



Den Haag



Wonen in een Stad in Balans

Ontwerp woonvisie Den Haag 2040



Voorwoord

Een puntdak. Twee muren. Een deur. Een raam. Een schoorsteen... Vraag een gemiddeld kind om een huis te tekenen en dat is wat je krijgt. Hoe anders is dat in Den Haag, Ineengeklemd tussen zee, natuur en achterland en voortbordurend op een rijke bouwhistorie, is de ruimte er beperkt. De woningtypen bij ons zijn dan ook haast net zo divers zijn als onze inwoners. Ze bieden velen een fijn thuis.

Alleen lukt het tienduizenden mensen die in onze stad willen (blijven) wonen nu vaak niet om snel een woning te vinden, ondanks ál die huizen in soorten en maten. Al helemaal niet een woning die past bij hun portemonnee. Zo belandt iemand die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning zomaar zes of zeven jaar op een wachtlijst. Ook zijn er veel te weinig betaalbare huur- en koopwoningen beschikbaar.

De Woonvisie die voor u ligt, ontleedt deze wooncrisis en brengt oplossingen in kaart. Oplossingen die veel verder gaan dan het stapelen van stenen alleen. De gemeente heeft daarbij een belangrijke rol, maar ook veel anderen zullen hun steentje moeten bijdragen: van Rijk tot woningcorporaties, van institutionele beleggers en projectontwikkelaars tot zorgpartners.

Nieuwbouw is en blijft een belangrijk middel om woningnood het hoofd te bieden. De ambities voor betaalbare nieuwbouw staan als een huis en scherpen we verder aan. Maar het zal niet voldoende zijn. Zonder de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zal het niet lukken om iedere woningzoekende - van starter tot oudere met behoefte aan een toegankelijke woning - een betaalbare plek te kunnen blijven bieden. En fijn wonen lukt alleen in fijne wijken. Wijken waar bewoners zich thuis en veilig voelen en waar de zorg, de basisschool en het buurtthuis dichtbij zijn.

Voor deze Woonvisie zijn we gaan praten met de mensen om wie het draait. We hebben geluisterd naar woningzoekenden, naar de problemen waar zij tegenaan lopen en naar hun waardevolle suggesties. De noodzaak van meer betaalbare woonruimte, het betaalbaar bouwen, maar ook het betaalbaar en op orde houden van onze woningen en het grote belang van sociale samenhang, vormen een rode draad. Het sterkt het college in de overtuiging dat er - in het belang van de vele Haagse woningzoekenden - soms ook heilige huisjes mogen sneuvelen.

Op het gebied van volkshuisvesting zijn de laatste jaren in Den Haag al grote stappen gezet. Langzaam wordt de nieuwbouw weer betaalbaar, langzaam krijgen we grip terug op de particuliere woningvoorraad. Het laat zien dat vasthoudendheid loont. Maar zolang we de grote woningnood, de slechte onderhoudsstaat van veel woningen en de stevige tweedeling in de stad niet onder controle hebben, is er werk aan de winkel.

Deze Woonvisie schetst daarvoor de kaders, ze inkleuren zullen we samen moeten doen. Pas als al onze inwoners een betaalbaar en fatsoenlijk huis kunnen bewonen in een buurt waar zij zich thuis voelen, is deze missie geslaagd. Laten we snel aan de slag gaan!

Martijn Balster

Wethouder Volkshuisvesting, Welzijn, Wijken en Zuidwest



Van Ziya Joemmanbaks voor de gemeente Den Haag

Inhoud

Samenvatting	3	Begrippenlijst	144
1. Inleiding	7	Bijlagen	149
2. Verantwoording	9	Bijlage 1: Analyse van het wonen in Den Haag	150
3. Onze uitdagingen	13	Bijlage 2: Onderzoek doorstroom en dynamiek op de woningmarkt	160
4. Ambitie:Bouwen aan een stad in balans	24	Bijlage 3: Participatie bij totstandkoming woonvisie	172
5. Speerpunten en agenda	26	Bijlage 4: Beschrijving van de Haagse Basiskwaliteit	173
6. Van visie naar uitvoering	103	Bijlage 5: Ruimtelijke uitwerking	175
Gebiedsprofielen	106	Bijlage 6: Aandeel sociale huur en gemiddelde OZB-waarde per wijk	178
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Centrum	110	Voetnoten	182
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Escamp	114		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Haagse Hout	118		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Laak	122		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg	128		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Loosduinen	132		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Segbroek	136		
Gebiedsprofiel: Stadsdeel Scheveningen	140		

Samenvatting



We zijn een stad met een rijk cultureel historisch erfgoed, veel groen en wijken met karakter. Tegelijkertijd is er een schreeuwend tekort aan woningen. Senioren die al decennia in Den Haag wonen kunnen vaak geen nultredenwoning vinden in hun directe omgeving. Starters zijn veelal afhankelijk van de particuliere huursector waar de prijzen te hoog zijn voor hun inkomen. Belangrijke levensstappen, zoals op kamers gaan of gezinsvorming, worden uitgesteld. Met name voor de midden of laagste inkomens is het bijna onmogelijk om een passende en betaalbare woning te vinden, evenals kwetsbare mensen.

Tegelijkertijd gaat het over meer dan enkel een dak boven het hoofd. Het gaat ook over de kwaliteit van leven. We zien dat de leefbaarheid sterk verschilt tussen wijken: sommige wijken scoren op vrijwel alle indicatoren ver boven het Nederlands gemiddelde, andere ver daar onder. Tot slot is de kwaliteit van de bestaande voorraad niet overal op orde. Denk aan slechte isolatie, ventilatie, asbest, loden leidingen et cetera.

De visie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een analyse van onze uitdagingen
- Onze ambities: Wat voor een stad willen we zijn in 2040
- Een uitvoeringsagenda met speerpunten voor de komende vijf jaar. Deze bestaat uit: doelen, actielijnen en acties.

Verder is deze visie vertaald naar elk stadsdeel aan de hand van gebiedsprofielen.

Deze woonvisie is opgesteld in samenwerking met de stad. Veelvuldig spraken we met huidige bewoners, woningzoekenden, corporaties, de Haagse Tafel Wonen en overige partijen.

De uitdagingen van Den Haag

Onze grootste uitdagingen zijn:

1. Den Haag groeit met ongeveer 5.000 inwoners per jaar, de ruimte is schaars en de omstandigheden om te bouwen zijn uitdagend.
2. Woningen zijn te duur, dit leidt tot schrijnende situaties en tot misstanden.
3. Er is een mismatch tussen vraag en aanbod. Mensen kunnen niet doorstromen.
4. Den Haag is één van de meest gesegregeerde steden van Nederland. Deze tweedeling neemt toe en grote sociale opgaven komen eenzijdig terecht in bepaalde delen van de stad.
5. De groep kwetsbaren groeit en wordt complexer. De veerkracht van sommige wijken gaat sterk achteruit.
6. De kwaliteit van de woningvoorraad is niet overal op orde.
7. Fluctuerende economische ontwikkelingen vragen om langjarige stabiliteit.

Ambitie: Bouwen aan een stad in balans

Met deze woonvisie leggen we een nieuw fundament. Samen met bewoners en onze partners bouwen we aan een stad waar inwoners nu en in de toekomst prettig kunnen (blijven) wonen. Dit betekent concreet:

- Overal in de stad woningen toevoegen
- Betaalbaar wonen
- Eerlijke kansen voor woningzoekenden
- Segregatie tegengaan
- Duurzaam, veilig en gezond wonen

De vier speerpunten

De ambities werken we uit aan de hand van vier speerpunten en bijbehorende actielijnen.

Speerpunt 1:

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

Het streven is om het tekort aan woningen weg te werken en daarnaast voldoende woningen bij te bouwen voor de groeiende behoefte. Ook willen we meer betaalbare woningen bouwen, de doorstroming op gang krijgen en de kansen op een betaalbare woning voor lage en middeninkomens vergroten.

De belangrijkste maatregelen

- 4.000 woningen per jaar toevoegen.
- Bouwen in de 3 grote verdichtingsgebieden (Binckhorst, CID en Zuidwest), evenals in de rest van de stad.
- De kansen onderzoeken en benutten om woningen toe te voegen via de bestaande voorraad (denk aan bouwkundig splitsen, optoppen en transformatie van leegstaand vastgoed).
- Bij bouwplannen streven naar 80% betaalbaarheid in de programmering met als minimumdoelstelling 70%¹ in dit segment.
 - Hiervan is 30% een sociale huurwoning
 - 50% betaalbare woningen (middenhuur en betaalbare koop)
- We werken aan het verhogen van het aandeel sociale huurwoningen in gebieden waar dit momenteel minder dan 30% van de woningvoorraad uitmaakt. Dit doen we via bijvoorbeeld het Doorbraakplan, of het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw.

- We maken afspraken met omliggende gemeenten over betaalbaar bouwen en het huisvesten van aandachtsgroepen.

Speerpunt 2:

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

We hebben specifiek aandacht voor bewoners die weinig of geen kans hebben op een (passende) woning. Bijvoorbeeld omdat zij een zorg- of ondersteuningsvraag hebben. We vergroten de kansen voor aandachtsgroepen om te kunnen wonen in een voor hen passende woning. Hierbij verliezen we de kansen voor reguliere woningzoekenden niet uit het oog.

De belangrijkste maatregelen

- Parallel aan de woonvisie stellen we samen met onze partners een woonzorgvisie op. In de woonzorgvisie ligt de focus niet alleen op huisvesting maar ook op wat er verder nodig is om bewoners zo lang en plezierig mogelijk zelfstandig te laten wonen. We zorgen voor een integrale aanpak tussen de woonvisie en de woonzorgvisie maar ook andere samenhangende beleidskaders, zoals onder meer het beleidskader dakloosheid en het seniorenbeleid.
- Er worden voldoende woningen gerealiseerd voor ouderen (rolstoelgeschikt, rollatorgeschikt). Dit gebeurt via diverse woonvormen (appartementen/hofjes/gemeenschapsappartementen). Naast nieuwbouw richten we ons ook op het transformeren van bestaande woningen. De opgave voor ouderen geven we vorm in het kader van de woonzorgvisie.

- We maken afspraken met corporaties om in de wijken met weinig sociale huurwoningen een hoger aandeel dan 30% van de vrijkomende woningvoorraad toe te wijzen aan aandachtsgroepen. Voorwaarde is dat de veerkracht in wijken behouden blijft én dat er voldoende woningen blijven voor reguliere woningzoekenden.
- Via het Doorbraakplan voegen we in de komende jaren 750-1.000 woningen toe voor aandachtsgroepen.
- We maken afspraken met particuliere en institutionele beleggers over het huisvesten van aandachtsgroepen in de particuliere betaalbare huurvoorraad.

Speerpunt 3:

Toekomstbestendige duurzame woningen en woonomgeving

De kwaliteit van de bestaande voorraad is onvoldoende in bepaalde delen van de stad. Woningen zijn slecht geïsoleerd of het leefklimaat is ongezond. Bovendien is de woonomgeving niet overal voldoende voorbereid op de uitdagingen van klimaatverandering. Streven is dat alle woningen in 2040 veilig, gezond en duurzaam zijn én dat de gemeente in 2030 klimaatneutraal is. Ook werken we aan een toekomstbestendige en gezonde woonomgeving.

De belangrijkste maatregelen

- We introduceren de Haagse Basiskwaliteit waaraan alle woningen in de stad moeten gaan voldoen en werken deze verder uit.
- Via de aanpak om slechte energie labels (EFG-labels) uit te faseren, verduurzamen we 10.000 woningen per jaar.

- In wijken waar veel energiearmoede voorkomt zetten we (extra) in op het isoleren van woningen.
- We werken aan een beleidskader en actieplan 'gezond en veilig wonen' om de problematiek rondom schimmel, vocht, loden leidingen, asbest, rook en CO² melders tegen te gaan.
- Op natuurlijke momenten maken we de woonomgeving toekomstbestendig.

Speerpunt 4:

Vitale en leefbare wijken

Prettig wonen in leefbare wijken gaat niet alleen om de fysieke kant (stenen) maar is onlosmakelijk verbonden met de sociale kant. Hierbij gaat het om zaken zoals leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, infrastructuur, voorzieningen e.d. In wijken waar de leefbaarheid onder druk staat streven we naar significante verbetering. Misstanden (met name het particuliere huursegment) gaan we tegen door het opstellen van goede spelregels (en handhaving).

