

**Datum**  
18 april 2017

**Registratienummer**  
DSO/ 2017.338  
RIS296833

Voorstel van het college inzake Woonvisie Den Haag

### **Inleiding**

Met de Agenda Ruimte voor de Stad is afgesproken om uiterlijk een half jaar na vaststelling van de agenda met een nieuwe woonvisie te komen. Op 30 maart 2017 heeft een werkbepreking plaatsgevonden van de Commissie Ruimte. De discussienotitie woonvisie die hier is besproken, ligt nu (met enkele kleine aanpassingen) voor als woonvisie (2017-2030) en er is een uitvoeringsagenda (2017-2022) toegevoegd. Samen vormen deze de nieuwe woonvisie.

### **Aanleiding**

Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van een nieuwe woonvisie:

- *Huidige woonvisie is verouderd*  
De huidige woonvisie dateert uit 2009 en heeft een looptijd tot 2020. Deze woonvisie is opgesteld aan het begin van de economische crisis. Sindsdien is het speelveld aanzienlijk gewijzigd en daarmee is deze woonvisie verouderd.
- *Groei van de stad*  
De groei van de stad gaat sneller dan voorzien in de huidige woonvisie en ook de aard van de groei is anders. Een omslag van 'bouwen *om* te groeien', naar 'bouwen *omdat* we groeien'. Met de Agenda Ruimte voor de Stad zijn nieuwe kaders vastgesteld om de groei te accommoderen. De nieuwe woonvisie sluit hier op aan door deze kaders verder kwalitatief uit te werken.
- *Veranderde wonen-context*
  - Veranderingen in het Rijksbeleid, zoals de implementatie van de nieuwe Woningwet, de verhuurdersheffing, de decentralisatie van de zorg hebben invloed op het wonen, op de woningmarkt als geheel en de corporatiesector in het bijzonder.
  - De impact van de crisis op de woningmarkt. O.a. een verschuiving van de rol opvatting van partijen (o.a. gemeente: adaptieve strategieën, minder masterplannen, etc.), nieuwe en andere spelers op de woningmarkt (o.a. particuliere (kleine) investeerders).
  - Nieuwe trends in het wonen, zoals de flexibilisering van wonen/werken (bijvoorbeeld meer vraag naar huurwoningen), toenemende vraag naar collectiviteit (CPO, maar denk ook aan de deeleconomie) en toenemende vraag naar (sobere) huisvesting voor kort of middellang verblijf (o.a. voor statushouders). En de toegenomen urgentie voor duurzaamheid.
  - Ruimte voor Haagse kracht. Er is in Den Haag heel veel energie en initiatief aanwezig om de stad te verbeteren.

- *Prestatieafspraken*

Op basis van de nieuwe woningwet dienen prestatieafspraken gemaakt te worden middels een bod van de corporaties op de woonvisie. De woonvisie dient toegeschreven te worden naar de nieuwe, meer sturende, functie van de gemeente richting corporaties. Dit vraagt om een nieuwe, actuele woonvisie.

**Relatie woonvisie met regionale samenwerkingsverbanden**

- *Woningmarktregio Haaglanden*

De gemeenten in Haaglanden vormen al jaren een gezamenlijke woningmarktregio en de regio staat bekend om zijn goede en constructieve samenwerking op het terrein van wonen. De regionale samenwerking op het gebied van wonen is na het opheffen van het Stadsgewest Haaglanden voortgezet middels een bestuurlijke tafel Wonen met de negen Haaglandengemeenten. Op veel terreinen worden afspraken gemaakt of zaken afgestemd. Denk aan het zorgen voor een gevarieerd en aanvullend regionaal woonmilieuaanbod, het zoeken naar een goede balans tussen verstedelijking en suburbane woningbouwontwikkelingen, zorgen voor voldoende regionale kernvoorraad met een goede ruimtelijke spreiding over de negen gemeenten (incl. afspraken over goedkope woningbouw). Ook woonruimteverdeling van de bestaande sociale huurwoningvoorraad is een kernpunt in de samenwerking. Gemeenten en de Sociale Verhuurders Haaglanden hebben daarom het regionale Woonnet Haaglanden opgezet. Huurders voor een sociale woning kunnen daardoor overall in deze regio terecht. Allemaal erg belangrijke punten en dit moeten we koesteren. De gemeente Den Haag investeert daarom ook veel in de regionale samenwerking. Een goed functionerende en solidaire regio is essentieel voor een gezonde woningmarkt in Den Haag.

