbouw nodig. De transformaties van de verouderde bedrijfsterreinen, zoals de Binckhorst en Laakhaven, beantwoorden aan de behoefte aan uitbreiding van woningen binnen de stad en bieden tevens kansen om nieuwe woonmilieus toe te voegen. Deze transformatieopgave is een belangrijke factor in het slagen van het stedelijke vernieuwingsbeleid en het omvormen van Den Haag tot een woonstad die kan concurreren met andere internationale vestigingsmilieus in Europees en internationaal verband. De transformatiegebieden zijn dus cruciaal voor het realiseren van de verstedelijkingsopgave na 2010. Er zijn twee vormen van transformatie, allebei in bestaand stedelijk gebied:

- binnenstedelijke transformatie
- stadsrandtransformatie.

Binnenstedelijke transformatie

De binnenstedelijke transformatie draait om gebieden die (grotendeels) van functie veranderen. Het zijn verouderde bedrijfs- en haventerreinen, waar kansen liggen om nieuwe stedelijke woonmilieus en woonsferen toe te voegen. De volgende gebieden worden hierbij aangepakt:



Stadsrandtransformatie

Hier gaat het om soms wat rommelige gebieden aan de randen van de stad waar mogelijkheden liggen om meer groenstedelijke en suburbaan gerichte woonmilieus toe te voegen en een natuurlijke overgang van de stad naar de omgeving tot stand te brengen. De komende decennia zal woningbouw toegevoegd worden in:

- Laakhaven-West: hier is de transformatie al in gang gezet
- Knoop Moerwijk: belangrijk voor de aantakking van Zuidwest op Laakhaven en op het centrumstedelijk gebied
- Binckhorst: hier is na transformatie een heel nieuw woon-werkmilieu toegevoegd
- Scheveningen Haven: uitbreiden en versterken van een levendig centrumstedelijk milieu
- Gebied HagaZiekenhuis Leyweg: een centrumstedelijk knooppunt dat de verbinding gaat vormen tussen Den Haag-Zuidwest en Loosduinen
- Lijn 11-zone: versterken van het multiculturele karakter in Transvaal en het creatieve milieu in Regentesse-Zuid
- Den Haag-Nieuw Centraal: een zeer gezichtsbepalend project vanwege de entreefunctie van het gebied.
- Kijkduin: hier wordt een uniek woonmilieu achter de duinen in het groen gerealiseerd
- Erasmusveld: hier wordt een uniek ecologisch woonmilieu gerealiseerd (zie paragraaf 1.2)
- Lozerlaan/Uithofselaan: wonen rondom een stadspark in een recreatieve zone
- Vlietzone: stedelijke buitenplaatsen in het hart van de regio.

4.2 Herstructurering: grootschalige vernieuwing



Herstructurering van de verouderde sociale voorraad blijft voor de stad van belang om een kwalitatieve sprong te maken en de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten. De vernieuwing van de sociale voorraad vindt voornamelijk plaats in de krachtwijken Zuidwest en Transvaal en in het Havenkwartier-Noord: sloop/nieuwbouw en ingrijpende woningverbetering, soms grootschalig, maar ook kleinschalig waar maatwerk vereist is. De aanpak is gericht op verbetering van wijken met een kwetsbare (woningmarkt-)positie:

- Zuidwest: de naoorlogse wijken Morgenstond, Moerwijk en Bouwlust/Vrederust met overwegend goedkope portiek- en etagehuurwoningen die in bezit zijn van de corporaties. De populariteit van het groenstedelijk milieu grijpen

we aan om in het vernieuwingsgebied Den Haag-Zuidwest een positief woonimago tot ontwikkeling te brengen. Dat betekent meer ruimte voor grondgebonden woningen scheppen om tegemoet te komen aan deze woonwens.

- Transvaal: een multiculturele wijk waar een fors deel van de herstructureringsopgave al is ingezet. In Transvaal-Noord ligt nog een opgave die wordt uitgevoerd in samenhang met de ontwikkeling van de lijn 11-zone.
- Havenkwartier-Noord: de overgangszone tussen Scheveningen Haven en Dorp. Voor dit gebied wordt een vernieuwingsprogramma opgesteld als onderdeel van het masterplan voor Scheveningen.

4.3 Versterken overige kwetsbare wijken

Behalve de primaire herstructureringswijken kent Den Haag andere wijken die versterkt moeten worden. Hier is echter niet direct sprake van grootschalige herstructurering; het gaat meer om een kleinschaliger, maar wel zeer belangrijke ingreep in de woningvoorraad. De aanpak richt zich op drie typen wijken:

- wijken met een overwegend goedkope particuliere woningvoorraad
- wijken met overwegend corporatiebezit
- wijken een met gemengde eigendomsverhouding: goedkope particuliere voorraad en corporatiebezit.



Aanpak kwetsbare particuliere voorraad

Wijken als Laakkwartier en Rustenburg-Oostbroek hebben vooral een particuliere voorraad. Dit vergt een totaal andere aanpak dan in de krachtwijken. Daar kunnen met corporaties afspraken over de aanpak van hun woningbezit worden gemaakt. Het is veel lastiger om een veelheid aan eigenaren, particuliere verhuurders en exploitanten te verleiden tot noodzakelijke investeringen in het onderhoud van hun woningen. De mogelijkheden zijn beperkt. Met de huidige aanpak zijn de afgelopen jaren wel successen geboekt. Op 'pandniveau' zijn goede resultaten bereikt, zoals bij de aanpak van Rotte Kiezen en Brandpanden, de inzet van het Huurteam en de oprichting van de VvE-balie. De inzet van het instrumentarium heeft echter niet geleid tot een betere woningmarktpositie van deze wijken.

Er zijn investeringen nodig om te voorkomen dat deze wijken verder afglijden. We moeten alles uit de kast halen en de krachten bundelen met eigenaren, verhuurders, investeerders, corporaties en bewoners om resultaten te boeken in deze wijken. Als gemeente moeten wij in deze wijken een breed scala aan faciliterende maatregelen treffen, grootschalig investeren in de woonomgeving en tot het uiterste gaan om samenwerkingsverbanden te smeden die leiden tot succesvolle investeringen in de kwetsbare gebieden.

Zonneklaar is dat het zonder additionele financiële middelen niet zal lukken om de gewenste resultaten te boeken in deze wijken. Daarom wordt de koers verlegd. We blijven aandacht schenken op woning- of VvE-niveau, maar willen de komende jaren de focus verleggen naar upgradering van de particuliere woningvoorraad op gebiedsniveau. De kansen in de kwetsbare wijken zijn er en moeten worden benut! Wij gaan na waar de kansen in de kwetsbare wijken liggen. Het gaat onder andere om strategische ingrepen op beeldbepalende locaties in de kwetsbare wijken, waarvan een positief effect naar de woonomgeving moet uitgaan. Vervolgens gaan wij op zoek naar investeerders om de strategische ingrepen te realiseren. Denk aan de sloop van een leegstaand gebouw, de nieuwbouw van woningen, of het verbeteren van een woonblok.

Wij zullen de investeerders waar mogelijk faciliteren. De gevreesde neerwaartse spiraal moet hiermee worden omgebogen tot een opwaartse spiraal, met 'gentrification' van het gebied als mogelijke uitkomst. Hierbij hebben bepaalde gebieden prioriteit:

- Laakkwartier
- Rustenburg Oostbroek
- kleine delen van Regentessekwartier
- kleine delen van Valkenbos.

Oprichten investeringsmaatschappij

Een randvoorwaarde voor succesvolle investeringen in de kwetsbare, particuliere wijken is een organisatie die slagvaardig en met een grote mate van zelfstandigheid op de woningmarkt kan opereren. Wij denken aan de oprichting van een investeringsmaatschappij waarin expertise van de Haagse vastgoedmarkt is ondergebracht. Deze organisatie kan een rol spelen bij de uitvoering van strategische ingrepen op beeldbepalende locaties. Denk aan flankerende maatregelen als het aankopen, verbeteren en verkopen van panden, het opkopen van leegstaande panden of sloop- en nieuwbouwprojecten en activiteiten op het gebied van duurzaamheid. Deze woningen kunnen vervolgens bijvoorbeeld als ‘kluspand’ opnieuw in de markt gezet worden. De inrichting van de organisatie moet voordelen opleveren voor de gemeente Den Haag en de Haagse marktpartijen, zoals corporaties en projectontwikkelaars. De samenwerking met banken wordt ook onderzocht.

Continueren bestaande maatregelen voor zover effectief

Daarnaast nemen we al een aantal andere maatregelen, die we blijven voortzetten voor zover ze effectief zijn:

- Consoliderende en innovatieve maatregelen om de woningvoorraad en de woonomgeving aantrekkelijk te maken en aan te passen aan veranderende woonwensen. Denk aan woningvergroting met behoud van bouwtechnische kwaliteit, samenvoeging, uit- en opbouwen, toegankelijkheid, Co2-besparing en duurzaamheid.
- Maatregelen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid in en om de woning, zoals de aanpak van huisjesmelkers en het tegengaan van het illegaal gebruik van woningen.

In de nota Eeuwige Jeugd Plus wordt de nieuwe koers van het particuliere woningvoorraadbeleid nader uitgewerkt.

Corporatiebezit

Buiten de eerder genoemde herstructureringsgebieden zal de eerste periode (tot 2015) de benadering vanuit corporatiebezit voornamelijk bestaan uit vervanging van de verouderde voorraad. Duurzame renovatie en aanpassing van de woningvoorraad zullen echter steeds meer aandacht krijgen, nadat het slechtste deel van de voorraad is vernieuwd. De keuze voor de aanpak van een bepaalde wijk of buurt wordt niet alleen op inkomen gebaseerd, maar ook op woonsferen; dat is tegelijkertijd een belangrijke voorwaarde om tot een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling te komen. Dit zijn de kansen:

- Gezien de groeiende populariteit van het centrumstedelijk wonen, liggen er ontwikkelkansen voor dit type woonmilieu in de aanpalende vernieuwingswijken rondom het centrum, zoals de Schilderswijk. Deze kwetsbare wijk, waarvoor een toekomstvisie in de maak is, valt onder de krachtwijkenaanpak. De woningvoorraad in de Schilderswijk is in de jaren '80 en '90 voor een belangrijk deel vernieuwd. Maatregelen zijn vooral gericht op het verbeteren van het leefklimaat en het versterken van de sociaaleconomische positie van de bewoners.
- De Stationsbuurt (inclusief Rivierenbuurt) is ook een krachtwijk. De stedelijke vernieuwing in deze twee buurten wordt de komende tien jaar gecontinueerd. Fysieke en sociale ingrepen zijn gericht op een meer gevarieerde woningvoorraad en bevolkingsopbouw.

Aandachtsgebieden: preventieve ingrepen

Wijken met een woningmarktpositie die om nadere aandacht vraagt, staan als aandachtsgebieden op de kaart. Het zijn wijken waar geen grootschalige ingrepen in de woningvoorraad plaatsvinden, maar waar gerichte ingrepen nodig worden geacht om ze een impuls te geven, of omdat de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk staat. Het gaat om:

- Nieuw-Waldeck en Houtwijk
- Leyenburg.

Versterken wijken met een gemengde eigendomsverhouding

De aanpak van wijken met een overwegend goedkope particuliere voorraad en een belangrijk deel corporatiebezit richt zich in eerste instantie alleen op Mariahoeve. Mariahoeve is een wijk met veel potentie waarvoor een toekomstvisie wordt uitgewerkt om nieuw elan in de wijk te brengen. In deze wijk wordt een beperkt deel van de sociale voorraad vernieuwd. De vernieuwing is gericht op het aantrekken van nieuwe groepen bewoners en het binden van de huidige bewoners door het bieden van wooncarrièrekanalen in de wijk. De corporaties zijn een experiment gestart om op basis van toewijzing op leefstijlen een bijdrage te leveren aan een goed woon- en leefmilieu in Mariahoeve.





5. DE ZAME

E ZORG- IE STAD

Het uitgangspunt van deze Woonvisie is dat Den Haag niet alleen een sterke en vernieuwende stad is, maar ook een 'zorgzame stad'. Een stad met extra aandacht voor de huisvesting van mensen voor wie het meedoen in de Haagse samenleving door hun fysieke of psychische gesteldheid wordt geremd en bij wie extra aandacht voor wonen kan bijdragen aan hun zelfredzaamheid.

AMBITIES VAN DEN H VOOR 2020

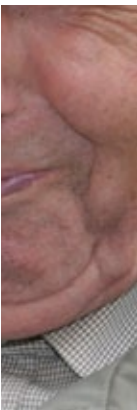
- dankzij een goede ketenregie woont niemand meer op straat die dat niet wil
- iedereen krijgt de kans krijgt om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen
- in nog te benoemen gebieden heeft elk stadsdeel een aantrekkelijke, veilige en toegankelijke woonomgeving met een goede sociale infrastructuur van zorg- en welzijnsdiensten én gebouwen waarin aanbieders van die diensten een plek vinden (woonserviceontwikkeling)
- de stad is ook een plek voor wie behoefte heeft aan een beschutte of intramurale setting.

AAG
O:

In dit hoofdstuk maken we onderscheid tussen drie groepen mensen met behoefte aan zorg: meervoudige sociale of psychische problematiek ('sociaal kwetsbaren')

1. mensen met fysieke of verstandelijke beperkingen
2. ouderen met een vraag naar zorg of verpleging (psychogeriatrisch of somatisch).

In 2020 zal de aandacht voor de huisvesting van deze groepen op een nog hoger niveau zijn gebracht.