De belangrijkste maatregelen

- Programma-aanpak Zuidwest samen met bewoners en partners verder gestalte geven. Naast het verbeteren van 8.500 woningen investeren we in het verbeteren van de leefbaarheid, voorzieningen en vitaliteit in Zuidwest.
- We starten een fysiek verbeterprogramma vooroorlogse wijken (Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal, Moerwijk en de Schilderswijk (particulier deel)). Accent in dit verbeterprogramma ligt op het verbeteren van de woningen en de woonomgeving.
- We handhaven strenger op misstanden. Met name in de particuliere huursector:
 - We versterken de Haagse Pandbrigade.

- We handhaven op basis van de Wet goed verhuurderschap.
- We onderzoeken of extra buurten aangewezen kunnen worden voor een vergunningplicht op grond van de Wet goed verhuurderschap.
- We maken afspraken met corporaties over het huurprijsbeleid om de betaalbare voorraad zo goed mogelijk over de stad te spreiden.
- We werken gebiedsprofielen per stadsdeel uit. Hierin geven we aan waar we het accent op het gebied van wonen leggen.

Van visie naar uitvoering

Het bijsturen van de woningmarkt vergt tijd en vereist bovendien sterke samenwerking met onze partners en bewoners om de uitdagingen aan te gaan. Als gemeente hebben we op een beperkt deel invloed en zijn we bijvoorbeeld afhankelijk van nieuwe wet- en regelgeving en wetsvoorstellen zoals de Wet versterking regie volkshuisvesting of Wet betaalbare huur, die momenteel nog onzeker zijn. Voor de uitvoering zijn we voor een groot deel afhankelijk van andere partijen. We willen voorkomen dat een stapeling van eisen goede plannen onnodig tegenhouden. Daarom sturen we vanuit een integrale aanpak op gebiedsniveau, bieden we ruimte tot verevening en stellen we duidelijk prioriteiten.

1. Inleiding



Den Haag is uniek en maar weinig steden in Nederland zijn zo divers. In onze stad wonen meer dan 200 nationaliteiten en elk van hen vindt hier een thuis. We liggen als enige grote stad van Nederland pal aan zee en kennen een rijk cultureel-historisch erfgoed, goede werkgelegenheid en een bruisende binnenstad. We zijn een stad met vele woonwijken, elk met hun eigen identiteit. Ook is er veel groen met de prachtige duingebieden en grote aantrekkelijke stadsparken zoals het Haagse bos en het Zuiderpark.

Tegelijkertijd is Den Haag een verdeelde stad waar de scheiding tussen gebieden op het zand en veen voortduurt. Grootstadsproblemen concentreren zich met name in vooroorlogse en vroeg naoorlogse wijken gelegen op het veen. We zijn daarmee een stad van contrasten. Een stad waar diversiteit, internationale betrokkenheid, trots op de lokale identiteit en het streven naar vrede en recht samenkomt.

In 2017 stelden we het doel om 2.000 - 2.500 woningen toe te voegen per jaar. Dit is gelukt². Alleen de realiteit haalde ons in. De bevolking groeide sneller dan verwacht. De druk op de woningvoorraad nam verder toe in plaats van af. De wachttijd voor een sociale huurwoning is nu meer dan zes jaar, een koopwoning kost gemiddeld €440.000 en is daarmee ontoegankelijk voor huishoudens met een modaal inkomen. Het gebrek aan

betaalbare en passende woningen leidt tot oneerlijke concurrentie tussen doelgroepen en mensen met een laag- of middeninkomens zijn de dupe. Zij komen er steeds moeilijker tussen.

Senioren die al decennia in Den Haag wonen kunnen vaak geen woning zonder trappen en drempels (nultredenwoning) vinden in hun directe omgeving. Starters zijn veelal afhankelijk van de particuliere huursector waar de prijzen te hoog zijn voor hun inkomen. Belangrijke levensstappen (op kamers/gezinsvorming) worden uit- of afgesteld. Met name de meest kwetsbare mensen komen in de knel. Mensen met zorg- of ondersteuningsvraag wonen vaker dan in het verleden zelfstandig in de wijken en niet meer in zorginstellingen. Dit lukt niet altijd. Andere kwetsbare mensen belanden in slechte (illegale) huisvesting, of worden zelfs dakloos.

Er is een mismatch tussen de behoefte aan betaalbare woningen en het beschikbare aanbod. Kijkend naar de bestaande woningvoorraad, zien we dat de kwaliteit van de voorraad (onderhoud en isolatie) nog lang niet overal op orde is. Dit leidt tot energiearmoede. Ook maakt dat het steeds lastiger om gezond en veilig te wonen. Tot slot hebben bepaalde wijken weinig groen of is het groen niet bereikbaar op loopafstand. Dit alles heeft effect op de kwaliteit van leven in de wijken.

Nieuw woonbeleid is hard nodig. Alleen zo krijgen we de stad weer in balans. Dit vraagt een betere verdeling van betaalbare woningen over de stad en gelijke kansen op een woning. Iedereen huisvesten is bouwen en woningen beschikbaar krijgen voor alle inkomens-

groepen want in alle lagen zien we dat de woningnood zijn tol eist. We richten ons op huishoudens in de knel en ook mensen met binding aan Den Haag. Kortom, een stad waar iedereen zich thuis voelt met goede en betaalbare woningen in fijne buurten. De afgelopen jaren laten zien dat het noodzakelijk is dat de we als gemeente vaker de regie pakken als we zien dat problemen zichzelf niet oplossen.

We zullen vaker keuzes moeten maken. Voor wie willen we gaan bouwen? Hoe kunnen we de bestaande woningvoorraad beter benutten? Hoe kunnen we mensen met binding aan Den Haag zo goed mogelijk behouden? De nood is hoog en de uitwassen van het woningtekort soms schrijnend. Het eerlijke verhaal is dat dit niet volgend jaar is opgelost. Woningbouw duurt relatief lang. Dit vraagt om stabiliteit. Door langjarig dezelfde koers te varen. In de Woonagenda 2021 zijn hiervoor de eerste stappen gezet. In de woonvisie bouwen we hierop voort en zetten we een nieuwe stip op de horizon. Hoe ziet wonen in Den Haag eruit in 2040? Hoe blijven we een stad waarin het prettig wonen is, met woonwijken waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en waar de basiskwaliteit van woningen en de leefbaarheid op orde is?

2. Verantwoording



Basis voor de uitvoering van nieuw nationaal beleid

De woonvisie zet de koers voor de komende jaren uit. Sinds 1 januari 2022 is de gemeente verplicht om een vastgestelde woonvisie te hebben³. Op grond van artikel 42 Woningwet stelt de gemeenteraad een woonvisie vast, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Toegelaten instellingen (woningbouwcorporaties) dienen naar redelijkheid aan dit volkshuisvestingsbeleid bij te dragen.

De woonvisie onderbouwt hoe we onze doelen bereiken. Bijvoorbeeld door het inzetten van ons instrumentarium. Hiermee dient de visie als fundament voor bijvoorbeeld de huisvestingsverordening maar ook voor de invoering van nieuwe instrumenten en regelgeving. We gaan voor een langjarige visie (doorkijk richting 2040) met een agenda en uitvoeringsprogramma voor ongeveer 5 jaar. De agenda en het uitvoeringsprogramma stellen we regelmatig bij.

Na inwerkingtreding van het wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting verandert de juridische verankering van de woonvisie⁴. Deze gaat van de Woningwet naar de Omgevingswet. Daarmee wordt de woonvisie een volkshuisvestingsprogramma onder de omgevingsvisie. In deze woonvisie is er al zoveel mogelijk rekening gehouden met de inhoudelijke eisen die aan het volkshuisvestingsprogramma worden gesteld.

Wonen is meer dan een woning

Een goede woonwijk en prettig wonen gaat om meer dan alleen de woning. Het is een samenspel van

diverse factoren die de kwaliteit van leven beïnvloedt. Zowel ruimtelijk als sociaaleconomisch. Denk aan voorzieningen, bereikbaarheid, veiligheid een sociaal netwerk, groen etc. Al deze aspecten dragen bij aan de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners van een buurt. Het realiseren van de doelen uit deze woonvisie vereist regie op de ruimte en een integrale benadering van diverse dilemma's. Zo kan bijvoorbeeld het realiseren van voldoende woningen alleen wanneer congestie in het energienetwerk ook wordt aangepakt of wanneer er voldoende voorzieningen zijn. In sommige gevallen vraagt het juist om een andere kijk, zoals bij parkeren. Het realiseren van de ambities uit de woonvisie vraagt dus een geïntegreerde aanpak en sterke samenwerking met verschillende belanghebbenden en instanties binnen en buiten de stadsgrenzen. In de omgevingsvisie maakt de gemeente deze keuzes en neemt hierin nadrukkelijk de regie op de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Samenhang met de Haagse omgevingsvisie en ruimtelijke keuzes

De omgevingsvisie wordt dé gemeentelijke overkoepelende visie op het gebied van ruimte en de woon- en leefomgeving en beschrijft de ontwikkelrichting en de visie voor de stad in 2050. In de omgevingsvisie maken we de keuzes over hoe we omgaan met de schaarse ruimte in de stad en welke investeringen daarvoor nodig zijn. De omgevingsvisie gaat in op de samenhang tussen onder andere ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed. Het onderwerp wonen is daarmee één van vele thema's. Op termijn gaat de woonvisie onderdeel vormen van de omgevingsvisie via een van de omgevingsprogramma's (het Volkshuisvestingsprogramma).

Op basis van het wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting wordt er een verplichting toegevoegd aan de Omgevingswet om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Het doel van het volkshuisvestingsprogramma is de verdere uitwerking van de visie op het woonbeleid en om concrete maatregelen te bevatten om tot realisering van het beleid te komen. De verplichting tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma gaat, indien het wetsvoorstel wordt aangenomen, in op 1 januari 2026. Tot die tijd behouden de huidige beleidsstukken hun werking. Het volkshuisvestingsprogramma geeft een beschrijving van het beleid voor in ieder geval de eerstkomende vijf jaar. Hierin wordt aandacht besteed aan de gevolgen van bevolkingsprognoses voor woonbehoefte en daarmee samenhangende opgave voor woningbouw en passende huisvesting.

Verdiepen en herijken van lokaal beleid

Met de woonvisie vervolgen we de ingeslagen weg van de afgelopen jaren met de woonagenda uit 2021 (RIS 313365). Het bestaand beleid wordt herijkt aan de hand van het coalitieprogramma Haags akkoord 2023 - 2026, overig vastgesteld beleid en onderzoek.

Met deze woonvisie nemen we als gemeente een stevige regie op volkshuisvesting. Dit is deels een omslag in het denken en doen ten opzichte van de vorige woonvisie (woonvisie Den Haag 2017-2030 (RIS 296833)). We zetten in op meer publieke sturing op wonen zoals bij nieuwbouw, de kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid.

Proces en participatie

Bij het opstellen van de woonvisie is veelvuldig met bewoners, corporaties, de Haagse Tafel Wonen en overige partijen gesproken. Dit is gebeurd tijdens een verkenning en inventarisatiefase, een verdiepingsfase en een afstemmingsfase. In de verkennende fase zijn belangrijke thema's in kaart gebracht. We organiseerden 36 interviews met belangrijke stakeholders en hielden 310 straatinterviews met bewoners. Thema's die in deze gesprekken naar voren kwamen waren de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen en hoe deze thema's kruisen met doelen voor verduurzaming en

leefbaarheid in de wijken. Tijdens de verdiepende fase is hier verder op ingegaan. Er zijn sessies geweest met experts over thema's zoals tweedeling in de stad en vernieuwende woonvormen, evenals over het huisvesten van verschillende aandachtsgroepen. Ook is nogmaals gesproken met de corporaties, Vastgoedbelang, de Haagse Tafel Wonen en de Economic Board. Verder organiseerden we een werkconferentie over de aanpak van oude wijken en heeft er afstemming plaatsgevonden met de regiogemeenten Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. Tot slot hebben we

in samenwerking met Platform STAD een stadsgesprek georganiseerd met woningzoekenden.

Naast het interactieve proces hebben we ook een uitvoerige data-analyse uitgevoerd (zie bijlage 1). Deze data-analyse maar ook het doorstroomonderzoek (bijlage 2) en al eerder gepubliceerde onderzoeken zoals het WoON2021 (RIS313364), de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad (RIS314780) en de segregatiemonitor (Den Haag in Cijfers) zijn gebruikt en liggen aan de basis van de gemaakte beleidskeuzes. De te doorlopen processtappen zijn hieronder samengevat.