Een belangrijk instrument voor regionale samenwerking is een Regionale Woonvisie. Het afgelopen jaar is door de negen gemeenten intensief gewerkt aan het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie voor de periode 2017 - 2021. Besluitvorming over de regionale woonvisie en de Haagse woonvisie vindt tegelijkertijd plaats in de gemeenteraad.

De regionale woonvisie benoemt de gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw (circa 12.000 nieuwe woningen tot 2025), woningbouwprogrammering, energietransitie (gasloze nieuwbouw), wonen en zorg (uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Deze thema's komen ook in de Haagse woonvisie en ander lokaal beleid aan bod. De regionale woonvisie is ook het uitgangspunt voor het maken van prestatieafspraken in regionaal verband. In 2018 zullen nieuwe afspraken gemaakt moeten worden tussen gemeenten en regionale corporaties.

- *Metropoolregio Rotterdam-Den Haag*

De stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden hebben per 1 januari 2015 op economisch en vervoersvlak hun krachten gebundeld in de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH). Voor Wonen is de samenwerking vorm gegeven via de bestuurlijke tafel wonen in Haaglanden (zie hierboven) en soortgelijke overleggen in de Rotterdamse regio. Wel wordt op het terrein van Energietransitie en Duurzaamheid samengewerkt in MRDH verband. In 2016 is het traject de Nieuwe generatie woonwijken (NGW) gestart. In dit programma verkennen gemeenten en andere betrokken partijen, waaronder corporaties, hoe vanuit de lokale opgaven invulling gegeven kan worden aan gezamenlijke ambities. De afspraak is samen met alle overheden (incl. het Rijk), corporaties en andere vastgoedeigenaren een versnelling te genereren in het toekomstbestendig en duurzaam maken van de bestaande woonwijken. Moerwijk en Mariahoeve zijn de wijken waar we beginnen, maar na bewezen succes zal deze aanpak ook ingezet worden in andere wijken in Den Haag.

## Proces

In februari 2016 is het Plan van Aanpak Woonvisie vastgesteld door het College (RIS 291909). In het plan van aanpak is uiteengezet welk pad wordt gevolgd om te komen tot een breed gedragen woonvisie. In deze periode zijn de benodigde onderzoeken verzameld en geanalyseerd. Daarnaast zijn vijf woontafels georganiseerd om input op te halen voor de woonvisie bij professionele partijen en organisaties (o.a. woningcorporaties, zorginstellingen, belangenorganisaties, bouwers- en ontwikkelaars). In oktober is gestart met de communicatie met de stad. Op 10 oktober 2016 heeft het stadsgesprek woonvisie plaatsgevonden. Daar is met bijna 200 bewoners en professionals via stellingen gesproken over de inhoudelijke hoofdlijnen voor de nieuwe woonvisie. De input die is verkregen bij de woontafels en het stadsgesprek vormt mede de basis voor de woonvisie. Daarnaast is, conform het voorstel in het Plan van Aanpak Woonvisie, door Platform Stad een onafhankelijke expertgroep samengesteld die is gevraagd om op een 1<sup>e</sup> conceptversie van de woonvisie te reageren. De expertgroep bestaat uit een mix van wetenschappers, architecten en adviseurs. Met een kritische blik hebben de experts naar de uitgangspunten van de Haagse woonvisie gekeken en tien aanbevelingen geformuleerd die op de website van Platform Stad zijn gepubliceerd. De aanbevelingen zijn meegenomen in de woonvisie.

## Inhoud Woonvisie

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

Den Haag groeit. Deze groei willen we accommoderen binnen het bestaand stedelijk gebied via nieuwbouw en door een efficiënter ruimtegebruik, o.a. door leegstaande kantoren te transformeren. Den Haag heeft al een gunstige uitgangspositie als aantrekkelijke woonstad: een gunstige ligging aan zee, een levendig centrumgebied, prettige en aantrekkelijke wijken. De uitdaging is om de groei zo te accommoderen dat de aantrekkelijkheid van wijken verder wordt versterkt en zo de 'quality of life' nog verder wordt verbeterd. Dit in een veranderende wereld onderhevig aan transities die de maatschappelijke en economische verhoudingen blijvend veranderen. Te denken valt bijvoorbeeld aan de opgave om Den Haag te verduurzamen.