5.1 Mensen met meervoudige sociale of psychische problematiek

Mensen met een meervoudige problematiek hebben vaak een (zeer) laag inkomen. Daardoor zijn ze voornamelijk aangewezen op de onderkant van de woningmarkt. Deze 'sociaal kwetsbaren' concentreren zich in grote steden zoals Den Haag.

Differentiatie in groep dak- en thuislozen



Een deel van de sociaal kwetsbaren (1.500) bivakkeert regelmatig op straat; een ander deel (500) wordt min of meer permanent opgevangen in zorg- en justitiële instellingen (residentieel daklozen). Een grote groep (4.400) is 'langdurig zorgafhankelijk', maar woont nog wel zelfstandig. Ook jongeren kunnen te maken krijgen met meervoudige problematiek.

Voor de dak- en thuislozen biedt zelfstandige huisvesting en opvang in collectieve woonvormen soelaas. Voor de mensen die nog beschikken over een eigen woning, moet worden voorkomen dat zij die verliezen. Het programma Den Haag onder Dak voorziet hierin in samenwerking met corporaties en zorginstellingen. Zelfstandige huisvesting als onderdeel van maatschappelijk herstel wordt, mits begeleiding verzekerd is, aangeboden door de corporaties. Jaarlijks gemonitorde behoefteramingen en door betrokkenen geaccordeerde afspraken over realisatie zijn gewenst. Bij beide woonvormen is een zorgvuldige inplaatsing en situering van locaties gewenst om de leefbaarheid te borgen voor de betrokken groepen en de buurten zelf. Belangrijk is dat deze woonvoorzieningen niet alleen in kwetsbare wijken landen, maar ook in andere stadsdelen.

5.2 Mensen met fysieke of verstandelijke beperkingen

Het aantal cliënten in de gehandicaptenzorg is tussen 2002 en 2007 met 30 procent gestegen. Tegelijkertijd wordt voor mensen met fysieke of verstandelijke beperkingen vandaag de dag ingezet op zo lang en zo veel mogelijk zelfstandig wonen. Deze extramuralisering stelt eisen aan de organisatie van de zorg en vergt aanpassing van woningen:

- Sinds midden jaren '90 wordt in Den Haag aanpasbaar gebouwd. Nieuwe woningen bieden drempelloze toegankelijkheid vanaf de straat en ook in de woningen zelf zijn geen belemmeringen meer aanwezig.
- Recent heeft de SVH (Sociale Verhuurders Haaglanden) een sterrenclassificatie ontwikkeld voor verhuur van haar woningaanbod. Deze classificatie biedt inzicht in de mate van toegankelijkheid en geschiktheid van woningen voor mensen met een beperking.
- De gemeente heeft gezorgd voor een globale classificatie van het particuliere aanbod. Zo'n classificatie krijgt meer betekenis als private partijen bij verhuur of verkoop hierin inzicht geven. De gemeente wil hierover afspraken maken met grote verhuurders en de koepelorganisatie Vereniging Vastgoedbelang.

Daarnaast is steeds meer sprake van nieuwe kleinschalige woonvormen voor specifieke groepen die zijn geïntegreerd in de woonomgeving: groepswonenprojecten voor gehandicapten, gezinsvervangende tehuizen voor kinderen met een verstandelijke beperking, ouderen met somatische of psychogeriatrische problematiek, gezinsvervangende tehuizen voor kinderen met een verstandelijke beperking of autistische kinderen met begeleiding op de locatie onder verantwoordelijkheid van een professionele organisatie. Naast specialistische begeleiding op de locatie zelf of op buurt/wijkniveau speelt bij de verzelfstandiging van het wonen ook mantelzorg door familieleden in toenemende mate een rol. De organisatie van de nabijheid van mantelzorg via woningtoewijzing of nieuwe geïntegreerde woonvormen wordt de komende tijd onderzocht. Bij gebiedsontwikkeling en in het bijzonder de masterplannen wordt in het programma met nadruk ruimte ingepland voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen door corporaties en andere partijen.

5.3 Ouderen met een vraag naar zorg of verpleging

De meeste ouderen wonen zelfstandig en zonder professionele hulp naar tevredenheid in hun eigen huis. Een klein deel (10 procent) heeft professionele zorg nodig, van wie nog een kleiner deel (2 procent) zorg met toezicht en 24-uurshulp. Dit betreft vooral hoogbejaarden (75-plussers). Deze groep zal in 2020 met 3.000 personen zijn afgenomen, want Den Haag is in afwijking van het landelijk beeld aan het verjongen. Naast deze kwantitatieve tendens is er sprake van een kwalitatieve invloed op het aanbod. De babyboomgeneratie zal hogere eisen stellen aan woonkwaliteit – integratie en comfort – dan voorgaande generaties. Velen zullen langer zelfstandig wonen, bijvoorbeeld in groepswonenprojecten, al dan niet op basis van een bepaalde overeenkomst, afkomst, geaardheid of levenswijze. Verder vragen nieuwe woonconcepten als meergeneratieprojecten en kangoeroewoningen aandacht. Bij een aantal ouderen blijft echter behoefte bestaan aan een veilig en beschut woonklimaat met nabije, gegarandeerde zorg. Daarbij kan sprake zijn van nieuwe specialistische intramurale voorzieningen.

Tegen deze achtergrond zijn twee samenhangende ontwikkelingen relevant:

- veel verpleeg- en verzorgingshuizen bezinnen zich op hun toekomst
- de ontwikkeling van woonservicewijken.





Toekomst verzorgingshuizen en woonservicegebieden

Veel tehuizen sluiten niet meer aan op de huidige kwaliteitseisen. Het rijksbeleid voor de ontwikkeling van zorgvoorzieningen heeft de volgende kenmerken:

- sluiting van meerbedkamers in verpleeghuizen in de komende jaren
- nieuwbouw van verzorgingstehuizen wordt niet langer bekostigd; alleen de bouwkosten van kleine voorzieningen met specifieke woningen voor zware AWBZ-zorg worden vergoed
- intramurale zorg wordt gefinancierd via zorgzwaartepakketten.

Dit beleid leidt meestal tot terugbouw op de locatie van een woonflat met groepsruimten en een plint met een breed scala van zorg- en welzijnsvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn bedoeld voor zowel mensen die wonen op de locatie als mensen die elders (zelfstandig) wonen in de buurt. Deze aanpak sluit aan bij de ontwikkeling van woonservicewijken. Daarbij gaat het om het toegankelijk maken van woningen en woonomgevingen voor ouderen en mensen met een beperking met in de buurt de juiste zorg- en welzijnsvoorzieningen. Locaties worden niet langer benoemd op basis van hun verzorgings- of verpleegcapaciteit, maar op basis van het aantal woningen waaraan men een variëteit van zorgpakketten levert.

Problemen bij herontwikkeling in deze richting zijn de resterende hoge boekwaarden op locaties en het ontbreken van tijdelijke vervangende huisvesting. Met name de woningbouwcorporaties zouden vanuit hun expertise op het terrein van ontwikkeling en beheer van onroerend goed een belangrijke rol kunnen spelen in het kader van de herontwikkeling van deze instellingen.

Een integrale afweging over de herontwikkeling van locaties

De gemeente inventariseert momenteel in het kader van de gebiedsaanpak voor wonen, welzijn en zorg de bouwplannen van zorgorganisaties en samenwerkingsverbanden tussen welzijn en zorg in de wijken. Daarnaast wordt een visie voor de uitvoering van de gebiedsaanpak ontwikkeld. Het vertrekpunt wordt gevormd door kansen die zich in de stad voordoen, met als ingrediënten:

- te herontwikkelen gebieden in het kader van de structuurvisie en de herstructurering
- bevolkingsopbouw van gebieden
- beschikbaarheid van een stadsdeelgericht netwerk van zorg en welzijn; deze netwerken verzorgen het aanbod van wonen, welzijn en zorg en dragen zodoende bij aan het voorkomen van sociaal isolement
- de behoefte aan nieuwe gespecialiseerde voorzieningen voor specifieke groepen zorgvragers, zoals demente ouderen.

Deze visie moet de aanzet vormen voor een integrale afweging over de herontwikkeling van locaties. Bij de herontwikkeling is minimaal een nieuwe locatie vereist voor opvang tijdens de herontwikkeling of heroriëntatie van instellingen op nieuwe kleinschalige (woon)voorzieningen. Deze visie met een planningshorizon van 2020 moet als onderlegger dienen voor overleg met alle betrokken partijen.

6. DE DUUR STAD

E URZAME D

Naast het aantrekken van stedelingen, binnenstedelijk bouwen en het toevoegen van meer kwaliteit en diversiteit in woonmilieus, is duurzaamheid een belangrijk anker voor het woonbeleid. Energieslurpende woningen passen niet bij een steeds sneller stijgende energieprijs. Verwacht wordt dat nog voor 2020 de energiekosten het grootste deel van de woonlasten zullen beslaan. Vanuit milieuoverwegingen, maar ook uit een oogpunt van betaalbaarheid is aandacht voor de duurzame stad van belang.



**AMBI
VAN
VOO**

BITIES DEN HAAG R 2020:

- 30 procent CO₂-reductie ten opzichte van peil-
datum 1990 in de verwarming van woningen.

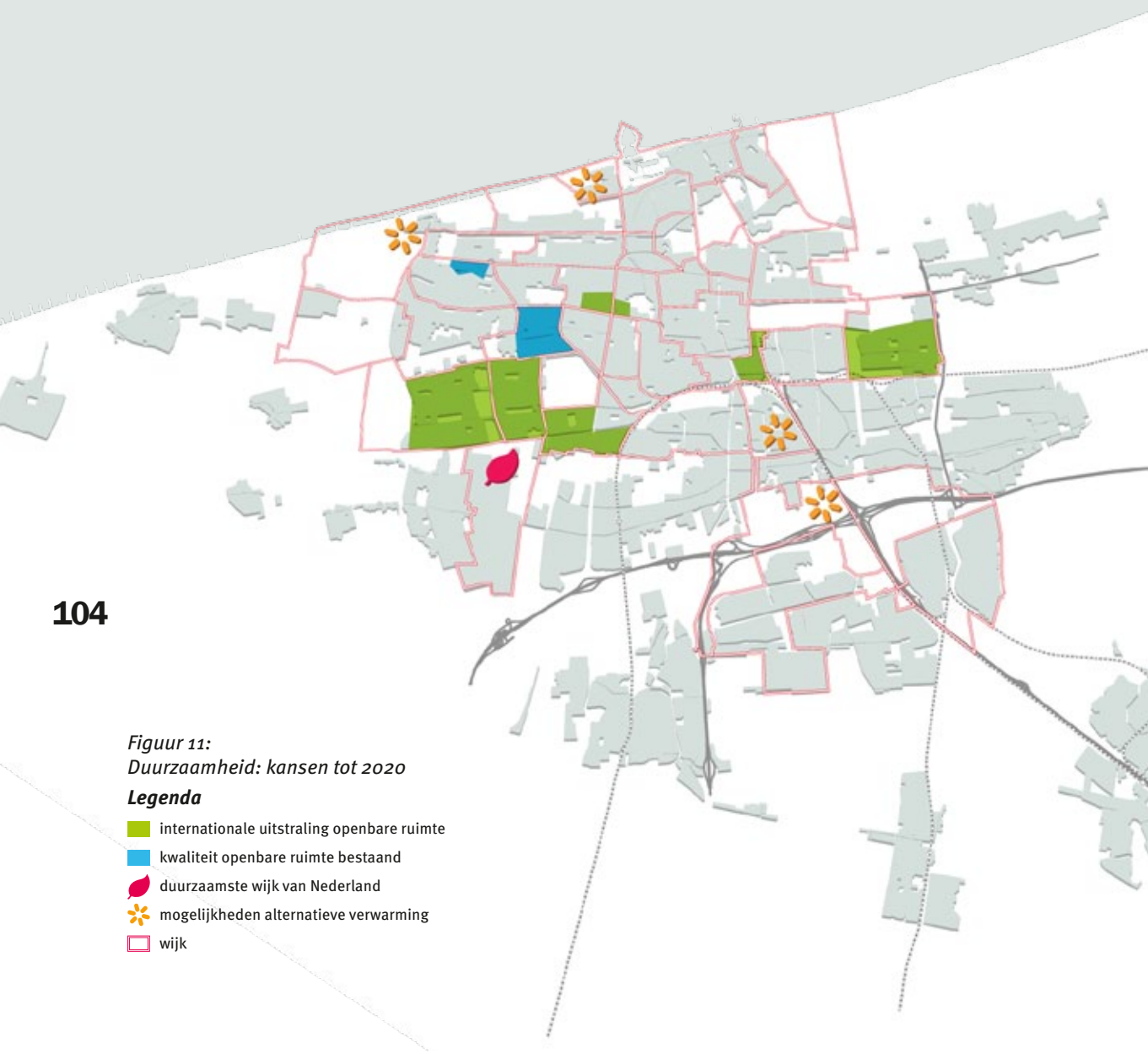
*Figuur 11:
Duurzaamheid: kansen tot 2020*

Legenda

- internationale uitstraling openbare ruimte
- kwaliteit openbare ruimte bestaand
- duurzaamste wijk van Nederland
- ✻ mogelijkheden alternatieve verwarming
- wijk

Duurzaamheid wordt natuurlijk niet alleen in het woonbeleid gerealiseerd. Een duurzame Haagse samenleving kent drie pijlers die daaraan een bijdrage moeten leveren: people (sociaal), planet (fysiek), profit (economie). Alleen een integrale afweging tussen die pijlers zorgt voor een maximaal duurzaam rendement van maatregelen. In juli 2009 heeft het college de kadernota *Op weg naar een Duurzaam Den Haag* opgesteld. De kadernota en de Woonvisie sluiten op elkaar aan. Twee belangrijke

onderwerpen die zeker niet mogen ontbreken, zijn energiebesparing in woningen en klimaatbestendigheid van woningen. In 2009 worden nieuw beleid en een programma voor klimaatbestendigheid opgesteld. Daarin wordt uitgezocht hoe het klimaat (in de stad) verandert, wat dat betekent voor de stad en hoe we daarop kunnen anticiperen. Voor nu zal in deze Woonvisie vooral worden gefocust op energiebesparing bij de verwarming van woningen en de reductie van CO₂-uitstoot.