Stap 1

Inventarisatie en consultatie

- Interviews met de belangrijkste partners (36 interviews)
- Straatinterviews met bewoners (310 interviews)
- Terugkoppeling over de inventarisatie- en consultatiefase

Stap 2

Opstellen verbindend verhaal

- Uitwerken van de woningmarktanalyse
- Consultatie met de Haagse Tafel Wonen

Stap 3

Opstellen visie en agenda

- Verdiepende sessies met de Haagse Tafel Wonen, corporaties en overige partners

Stap 4

Consultatie

- Werkbespreking met de gemeenteraad
- Conferentie: oude wijken
- Stadsgesprek met woningzoekenden

Stap 5

Afronding en vaststelling

- Inspraakprocedure
- Raadsbesluitvorming

Stap 6

Uitvoering en monitoring

- De resultaten van de consultatie zijn bijgesloten in bijlage 3

Figuur 1: Processtappen woonvisie

Leeswijzer

De woonvisie is opgebouwd uit drie delen:

1. We beginnen met een beschrijving van de stad en de uitdagingen waar we voor staan. Deze beschrijving is gemaakt aan de hand van onderzoek, gesprekken met bewoners en onze partners (intern en extern).
2. Vervolgens zetten we deze bevindingen om in een ambitie voor de stad op het gebied van wonen.
3. De ambitie werken we uit aan de hand van vier speerpunten. Elk speerpunt bestaat uit twee delen. Een langjarig perspectief op de doelen die we willen bereiken (visie). En de opgaven en maatregelen die we de komende tijd nemen (concrete agenda en uitvoering).

De belangrijkste keuzes, doelen en maatregelen werken we gebiedsgericht uit. Hierin geven we op hoofdlijnen aan hoe we de woonvisie vertalen naar de acht stadsdelen van Den Haag.

Het onderstaande figuur geeft de structuur weer van de woonvisie.



Figuur 2: Structuur van de woonvisie

3. Onze uitdagingen



Den Haag heeft alle ingrediënten in huis voor een uitstekende kwaliteit van leven. Ligging aan zee, levendig stadscentrum, prettige woonwijken met goede voorzieningen, cultuur-historisch erfgoed en veel groen. Wie door Den Haag loopt, komt een diversiteit aan mensen tegen: van verschillende nationaliteiten, leeftijden en achtergronden, waaronder nieuwkomers, tijdelijke stadsbewoners, werkende forenzen en geboren en getogen Hagenaars. Ook heeft elke wijk specifieke kenmerken en een eigen identiteit. Tegelijkertijd staan we voor een aantal uitdagingen. Deels zijn deze diepgeworteld in onze stad. Die verander je niet zo snel. Maar de woningnood, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van woningen evenals de woonomgeving vragen nu om oplossingen. Onze grootste uitdagingen vatten we hier samen.

Uitdaging 1: Groeiend woningtekort en gebrek aan ruimte voor uitbreiding

Het tekort aan woningen is groot. In de regio Haaglanden is in 2023 een geschat tekort van 25.000 woningen. Dit staat nog los van de verwachte groei van het aantal huishoudens⁵. Den Haag groeide van ruim 500.000 inwoners in 2013 naar 560.000 inwoners in 2023⁶. Verwacht wordt dat de stad tot 2040 stevig blijft groeien naar 630.000 tot 645.000⁷ inwoners. Omgerekend groeit de stad met ongeveer 5.000 mensen per jaar. Ook de bevolking verandert. Huishoudens worden kleiner en vergrijzen. Hierdoor stijgt de vraag naar woningen nog sneller. Uitbreiding van het woningaanbod is noodzakelijk.

Ruimte in Den Haag is schaars. Ten westen ligt de Noordzee, en ten zuiden, oosten en noorden zijn we omringd door buurgemeenten. Al enige tijd zijn er geen grote uitbreidingsgebieden meer. Tegelijkertijd worden huishoudens kleiner en wonen er minder mensen in buurten die voor grotere gezinnen zijn opgezet (woninggrootte en voorzieningen). Dit biedt kansen maar dwingt ook tot zorgvuldig nadenken over het optimaal benutten van de schaarse ruimte.

In de Regionale Realisatieagenda zijn afspraken gemaakt om in Den Haag 4.000 woningen per jaar toe te voegen t/m 2030. Na deze periode zal Den Haag nog flink groeien maar in welke mate is onzeker. Nu voegen we

Kelly (27) werkt al zes jaar fulltime in een Haags verzorgingstehuis.

Ze woont bij haar moeder in een driekamerflat in Loosduinen, maar ideaal is dat niet. Al ruim zes jaar staat ze ingeschreven voor een eigen huurwoning, maar ze staat niet hoog genoeg op de wachtlijst om kans te maken. Ze kijkt ook regelmatig naar een particuliere huurwoning in Laak of Transvaal. Maar de huur is zo hoog, dat ze geen huurtoeslag meer kan krijgen. En sommige woningen zijn nog slecht onderhouden ook! Dat maakt een hoop uit qua stookkosten. Kelly heeft sinds kort een lieve vriend. Hij heeft net zijn hbo-diploma en werkt sinds kort als commercieel medewerker, met een jaarcontract. Ze denken na over samenwonen en Kelly droomt voorzichtig van kinderen. Ze wil dan parttime gaan werken. Voor een sociale huurwoning verdienen ze samen teveel. Een goede particuliere huurwoning kost in totaal al gauw € 1.500 euro per maand. Samen een appartementje kopen lukt alleen met twee fulltime salarissen. Dat appartement moet dan nog vaak verduurzaamd of grondig opgeknapt worden.



gemiddeld 2.100 woningen per jaar toe. Dit moet sneller. Hier zijn we al mee bezig samen met onze partners op de Binckhorst, in het Central Innovation District en in de wijken in Zuidwest. Maar dit is naar verwachting niet voldoende. We moeten nadrukkelijk ook mogelijkheden benutten om vanuit de bestaande voorraad woningen toe te voegen. Bijvoorbeeld door inbreiden (nieuwbouw tussen bestaande bouw), splitsen (opdelen in kleinere wooneenheden), of optoppen (toevoegen van een verdieping). Daarbij is het belangrijk dat functies en voorzieningen meegroeien en dat de leefbaarheid behouden blijft.

Samenvattend:

- Woningbouw versnellen.
- Naast nieuwbouw ook de huidige woningvoorraad beter benutten (optoppen, splitsen).

Uitdaging 2: Woningen zijn te duur en excessen doen zich voor

De woningprijzen zijn de laatste 11 jaar met 86% gestegen, van €237.000 in 2010 naar €441.000 in 2021. Dit maakt het voor lage- en middeninkomens bijna onmogelijk om een betaalbare koopwoning te vinden. Slechts 5% van het koopaanbod in Den Haag is bereikbaar voor huishoudens met een modaal inkomen⁸. De sterk gestegen kooprijzen hebben ook grote impact op huurprijzen. Bijna iedereen in Den Haag kent wel iemand die een betaalbare, passende koop- of huurwo-

ning zoekt. Zelfs als diegene een goed inkomen heeft. Wachtlijsten in het sociale huursegment lopen snel op. Inmiddels is de wachttijd voor een sociale huurwoning op basis van woon/inschrijfduur ruim 6 jaar⁹. In 2017 was dit 3,5 jaar. Gemiddeld zijn er 340 reacties voor één beschikbare sociale huurwoning.

Als gevolg zoeken mensen steeds vaker hun toevlucht in de particuliere huur. Met name mensen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning en niet kunnen opbieden tegen kapitaalkrachtigere huurders komen in de knel. De grote druk leidt ertoe dat woningzoekers elkaar verdringen. Dit veroorzaakt ernstige misstanden zoals discriminatie, overbewoning, gebrekkig onderhoud of woonoverlast.

Al deze ontwikkelingen drijven met name gezinnen, middeninkomens en ook lage inkomens de stad uit. Dit zien we landelijk in grote steden. Sinds 2016 is er een vertrekoverschot van middeninkomens zoals Mo en Maya uit Den Haag. Zij wijken steeds vaker uit naar de regio. Dit is begrijpelijk. De regio functioneert als één woningmarktsysteem en in de omringende gemeenten is het aanbod betaalbaarder en “passender” voor (jonge) gezinnen. Maar voor Den Haag heeft het een negatieve impact op de sociale structuur van de stad. Tot 2016 vormde Den Haag juist een uitzondering op deze landelijke trend, mede door de aanleg van woningen voor middeninkomens in de grootschalige uitbreidingswijken (VINEX-locaties in de stadsranden)¹⁰. Juist het behoud van midden en lage inkomens met

Mo en Maya wonen met hun dochter van 2

in een sociale huurflat met twee slaapkamers in Morgenstond. Hij is politieagent en zij werkt parttime als administratief medewerker. Hun tweede kindje is op komst en de flat wordt nu te klein. Daarom zoeken ze een ruimer huis, liefst met een tuin, in een kindvriendelijke buurt. Ze verdienen samen € 70.000 per jaar. Ze hebben al € 15.000 gespaard en kunnen een hypotheek van € 330.000 krijgen. Maar in Den Haag en omgeving liggen de woningprijzen overal net te hoog. Huizen binnen hun budget zijn vaak te klein, moeten flink worden opgeknapt of zijn zo slecht geïsoleerd dat de stookkosten torenhoog zijn. Daar hebben ze geen budget voor.



binding aan de stad is van belang voor een goede samenlevingsopbouw. Doen we dit niet, dan komt het ideaalbeeld van een inclusieve stad onder druk te staan.

Samenvattend:

- Betaalbaar bouwen voor lage en middeninkomens.
- Mensen met binding voor de stad behouden.
- Strakker handhaven op misstanden.

Uitdaging 3: Mismatch tussen vraag en aanbod - mensen kunnen niet meer doorstromen

Een tekort aan beschikbare betaalbare woningen zorgt ervoor dat mensen minder snel verhuizen binnen de stad. Gezinnen met kinderen kunnen niet doorstromen naar een passende woning. Senioren die kleiner maar ook betaalbaar willen wonen kunnen de juiste woning niet vinden in hun omgeving. Terwijl daar wél hun hele sociale netwerk zit. Te veel Hagenaars kunnen zich niet optimaal ontwikkelen: twintigers wonen langer bij hun ouders ¹¹ en jonge stellen kunnen geen gezin stichten omdat zij langer terugvallen op huurwoningen die hier niet geschikt voor zijn.

Er is wel veel verhuisdynamiek, maar die zit vooral binnen de particuliere huursector. Dit komt met name door verhuisbewegingen van studenten, jonge stellen en expats. In de sociale huur en tussen de huur- en koopmarkt zien we juist dat doorstroom stokt. Hierdoor

Najet (20) studeert rechten aan de Universiteit Leiden.

Ze woont nu nog bij haar ouders in Brabant, maar wil graag naar Den Haag verhuizen. Lekker dicht bij haar studie, vrienden en haar toekomstige droomwerkplek bij een internationale organisatie. Toen ze twee jaar geleden ging studeren heeft ze zich direct ingeschreven voor een studentenwoning. Ze zoekt een kamer in een gezellig huis met medestudenten. Als ze een studio kan krijgen via een woningcorporatie, dan kan ze die dankzij huurtoeslag ook betalen. Een kamer in een gedeelde particuliere huurwoning kost al snel € 600 per maand. Dat is boven haar budget. Ze blijft hopen dat er binnenkort een leuke betaalbare kamer vrijkomt, want de reistijd begint haar wel op te breken.



Mitchel (24) is net begonnen met een fulltimebaan als leraar

op een Haagse basisschool. Hij woont nog op een studentenkamer, maar moet verhuizen nu hij werkt. Hij zoekt een appartement voor zichzelf. Het hoeft niet groot te zijn, hij is alleen en vaak op pad met vrienden. Zolang het maar wel een eigen badkamer en keuken heeft en de woning netjes onderhouden is. Mitchel verdient € 3.350 bruto per maand. Een prima salaris! Maar hij komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Voor een tweekamerwoning die particulier wordt verhuurd betaalt hij al gauw € 1.100. Dat is bijna de helft van zijn nettosalaris! Hij heeft al vaak op Funda gekeken voor een klein koopappartement. Dat kost in Den Haag € 200.000 of meer. Hij kan maximaal een hypotheek krijgen van € 170.000. En dat terwijl zijn maandlasten bij een hypotheek van € 200.000 lager zouden zijn dan als hij huurt!



wonen steeds meer mensen in een woning die niet meer past bij hun situatie. Juist jonge stellen en gezinnen wonen (te) klein, terwijl kleine 55+ huishoudens vaker groot wonen. Stel dat alle Hagenaars zoals Els een passende nieuwe plek kunnen vinden, dan zou er voor zo'n 13.000 andere Haagse huishoudens een koop- of huurwoning beschikbaar komen. Bijvoorbeeld voor Mo & Maya. Hun verhuizing biedt weer kansen voor Kelly en haar vriend.