De woonvisie zet in op:

- 1) Een meer sociaal-inclusieve stad. Een aantrekkelijke en gastvrije stad is sociaal inclusief: een stad zonder te grote sociaaleconomische verschillen. De aanwezigheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen in de stad voor minder financieel draagkrachtige huishoudens is hierin een belangrijke opgave.
  - Uitgangspunt in de woonvisie is dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad. Hiermee groeit de sociale voorraad mee met de groei van de stad en wordt de kernvoorraad geborgd.
  - Naast toevoeging van sociale huurwoningen is een belangrijk uitgangspunt voor de sociaal-inclusieve stad om meer woningen te bouwen in het middensegment (€710-900). Dit ten behoeve van doorstroming uit het sociale segment, maar ook om starters en/of gezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen maar ook niet kunnen kopen, een plek te bieden in de stad.
  - Er wordt ingezet op de verbetering en vernieuwing van kwetsbare wijken, o.a. via de aanpak 'Nieuwe Generatie Stadswijken'.

- 2) Het verder uitbouwen van Den Haag als aantrekkelijke en gastvrije woonstad. Dit is een voorwaarde voor het vasthouden en aantrekken van stedelijk talent. Dit betekent dat het belangrijk is om voor deze groepen die bijdragen aan het internationale, gastvrije, levendige en economische profiel van Den Haag nog meer onderscheidende stedelijke woon(werk)milieus te ontwikkelen. Denk aan: studenten, young urban professionals, stedelijke gezinnen en empty nesters. Als het lukt deze groepen te binden, dan heeft dit ook een positief effect op de rest van de stad, bijvoorbeeld omdat bedrijven volgen of het draagvlak voor bepaalde voorzieningen stijgt.
- 3) Een meer toekomstbestendige woningvoorraad. Het grootste gedeelte van de stad staat er al. Aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en wijken is daarom essentieel. Den Haag heeft al veel wijken met kwaliteit, maar we moeten ervoor zorgen dat onderhoud en woon- en leefkwaliteit op orde blijven/verbeteren. De belangrijkste opgaven in de bestaande woningvoorraad:
  - Energietransitie en duurzaam woningonderhoud. De ambitie die in de woonvisie is gesteld is om van alle 255.000 woningen in Den Haag in 2030 de helft te verwarmen met een niet fossiele warmtebron. En 50.000 particuliere woningen duurzaam te renoveren om richting energieneutraal te gaan. Deze stappen zijn noodzakelijk om in 2040 klimaatneutraal te zijn.
  - Langer zelfstandig thuiswonen. De prognose is dat er in Den Haag in 2030 ruim 46.000 inwoners van 75 jaar en ouder zijn. Als er niets gebeurt ontstaat er mogelijk een tekort aan geschikte, zelfstandige woningen, eventueel met zorgvoorzieningen voor ouderen en andere zorgdoelgroepen. Daarom zet de woonvisie in op het stimuleren van doorstroming naar meer passende woningen, dat er in ieder stadsdeel minimaal één woon(-zorg) vorm in het sociale segment aanwezig is, dat initiatiefnemers op het gebied van woonzorgvormen en collectieven worden gefaciliteerd bij het vinden van een locatie en dat per stadsdeel wordt bepaald hoeveel nultredenwoningen er toegevoegd zouden moeten worden.

### **Monitoring en evaluatie**

Aan de woonvisie is een uitvoeringsagenda toegevoegd met een looptijd van 3-5 jaar (2017-2022). Daarnaast bevat de woonvisie nog andere acties en uitgangspunten die van belang zijn voor het behalen van succes. Gedurende de looptijd van de uitvoeringsagenda zal het college de commissie Ruimte jaarlijks in het 2<sup>e</sup> kwartaal over de voortgang van de woonvisie informeren.

### **Financiële consequenties**

Allereerst worden financiële consequenties van concrete investeringsopgaven gedurende de huidige coalitieperiode uiteengezet. Hiervoor is dekking aanwezig.