6.1 De CO₂-neutrale stad

Den Haag wil in 2050 een CO₂-neutrale stad zijn. Om dat te bereiken heeft Den Haag in het kader van 'Het klimaatakkoord gemeenten en rijk 2007-2011' afgesproken om in 2020 30 procent CO₂-reductie te bewerkstelligen. Dat is echt een gigantische opgave, die alleen enige kans van slagen heeft als alle beleidsterreinen hun bijdrage leveren. Voor het woonbeleid betekent dit dat de CO₂-uitstoot bij de verwarming van woningen terug moet worden gebracht met 30 procent in 2020. Dat kan alleen als we maatregelen treffen die 'meters maken'. Dit kunnen bronmaatregelen zijn, zoals geothermie, een zeewarmtecentrale, of bloksgewijze verwarming. Daarnaast zijn er grote besparingsmaatregelen noodzakelijk, zoals een betere isolatie van een deel van de voorraad. Dit stelt hoge

eisen aan de aanpak van de sociale voorraad en de particuliere voorraad. De gemeente kan dit niet alleen bewerkstelligen; ook corporaties en investeerders moeten hun verantwoordelijkheid nemen.

Erasmusveld: hét voorbeeld van duurzaam Den Haag

De gemeente Den Haag zet in op een groot voorbeeldproject op het gebied van duurzaamheid: Erasmusveld, de duurzaamste wijk van Europa. Den Haag geeft daarmee de CO₂-besparingsambities een gezicht: we zijn voorloper op het gebied van duurzaamheid en CO₂-besparing. Daarnaast is de kennis die wordt opgedaan bij de ontwikkeling van Erasmusveld, van vitaal belang bij het realiseren van onze duurzaamheidsopgaven.

Energielasten als bepalende factor voor woonlasten

De besparingsmaatregelen hebben een directe relatie met de toekomstige betaalbaarheid van woonlasten. Door de stijgende energiekosten maken de energielasten een steeds groter deel uit van de totale woonlasten. Nu is de huur of hypotheek nog verreweg de grootste kostenpost in de woonlasten, maar dit zal door de exponentiële stijging van de energierekening veranderen. Oftewel: nu investeren in energieprestatie bespaart straks uitgaven. Goede communicatie hierover met huurders en eigenaren is noodzakelijk. Meer dan tot nu toe moeten verkopers en verhuurders het energielabel promoten. Het Rijk zal hierop met zijn huurbeleid moeten inspelen. Verhuurders en corporaties moeten dit verwerken in hun strategisch en duurzaam voorraadbeleid.

Anticiperen op klimaatverandering

De algemene verwachting is dat de zomers in Nederland langer en warmer worden en dat er in de zomer in totaal minder water valt en in kortere buien. De winters worden zachter en natter. Voor woningen betekent dit dat er in de zomer meer vraag komt naar verkoeling. Een mooi voorbeeld van een oplossing is de toepassing van groene daken. De vegetatielaag op het dak isoleert zowel in de zomer als in de winter, vangt de pieklast op tijdens een hoosbui en ontlast daardoor het riool, zorgt voor een betere luchtkwaliteit en verfraait ook nog eens het bovenaanzicht van de stad.

Grootste kansen in de voorraad van voor 1980

De grootste kansen voor het reduceren van de CO₂-uitstoot door middel van betere isolatie ligt bij het deel van de woningvoorraad dat nu het slechtst geïsoleerd is. De isolatietechnische kwaliteiten van de woningvoorraad van voor 1980 zijn over het algemeen aanmerkelijk minder dan van woningen die later gebouwd zijn. Onze primaire focus voor het reduceren van de CO₂-uitstoot ligt dus bij de woningvoorraad van voor 1980.







6.2 Wat is er al bereikt?

Wat is er al bereikt? De Kadernota Op weg naar een Duurzaam Den Haag zegt hierover: “Naast landelijke wet- en regelgeving heeft Den Haag verschillende instrumenten die gebruikt worden voor het stimuleren en zelfs afdwingen van duurzame nieuwbouw. Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR), Energie Prestatie op Locatie (EPL) en de duurzaamheidsparagraaf in ruimtelijke plannen zijn daarvan bekende voorbeelden. De verdichtingsopgave van de stad gaat, mits integraal benaderd, goed samen met duurzaamheid.” De kadernota geeft verder aan dat het verduurzamen van de bestaande voorraad een prominente positie heeft gekregen. “Ook bij de (rijks)maatregelen ter bestrijding van de kredietcrisis wordt verduurzaming van de bestaande voorraad steeds als win-winoplossing gepresenteerd. Vanuit de Aanpak bestaande voorraad en het ISV-programma zijn in de bestaande stad al op veel plekken maatregelen getroffen.”

6.3 Bewustwording blijft belangrijk

Naast directe maatregelen in de fysieke omgeving is het voor de vermindering van de CO₂-uitstoot noodzakelijk om bewoners zuiniger met energie te laten omgaan en bewust te maken van mogelijke besparende maatregelen.

Energievisie

De gemeente Den Haag maakt gebruik van de rijkssubsidieregeling SLOK. Een van de activiteiten daarbinnen is het maken van een energievisie voor alle masterplannen. Daarin worden de kansen voor CO₂-neutrale woningen in de gebiedsontwikkeling onderzocht. Dit zal ook op stedelijk niveau gebeuren. Daarnaast zal een energievisie gemaakt worden voor de gebieden waar grotere ingrepen beoogd zijn (krachtwijken, overige stedelijke vernieuwing en dergelijke).

Duurzaam Bouwen

Onderdeel van ons beleid is om naast CO₂-reductie en energiebesparing ook andere aspecten van duurzaamheid te gebruiken. Deze aspecten zijn deels verwerkt in regelgeving (onder ander het Bouwbesluit). De gemeente beoogt bij toekomstige nieuwbouw en bij de bestaande woningvoorraad methodes en principes in te zetten die eraan bijdragen dat minder beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbron-

nen. Steekwoorden hierbij zijn: waterretentie/grijswatersystemen, hergebruik van materialen bij nieuwbouw en gebruik van FSC-gekeurd hout.

6.4 Wat moet er nog gebeuren?

De prominente positie van de bestaande particuliere voorraad wordt met een eigen beleidsnota uitgewerkt (zie hoofdstuk 8). De kadernota Op weg naar een Duurzaam Den Haag stelt hierover: “In het verlengde daarvan wordt een ‘plan van aanpak verduurzaming bestaande woningvoorraad’ opgesteld. Daarin wordt voorgesteld om woningeigenaren voor het verduurzamen van hun woning maximaal maatwerk en advies te bieden. Naast de faciliterende en stimulerende rol van de gemeente ligt hier ook een belangrijke taak voor de marktpartijen. Den Haag onderzoekt de mogelijkheden van een wijkinvesteringsmaatschappij die eigenaar overstijgende investeringen kan regelen en financieren.”

7. PROG WONEN

In de vorige hoofdstukken hebben we de Haagse ambities op het terrein van het wonen beschreven. In 2006 zijn in de Structuurvisie de masterplannen voor de komende jaren benoemd. De groeiambitie tot aan 2020 is in het kader van de Structuurvisie vastgelegd. Inmiddels zijn wij een paar jaar verder. Met het Wonenprogramma in dit hoofdstuk geven we een nadere uitwerking en verdieping van de ambities uit de Structuurvisie.

GRAMMIMA

I



Het Wonenprogramma vormt ook de basis voor het IPSO. Ten opzichte van het programma dat het Rijk hanteert voor de verstedelijkingsafspraken, betekent het programma van deze Woonvisie een fasering/temporisering. Het Rijk gaat uit van een programma van 60.000 woningen voor Haaglanden, waarvan 30.000 woningen voor Den Haag. In de Woonvisie gaan wij uit van een meer realistisch nieuwbouwprogramma van 20.000 tot 25.000 woningen tot 2020. Met deze Woonvisie leggen wij sterk de nadruk op het realiseren van kwaliteit. De noodzaak om kwaliteit te leveren, moet als een rode draad door dit programma lopen.





7.1 Kwantitatieve vertaling opgaven Woonvisie

In dit hoofdstuk geven we een kwantitatieve vertaling van de opgaven die de Woonvisie benoemt. Het woningbouwprogramma op hoofdlijnen:

- sloop van 9.000 woningen uit de bestaande voorraad van corporaties
- 25.000 nieuwe woningen
- minimaal 16.000 nettotoevoegingen, waarvan 500 woningen in (collectief) particulier opdrachtgeversschap
- minimaal 10.000 verbeteringen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen) van de bestaande voorraad particulier bezit
- aansluiting van circa 12.000 woningen op duurzame warmtebronnen
- 400 woningen ten behoeve van ‘strategische ingrepen’ (beeldbepalende locaties) in kwetsbare particuliere voorraad
- 30 procent energiebesparing in de sociale sector.



Flexibiliteit noodzakelijk

Dit lijken harde getallen, maar een nuancering is nodig. Om te kunnen inspelen op de dynamiek in marktontwikkelingen, is het belangrijk flexibiliteit in de programmering te bouwen. In feite zit die flexibiliteit er impliciet al in: de genoemde aantallen gelden immers in de praktijk weliswaar als belangrijke indicaties voor realisatie, maar ook de mogelijkheden per locatie en de markt van dat moment bepalen mede het uiteindelijk gerealiseerde programma. Het is belangrijk dit expliciet te erkennen, en dat woningproductie wat dat betreft echt een ander

product is dan consumptiegoederen. Daarom is op voorhand geen verdeling naar huur of koop gemaakt in het middeldure en dure segment. In het goedkope segment wordt via prestatie- en productieafspraken vastgelegd welk percentage moet bestaan uit huurwoningen. In het middeldure en dure segment is het minder van belang om op voorhand vast te leggen welk deel uit huur- dan wel koopwoningen moet bestaan. Daardoor blijft er een zekere flexibiliteit in het programma die het mogelijk maakt om in te spelen op actuele marktontwikkelingen en woonwensen.

7.2 Uitgangspunten nieuwbouw- programma

De uitgangspunten voor het nieuwbouwprogramma zien er als volgt uit:

1. Nieuwbouwprogramma naar prijsklasse (prijspeil 2008):
 - 30 procent in het goedkope segment:
 - ▮ van de huurwoningen in deze 30 procent moet minimaal de helft onder de aftoppingsgrens worden gerealiseerd (BBSH-doelgroep) en de andere helft tot de huurtoeslaggrens (lage middeninkomensgroepen)
 - ▮ van de koopwoningen in deze 30 procent (maximaal 10 procent) moet de helft voor de primaire doelgroep bereikbaar zijn (koopwoningen in MGE-constructie onder € 110.000), de andere helft heeft als bovengrens € 174.000.
 - 45 procent in het middensegment (huur boven huurtoeslaggrens tot € 800; koopsom € 174.000 tot € 255.000).
 - 25 procent in het hoge segment (huur boven € 800; koopsom boven € 255.000).
 - Uitkomsten van periodieke analyses of marktomstandigheden kunnen aanleiding zijn om – na discussie of heroverweging – van deze percentages en bedragen af te wijken.

2. De opgave van 30 procent goedkope woningen geldt per stadsdeel en wordt toegewezen aan grote gebieden en projecten in de Haagse stadsdelen.
3. Vernieuwing woonmilieus:
 - Vernieuwen (herstructureren) en realiseren (transformatie) van hoogstedelijke, centrumstedelijke en stedelijke milieus:
 - ▮ stedelijke herstructurering: Transvaal, Schilderswijk/Stationsbuurt, Leyweg e.o. en Havenkwartier-Noord
 - ▮ stedelijke transformatie: Scheveningen Haven en Scheveningen Bad, Wijnhavenkwartier en Den Haag-Nieuw Centraal, Binckhorst, Knoop Moerwijk/Laakhavens, Rond de Energiecentrale, A4/Vlietzone en HagaZiekenhuis.
 - Vernieuwen (herstructureren), realiseren (transformatie) en versterken van woonmilieus:
 - ▮ groenstedelijke herstructurering: Zuidwest
 - ▮ groenstedelijk versterken van kwetsbare gebieden: Mariahoeve
 - ▮ groenstedelijke transformatie: Kijkduin, Lozerlaan, Erasmusveld en Vlietzone.
 - Versterking van bestaande kwetsbare particuliere stedelijke milieus: de halve ring om het centrumgebied: deel Mariahoeve, Laakkwartier, Moerwijk-Noord, Rustenburg-Oostbroek, delen Regentesse en Valkenboskwartier.
 - Aandachtsgebieden: voorlopig Waldeck e.o. en Leyenburg.
4. Woningtype: het gemiddelde stedelijke bouwprogramma bestaat uit circa 60 procent appartementen en 40 procent stadswoningen. Binnen de stedelijke woonmilieus is er sprake van maatwerk. In bijvoorbeeld centrumstedelijke milieus zal een hoger percentage appartementen gerealiseerd worden en in groenstedelijke milieus zal een hoger aandeel stadswoningen gebouwd worden.
5. Prioriteit in het programma voor de periode 2010-2015 ligt bij het afronden van de herstructureringsopgave in Zuidwest en Transvaal en het versterken van de kwetsbare wijk Mariahoeve. Voor uitbreiding van de woningvoorraad en het vergroten van de differentiatie hebben de transformatielocaties zowel in de bestaande stad als aan de stadsrand een belangrijke functie. Prioriteit bij de binnenstedelijke transformatie ligt bij Binckhorst (Zuid) en Laakhaven-West, Lijn 11-zone Transvaal/Regentesse-Zuid, Scheveningen Haven, Nieuw Centrum/binnenstad en Den Haag-Nieuw Centraal. Voor de transformaties aan de stadsrand ligt prioriteit bij Erasmusveld en Kijkduin.