Ook de doorstroom uit de sociale huur naar de koop- en vrije huursector stukt. Jaarlijks komen steeds minder sociale huurwoningen vrij. De concurrentie tussen verschillende groepen neemt toe. Dit zien we met name in de sociale huursector. Mensen met weinig inschrijftijd (starters, spoedzoekers etc.) concurreren met langdurig ingeschreven kandidaten en mensen die met voorrang een woning toegewezen krijgen. Dit leidt ook weer tot schrijnende excessen. We zien een toename van informele en illegale woonoplossingen zoals recreatiewoningen, bankslapers en overbewoning. Juist het toevoegen van meer betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen kan de dynamiek op de woningmarkt¹² aanzwengelen. In de woningbouwprogrammering zit nu echter nog veel middenhuur en duurdere koop. Er ligt dus een opgave om het nieuwbouwprogramma hierop aan te passen.¹³

Samenvattend:

- Meer sociale huur en betaalbare koopwoningen toevoegen aan het programma.
- Doorstroom binnen de stad op gang krijgen.



Els (70) woont al 37 jaar in haar vertrouwde huis, een gezinswoning met drie verdiepingen en een tuin. Inmiddels zijn de kinderen het huis uit en vorig jaar overleed haar man. De woning is nu veel te ruim voor haar alleen. Ze krijgt ook moeite met traplopen vanwege een versleten knie. Daarnaast is het huis slecht geïsoleerd en zijn de stookkosten hoog. Els zoekt een comfortabel huurappartement zonder trappen. Het liefst in haar vertrouwde buurt, waar ze de mensen kent en vrijwilligerswerk doet. Omdat ze in de toekomst niet nog een keer wil verhuizen, zou het fijn zijn als ook zorg op afroep mogelijk is. Maar in haar buurt zijn er bijna geen appartementen voor senioren. Bovendien gaan haar maandlasten bij een verhuizing flink omhoog. Els maakt zich hier zorgen over: ze heeft een AOW en een klein pensioen, dat net te hoog is om huurtoeslag te krijgen.

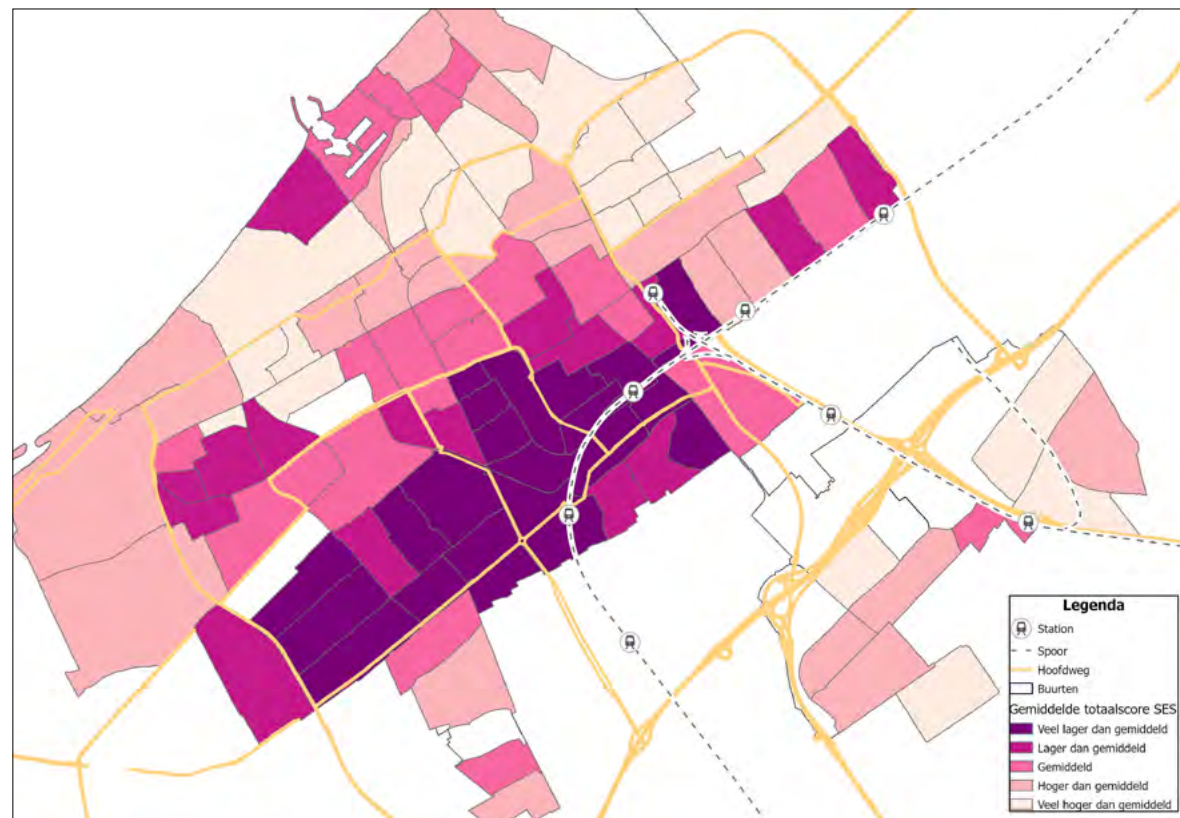
Uitdaging 4: Den Haag is één van de meest gesegregeerde steden van Nederland

De diversiteit van Den Haag weerspiegelt zich in de wijken. Dit heeft deels te maken met bebouwing, de bouwperiodes en de ondergrond¹⁴. De buurt of de wijk is het schaalniveau waarop we het wonen beleven. Segregatie zorgt er dus deels voor dat bewoners zich herkennen in hun burens en wonen met gelijkgestemden. Juist wijken op 'het zand' én 'het veen' scoren hoger dan gemiddeld op sociale cohesie¹⁵. Er wordt gesproken over 'dorpen in de stad'. Segregatie wordt een probleem wanneer maatschappelijke problemen ontstaan¹⁶. De segregatie in Den Haag werkt door op tal van onderwerpen. Denk aan onderwijs, gezondheid, inkomen, (energie)armoede, kwaliteit van de woningen en leefbaarheid. Juist de wijken waar veel kwetsbare bewoners wonen scoren slechter op al deze punten¹⁷. Sociaal spreken we dus van een tweedeling.

Segregatie zorgt voor beperkte verhuisoverties binnen de wijk

Gebrek aan divers woningaanbod in de wijk zorgt er ook voor dat mensen die door willen stromen moeten verhuizen naar een andere buurt. Het geschikte aanbod in de wijk komt vaak niet beschikbaar (zie uitdaging 3)

of is te duur (uitdaging 2). Ook op gebiedsniveau is behoefte aan meer diversiteit in de woningvoorraad. In betaalbare wijken bouwen we al wel gemengd en voegen we duurdere woningen toe. Alleen in duurdere wijken komt het realiseren van betaalbare woningen nog niet van de grond.



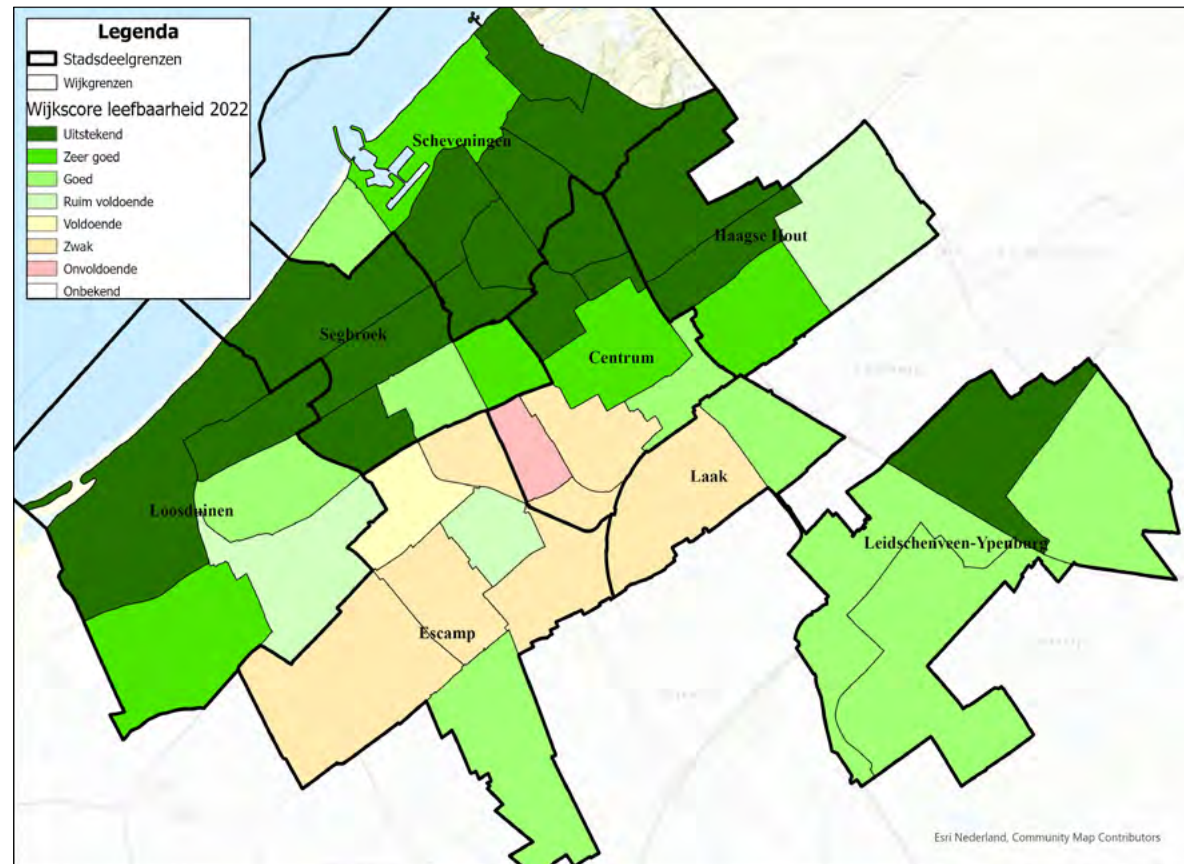
Figuur 4: Socioeconomische status naar buurt. Bron: Den Haag in Cijfers /CBS 2019

Segregatie en leefbaarheid

Mensen met een hoger inkomen hebben de financiële middelen om hun woon- en buurtvoorkeuren te realiseren¹⁸. Tegelijkertijd wonen lage inkomens in de wijken waar woningen goedkoop zijn. Vaak in de kwetsbare en minder leefbare delen van de stad. In de Bomen- en Bloemenbuurt, Benoordenhout, en het Statenkwartier staat de leefbaarheid er uitstekend voor. Tegelijkertijd stapelen problemen zich op in aandachtswijken zoals Laakkwartier, Spoorwijk, Transvaal, Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust. Deze wijken behoren tot de kwetsbaarste wijken van Nederland. Er is bijvoorbeeld sprake van hogere werkloosheid of slechtere gezondheid. De veerkracht staat hier onder druk.

In het verleden is er flink geïnvesteerd in wijken die er minder goed voorstonden. Door Rijksprogramma's zoals de wijkaanpak en de stedelijke vernieuwing is segregatie verzacht en de leefbaarheid verbeterd. Na het stopzetten van deze aanpak hielden de wijken het nog even vol. Maar nu gaan we weer terug naar af. De afgelopen jaren zien we een toename van kapitaalarme en kwetsbaardere mensen, juist in de wijken waar het minder gaat. De broze financiële positie als gevolg van de bankencrisis, de verhuurderheffing en het passend toewijzen, zorgde ervoor dat corporaties te weinig konden investeren in wijken die het hard nodig hebben.

We willen de vooruitgang versnellen in achtergestelde wijken en welvarende wijken toegankelijk maken voor alle inkomensgroepen.



Figuur 5: Leefbaarometer wijkscore 2020. Bron: Leefbaarometer 2020, bewerking gemeente Den Haag.

Samenvattend:

- Meer diversiteit in prijs en woningtypen aanbrengen in eenzijdige wijken.
- Meer ruimte maken om woningen toe te voegen ook buiten de grote uitbreidingsgebieden (Binckhorst, CID en Zuidwest).

Uitdaging 5: Groep kwetsbaren groeit en wordt complexer, veerkracht van wijken gaat achteruit

De druk op de Haagse woningmarkt maakt het met name voor kwetsbare groepen nog moeilijker om een passende en betaalbare woning te vinden.

Den Haag vergrijst steeds sneller

Senioren zijn de snelst groeiende bevolkingsgroep in Den Haag. Het aantal 65-plussers groeit met 22% van 82.500 in 2022 naar 101.100 in 2030⁹. De naar verwachting dubbele vergrijzing, waarbij ouderen niet alleen een groter aandeel van de bevolking vormen maar ook steeds ouder worden, verloopt nog sneller. Het aantal 75-plussers groeit naar verwachting met 30% van 35.500 in 2022 naar 46.250 in 2030¹⁰. Deze vergrijzing leidt tot een toenemende behoefte aan zorg en ondersteuning, waarbij huidige woningen vaak niet geschikt zijn vanwege bijvoorbeeld trappen en hoge drempels. Ook zorgen groeiende personeelstekorten ervoor dat het steeds moeilijker wordt om 24-uur per dag oproepbare thuiszorg te leveren.