Hiernaast wordt een schatting gegeven van de investeringsopgave voor met name de woningbouw- en duurzaamheidsopgave voor de periode t/m 2040. De woonvisie moet beschouwd worden als stip op de horizon waarop de inspanning zich richt. Het is duidelijk dat de voorliggende ambities niet met de bestaande middelen gerealiseerd kunnen worden en dat de gemeente op zoek moet naar additionele middelen. Dit zijn middelen van gemeente, mede-overheden alsook marktpartijen. Een eerste stap hiervoor is gezet met de groei met groei methodiek. In aanvulling daarop heeft de gemeenteraad bij de begrotingsbehandeling van de meerjarenbegroting 2017-2020 de motie financiering investeringsambities aangenomen (RIS 295467). Deze motie roept het college op te komen met een plan om de groei te kunnen dekken, onder meer door kapitaal voor kapitaal en in samenwerking met derden. De uitwerking van deze motie is nog onder handen. Het college verwacht voor de volgende begrotingsbehandeling de gemeenteraad over de uitkomsten te informeren.

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

### Tijdslijn

Na vaststelling van de nieuwe woonvisie door de raad worden de stukken definitief opgemaakt en wordt meer ondersteunend beeldmateriaal toegevoegd. Eveneens na vaststelling wordt met de uitvoeringsagenda gestart.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 18 april 2017,

Besluit:

- I. In te stemmen met de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030' die is opgebouwd langs drie lijnen: Den Haag als 1) sociaal-inclusieve stad, (2) aantrekkelijke en gastvrije woonstad en (3) toekomstbestendige woningvoorraad. En daarbij in te stemmen met de volgende ambities en uitgangspunten:
  - De kernvoorraad van huurwoningen in de sociale sector groeit mee met de groei van de stad. We houden bij nieuwbouw rekening met een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad.
  - Met de groei van de stad wordt de sociaaleconomische differentiatie in wijken gestimuleerd en de sociale kernvoorraad in de stad geborgd.
  - Het borgen van voldoende betaalbare woningen voor kwetsbare groepen.
  - De voorraad middeldure huurwoningen (€710-€900) wordt vergroot. Op korte termijn (tot 2020) worden er jaarlijks 500-700 middeldure huurwoningen toegevoegd, na 2020 worden er jaarlijks circa 400-500 middeldure huurwoningen toegevoegd.
  - Een integrale aanpak te ontwikkelen voor de kwetsbare wijken, gericht op de verbetering en vernieuwing van de woningvoorraad met aandacht voor de bestaande kwaliteiten van deze wijken, verduurzaming en energietransitie, het toevoegen of verbeteren van de kwaliteit van groen, leefbaarheid en speel- en sportvoorzieningen, werk, gezondheid, veiligheid en functiemenging.
  - Den Haag biedt aantrekkelijke en onderscheidende woonconcepten en woonmilieus voor stedelijke doelgroepen.
  - Het (ver)bouw en verbeterprogramma van Den Haag is betaalbaar, stedelijk en duurzaam.
  - We streven ernaar dat in 2030 tenminste 50% van de Haagse woningvoorraad wordt verwarmd met een niet-fossiele warmtebron.
  - In 2030 is een totaal van 50.000 duurzame particuliere woningrenovaties behaald. Om dit te behalen wordt ingezet op een versnelling naar 4.000 duurzame woningrenovaties per jaar vanaf 2020.
  - Er is in 2030 een groter en gevarieerder aanbod aan geschikte woningen en woonzorgvormen voor (langer) zelfstandig thuis wonen.

- In ieder stadsdeel is minimaal één woon(-zorg) vorm in het sociale segment aanwezig, gericht op langer zelfstandig wonen voor ouderen, eventueel gecombineerd met andere doelgroepen.
- II. De ‘Woonvisie Den Haag 2017-2030’ als kader te hanteren voor het woonbeleid en de daarvoor in te zetten financiële middelen, maatregelen en instrumenten. En meer specifiek de woonvisie te hanteren voor:
- Het maken van prestatieafspraken met de corporaties.
  - Het maken van regionale prestatieafspraken met de regionale corporaties.
  - Het maken van afspraken met ontwikkelaars over (kwaliteit van) woningbouwprojecten.
  - Het opstellen van gebiedsvisies en het uitwerken van de intensiveringsgebieden van de Agenda Ruimte voor de Stad.
  - Het regionaal afstemmen van het woningbouwprogramma.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,