Onderscheid eengezinswoningen en appartementen vervaagt

De tijd van een standaard eengezinswoning of appartement is voorbij. De woonwensen en -eisen van huishoudens veranderen, dus ook de woningen. Thematische woonconcepten gericht op 'leefstijl en beleving', 'wellness' en 'vrijtijdsbeleving' zijn medebepalend voor de te bouwen woningen. Het onderscheid tussen de traditionele eengezinswoningen en het appartement vervaagt. In plaats daarvan worden tussenvormen gerealiseerd. Hoe dan ook: van groot belang is dat wordt aangesloten bij de ontwikkeling van de vraag (van de woonconsument). Ontwikkelingen van de laatste tijd: waterwonen, kangoeroewoningen, groeiwoningen, atelierwoningen, geluidswalwoningen, historiserend bouwen en seniorenstad.





7.3 Programma nieuwbouw 2010 - 2020

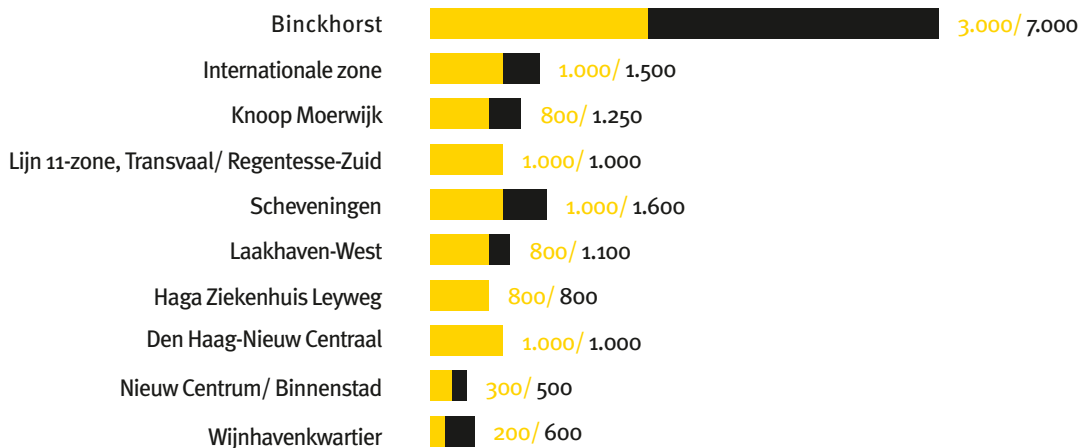
Hieronder geven wij in vier tabellen de globale programmering van de nieuwbouw weer. Wij splitsen de programmering uit naar aantallen, prijscategorieën en doelgroepen.

Globale programmering nieuwbouw in aantallen*

Onze uitgangspunten monden uit in het volgende globale en indicatieve nieuwbouwprogramma in de grotere gebiedsontwikkelingen.

*Door afronding kunnen kleine verschillen optreden.

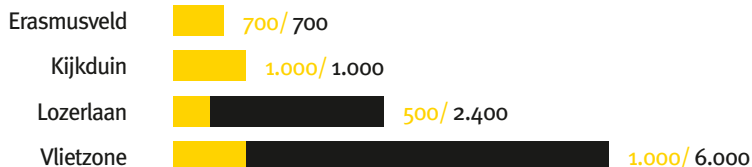
Transformatie binnenstedelijk



Vóór 2020
Totale woningbouwopgave

10.000/ 16.000

Transformatie stadsrand



Vóór 2020
Totale woningbouwopgave **3.200/ 10.000**

Versterken kwetsbare wijken



Vóór 2020
Totale woningbouwopgave **650/ 1.200**

Herstructurering



Vóór 2020
Totale woningbouwopgave **6.500/ 8.000**

Overige ontwikkelingen



Vóór 2020
Totale woningbouwopgave **4.000/ 4.000**

Totaal

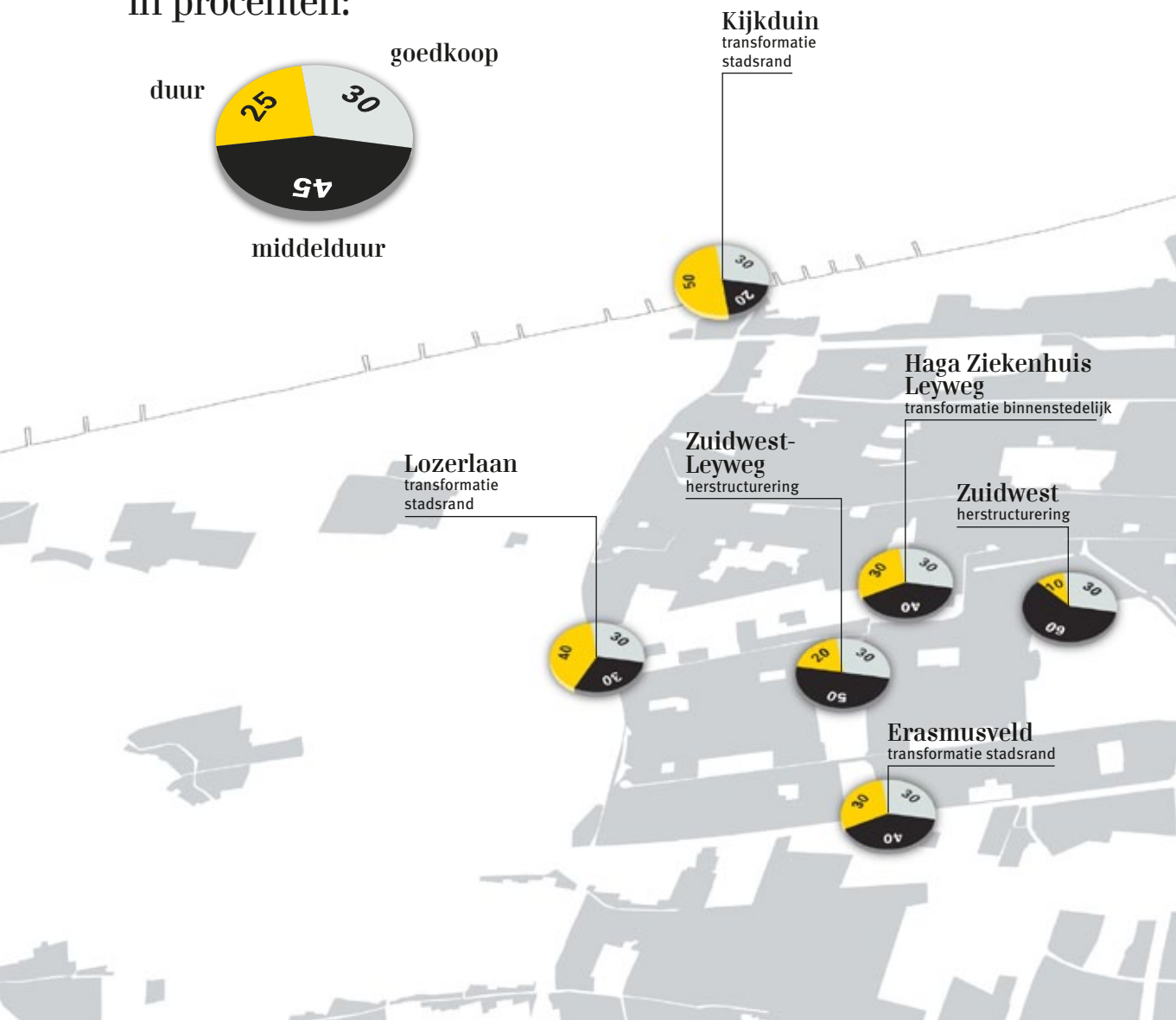
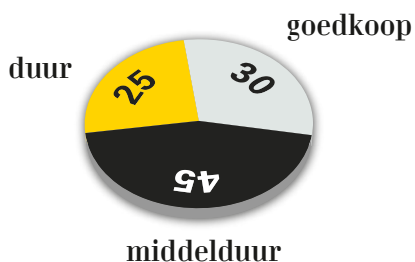


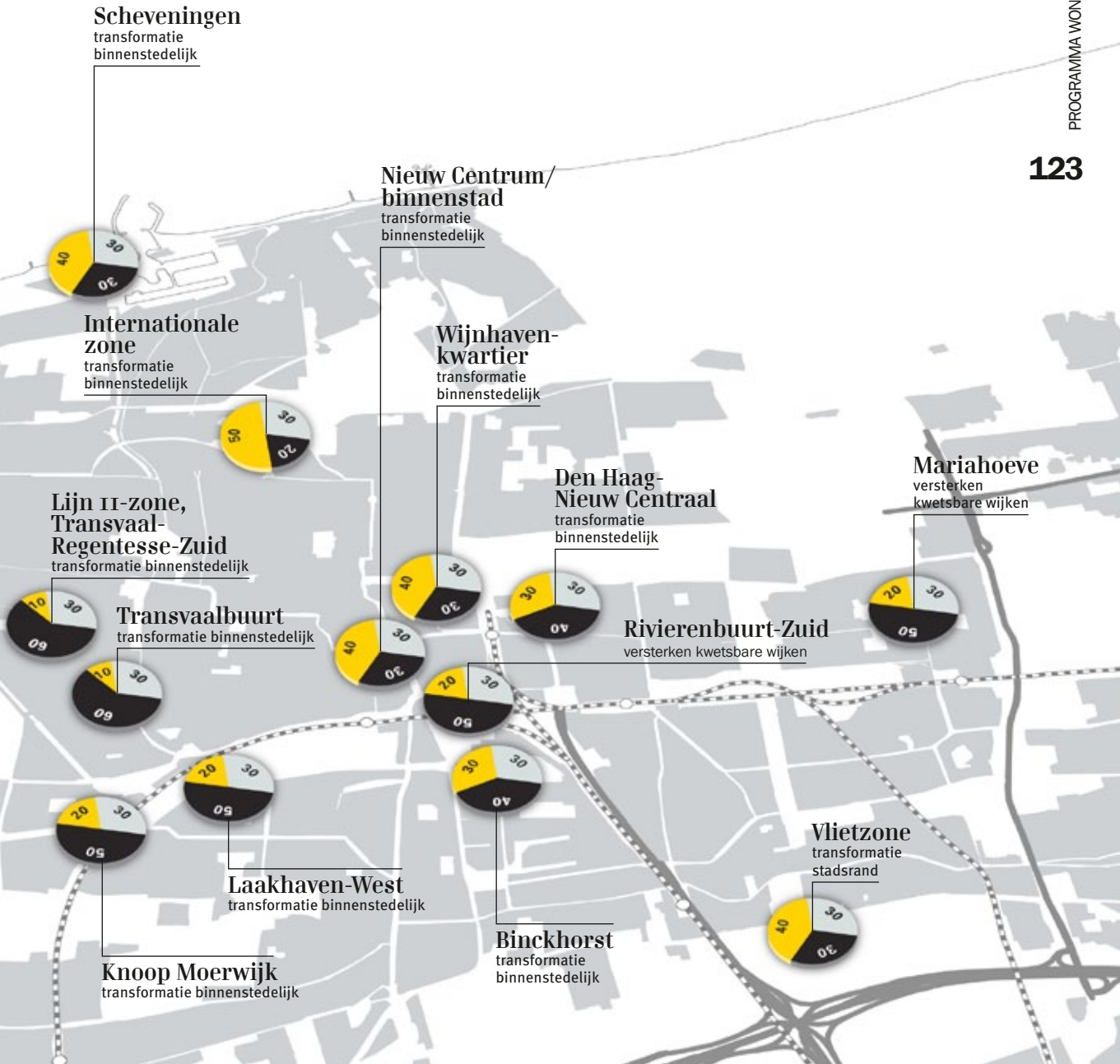
Vóór 2020
Totale woningbouwopgave **25.000/ 39.000**

Globale programmering nieuwbouw naar prijs categorieën

De volgende tabel geeft een globale indicatieve verdeling over de categorieën goedkope, middeldure en dure nieuwbouw in de grotere gebiedsontwikkelingen:

Totale verdeling in procenten:





Scheveningen
transformatie
binnenstedelijk

**Nieuw Centrum/
binnenstad**
transformatie
binnenstedelijk

**Internationale
zone**
transformatie
binnenstedelijk

**Wijnhaven-
kwartier**
transformatie
binnenstedelijk

**Lijn II-zone,
Transvaal-
Regentesse-Zuid**
transformatie binnenstedelijk

**Den Haag-
Nieuw Centraal**
transformatie
binnenstedelijk

Mariahoeve
versterken
kwetsbare wijken

Transvaalbuurt
transformatie binnenstedelijk

Rivierenbuurt-Zuid
versterken kwetsbare wijken

Laakhaven-West
transformatie binnenstedelijk

Vlietzone
transformatie
stadsrand

Knoop Moerwijk
transformatie binnenstedelijk

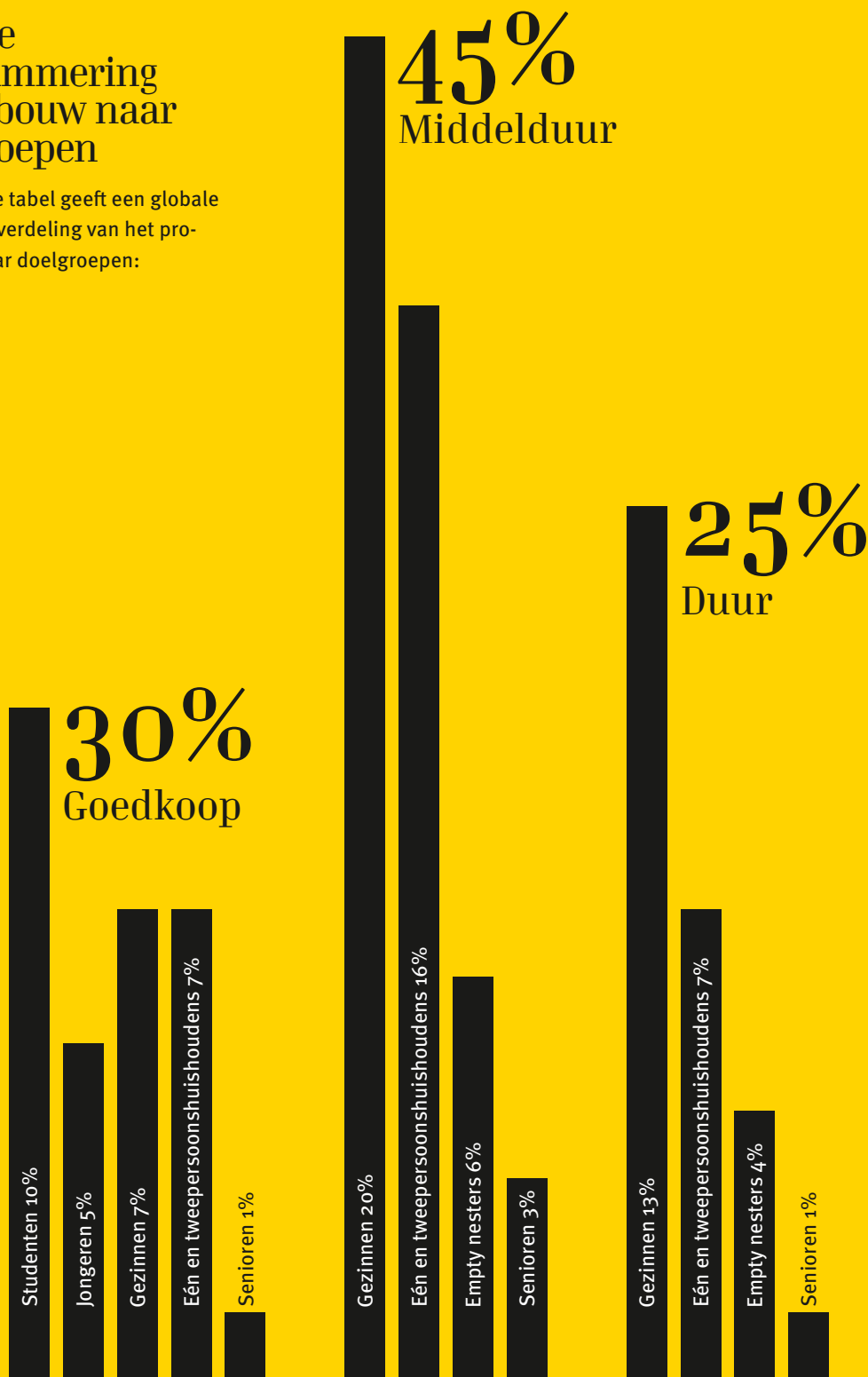
Binckhorst
transformatie
binnenstedelijk





Globale programmering nieuwbouw naar doelgroepen

De volgende tabel geeft een globale indicatieve verdeling van het programma naar doelgroepen:



Prioriteiten in het programma

		Prioriteit voor 2020	Prioriteit na 2020
	Prioriteit voor 2015		
Transformatie binnenstedelijk			
Binckhorst	X	X	X
Internationale zone		X	X
Knoop Moerwijk		X	X
Lijn 11-zone, Transvaal/ Regentesse-Zuid	X	X	
Scheveningen	X	X	X
Laakhaven-West	X	X	
Haga Ziekenhuis Leyweg		X	
Den Haag-Nieuw Centraal	X	X	
Nieuw Centrum/ Binnenstad	X	X	X
Wijnhavenkwartier		X	X
Transformatie stadsrand			
Erasmusveld (600- 800 woningen)	X	X	
Kijkduin	X	X	
Lozerlaan			X
Vlietzone			X
Versterken kwetsbare wijken			
Mariahoeve	X	X	X
Rivierenbuurt-Zuid		X	X
Herstructurering			
Zuidwest Leyweg		X	
Transvaalbuurt	X	X	
Zuidwest	X	X	

7.4 Programma bestaande woning- voorraad

Ingrijpende woningverbeteringen van zowel sociaal als (goedkoop) particulier bezit leveren een wezenlijke bijdrage aan de kwalitatieve verbetering van woningen en woonomgeving. De zorg voor de bestaande sociale woningvoorraad ligt vooral bij de woningcorporaties. Het BBSH verplicht de corporaties daartoe en daarop wordt vanuit de rijksoverheid toezicht gehouden. De gemeente heeft op dit terrein uiteraard ook een verantwoordelijkheid ten opzichte van de Haagse inwoners. Gemeente en corporaties maken daarover gezamenlijk (prestatie)afspraken.

De zorg voor de bestaande particuliere voorraad is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. Hoewel de bestaande voorraad zich vanzelfsprekend minder makkelijk laat programmeren en in uitvoering laat nemen dan nieuwbouw, is er een programma opgesteld voor wijken die versterkt moeten worden om de kwaliteit van de particuliere woningen en de woonomgeving te verbeteren:

- Het huidige instrumentarium wordt – voor zover effectief – gecontinueerd. Dat wil zeggen:
 - We willen ten minste 10.000 woningen aantrekkelijk(er) maken door consoliderende en innovatieve maatregelen (inclusief duurzaamheidsmaatregelen en flankerende maatregelen in de openbare ruimte).
 - ┆ We willen onderhoud borgen en inzetten op goed beheer en gebruik van woningen, zoals de aanpak van huisjesmelkers en woon- en vastgoedfraude. Hierbij maken wij gebruik van het instrumentarium van stimuleren, verleiden en – waar nodig – handhaven.
 - ┆ We willen inzetten op woningdifferentiatie door middel van samenvoegen, aanbouwen, uitbouwen of opbouwen.

- In samenwerking met investeerders doen we de komende tien jaar in ten minste twee gebieden substantiële investeringen in de particuliere voorraad. Het gaat om strategische ingrepen op beeldbepalende locaties. Met deze strategische ingrepen willen we ten minste 400 (nieuwe) woningen aan de particuliere voorraad toevoegen, die onder meer bijdragen aan de variatie van het woningaanbod.
- Voor zover het gaat om strategische ingrepen in de particuliere voorraad die te maken hebben met het aankopen, verbeteren en verkopen dan wel beheren van gebouwen of woningen, wordt een investeringsmaatschappij ontwikkeld.
- Om een succesvol beleid rondom de particuliere voorraad te voeren, breiden we de samenwerkingsverbanden met marktpartijen (particulier en sociaal) uit.
- In samenwerking met marktpartijen spelen we actief in op kansen op de woningmarkt. We volstaan niet meer met een statisch instrumentarium; als zich kansen voordoen op de woningmarkt, spelen we daar actief op in en ontwikkelen we met marktpartijen nieuwe instrumenten. Het gaat om maatwerk op gebiedsniveau.

7.5 Programma zorgzame stad

De ambities op het terrein van de zorgzame stad laten zich niet gemakkelijk in een concreet programma vertalen. Het merendeel van de ambities heeft betrekking op een verkenning van de situatie in de toekomst. Op het terrein van begeleid wonen is er met de corporaties wel een programma afgesproken. De afspraak is dat de corporaties gezamenlijk 200 woningen voor begeleid wonen beschikbaar stellen. Verder zijn afspraken nodig over de tijdelijke huisvesting van bewoners van bestaande huizen die gerenoveerd of herontwikkeld worden.



A vertical photograph on the left side of the page shows a person in silhouette riding a bicycle across a bridge. The person is wearing a high-visibility vest. The background is a bright sky with some clouds, and the bridge's railing and the bicycle's wheels are visible in the foreground. The image is partially obscured by the text on the right.

7.6 Programma duurzame stad

Het programma voor CO₂-besparing in het woonbeleid wordt gekoppeld aan de andere vernieuwingsdoelstellingen in de stad: de herstructurering, de aanpak van de particuliere voorraad en de nieuwbouw. Waar er vanaf nu sprake is van een ingreep in de woningvoorraad en van een slechte energetische prestatie, is CO₂-besparing een van de belangrijkste doelstellingen. Met het programma dat we in dit hoofdstuk beschrijven, behalen we nog geen 30 procent reductie. Er moet dus worden ingezet op extra manieren om dit doel te halen.

Herstructurering: grote CO₂-reductie door sloop en nieuwbouw

De grootste synergie tussen herstructureringsingrepen en energiebesparing ligt daar waar de energetische prestaties nu het slechtst zijn. Het gaat dan specifiek om:

- Den Haag-Zuidwest
- HagaZiekenhuis Leyweg
- Rivierenbuurt
- Mariahoeve.

Uitgangspunt is dat de energetische prestaties van de nieuw te bouwen woningen in deze gebieden ten minste 50 procent beter zijn dan die van de woningen die zij vervangen. Dit is een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van 30 procent CO₂-reductie die bij de verwarming van woningen over de hele stad moet worden gehaald.

Nieuwbouw en geothermie

Met de nieuwbouw van de duurzaamste wijk van Europa, Erasmusveld, wordt een belangrijke impuls gegeven aan en ervaring opgedaan met CO₂-neutrale nieuwbouw. In deze wijk zullen ten minste 700 woningen worden gerealiseerd, waarbij vooraf de doelstelling geldt dat zij geen CO₂-uitstoot veroorzaken bij de verwarming van de woning. Er moet zelfs naar gestreefd worden dat vanuit de wijk energie aan de stad wordt geleverd. Naast de huidige geothermische inspanningen van de gemeente zijn voor 2020 de volgende doelen gesteld:

- het realiseren van drie nieuwe geothermische bronnen waarop in totaal 12.000 woningen kunnen worden aangesloten
- inzet op alternatieve verwarmingsbronnen die (in de toekomst) onafhankelijk van fossiele brandstoffen kunnen functioneren, zoals collectieve verwarming en warmte/koudeopslag
- alternatieve verwarmingsbronnen en geothermie in Kijkduin en de Lozerlaan, de Binckhorst en de Vlietzone
- tot 2020 worden in totaal circa 3.300 woningen aangesloten op een alternatieve verwarming naast de geothermische inspanningen.

Duurzaamheid en CO₂-reductie in de bestaande voorraad

Het Rijk heeft als doelstelling om in 2020 in de bestaande voorraad 30 procent CO₂-reductie te realiseren. In het verlengde daarvan is een convenant tussen VNG en het Rijk getekend. CO₂-reductie is vooral haalbaar in de woningvoorraad (particulier en sociaal) van voor 1980. In Den Haag zijn dat circa 160.000 woningen. Uitgangspunt voor de onderhandeling met de corporaties over de prestatieafspraken is om 30 procent CO₂-reductie over de gehele sociale voorraad te behalen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de sociale huur.

Bij de aanpak van de bestaande particuliere voorraad, via Eeuwige Jeugd+ (opknappen, samenvoegen en vergroten), moet duurzaamheid integraal worden meegenomen. De doelstelling is om 10.000 particuliere woningen aan te pakken en om daarin ook minimaal 30 procent CO₂-reductie te bewerkstelligen.

Vanuit het concernbrede Programma Duurzaamheid wordt een overkoepelend plan opgesteld voor CO₂-reductie in de gehele bestaande voorraad. Met de prestatieafspraken en Eeuwige Jeugd+ draagt het Wonenprogramma met 90.000 woningen aanzienlijk bij aan dat plan.