(Zorg)aandachtsgroepen in de knel

Het bieden van goede huisvesting aan aandachtsgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag is ingewikkeld¹⁹. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting verplicht gemeente en corporaties sommige van deze aandachtsgroepen met voorrang een sociale huurwoning te bieden. Deze groepen hebben specifieke woon-, zorg- en ondersteuningsbehoeften.

Vaak zijn zij daarbij afhankelijk van goedkope sociale huurwoningen. Door de verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning neemt het aandeel dat in een zelfstandige woning woont toe. De huidige mogelijkheden zijn onvoldoende om alle groepen met voorrang te huisvesten. Zonder sturing van bovenaf leidt dit dus tot langere wachttijd voor reguliere woningzoekenden. Een ander gevolg is dat het aandeel kwetsbare bewoners in wijken met veel sociale huur verder toeneemt, wat gevolgen heeft voor de veerkracht van deze gebieden.

Aandachtsgroepen zonder zorg- of ondersteuningsvraag

Daarnaast zijn er mensen met een specifieke woonvraag en zonder zorg- of ondersteuningsvraag. Denk aan arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, statushouders en studenten. Ook deze groepen groeien en zullen dat naar verwachting blijven doen. Vooral arbeidsmigranten en studenten belanden vaak in de particuliere huursector. Door de enorme druk op dit segment kunnen situaties ontstaan zoals illegale kamer- en overbewoning. Dit zet grote druk op de leefbaarheid.

Buurgemeenten kunnen een grote bijdrage leveren aan de oplossing. Veel arbeidsmigranten werken bijvoorbeeld in onze buurgemeenten, maar wonen in Den Haag.

Samenvattend:

- Met oog voor de reguliere woningzoekende meer ruimte vinden voor aandachtsgroepen.
- Bij toewijzing strakker sturen op spreiding over alle delen van de stad.
- Strakker handhaven op misstanden, met name in het particuliere huursegment.
- Samen met partners (denk aan het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen, particuliere verhuurders) werken aan goede veilige huisvesting voor studenten, arbeidsmigranten etc., evenals het stellen van voorwaarden voor komst.
- Buurgemeenten vragen een grotere bijdrage te leveren bij de huisvesting van doelgroepen.

Uitdaging 6: Kwaliteit bestaande woningvoorraad niet overal op orde - opgave om te verduurzamen

Het tegengaan van klimaatverandering is één van de meest urgente opgaven van deze tijd. Circa 80% van de CO₂-uitstoot in Den Haag komt uit de gebouwde omgeving. Deze uitstoot komt voornamelijk uit woningen en kantoren. Tegelijkertijd maken de gestegen energieprijzen het steeds moeilijker voor mensen met een laag inkomen om hun woning (voldoende) te verwarmen in de winter. Den Haag heeft ten opzichte van de andere grote steden in Nederland het hoogste percentage inwoners die kampen met energiearmoede. Maar de kwaliteit van een woning gaat niet alleen om het energielabel. Een veilige en gezonde woonruimte is net zo belangrijk. In veel delen van de stad is dit nog niet op orde.

Grootste opgave in de particuliere huurvoorraad

Met name in de particuliere huurvoorraad en kleine VvE's treffen we veel slecht geïsoleerde woningen aan met loden leidingen en een ongezond binnenklimaat (bijv. schimmel)²⁰. Dit beïnvloedt de kwaliteit van leven en heeft effect op de energielasten. Niet alle woningeigenaren kunnen het onderhoud en de verduurzaming zelf organiseren. Ook zorgt de druk op de woningmarkt ervoor dat er geen directe aanleiding is om te verduurzamen. Een andere huurder is immers snel gevonden.

Verduurzamen van de woningvoorraad en woonomgeving

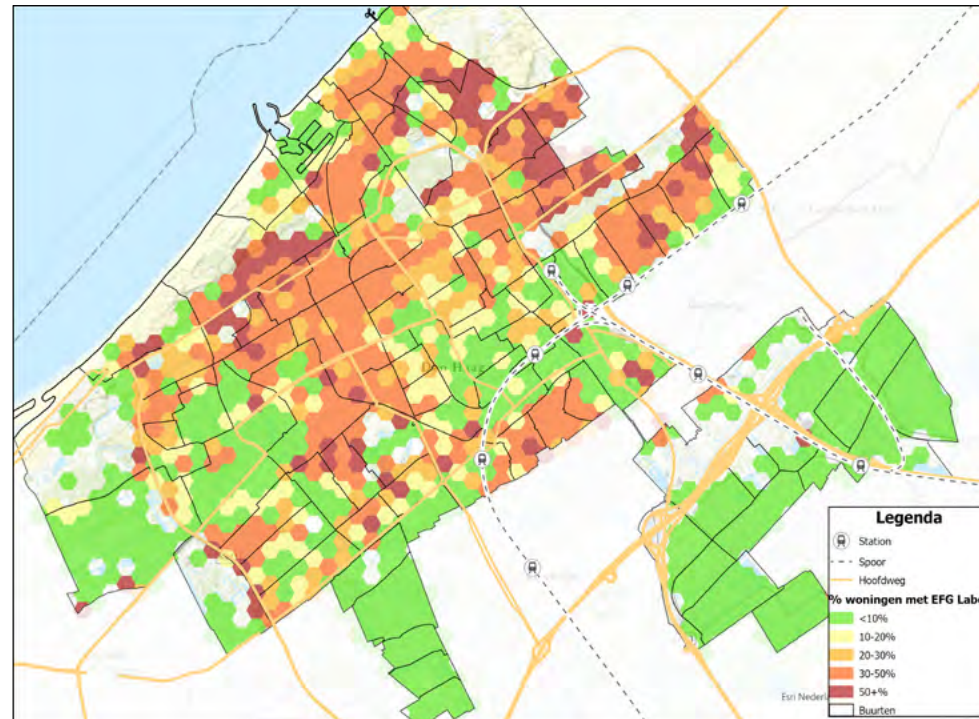
Het Nationale Klimaatakkoord stelt een vermindering van minstens 49% broeikasgasuitstoot tegen 2030 (vergeleken met 1990) als doel, met een landelijke

ambitie van 55% reductie. In Den Haag is de uitdaging vooral gericht op de bestaande woningvoorraad, met aandacht voor verduurzaming en elektrificatie vooral in oudere stadswijken met veel slechte energielabels (EFG-labels). Bij deze opgave komen veel factoren samen. Denk aan het inkomen van de bewoner, het functioneren van een mogelijke VvE en de eigendomssituatie (koop of huur). Hier is extra inzet nodig. Ook de energie-infrastructuur die nodig is legt een aanzienlijke claim op de ruimte. Hier moeten we rekening mee houden bij de stedelijke ontwikkeling. Tot slot zijn er

nog veel wijken met onvoldoende groen en schaduw. Hittestress bij lange perioden van droogte en wateroverlast bij hevige regenval vragen om een klimaatbestendige woonomgeving.

Samenvattend:

- Bestaande woningvoorraad en woonomgeving verbeteren en verduurzamen, met specifiek aandacht voor de particuliere huurvoorraad en kleine VvE's.



Figuur 6: Percentage EFG-label naar buurt. Bron: Den Haag in Cijfers en Esri Nederland

Uitdaging 7: Fluctuerende (economische) ontwikkelingen

Veel van deze opgaven zijn niet nieuw. De gemeente werkt hard aan nieuwe woningen in fijne, leefbare Haagse buurten. Echter, diverse (economische) ontwikkelingen bemoeilijken het vinden van oplossingen. Na jaren van een dalende hypotheekrente, is de rente sinds 2021 snel gestegen. Mensen kunnen minder lenen. Inkomens stegen niet met hetzelfde tempo mee. De koopkracht nam af. Ook stijgende bouwkosten en grondstofprijzen van de afgelopen tijd zorgen dat het bouwen van nieuwbouwwoningen duurder werd. Deze ontwikkelingen maken het lastiger om de businesscase van woningbouw rond te krijgen. Nieuwbouw gaat minder snel dan we willen. We moeten er de komende jaren samen met het Rijk, de provincie, corporaties en de markt hard aan trekken om de woningbouw op gang te houden en te versnellen.

Samenvattend:

- Samenwerking met onze partners versterken waarbij ieder vanuit zijn eigen rol een bijdrage levert, zoals de versnellingsopgave in partnerschap.
- Verminderen van de afhankelijkheid van economische ontwikkelingen door de regie te pakken waar dat kan.

4.

Ambitie: Bouwen aan
een stad in balans



De uitdagingen waar we voor staan zijn groot. Juist nu is perspectief nodig. Waar werken we samen naartoe? Onze hoofddambitie is: *Bouwen aan een stad in balans*. Gelet op de huidige staat van de woningmarkt kunnen we stellen dat we nu niet alle doelgroepen evenwichtig bedienen. Met deze woonvisie leggen we het juiste fundament om te bouwen aan een stad die beter in balans is. Een stad waar inwoners in alle delen prettig kunnen wonen, blijven wonen en komen wonen.

Onze hoofddambitie **Bouwen aan een stad in balans** bestaat uit 5 elementen.

1. Woningen toevoegen in de stad waar dat past

De bevolking neemt toe, mede door kansen voor verschillende groepen dankzij universiteiten, overheids- en internationale instellingen, en werkgelegenheid voor praktisch geschoolden in de Haagse regio. Om mee te bewegen met de vraag, versnellen we de woningbouw en benutten we slim de beperkte ruimte. Dit vraagt om verdichting in zowel de drie ontwikkelingsgebieden als het toevoegen van woningen in de rest van de stad, onder andere door het beter benutten van de bestaande voorraad. Als gemeente kiezen we voor een focus op compact wonen voor diverse stedelijke doelgroepen.

2. Betaalbaar wonen

Passend en betaalbaar wonen is een basisbehoefte voor stabiliteit en sociaal welzijn. We willen een stad zijn waar zowel starters als doorstromers een betaalbare woning vinden, jonge gezinnen kunnen doorgroeien naar een gezinswoning en mensen comfortabel oud kunnen worden in hun eigen omgeving en dicht bij hun eigen netwerk. Dit vraagt een meer betaalbaar en divers woningaanbod, verspreid over alle wijken in een scala aan stedelijke woonmilieus waardoor er een goede balans ontstaat.

3. Eerlijke kansen voor woningzoekenden op de woningmarkt

We streven naar een inclusieve stad in een ongedeelde regio met gelijke kansen op de woningmarkt voor iedereen. Mensen kunnen zich binden aan de stad doordat op buurtniveau woningen beschikbaar zijn die aansluiten bij elke levensfase. Dit betekent dat de mismatch tussen vraag en aanbod wordt tegengegaan en dat we inzetten op doorstroming naar een passende en betaalbare woning. We brengen het aanbod, gelet op de demografische ontwikkelingen, in lijn met de woningbehoefte.

4. Tegengaan van segregatie

We werken toe naar een diverse stad waar iedereen, ongeacht achtergrond, leefstijl, cultuur, opleidingsniveau en inkomen, zich nu en in de toekomst thuis voelt. Segregatie pakken we aan. We zorgen dat overal waar gebouwd wordt een meer evenwichtig woningbestand ontstaat, mede door het toevoegen van betaalbare woningen in rijkere gebieden.

5. Duurzaam, veilig, gezond wonen

Alle inwoners horen toegang te hebben tot een kwalitatief goede, veilige en energiezuinige woning met een gezond binnenklimaat. Dit vraagt meer overheidsregie, waaronder strenger handhaven op misstanden in met name de vooroorlogse wijken op het veen met veel particulier bezit. Daarnaast is het nodig om op grote schaal de onderhoudsstaat en de isolatiewaarde van de woningen te verbeteren zodat alle woningen uiteindelijk over kunnen stappen naar schone energie.

5. Speerpunten en agenda



De hoofdambitie Bouwen aan een stad in balans werken we uit aan de hand van vier speerpunten. Dit zijn de punten waar we de komende jaren op in gaan zetten.

Speerpunt 1 **Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad**

Speerpunt 2 **Passende huisvesting voor aandachtsgroepen**

Speerpunt 3 **Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en woonomgeving**

Speerpunt 4 **Vitale en leefbare wijken**

Elk speerpunt is opgebouwd uit drie onderdelen.

1. We beginnen met het doel wat we willen bereiken (visie).
2. Vervolgens werken we dit uit in enkele actielijnen voor de komende vijf jaar (agenda).
3. Onderaan elk speerpunt maken we de actielijnen nog concreter door het opstellen van een actielijst. Deze lijst vormt de aanzet voor het uitvoeringsprogramma.

Speerpunt 1

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

Het toevoegen van woningen in alle delen van Den Haag is nodig in een snelgroeiende stad die tegen haar ruimtelijke grenzen aan zit én waar de sociale ongelijkheid toeneemt. Doen we dat niet, dan redden we het niet om de woningnood aan te pakken. En dit zorgt zelfs voor een verdere verslechtering van de kansen voor woningzoekenden op de Haagse woningmarkt. De afgelopen jaren kwamen er ondanks veel inzet onvoldoende woningen netto (na aftrek van sloop) bij. Daarnaast zijn er vooral veel middeldure en dure woningen toegevoegd (zowel huur als koop) en hebben investeerders betaalbare koopwoningen opgekocht om deze om te zetten naar particuliere huur. Onderzoek laat zien dat dit goed is voor het trekken van (jong) talent, maar dat dit ook leidt tot weinig vrijkomende woningen elders in de stad (korte verhuisketens). Er komt namelijk te weinig aanbod

beschikbaar in de overige segmenten om doorstroom binnen de stad op gang te krijgen (zie bijlage 2).

Uiteraard is woningbouw slechts een onderdeel van het oplossen van een complexer vraagstuk. Uitgangspunt is dat woningbouw bijdraagt aan het verminderen van de ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke tweedeling zodat Den Haag een stad wordt die meer in balans is en kansen biedt voor iedereen, ongeacht je inkomen. De ambities zijn hoog en gelet op de omstandigheden is realisatie een uitdagende opgave. Hierbij zijn we afhankelijk van verschillende randvoorwaarden. Denk aan voldoende financiële middelen maar ook bijvoorbeeld voldoende personeel in de gehele keten van woningbouw. In hoofdstuk 6 beschrijven we nader hoe we omgaan met de realisatieopgave.

Doelen voor dit speerpunt

- Bouwen in en buiten de drie grote ontwikkelgebieden.
- Jaarlijks voegen we 4.000 woningen toe, zowel via nieuwbouw als d.m.v. woningtoevoegingen door gebruik van de bestaande woningvoorraad en ander vastgoed.
- Woningbouw voor starters op de woningmarkt en ook oog voor doorstromers uit de stad.
- Het faciliteren van doorstroom door te focussen op betaalbare woningbouw, met een programma dat zich richt op meer sociale huur, (lage) middenhuur en betaalbare koop.
- Diversiteit toevoegen in wijken met een eenzijdige woningvoorraad; betaalbaar aanbod toevoegen in dure wijken en woningen voor de middenklasse toevoegen in de goedkope wijken.
- Nieuwe betaalbare woningen blijven ook in de toekomst betaalbaar.

A large yellow drilling rig, branded 'heijmans', is positioned on a construction site. The rig has a tall vertical mast and a long horizontal boom. In the background, a crowd of people, some wearing hard hats and safety vests, is gathered behind a metal fence. The scene is set against a clear blue sky with some wispy clouds. A young tree stands to the right of the rig.

Actielijn 1: **We bouwen voldoende woningen**

We streven ernaar voldoende woningen te bouwen om de bevolkingsgroei bij te houden. Tot 2030 willen we jaarlijks 4.000 woningen toevoegen, via nieuwbouw in en buiten de drie grootschalige gebiedsontwikkelingen en vanuit de bestaande woningvoorraad en ander vastgoed (door transformeren, flexwonen, optoppen, bouwkundig splitsen en omzetting). Om dit mogelijk te maken, moeten we de plancapaciteit vergroten om op de lange termijn een continue bouwstroom te verzekeren.

Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen wordt in de drie hoofdontwikkelingsgebieden gebouwd (Binckhorst, CID en Zuidwest). Om voldoende te bouwen en de doorstroming op gang te krijgen is ook buiten deze drie gebieden nieuwbouw nodig. De huidige plancapaciteit biedt onvoldoende ruimte om de doelstelling te halen. Om planuitval op te vangen wordt tot 2030 de plancapaciteit aangevuld tot 130%. We kijken naar de mogelijkheid om plannen die oorspronkelijk na 2030 gepland zijn, naar voren te halen. Waar mogelijk zetten we in op een actieve rol binnen het grondbeleid. We gebruiken grond in eigendom van de gemeente om onze doelen te bereiken. Ook zetten we maximaal in op het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw en het Doorbraakplan. Daarnaast is de samenwerking met partners, zoals de Haagse Tafel Wonen, essentieel om betaalbare woningen toe te voegen. Het doorbouw-

verbond (RIS315803), ondertekend door belangrijke partners in juni 2023, benadrukt deze samenwerking voor het gezamenlijk realiseren van bouwplannen.

We bouwen voor stedelijke huishoudens

De nadruk ligt op appartementenbouw om te voorzien in de behoeften van stedelijke doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen en (senioren) doorstromers. We erkennen de verschillen tussen grootschalige woningbouwprogramma's in de drie hoofdontwikkelingsgebieden en daarom kiezen we voor met name starters, jongeren, kleine gezinnen en ouderen en het meer kleinschalig toevoegen van woningen elders in de stad gericht op vooral 'empty nesters'. Dit laatste doen we door het plaatsen van appartementencomplexen in rustigere stedelijke bestaande woonwijken, met speciale aandacht voor senioren en het creëren van doorstroombmogelijkheden voor bewoners in de wijk. In de Binckhorst en het CID komen er veel appartementen in hoogbouw en middelhoogbouw voor starters en doorstromers. In de rest van de stad ligt de nadruk op kleinschalige appartementencomplexen, optoppen van bestaande bouw en in beperkte mate compacte grondgebonden woningen voor met name ouderen.

A man in a black long-sleeved shirt and blue jeans is sitting in a wooden armchair on a wide wooden deck. The deck is part of a modern building with large glass windows and vertical wooden slats. The building is situated next to a grassy area with young trees and a construction site in the background. The sky is overcast.

Actielijn 2: Efficiënt gebruik van de woningvoorraad en daarmee meer woningen realiseren

Het optimaliseren van de bestaande woningvoorraad biedt kansen om nieuwe woningen toe te voegen in de beperkte ruimte van Den Haag. De ruimte is schaars en tegelijkertijd woont de gemiddelde inwoner redelijk ruim. De bestaande voorraad biedt kansen door fysieke aanpassingen via het optoppen en opbouwen van woningen, bouwkundig splitsen, woningen samenvoegen, kamerbewoning, hospita-bewoning en het omvormen van bestaand en leegstaand vastgoed (bijvoorbeeld kantoren of ruimtes boven winkelpanden) naar wonen.

Deze woningtoevoegingsmethoden bieden kansen voor bijvoorbeeld ouderen die in ruime eengezinswoningen wonen en hun bovenetage willen verhuren of verkopen aan jonge starters. Verder zien we mogelijkheden voor flexwoningen en innovatieve woonvormen, zoals woningen toegankelijk maken voor een ander type bewoning (woongroepen, hofjeswoningen voor ouderen).

In een tijd waarin de woningmarkt onder grote druk staat, is het van essentieel belang om ruimte te bieden voor innovatie en experimenten c.q. pilots. Dit stelt ons in staat om nieuwe ideeën te verkennen en effectieve oplossingen te ontdekken. Een voorbeeld hiervan is

het experimenteren met alternatieve huisvestings- en samenlevingsvormen. Voorwaarde is dat de experimenten in het belang van de volkshuisvesting zijn en/of bijdragen aan het oplossen van een bepaald maatschappelijk probleem. We zullen zoeken naar mogelijkheden binnen bestaande wet- en regelgeving of anticiperen op nieuw te introduceren wet- of regelgeving of een wijziging van bestaande regelgeving.

Tot slot gaat het efficiënter gebruik van de woningvoorraad hand in hand met intensiever gebruik van bijvoorbeeld voorzieningen en parkeren. Bij deze vorm van woningtoevoegingen houden we rekening met de ruimtelijke en leefbaarheidsvraagstukken die per gebied spelen.

Actielijn 3: **Betaalbare woningen bouwen en inzet op doorstroming**



Hogere woningprijzen zorgen ervoor dat mensen vaak de stad (na een tijdje) verlaten. Maar het binden van mensen aan de stad is juist essentieel. We willen met het woningbouwprogramma de dynamiek op de woningmarkt aanzwengelen door in te zetten op betaalbaarheid en doorstroming.

Dit betekent dat we bij nieuwbouwwontwikkelingen inzetten op meer sociale huur en lage middenhuur.

Sturen op betaalbaarheid in de programmering

Bij nieuwe ontwikkelingen streven we ernaar om 80% in het betaalbare segment te realiseren, met als minimumdoelstelling 70%²¹ in dit segment, met de volgende onderverdeling:

- 30% hiervan is een sociale huurwoning
- 50% is een betaalbare woning (een middeldure huurwoning en/of een betaalbare koopwoning)²².

Voor het CID gelden de volgende normen: 30% sociaal, 20% middeldure huur en 20% betaalbare koop.

Om te komen tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma houden we naast de betaalbaarheidsnormen ook rekening met 20% vrije ruimte. Hierdoor kunnen ook duurdere woningen gerealiseerd worden voor huishoudens met een hoger inkomen. Studentenwoningen worden niet meegeteld met de stedelijke norm voor 30% sociaal bij nieuwbouw, tenzij het gaat om woningen van een toegelaten instelling zoals DUWO. De studentenwoningen worden immers alleen aan

studenten (via campuscontracten) verhuurd en de rest van de corporatiedoelgroep heeft daar geen profijt van.

De corporatievoorraad neemt toe

Uitgangspunt is dat de corporatievoorraad toeneemt. Het uitgangspunt is 30% of 50% nieuwbouwwoningen in de sociale huursector. In de wijken waar nu minder dan 30% sociale huurwoningen staan is het uitgangspunt minimaal 50% (zie actielijn 5). Dit geldt voor de stadsdelen Loosduinen, Segbroek, Scheveningen, Haags Hout en Leidschenveen-Ypenburg. We geven daarom corporaties bij nieuwbouwwontwikkelingen als eerste de kans om invulling te geven aan de 30%-eis voor sociale woningen.

Ook gaan we terughoudend om met het afstoten van corporatiebezit. Er geldt een 'Nee-principe' bij verzoeken voor het uitpanden of verkopen van corporatiewoningen. Als er sociale huurwoningen worden gesloopt, komt minstens hetzelfde aantal terug. Daarnaast geldt dat bij verdichting 30% van de toegevoegde woningen ook een sociale huurwoning is. Door in te blijven zetten op sociaal bij nieuwbouw vergroten we de totale stedelijke sociale huurvoorraad.

Aandacht voor lage middenhuur

We leggen meer nadruk op betaalbare koop, maar blijven aandacht besteden aan middenhuur, met name het lage middensegment (tot €966,15; 161 punten in het WWS prijspeil 2023). In dit segment is de afgelopen jaren te weinig gebouwd. We zien hier kansen voor corporaties en zullen, mits zij de financiële capaciteit hebben, afspraken gaan maken. Gemeente en corporaties pleiten (o.a. samen de VNG, in G4-verband en

samen met Aedes) bij het Rijk voor generieke lastenverlichting en gerichte projectsteun om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten. Daarnaast lobbyen we bij het Rijk en/of de EC voor geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen in de middenhuur.

Extra aandacht voor betaalbare koop

Eén van de doelen van het nieuwbouwprogramma is het op gang brengen van de doorstroming binnen de stad. Dit doen we door het accent te verleggen van vrije sectorhuur naar betaalbare koopappartementen. Sociale huur en betaalbare koop leiden tot de meeste verhuisdynamiek binnen de stad (zie bijlage 2), waardoor nieuwe woningen meerdere woningen vrijmaken.

Zo worden verhuisketens nog langer en vinden meer mensen passende huisvesting. Deze betaalbare koop²³ willen we vooral ook realiseren buiten de drie grote ontwikkelgebieden en is toegesneden op de verwachte doorstroombehoefte binnen de wijk.

Betaalbare woningen moeten ook op de lange termijn betaalbaar blijven

Het is belangrijk dat zowel huur als koopwoningen ook op langere termijn betaalbaar blijven zodat ze niet verschuiven naar het dure segment. Daarom gaan we de beschikbare instrumenten inzetten om bijvoorbeeld instandhoudingstermijnen te borgen. Voor de bestaande huurvoorraad wordt de huurrijnsregulering (o.b.v. het wetsvoorstel Betaalbare huur) een belangrijk instrument om de voorraad betaalbaar te houden.