Programma duurzaamheid

maximale aantal woningen

Geothermie

12.000

Herstructurering

9.000

Erasmusveld

800

Alternatieve Verwarming

3.400

Particuliere voorraad

1.000

PROGRAMMA WONEN

133

8. UITVOERINGSSTRATEGIE EN PROGRAMMA

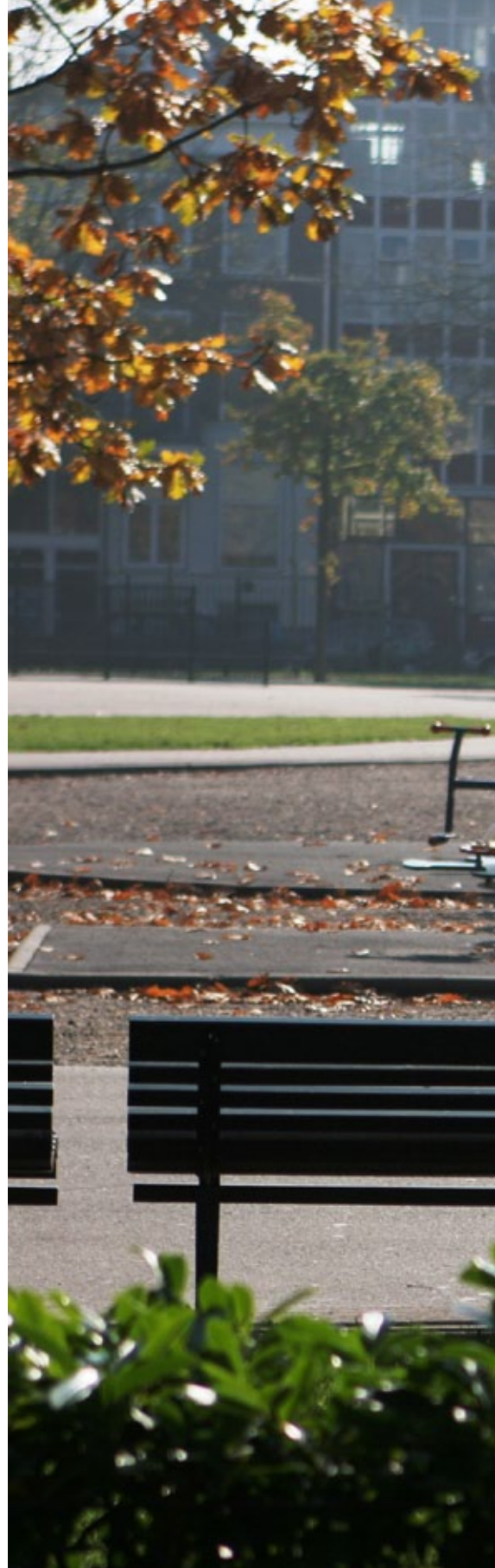
UITVOERINGS- STRATEGIE EN ACTIEPROGRAMMA

In de hoofdstukken 1 tot en met 6 van deze Woonvisie zijn de ambities van de stad op het gebied van wonen benoemd. In hoofdstuk 7 is dit vertaald in een programma Wonen. Dit is 'het baken aan de horizon' waar wij naar de inzichten van nu naartoe werken. Papier is echter geduldig. Anders gezegd: het is niet voldoende om ambities en een programma te formuleren. Een antwoord op de vraag hoe wij het gaan doen, mag niet ontbreken. In dit hoofdstuk beschrijven wij de uitvoeringsstrategie en het uitvoerings- en actieprogramma.

De ambities van de Woonvisie op hoofdlijnen:

- terugdringen van de tweedeling
- differentiëren in woonmilieus en woonsferen
- in hogere dichtheden bouwen in bepaalde delen van de stad
- opwaarderen van de openbare ruimte met aandacht voor beheer
- aantrekken en vasthouden van midden- en hoge inkomensgroepen
- verduurzamen van de voorraad
- bieden van (woon)zorg voor mensen die dat nodig hebben.

De gemeente voert weliswaar de regie, maar zij kan nooit alle ambities uit de Woonvisie alleen uitvoeren. Zij hoeft dat gelukkig ook niet. Verschillende partijen zijn zich bewust van hun (maatschappelijke) verantwoordelijkheid en ontplooien zelf initiatieven. Dit brengt wel met zich mee dat wij voor onze regiefunctie afhankelijk zijn van de samenwerking met anderen: de stakeholders. Voordat wij de uitvoeringsstrategie en het uitvoeringsprogramma beschrijven, staan wij stil bij de rol van de gemeente zelf en vervolgens bij de rollen en verantwoordelijkheden van de stakeholders. Wij beperken ons daarbij tot een korte duiding van de relevantie voor deze Woonvisie.



8.1 Rol en verantwoordelijkheid van de gemeente

De regiefunctie van de gemeente is evident: vanuit haar democratische legitimatie, maar ook vanuit de integraliteit van de verschillende beleidsfuncties die binnen de gemeente samenkomen. Voor haar rol en verantwoordelijkheid heeft de gemeente diverse instrumenten in handen. Voorbeelden van deze instrumenten:

- financiële sturing geven aan de uitvoering van de Woonvisie en het verdelen van (rijks-)geldten over uitvoerende partijen (fondsen, grondbeleid, risicodragend investeren); vormgeven aan de lobby bij provincie en Rijk (onder meer voor het generen van gelden voor woningen en parkeren, ISV)
- productie- en prestatieafspraken maken met corporaties en marktpartijen
- faciliteren en kaders bieden voor de uitwerking in woonsferen en woonconcepten
- woonwensen van woonconsumenten in de uitvoering betrekken
- particuliere huiseigenaren stimuleren en verleiden tot het nemen van eigen verantwoordelijkheid in het beheer en onderhoud van hun woningen, en waar nodig handhaven
- een discussie initiëren over verdichting (niet hetzelfde als hoogbouw) met diverse partijen (creëren van mogelijkheden voor de inbreng van Hagenaars en andere partijen)
- de realisatie van de ambities van de Woonvisie monitoren
- Den Haag als aantrekkelijke woonstad promoten
- ‘aanpalend’ beleid ontwikkelen (parkeren, vervoer, openbare ruimte, duurzaamheid, wonen/zorg etc.).

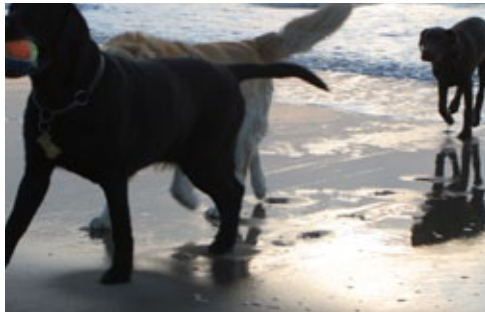


8.2 Rollen en verantwoordelijkheden van stakeholders

Voordat wij ingaan op de uitvoeringsstrategie, geven wij in deze paragraaf de rollen, de verantwoordelijkheden en de instrumenten van de stakeholders weer, voor zover deze relevant zijn voor de uitvoering van de Woonvisie.

Corporaties

- huisvesten van de doelgroep van beleid
- onderhoud en beheer van de woningvoorraad
- realisatie van de sociale opgave (aandeel goedkope woningen), waaronder woningen tot de aftoppingsgrens en woningen voor bijzondere aandachtsgroepen (diverse groepen zorgvragers)
- verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte in herstructureringsgebieden
- betrekken van woonwensen in de uitvoering
- promotie van Den Haag als aantrekkelijke woonstad
- nader uitwerken van woonsferen en woonconcepten
- vertonen van duurzaam gedrag bij het beheren, onderhouden en bouwen van woningen
- actieve opstelling bij de inrichting op planniveau van de openbare ruimte.



Ontwikkelaars en beleggers

- betrekken van woonwensen in de uitvoering
- promotie van Den Haag als aantrekkelijke woonstad
- nader uitwerken van woonsferen en woonconcepten
- nader uitwerken en specificeren van in de Woonvisie genoemde stedelijke groepen
- vertonen van duurzaam gedrag bij het beheren, onderhouden en bouwen van woningen
- actieve opstelling bij de inrichting op planniveau van de openbare ruimte.

Particuliere eigenaren (verhuurders en bewoners)

- nemen van eigen verantwoordelijkheid in het beheer en het onderhoud van woningen
- samen met de gemeente activiteiten ontwikkelen om in kwetsbare gebieden het verder wegglijden van de buurt te voorkomen
- vertonen van duurzaam gedrag bij het beheer en onderhoud van de woningen
- betrokkenheid aan de dag leggen bij opgaven in de eigen woonomgeving.

Huurders

- vertonen van duurzaam gedrag bij het beheer en onderhoud van woningen
- betrokkenheid aan de dag leggen bij opgaven in de eigen woonomgeving
- participeren in het onderzoek naar woonwensen.

8.3 De uitvoeringsstrategie

Voor de uitvoeringsstrategie maken wij onderscheid tussen verschillende strategieën:

1. Stakeholders:

een strategie in de richting van stakeholders. Met andere woorden het gemeentelijk kader voor de onderhandelingen met de stakeholders over de realisering van het programma

2. Prioriteitsstelling:

een strategie als prioriteitsstelling of fasering van de woningbouwproductie nodig is

3. Draagvlak:

een strategie die vanuit de gemeente kan worden ingezet om het draagvlak voor de gemaakte keuzes te versterken.

I. Stakeholders

Over de rollen en verantwoordelijkheden van partijen bestaan over en weer niet altijd eenduidige beelden. Deze zijn wel belangrijk voor het realiseren van onderhandelingsresultaten. In deze paragraaf geven wij aan wat de gemeente van de verschillende partijen verwacht. In die zin geven wij hiermee het kader van de gemeentelijke onderhandelingen met de stakeholders.

Corporaties

De verhouding en samenwerking tussen de gemeente en vooral de drie grote corporaties is goed. Dit blijkt onder meer bij de aanpak van krachtwijken, herstructurering, woonruimteverdeling en sociaal kwetsbaren. Vanuit verschillende verantwoordelijkheden streven corporaties en gemeenten vaak dezelfde doelen na. De inzet van de gemeente is om deze verhoudingen goed te houden. Toch sluiten wij onze ogen niet voor het feit dat de wereld en zeker de corporatiewereld in beweging is. Als gemeente kiezen wij in dit verband voor een open opstelling. De samenwerking met de corporaties is goed, maar dat betekent niet dat de gemeente andere samenwerkingsverbanden op voorhand uitsluit.

Vanuit de wettelijke taken zijn de corporaties verantwoordelijk voor het huisvesten van de BBSH-doelgroep; de Haagse corporaties zijn dat dus voor de Haagse doelgroep. In deze Woonvisie geven wij aan dat 30 procent van het nieuwbouwprogramma in het goedkope segment moet worden gerealiseerd, waarvan de helft met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. De gemeente verwacht van de corporaties dat zij deze opgave voor hun rekening nemen.

Buiten deze belangrijke en financieel moeilijke opgave verwachten wij van de corporaties een constructieve bijdrage aan de verschillende onderdelen die wij in de Woonvisie hebben genoemd. Gemeente en corporaties moeten afspraken maken op het terrein van onder andere woningproductie, woningtoewijzing, duurzaamheid, leefbaarheid en veiligheid, begeleid wonen en de rol van corporaties in het proces van extramuralisering bij verzorgingstehuizen.

Ontwikkelaars en beleggers

Het belangrijkste oogmerk van ontwikkelaars en beleggers is het behalen van een voldoende rendement. Via de ‘tucht van de markt’ hebben deze partijen van nature een oog voor wat de woonconsument wil. Stedenbouw is niet alleen bouwen voor wat de doorsnee woonconsument nu wil. In deze Woonvisie kiezen we ervoor om te bouwen voor de stedeling. Van de ontwikkelaars en beleggers vragen wij nadrukkelijk om projecten te ontwikkelen in lijn met de ambities van deze Woonvisie. Voor een vruchtbare samenwerking is het noodzakelijk dat een ontwikkelende partij zich voor langere tijd committeert aan Den Haag en meedenkt over de ontwikkelrichtingen. Zoals met corporaties prestatieafspraken worden gemaakt, moeten deze marktpartijen ook bereid zijn over langere perioden afspraken te maken met de gemeente en zo hun positie op de Haagse ‘ontwikkelmarkt’ verdienen.

Particuliere eigenaren

Als het gaat om particuliere eigenaren, richt de gemeente zich op eigenaren in de meer kwetsbare gebieden. Het grootste gevaar in de kwetsbare gebieden is dat deze in een negatieve (neerwaartse) spiraal terechtkomen. Als er te laat wordt ingegrepen moet zo'n spiraal worden omgebogen in een spiraal omhoog en dat kost veel geld. De stadsvernieuwingsoperatie uit de vorige eeuw heeft ons dat geleerd. Gemeente en eigenaren hebben hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Anders dan in de SV-periode neemt de gemeente nu niet meer de verantwoordelijkheid van de eigenaren over.

De gemeente is bereid te investeren in de openbare ruimte. De gemeente neemt ook de handhavingstaak, voorlichtingstaak en (financiële) stimuleringsstaak serieus, maar de gemeente verlangt en eist ook van de eigenaren dat zij hun verantwoordelijkheid nemen. Niet alleen voor de woning (dit is immers een wettelijke plicht), maar ook voor hun betrokkenheid bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

2. Prioriteitsstelling

Het realiseren van de grotendeels binnenstedelijke woningbouwopgave vraagt enorme investeringen. Voor het realiseren van deze opgave is de gemeente in hoge mate afhankelijk van rijksbijdragen. De beperkte beschikbaarheid van financiële middelen maakt prioriteitsstelling in de plannen noodzakelijk. Vanuit het wonenperspectief worden de volgende prioriteiten gesteld:

- Prioriteit in het programma ligt bij de binnenstedelijke transformatie bij Binckhorst (Zuid) en Laakhaven-West, HagaZiekenhuis, Scheveningen Haven en Den Haag-Nieuw Centraal/ Binnenstad.
- Voor de transformaties aan de stadsrand ligt prioriteit bij Erasmusveld en Kijkduin.
- Prioriteit bij het afronden van de herstructureringsopgave ligt in Zuidwest en Transvaal en het versterken van de kwetsbare wijk Mariahoeve.
- Voor uitbreiding van de woningvoorraad en het vergroten van de differentiatie hebben zowel de transformatielocaties in de bestaande stad als aan de stadsrand een belangrijke functie.

3. Draagvlak

In de discussies rondom stedelijkheid is het soms 'vechten tegen beelden'; beelden die niet altijd overeenkomen met de werkelijkheid of voorstellen rond ontwikkelingen. De woonwens van de woonconsument stellen wij centraal. Voor een goed begrip: de stedelijke woonwens. De burgerbetrokkenheid bij de inrichting van de openbare ruimte wordt vergroot. Verder zullen wij in samenwerking met marktpartijen verder werken aan vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap en aan de promotie van Den Haag als woonstad. Voor het vergroten van het draagvlak zullen wij het realiseren van extra kwaliteit en het innovatief meervoudig ruimtegebruik stimuleren.