Actielijn 4:
**Sturen op de kwaliteit
van nieuwbouwwoningen**

In een stad die constant in beweging is, is het belangrijk om aandacht te hebben voor de woningkwaliteit zodat er woningen worden ontwikkeld die toekomstbestendig zijn en passen bij de behoefte van de woningzoekenden.

Bij nieuwbouwontwikkelingen richten we ons op een gedifferentieerd woningaanbod om zo diverse doelgroepen te bedienen. Differentiatie in het woningaanbod zorgt ervoor dat jongeren zich kunnen vestigen in een wijk waar ze zich thuis voelen, gezinnen een plek vinden met iets meer ruimte en ouderen kunnen doorstromen naar een passende woning zonder de binding met hun omgeving te verliezen.

Daarom streven we naar een mix van woningtypes, -segmenten en -groottes, ook binnen een project. Om te voorkomen dat er te veel kleine woningen worden ontwikkeld, blijven we de norm hanteren dat maximaal 20% van het aantal woningen per nieuwbouwproject mag bestaan uit kleine woningen (met uitzondering van specifieke woonconcepten of woningen aandachtsgroepen). Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m² Gebruiksoppervlakte (gbo) aan in het CID en < 50m² GBO in de rest van de stad.

Bij grootschalige nieuwbouwprojecten met meer dan 200 woningen streven we ernaar om ook voldoende ruime woningen toe te voegen. We verkennen de mogelijkheden voor een concrete richtlijn voor een minimum aandeel grotere woningen (minimaal 80 m² GBO).

Indien het gaat om specifieke woonconcepten, of woningen voor aandachtsgroepen, dan kunnen uitzonderingen op de woninggroottes worden overwogen.

We begrijpen dat een goed ontworpen woonomgeving meer omvat; daarom sturen we bij grote projecten en gebiedsontwikkelingen (in afstemming met het Beeldkwaliteitsplan), waar mogelijk, ook op ruimtes voor ontmoeting en gemeenschappelijk gebruik. Met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes stimuleren we de sociale interactie en het gevoel van verbondenheid tussen bewoners. Ook kijken we naar de opzet van de woning (diepte breedte verhouding) om de kwaliteit en daglichttoetreding te borgen.

Actielijn 5:
**Betaalbare woningen worden overal
in de stad toegevoegd**



Op stedelijk niveau bestaat 28% van de woningvoorraad uit corporatiewoningen die behoren tot het DAEB-segment (hierna: een sociale huurwoning²⁴). Er zijn echter grote verschillen per stadsdeel en ook binnen de stadsdelen.

De stadsdelen Centrum, Laak en Escamp hebben respectievelijk 39%, 30% en 42% sociale huur. De stadsdelen Loosduinen (25%), Segbroek (9%), Scheveningen (14%), Haagse Hout (19%) en Leidschenveen-Ypenburg (21%) hebben (beduidend) lagere percentages dan het stedelijk gemiddelde (28%).

Wijken met een laag aandeel sociale huurwoningen

Om de ruimtelijke en sociaaleconomische segregatie in Den Haag te verminderen streven we naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad in de stad. In wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen en waar de gemiddelde OZB-waarde van de bestaande woningen hoger is dan het stedelijk gemiddelde moet de sociale huurvoorraad aanzienlijk worden uitgebreid. Dit gaat om de wijken Bohemen, Meer en Bos, Kraayenstein-Vroondaal, Kijkduin-Ockenburgh in het stadsdeel Loosduinen, de wijken Vruchtenbuurt, Vogelwijk, Bomen- en Bloemenbuurt in het stadsdeel Segbroek, de wijken Duinoord, Zorgvliet, Geuzen- en Statenkwartier, Scheveningen, Belgisch Park, Westbroekpark en Duttendel en Van Stolkpark en Scheveningse Bos in het stadsdeel Scheveningen, de

wijken Benoordenhout en Bezuidenhout in het stadsdeel Haagse Hout, en de wijken Ypenburg, Forepark en Leidschenveen in het stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg. Daarnaast zijn dit de wijken Archipelbuurt, Willemspark en Zeeheldenkwartier in het stadsdeel Centrum en de wijk Wateringse Veld in het stadsdeel Escamp. In deze wijken vragen we om minimaal 50% sociale huur in de nieuwbouwopgave te realiseren. Hierdoor stijgt in deze wijken op termijn het aandeel sociale huur. Mede door de uitvoering van het Doorbraakplan te intensiveren of door het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw zien we kansen om dit te realiseren.

Wijken met een hoger aandeel sociale huurwoningen

Bij woningbouwontwikkelingen in wijken met voldoende sociale huurwoningen (tenminste 30%) is minimaal 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten de norm, met mogelijkheden voor compensatie als dit niet haalbaar is. In wijken met veel sociale huurwoningen voegen we naast 30% sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen vooral ook woningen toe die toegankelijk zijn voor huishoudens met een middeninkomen.

Pas als er voldoende garanties zijn voor een aanzienlijke uitbreiding van de sociale huurvoorraad in Den Haag en specifiek in wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen (gelegen in de stadsdelen Loosduinen, Segbroek, Scheveningen, Haagse Hout en Leidschenveen-Ypenburg) in de periode 2025 - 2035 kan de norm 30% sociale huur van de toegevoegde woningen bij verdichting op termijn heroverwogen worden in kwetsbare stadswijken met veel corporatiebezit als dat de leefbaarheid positief beïnvloedt.



Actielijn 6:
**Vitale beroepsgroepen
kunnen wonen in de stad**

Vitale beroepsgroepen zoals leraren, politieagenten en verpleegkundigen leveren een belangrijke maatschappelijke bijdrage aan de stad. De tekorten aan deze beroepen zijn hoog in Den Haag. Door het gebrek aan betaalbare woningen heeft deze doelgroep moeite om een woning te vinden.

Er zijn echter meer vitale beroepsgroepen, denk aan monteurs van zonnepanelen, loodgieters, etc. We definiëren onze cruciale beroepsgroepen. Naast het realiseren van betaalbare woningen besteden we extra aandacht om deze doelgroep in de stad te kunnen huisvesten. We stellen de ambitie om jaarlijks 75 woningen voor deze doelgroepen beschikbaar te stellen. Het zal daarbij met name gaan om woningen in het middensegment. Hierin hebben we een stimulerende en faciliterende rol. We maken afspraken met marktpartijen over huisvesting van deze doelgroepen in de middeldure huursector in specifieke (nieuwbouw)projecten en waar mogelijk ook in bestaande bouw.

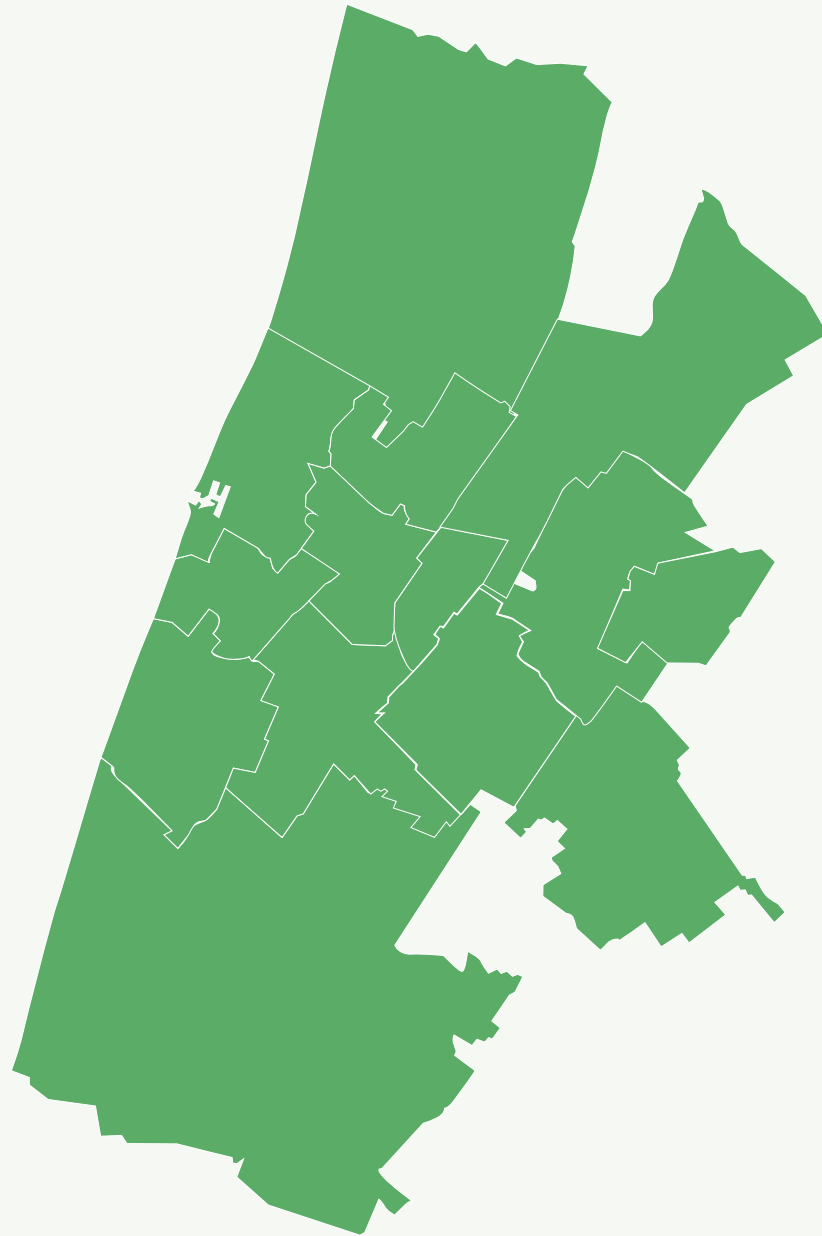


Actielijn 7:
Een ongedeelde regio

De gemeenten binnen de regio Haaglanden werken samen aan een regio waar mensen fijn kunnen wonen en leven. De regio functioneert als een stedelijk systeem waarin verschillende woonmilieus elkaar aanvullen, elk met een eigen identiteit. Den Haag als 'stad in balans' is een ruimtelijke opgave die niet gerealiseerd kan worden zonder een ongedeelde regio Haaglanden.

We zetten de samenwerking binnen de regio voort, waarbij de ondertekende regionale realisatieagenda Haaglanden de basis vormt. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting verplicht alle gemeenten om betaalbare woningen te bouwen en meer woningen toe te wijzen aan aandachtsgroepen. Dit is binnen de regio van belang vanwege aanzienlijke verschillen in de realisatie van sociale woningbouw.

Een ongedeelde regio vereist ook een evenredige inzet voor de huisvesting van aandachtsgroepen. De regio werkt momenteel aan een regionale woonzorgvisie. Hierin pakken alle gemeentes hun taak op om voldoende betaalbare woningen te realiseren én ook verschillende aandachtsgroepen te huisvesten. We gaan met onze buurgemeenten in gesprek om hierover afspraken te maken. De provincie pakt hierin een sturende rol in het kader van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting.



Actielijn 8: Kansen voor kleinschalig, innovatief en particulier initiatief



Een ander middel om de doorstroming op gang te krijgen is het stimuleren van innovatieve woonvormen zoals collectieve woonvormen, groepswonen maar ook kleinschalig particulier initiatief (zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap CPO). Bij deze woonvormen staat de eindgebruiker centraal: mensen werken daarin zelf aan een initiatief en kunnen de bewoner beter voorzien in hun behoeftes voor wonen, ontmoeten en naar elkaar omkijken.

We werken aan het toevoegen van dit soort initiatieven. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld het Stimuleringsplan innovatieve woonvormen (RIS316966). Het doel is om 100 innovatieve woonvormen in het betaalbare segment te realiseren (exclusief inspanning corporaties) en daarnaast moet het makkelijker worden voor innovatieve woonvormen om te concurreren met professionele partijen op de Haagse woningmarkt. Op korte termijn zoeken we samen met partners naar locaties en werken we aan instrumenten om initiatiefnemers te faciliteren, die later worden verankerd in het beleid. Het plan streeft ook naar versterkte samenwerking met partners, met als resultaat een meer diverse, leefbare, inclusieve stad wat een meerwaarde is op het gebied van welzijn en samenredzaamheid.