8.4 Het uitvoerings- programma: actieprogramma 2009-2011

Om de ambities van de Woonvisie waar te maken, zijn tal van acties noodzakelijk: acties die de gemeente moet initiëren en acties van andere spelers op het terrein van wonen, zoals de corporaties, ontwikkelaars, beleggers of individuele eigenaren. In deze uitvoeringsstrategie staan wij niet stil bij alle stappen die noodzakelijk zijn om in 2020 een nog sterkere woonstad te zijn. We benoemen alleen de acties die cruciaal zijn voor het realiseren van de Woonvisie; samen vormen ze het actieprogramma 2009-2011.

Het actieprogramma is de agenda die zal worden gevolgd tot 2011 op het terrein van wonen. Over de voortgang van deze agenda zal halfjaarlijks worden gerapporteerd. In 2011 vindt een eerste evaluatie plaats van de ambities en uitvoering van de Woonvisie. Mede op basis van de resultaten van deze evaluatie zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. Naast het actieprogramma bevat de Woonvisie onderdelen die verder moeten worden uitgewerkt en opgepakt, zoals het uitschrijven van prijsvragen of het liberaliseren van het splitsingsbeleid. Ook over de voortgang hiervan zullen wij medio 2011 rapporteren.

Het Wonenprogramma en de uitvoeringsstrategie gaan net als de ambities van de Woonvisie uit van een realiseringstermijn van circa tien jaar. Op het moment van totstandkoming van de Woonvisie (eerste helft 2009) is er sprake van een economische crisis. De gevolgen daarvan laten zich op de langere termijn moeilijk voorspellen. Zonodig zullen ambities en programma's bij de evaluatie en de opstelling van het uitvoeringsprogramma voor de opvolgende periode in 2011 worden bijgesteld.

Het actieprogramma 2009-2011 bestaat uit de volgende onderdelen:

Eerste helft 2009:

1. Woonpromotie

Er wordt een Stichting Promotie Wonen Den Haag opgezet om gezamenlijk met marktpartijen Den Haag als aantrekkelijke woonstad beter op de kaart te zetten (regionaal en landelijk). Naast deze promotietaken zal de stichting fungeren als een belangrijk vehikel voor een intensivering van de samenwerking en afstemming tussen gemeente en marktpartijen op het gebied van wonen. De gemeente zal de komende drie jaar subsidie verstrekken aan de stichting op basis van een subsidieaanvraag en een communicatie/marketingplan. De woonpromotie behoort daarmee tot de continue activiteiten van gemeente en marktpartijen. Daarvoor organiseren zij tal van promotieactiviteiten.

Tweede helft 2009:

2. Eeuwige Jeugd +

Een deel van de voorgestelde maatregelen uit de nota Eeuwige Jeugd uit 2005 heeft (nog) niet het gewenste effect op de bestaande woningvoorraad gehad. Om te voorkomen dat een aantal wijken met voornamelijk particuliere wo-

ningen verslechtert, worden in de Nota Eeuwige Jeugd + (planning zomer 2009) aanvullende voorstellen gedaan voor:

- beeldbepalende onderdelen van die wijken
- de borging van bouwtechnische kwaliteit
- innovatieve maatregelen om woontechnische kwaliteit te verbeteren
- aandacht voor de rol van corporaties/marktpartijen ten aanzien van investeringen
- onderzoek naar de oprichting van een wijkinvesteringsmaatschappij
- waar mogelijk het stimuleren van gentrificationprocessen.

Een belangrijke rode draad die door deze voorstellen loopt, is energiebesparing en duurzaamheid. Op weg naar een stadsbrede aanpak medio 2010 wordt in de tweede helft van 2009 begonnen met een proef om in drie of vier wijken op grote schaal energiebesparingsmaatregelen te treffen. Samen met het Programma Duurzaamheid wordt daarvoor medio 2009 een plan uitgewerkt. Hierin worden, in het licht van de hiervoor genoemde voorstellen, twee sporen gecombineerd. Enerzijds willen we het energiegebruik van ieder huis zo ver mogelijk verlagen, anderzijds willen we de in de stad aangeboden energievormen verduurzamen door bijvoorbeeld in te zetten op warmtelevering vanuit duurzame bronnen. Instrumenten die daarvoor ingezet worden, variëren van individuele meerjarenonderhoudsprogramma's met energieadvies tot een wijkinvesteringsmaatschappij die zelf besparingsmaatregelen uitvoert.

3. Plan van aanpak woonmilieus en woonsferen

Woonconsumenten hebben in het algemeen duidelijk omschreven wensen over waar zij wel en waar zij beslist niet willen wonen. In de

Woonvisie hebben wij een aanzet gegeven om gebruikmakend van die wensen de stad in te delen in vijf stedelijke woonmilieus en twaalf woonsferen. De selectieve groei is uitgangspunt van het beleid. Dit betekent dat wij concreet benoemde groepen gericht willen aantrekken. Om dit proces verder te faciliteren willen wij een stedelijk ontwikkelkader maken en meer inzicht krijgen in wat nodig is voor welke woonmilieus, woonsferen en leefstijlen. Het ontwikkelkader moet als handvat dienen voor gebiedsontwikkelingen.

4. **Kader woonkwaliteit**

Mensen die graag in de stad wonen, hebben vaak zeer specifieke woonwensen. Dit vraagt om een hoge woonkwaliteit van de woning en de directe woonomgeving. In de notitie Woonkwaliteit worden de woonwensen uiteengezet van de groepen stedelingen die interessant zijn voor Den Haag. Daarnaast komt er een Haagse uitwerking van kansrijke stedelijke woonconcepten (op projectniveau) in de appartementenbouw én grondgebonden stadswoningen in hoge dichtheden. Ook (collectief) particulier opdrachtgeverschap zal daarin aan de orde komen.

5. **Nota ouderenhuisvesting**

In de nota over ouderenhuisvesting staan de volgende vragen centraal. Wat maakt Den Haag aantrekkelijk voor ouderen in termen van woonmilieus, woonconcepten en woningtypes? En sluit de huidige woningvoorraad aan bij de wensen en (financiële) mogelijkheden van de gevarieerde groep ouderen? De nota zal gaan over de veranderende eisen die de 'nieuwe' ouderen, de babyboomers en de emptynesters, stellen aan hun woning en de wijze waarop gebruikgemaakt wordt van service in relatie tot de woning.

6. **Nota Studentenhuisvesting**

In samenwerking met instellingen voor hoger onderwijs is onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van studenten. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in 2008 besproken in de raadscommissie. Voor het einde van 2009 zullen aan de gemeenteraad voorstellen worden gedaan om de positie van studenten op de Haagse woningmarkt te verbeteren.

7. **Prestatieafspraken corporaties**

Zowel lokaal als regionaal zullen er eind 2009, begin 2010, nieuwe prestatieafspraken met corporaties gemaakt worden. In deze prestatieafspraken zal de toewijzing van de sociale woningbouw worden vastgelegd en zullen nieuwe targets voor woningbouwproductie en duurzaamheid worden afgesproken. Daarnaast zullen er afspraken komen over de voortgang van de herstructurering en het verbeteren en versterken van de leefbaarheid in kwetsbare wijken conform deze Woonvisie.

8. **Meerjarenprogramma woningbouw**

Het woningbouwprogramma is in hoofdlijnen in de Woonvisie opgenomen. Een jaarlijkse en systematische confrontatie van het Woonvisieprogramma met het uitvoeringsprogramma is noodzakelijk om zo nodig te kunnen bij sturen.

9. **Prioriteitsstelling ten behoeve van financiële strategie**

In het kader van het IPSO vindt jaarlijks een integrale afweging plaats van prioriteiten van de noodzakelijke gemeentelijke investeringen. Vanuit het Wonenprogramma worden jaarlijks prioriteiten gesteld, maar ook voorstellen gedaan voor een 'slimme inzet' van de financiële middelen.

Eerste helft 2010:

10. Prestatieafspraken marktpartijen

In de eerste helft van 2010 zullen met marktpartijen mogelijkheden worden onderzocht voor bindende afspraken over woningbouwproductie, de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte en een langer durende verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van gebieden. Zo mogelijk zullen afspraken worden gemaakt in de tweede helft van 2010.

11. Wonen en grondbeleid

Het inzetten van grondbeleidsinstrumenten – verwerving, uitgifte, planeconomie, civieltechnische werken, vastgoedmanagement en erfpacht – is van belang bij de uitvoering van stedelijke beleidsontwikkelingen. Nader onderzocht gaat worden hoe en waar te komen tot een nog effectievere sturing, via de grondbeleidinstrumenten, op de uitvoering van de Woonvisie. Het gaat hierbij om strategieën om de kans op realisatie van gewenste beleidsontwikkelingen te vergroten.

12. Wonen en parkeren

De aantrekkingskracht van woningen wordt mede bepaald door de mogelijkheden van het parkeren. Tegelijkertijd worden de woonomgeving en de inrichting van de openbare ruimte juist vaak door datzelfde parkeren nadelig beïnvloed. Het is nodig om de relatie tussen gebouwde parkeervoorzieningen en betaald parkeren onder de loep te nemen. Dat geldt ook voor mogelijkheden om een meer gevarieerde systematiek voor de parkeernorm toe te passen.

13. Woonomgeving en openbare ruimte

Per woonsfeer wordt het overgangsgebied van woning, woonomgeving en openbare ruimte ver-

kend. De focus op binnenstedelijk bouwen zorgt voor een intensiever gebruik van de ruimte in de stad. Dit vraagt in het algemeen om een hoge kwaliteit van de inrichting en het beheer van de openbare ruimte (aansluitend bij de specifieke woonsfeer) en specifiek om goede, bereikbare en zichtbare ontmoetingsplekken in de diverse Haagse wijken. Daarnaast worden de rollen en verantwoordelijkheden van diverse actoren (zoals gemeente, corporatie, ontwikkelaars en burgers) op het gebied van woonomgeving en openbare ruimte beschreven.

14. Wonen en zorg

Er vindt een heroriëntatie plaats rond de aanpak van zorg door het van kracht worden van de Wmo en ervaringen uit woonzorgzones/woon-servicegebieden. De kerntaak van de Wmo is dat de gemeente een sociale structuur organiseert via zorg en welzijn waardoor mensen in staat worden gesteld om te blijven participeren in de samenleving. De mensen moeten worden toegelust en gestimuleerd in het actief burgerschap. Zij moeten verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de eigen woonomgeving. Huisvesting gaat een andere rol spelen in relatie tot zorg. Leefomgeving en mogelijkheden om langer zelfstandig te blijven wonen worden belangrijker. In ieder geval moet bij de extramuralisering van de zorg onderzocht worden in hoeverre de wooncomponent kan worden ondergebracht bij corporaties of andere marktpartijen, om zo de kwaliteit en de diversiteit beter te borgen. Ook is onderzoek nodig naar de manier waarop de gebiedsgerichte aanpak voor diverse woonvormen gekwantificeerd kan worden via de ontwikkeling van kengetallen en scenario's om zowel richting te geven als flexibiliteit in te bouwen in de benadering.

Tweede helft 2010:

15. Duurzaamheid

Uiterlijk in de tweede helft van 2010 wordt een beleidskader Duurzaamheid Wonen opgesteld. Daarvoor wordt gebruikgemaakt van de resultaten uit de in 2009 gestarte proef met energiebesparing en verduurzaming in drie of vier wijken (zie punt 2, Tweede Helft 2009). Op basis daarvan wordt uitgewerkt hoe de beoogde 30 procent CO₂-reductie in 2020 bereikt kan worden: welke acties zijn nodig en welke financieringsmogelijkheden zijn daarvoor beschikbaar? Een belangrijke drager van het beleidskader is de koppeling tussen betaalbaarheid van de totale vaste woonlasten en de investeringskosten voor isolatie en duurzame energieopwekking.



BIJL

BIJLAGEN

148

LAGEN

Bijlage I: De Haagse woonmilieus

Hoogstedelijk

Een hoogstedelijk woonmilieu vind je in delen van de binnenstad, met de hoogste intensiteit in het zuidoostelijke deel. Uitschieters tot boven de 100 woningen per hectare komen voor in dit milieu (zoals Resident- en Beatrixkwartier en op termijn Wijnhavenkwartier/Centraal Station en Binckhorst-Noord). Er is sprake van een zeer intensieve vorm van functiemenging van winkels, werken, recreatie en wonen, en een zeer hoge bebouwingsdichtheid.

Centrumstedelijk

Daarnaast is er een centrumstedelijk woonmilieu in de centraal gelegen wijken net buiten de hoogstedelijke zone. In dit centrumgebied is ook sprake van veel functiemenging. Het wonen is echter duidelijk dominant dan in het hoogstedelijk milieu. De volgende (delen) van wijken maken nu of in de toekomst onderdeel uit van dit woonmilieu: delen van de Binnenstad, Stationsbuurt, Rivierenbuurt, Bezuidenhout-West, Binckhorst-Midden en -Zuid, Laakhavens/Knoop Moerwijk, Schilderswijk, Transvaalkwartier, deel van Regentesse(-Zuid), Zeeheldenkwartier en twee perifere gebieden (een deel van Scheveningen en de Leywegzone).

Stedelijk

Het stedelijke woonmilieu bevindt zich voor een groot deel in de stadse wijken die gebouwd zijn in de periode 1900-1940. In deze stedelijke zone rondom het centrum staan voornamelijk goedkope gestapelde woningen. Er is echter wel een duidelijk onderscheid wat woningmarktpositie betreft. Laak en Rustenburg Oostbroek hebben een zwakkere woningmarktpositie dan de wijken in het 'betere' deel van Den Haag (zoals de Bomen- en Bloemenbuurt en de Vruchtenbuurt). Er zijn ook vooroorlogse wijken die stedelijk van opzet zijn, maar relatief veel grondgebonden woningen herbergen (zoals het zeer gewilde Statenkwartier).

De volgende (delen) van wijken maken op dit moment onderdeel uit van het stedelijke woonmilieu: een deel van Scheveningen, Geuzen- en Statenkwartier, Duinoord, Valkenboskwartier, Vruchtenbuurt, Bomen- en Bloemenbuurt, Leyenburg, Rustenburg Oostbroek, Laakkwartier en Bezuidenhout-Midden. Uitbreiding van stedelijke woonmilieus vindt plaats in de badplaats Kijkduin, Havenkwartier-Noord, Regentesse-Zuid, het HagaZiekenhuis, Zuidwest/Leyweg en omgevingen, en delen van de Vlietzone.

De stedelijke naoorlogse gebieden bevatten woningbouw uit de wederopbouwtijd: van 1945 tot 1960. Het gaat hier grotendeels om gestapelde woningen (veel portiekflats) en een laag aandeel grondgebonden woningen, veelal in een groene setting. Zuidwest en Mariahoeve zijn voorbeelden van dit woonmilieu in Den Haag. Deze bestaande woonmilieus worden getransformeerd in een groenstedelijk woonmilieu.

Groenstedelijk

Het groenstedelijke woonmilieu bestaat grotendeels uit vooroorlogse wijken met grote, dure woningen (zoals herenhuizen) en luxe appartementengebouwen en de wijken uit de jaren '70 en '80 uit de vorige eeuw (Houtwijk en Waldeck). Daarnaast is er relatief veel (particulier en openbaar) groen en zijn de wijken over het algemeen niet al te ver van het centrum gelegen. In Den Haag herkennen we enkele luxe wijken in deze definitie: Marlot, Benoordenhout, Westbroekpark en Duttendel, Belgisch Park, Archipelbuurt, Van Stolkpark, Zorgvliet, Vogelwijk, Bohemen en Meer en Bos, Kijkduin en Ockenburgh. Daarnaast wordt er nu actief gewerkt aan de realisatie van een moderne variant. Vooral de voormalige randen van de stad bieden kansen tot transformatie naar dit woonmilieu. Nieuwe moderne groenstedelijke woonmilieus worden gerealiseerd in delen van Kijkduin, Duindorp, Lozerlaan, Bouwlust, Morgenstond, Moerwijk, Spoorwijk, Vlietzone en Mariahoeve.

Suburbaan

Suburbane woonmilieus bevinden zich in de meest recente uitbreidingswijken (gebouwd na 1995). Deze wijken bestaan veelal uit lange straten/zichtlijnen met lange blokken grondgebonden woningen. De Vinex-wijken Wateringseveld, Ypenburg en Leidschenveen zijn hier voorbeelden van. Aan de rand van de stad is het ook mogelijk om een exclusief woonmilieu te positioneren, zoals Madestein en Boswijk. Deze villawijken liggen in een groene setting.



Bijlage II: Woonsferen in masterplannen en gebiedsvisies

Hoogstedelijk woonmilieu

1. **De omgekeerde C** (van Wijnhavenkwartier naar Centraal Station via Beatrixkwartier naar Binckhorst-Noord): Hét centrale metropolitane hart van de stad, opvallend en intens.

Centrumstedelijk woonmilieu

1. **Stationsbuurt:**
Een Nederlandse mix van Quartier Latin en Gare du Nord
2. **Rivierenbuurt en Bezuidenhout-West:**
Een stedelijke woonoase in een hoogstedelijke zone
3. **Binckhorst:**
Riant wonen in een moderne, creatieve, experimentele en afwisselende metropolitane stadswijk.
4. **Laakhavens:**
Eigenzinnig en jeugdig wonen in een trendy stadswijk aan de binnenstadsrand
5. **Knoop Moerwijk:**
Kleinschalig, watergeoriënteerd, gemengd stedelijk woon- en werkmilieu
6. **Transvaal en Schilderswijk:**
Kleurrijk en klassiek wonen aan een stedelijke avenue, een bruisend en oriëntaals mozaïek
7. **Scheveningen Kuststrook:**
Stedelijk wonen aan het zeefront: tussen dynamische haven en mondaine badplaats.

Stedelijk woonmilieu

1. **Regentesse-Zuid:**
Stedelijk en creatief wonen rond een stadspark.
2. **Internationale zone:**
Hoogwaardig stedelijk wonen in een internationale, klassieke en lommerrijke omgeving.
3. **Badplaats Kijkduin:**
Stedelijk wonen aan zee: twee werelden ontmoeten elkaar in de badplaats Kijkduin.
4. **Leywegzone:**
Dynamisch wonen in het centrum van Zuidwest.
5. **HagaZiekenhuis Leyweg:**
Weldadig en zorgeloos wonen in de stad: service en voorzieningen.

Groenstedelijk wonen

1. **Kijkduin (achterland):**
Exclusief wonen dichtbij zee: relaxed en sportief wonen in groen en duinen.
2. **Zuidwest:**
Stedelijk wonen in een groen stadsdeel tussen parken en tuinen.
3. **Erasmuszone:**
Duurzaam wonen in een ecologische zone (Erasmuszone).
4. **Lozerlaan:**
Stadspark, stadsrandwonen in een parkachtige setting.
5. **Vlietzone:**
Stedelijke buitenplaats, dé entree van Den Haag.
6. **Mariahoeve:**
Parkstad met elitaire burens tussen Haagsche Bos en Duivenvoordse Polder.

Bijlage III: Openbare ruimte voor acht belang- rijke Haagse woonsferen

Statig en klassiek wonen

Het straatbeeld van de woonsfeer 'statig en klassiek wonen' kenmerkt zich door een klassiek stijlvol voorkomen met een klassieke stedenbouwkundige vormtaal. De buurten ontleen hun karakter aan de stijlvolle architectuur en stijlvol ingerichte openbare ruimte. De overgang openbaar-privé is formeel. Woning en openbare ruimte sluiten vaak zonder tussenzone op elkaar aan. De woningen grenzen overwegend met de voorzijde aan de openbare ruimte. In de wijken is de openbare ruimte beperkt van omvang. De inrichting heeft vaak een functie in de beeldkwaliteit van deze buurten. Op enkele goedgekozen plaatsen is er ruimte voor spel en verblijf. Ook deze verblijfsfuncties passen in de algehele beeldkwaliteit van de woonsfeer. Het kan voorkomen dat plaatselijk de beeldkwaliteit leidt onder een te grote ruimtedruk; er liggen dan meer ruimteclaims dan waar de openbare ruimte aan kan voldoen. Dit kan de beeldkwaliteit negatief beïnvloeden.

Stedelijk wonen in de luwte

De woonsfeer 'stedelijk wonen in de luwte' komt het meest voor in gebieden waar op de doorgaande assen, die vaak een functie hebben in het verkeersnetwerk, veel stedelijke en buurtfuncties te vinden zijn, terwijl in de aangelegen woonstraten een rustig woonklimaat is gewenst. De overgang openbaar-privé is meestal formeel van aard: gesloten bouwblokken, entrees aan de voorkant en beperkte tot geen voortuinen. Desondanks zie je in deze woonsfeer initiatieven van bewoners om zich te manifesteren in de openbare ruimte door bijvoorbeeld geveltuinen, straatfeesten en affiches aan het raam. Deze tegenstelling brengt de nodige uitdaging met zich mee. De ruimtedruk in deze sterk verstedelijkte gebieden is immers groot. Dit kan zich uiten in parkeerproblematiek en een gebrek aan kwantiteit en kwaliteit in mogelijkheden voor spel en verblijf. Het is een kunst de drukte op de assen te houden en de rust in de woonstraten. Dit is zowel een beheersmatige als een programmatiesche opgave.

Kleurrijk en levendig wonen

De diversiteit en het intensieve gebruik van de buitenruimte zijn voor de woonsfeer ‘kleurrijk en levendig wonen’ het meest kenmerkend. In deze gebieden vind je een keur van mensen met vaak een beperkte actieradius. De beperkte eigen woonruimte, de afhankelijkheid van de directe omgeving en het grote aantal inwoners per hectare, leggen een zeer hoge druk op de beschikbare openbare ruimte. Er is veel behoefte aan ruimte voor spel en verblijf in de directe woonomgeving, maar ook op een bovenwijks schaalniveau. Zowel de gebruiksdruk als de diversiteit van bewoners en leeftijdsgroepen leidt ertoe dat dit niet alleen een inrichtingsopgave is, maar ook vraagt om alledaagse sturing.

Groen en ontspannen wonen

De woonsfeer ‘groen en ontspannen wonen’ wordt gekenmerkt door een veelheid van openbare ruimte. De buurten kennen een ruime opzet waarde openbare ruimte en de woningen vaak op een informele manier in elkaar overgaan. Deze vloeiende overgang is een van de kwaliteiten van deze woonsfeer. Er zijn voldoende gelegenheden voor spel en verblijf beschikbaar. Een bedreiging zal eerder zijn dat de kwaliteit van de voorzieningen achter blijft. Een bewuste strategie is dan ook gewenst om de groen-, spel- en verblijfskwaliteiten voor de toekomst te garanderen.

Metropolitaan wonen

Metropolitaan wonen is mogelijk in buurten waar hoogstedelijke voorzieningen voorhanden zijn. Het metropolitane wonen heeft hoogstedelijke klasse en allure. Om prettig wonen in een hoogstedelijke omgeving te faciliteren, dient de aansluiting openbaar-privé van hoge kwaliteit te zijn. Ondersteunende programma’s voor wonen, zoals parkeren en ruimte voor spel en verblijf, dienen aanwezig te zijn. De hoge ruimtedruk leidt er echter toe, dat het meer voor de hand ligt deze voorzieningen binnen de woonenclaves te integreren. Om binnen een hoogstedelijke context het wonen van allure te faciliteren, is een alledaagse sturing op de kwaliteit van de openbare ruimte noodzakelijk.

Wonen aan de kust

Wonen aan de kust kenmerkt zich door de nabije aanwezigheid van de kust in combinatie met toeristische voorzieningen. Kenmerkend van deze woonsfeer is de combinatie van een ontspannend woonklimaat, dankzij de aanwezigheid van de kust, en een dynamische woonomgeving, dankzij de voorzieningen. Deze combinatie brengt ook de nodige dilemma’s met zich mee. Door de drukte op de piekmomenten (seizoen, weekend, incidenteel mooi weer) kan de openbare ruimte overbelast raken. Dit kan leiden tot een grote parkeerdruk en overlast door ongewenste vormen van gebruik van de openbare ruimte. Voorzieningen in de openbare ruimte ten dienste aan het wonen, bijvoorbeeld voor spel en verblijf, kunnen hierdoor onder druk komen te staan. De overgang openbaar-privé is formeel. In een aantal gebieden zal er een collectief tussenniveau worden gevonden om ondanks de dynamiek een zachte overgang tussen openbaar en privé vorm te kunnen

geven. In de gebieden waarin de drukte zich concentreert, ligt het voor de hand de benodigde voorzieningen voor parkeren, spel en verblijf binnen een woonenclave te organiseren. Om binnen deze woonsfeer wonen te faciliteren, is alledaagse sturing op de kwaliteit van de openbare ruimte noodzakelijk.

Ontspannen wonen aan zee

De woonsfeer ‘ontspannen wonen aan zee’ kenmerkt zich door woongebieden waar de ruimteclaims op een ontspannen wijze geregeld zijn en in het dagelijkse leven de nabijheid van de zee kan worden ervaren. In de openbare ruimte zijn het parkeren en de voorzieningen ten dienste aan het wonen dan ook voldoende ingepast. Door de goed geregisseerde ruimteclaims is een ontspannen, informele overgang van privé naar openbaar mogelijk. De openbare ruimte draagt in vormgeving en materialisering bij aan de beleving van de kust, maar is tegelijkertijd duidelijk herkenbaar als onderdeel van de Haagse residentiekwaliteit.

Relaxed wonen aan de stadsrand

De woonsfeer ‘relaxed wonen aan de stadsrand’ kenmerkt zich door een goede beschikbaarheid van alledaagse voorzieningen, gemengd met een goede bereikbaarheid en een relatief ruime, groene en ontspannen opzet. De ruimteclaims zijn goed geregeld. Er zijn meer informele overgangen tussen openbaar en privé, zoals voortuinen, open hofjes en toegankelijke collectieve voorzieningen. Voorzieningen voor parkeren, spelen en verblijf zijn in kwaliteit en kwantiteit goed afgestemd op de behoefte. In de nieuwere delen van deze woonsfeer zullen zich op termijn demografische veranderingen voltrekken die samenhangen met de transformatie van nieuwbouwwijk naar gesettelde wijk. Het is dan ook zaak om ondanks deze verschuiving de balans in voorzieningen en behoefte op peil te houden.

UITGAVE
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Directie Beleid
Afdeling Wonen

DESIGN
zzesto vastgoedcommunicatie
www.zzesto.com

PRODUCTIE
Tuijtel, Hardinxveld-Giessendam

WOON VISIE DEN HAAG

Nieuwe ontwikkelingen in deze snel veranderende wereld vragen dringend om aandacht. Hoewel het beleid zonder meer borg staat voor traditionele volkshuisvestingsthema's als betaalbaarheid van het wonen en huisvesting van stedelijke groepen, vragen nieuwe uitdagingen en ontwikkelingen om actuele antwoorden.

UITGAVE
Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Directie Beleid
Afdeling Wonen

DESIGN
zzesto vastgoedcommunicatie
www.zzesto.com

PRODUCTIE
Tuijtel, Hardinxveld-Giessendam