Uit te voeren acties

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 1: We bouwen voldoende woningen			
1	Samenwerken met partners om woningbouwproductie verder op te voeren en te versnellen De opgave in de stad is groot en complex en dit vraagt om nauwe en intensieve samenwerking tussen gemeente en partners. De komende jaren gaan we door met de samenwerking op publiek/privaat vlak om de woningbouwambities te halen. Zie ook het Doorbouwverbond (RIS315803).	Continu	Partners
2	Mogelijkheden benutten buiten de gebiedsontwikkelingen Aanwijzen van nieuwe woningbouwlocaties en verdichtingsmogelijkheden bestaand vastgoed buiten de drie grootschalige gebiedsontwikkelingen Binckhorst, CID en Zuidwest.	Continu	Partners
3	We streven naar een planvoorraad van 130% van de woningbouwambitie Om ervoor te zorgen dat in de komende jaren de planvoorraad op niveau blijft, streven we conform de afspraken in de Regionale Realisatieagenda Wonen Haaglanden (2023) naar een planvoorraad van 130%. Zo voorkomen we vertraging als gevolg van planuitval. Hiermee sluiten we ook aan bij de richtlijnen van de provincie.	2025-2030	Zelf uitvoeren
4	We sturen op realisatie en plannen adaptief We passen onze plannen aan op basis van gemeentelijke beleidskaders en het omgevingsplan. Als er nog geen afspraken zijn gemaakt, schalen we plannen af die niet binnen deze kaders passen. Tegelijkertijd schalen we passende plannen juist op. Op deze manier benutten we onze capaciteit optimaal en zorgen we ervoor dat wat er wordt gebouwd, aansluit bij de behoefte..	Vanaf 2025, daarna continu	Zelf uitvoeren
5	Ambtelijke capaciteit vrijmaken voor toevoegingen in de rest van de stad Op de korte en middellange termijn richten we het merendeel van onze capaciteit vooral op de projecten in en rondom de drie grote ontwikkellocaties. Daarnaast is er capaciteit nodig voor woningbouw buiten deze gebieden. Indien nodig zullen we extra capaciteit aantrekken, waarbij we eerst kijken binnen de organisatie (mogelijk vanuit projecten die vertraging oplopen). Daarnaast kan het ook door meer focus te leggen op bepaalde projecten op basis van het Doorbraakplan en het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw.	2025-2030	Zelf uitvoeren
6	Urgentieprogramma betaalbare woningbouw Om de kwantitatieve doelstellingen rondom nieuwbouw te halen, gaan we door met het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw. Hier koppelen we een uitvoeringsplan/versnellingsaanpak aan, conform voorstellen van de Haagse Tafel Wonen.	Continu	Partners

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 2: Efficiënt gebruik van de woningvoorraad en daarmee meer woningen realiseren			
1	Regels rondom splitsen versoepelen We verkennen mogelijkheden om de voorwaarden rondom bouwkundig splitsen te versoepelen. Het potentieel aan toe te voegen betaalbare woningen kan zo worden vergroot. Uiteraard is het van belang daarbij ook goed te bezien welke mogelijke effecten dat tot gevolg heeft zoals een mogelijke toename van parkeerdruk. In delen van de stad waar de leefbaarheid onder druk staat, zal terughoudend worden omgegaan met woningsplitsing. Hierbij houden we nadrukkelijk rekening met de druk die dit op de bestaande wijken legt en het effect dat dit heeft op de samenstelling van de woningvoorraad. We onderzoeken eerst in welke wijken een versoepeling mogelijk is en met welke voorwaarden. Hierop passen we het beleid aan via een actualisatie van de Nota Voorraadbeleid en een wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023. Tot aan die definitieve uitwerking en vaststelling van de nieuwe nota en huisvestingsverordening blijven de huidige nota en verordening van toepassing.	2025: Aanpassen beleid (via Nota Voorraadbeleid en wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023)	Zelf uitvoeren
2	Mogelijkheden tot optoppen beter benutten We maken een inventarisatie van de gebieden waar goede kansen liggen om gebouwen op te toppen met extra woningen. Voor deze gebieden ontwikkelen we een optopprogramma waarin we samen met corporaties, verhuurders, particuliere eigenaren, bewoners en ontwikkelaars de mogelijkheden verkennen voor het toevoegen van woningen.	2024 en 2025: Inventarisatie 2025-2030: Uitvoering	Corporaties, particuliere verhuurders/ eigenaren en ontwikkelaars
3	Leegstaand vastgoed beter benutten We stimuleren het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen. Denk aan (incourante) kantoren of ruimte boven winkels. Samen met stakeholders maken we een kaart van geschikte panden en we gaan in gesprek met de eigenaren en ontwikkelaars om deze panden tot woningen te transformeren 'Uitwerkingsplan bestrijding leegstand' (RIS 318192).	2024 en 2025: Inventarisatie 2025-2030: Uitvoering 2024: Uitwerkingsplan	Eigenaren panden en ontwikkelaars
4	Regels rond kamerbewoning en hospitabewoning versoepelen We onderzoeken de mogelijkheden om kamerbewoning te verruimen voor studenten en de doelgroepen uit het Doorbraakplan. Ook verkennen we de mogelijkheden voor verruiming van hospitaverhuur. Hierbij hebben we aandacht voor de impact die dit mogelijk heeft op de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad. Hierop passen we het beleid aan via een actualisatie van de Nota Voorraadbeleid en een wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023. Tot aan die definitieve uitwerking en vaststelling van het nieuwe beleid zal het vigerende beleid van kracht blijven.	2025: Aanpassen beleid (via Nota Voorraadbeleid en wijziging van de Huisvestingsverordening Den Haag 2023)	Zelf uitvoeren

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 3: Betaalbare woningen bouwen en inzet op doorstroming			
1	Strakker sturen op betaalbaarheid Bij nieuwe ontwikkelingen streven we ernaar om 80% in het betaalbare segment te realiseren, met als minimumdoelstelling 70% in dit segment*. Hierbij hanteren we de volgende percentages: - 30% sociale huur**. Hiervoor ligt het primaat bij corporaties - 50% middenhuur en of betaalbare koop***. Bij middenhuur streven we naar de helft lage middenhuur (tot 161 WWS punten). * Voor het CID gelden de volgende normen: 30% sociaal, 20% middeldure huur en 20% betaalbare koop. ** Studentenwoningen worden niet meegeteld met de stedelijke norm voor 30% sociaal bij nieuwbouw, tenzij het gaat om woningen van een toegelaten instelling zoals DUWO. *** Gezien het positieve effect van betaalbare koop op de gewenste doorstroming in Den Haag (zie bijlage onderzoek Companen) en daarnaast de grote productie middenhuur in de afgelopen 10 jaar in Den Haag ligt het accent op de realisatie van betaalbare koop. Bovenstaande betaalbaarheidseisen gelden voor alle ontwikkelingen, ook bij kleinere projecten (<80 woningen). In hoofdstuk 6 Van visie naar uitvoering staat hoe we omgaan met de uitvoering, welke flexibiliteit we (kunnen) bieden en hoe we bijvoorbeeld om gaan met verevening.	Continu	Zelf uitvoeren
2	Variatie bij nieuwe ontwikkelingen Bij nieuwbouwontwikkelingen is er in de programmering voldoende aandacht voor diversiteit in woningtypen/groottes per prijssegment. Hierbij letten we er vooral op dat er niet te veel kleine woningen worden geprogrammeerd. Zie hiervoor ook 'sturen op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen'.	Continu	Zelf uitvoeren
3	Vereveningsfonds opzetten voor kleinere projecten We onderzoeken of en hoe we een vereveningsfonds kunnen opzetten. Indien mogelijk, richten we een vereveningsfonds op zodat projecten die, met onderbouwing, niet kunnen voldoen aan de bovenstaande betaalbaarheidseisen, bijdragen aan betaalbare woningbouw elders in de stad. Dit is alleen mogelijk voor ontwikkelingen t/m 19 eengezinswoningen of t/m 49 meergezinswoningen.	2025	Zelf uitvoeren
4	Corporaties hebben het primaat op sociale woningbouw Corporaties hebben het primaat op sociale woningbouw omdat dit hun kerntaak is. De gemeente faciliteert corporaties hier zoveel mogelijk bij. Bij nieuwe ontwikkelingen nemen we als eis op dat ontwikkelaars met corporaties samenwerken om de 30% sociaal per project te kunnen realiseren. Nieuwe sociale huurwoningen worden eerst aan corporaties aangeboden. Pas als corporaties geen capaciteit hebben, dan kunnen marktpartijen, onder voorwaarden (o.a. 50 jaar instandhoudingstermijn, huisvesting van urgente doelgroepen) het aandeel sociaal realiseren en beheren.	Continu	Corporaties en ontwikkelaars

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
5	Beleggers en ontwikkelaars rekenen een lagere afnameprijs voor sociale huurwoningen in hun projecten Projecten worden steeds vaker een combinatie tussen sociaal, (markt)huur en koop. Het uitgangspunt is dat marktpartijen die een bouwinitiatief hebben samen met een corporatie tot een voldoende divers programma komen. De samenwerking tussen verschillende partijen en diversificatie in het woningbouwprogramma dient er vanaf het begin af aan te zijn en hier wordt op gestuurd. Ook houden beleggers en ontwikkelaars rekening met passende afnameprijzen, zodat corporaties een positie krijgen en sociale huur mogelijk wordt gemaakt.	Continu	Corporaties en ontwikkelaars
6	Sociaal bij (grootschalige) sloop en nieuwbouw Als er sociale huurwoningen worden gesloopt, komt minstens hetzelfde aantal terug. Daarnaast geldt dat bij verdichting 30% van de toegevoegde woningen ook een sociale huurwoning is.	Continu	Corporaties en ontwikkelaars
7	Gemeentelijk instrumentarium inzetten om woningen betaalbaar te houden We zetten bestaande en nieuwe instrumenten in die helpen bij het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Hierbij houden we vast of zetten we ten minste in op de volgende instrumenten: • De instandhoudingstermijnen voor sociale huur (50 jaar) en middenhuur (20 jaar) uit de doelgroepenverordening blijven behouden. • De instandhoudingstermijn voor betaalbare koop is 10 jaar. We onderzoeken of er naast de wettelijke maximale instandhoudingstermijn andere opties zijn om de betaalbare koop betaalbaar te houden (bijvoorbeeld via erfpacht). • Met corporaties en andere partijen maken we afspraken over de mogelijkheid om (lage) middenhuur woningen te realiseren en waarbij ze vervolgens langer dan 20 jaar tot de betaalbare voorraad behouden blijven. • Indien de Wet betaalbare huur wordt ingevoerd, gaan we strakker handhaven zodat eerlijke huurprijzen (o.b.v. WWS-punten) worden gevraagd voor sociale én middenhuurwoningen. • Sociale huurwoningen gerealiseerd door private partijen moeten bij uitpunding eerst aan corporaties worden aangeboden. • De opkoopbescherming blijft van kracht om buy-to-let tegen te gaan en koop-starters meer kansen te geven. Jaarlijks evalueren we en indien nodig passen we het beleid aan. We onderzoeken of het nodig is om de grens van de opkoopbescherming verder te verhogen.	Onderzoeken vinden plaats in 2024-2025 De rest is doorlopend	Zelf uitvoeren
8	Betaalbare huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een laag en middeninkomen We herzien de huisvestingsverordening. In de nieuwe huisvestingsverordening blijven middenhuurwoningen met een huur tot 187 punten in het Woningwaardingsstelsel vergunningsplichtig (huisvestingsvergunning). Hierdoor sturen we erop dat de schaarse betaalbare middenhuur woningen zoveel mogelijk beschikbaar zijn voor mensen met een (laag) middeninkomen.	2024-2025: Aanpassing	Zelf uitvoeren
9	Betaalbare koopwoningen toewijzen We onderzoeken de wenselijkheid, effectiviteit en praktische uitvoerbaarheid om nieuwbouw betaalbare koop toe te wijzen aan huishoudens met een laag en/of middeninkomen, zoals mogelijk wordt gemaakt op basis van de wijziging van de Huisvestingswet 2023.	2025	Zelf onderzoeken

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
10	Niet uitponden van corporatiewoningen Corporatiewoningen worden niet verkocht, alleen als de verkoop nodig is vanwege beheersredenen en mits er weer in corporatiewoningen wordt geïnvesteerd.	Continu	Corporaties
11	We maken afspraken met corporaties over een grotere opgave in de komende jaren In de (langjarige) afspraken met corporaties leggen we de bouwambities en waar mogelijk locaties voor sociale huur vast. Ook maken we met de corporaties afspraken over het realiseren van middenhuurwoningen, indien dit financieel mogelijk is. Tot slot verkennen we de mogelijkheden om een programma te ontwikkelen om te komen tot het inponden van woningen i.s.m. corporaties om zo de sociale voorraad uit te breiden en de woonkwaliteit/leefbaarheid te verbeteren in bepaalde wijken.	2024-2025	Corporaties
12	Innovatieve maatregelen We verkennen innovatieve mogelijkheden zoals het opzetten van een WOM of een eigen gemeentelijk woningbedrijf of een extra corporatie om zo een solide basis te leggen voor publieke financiering in combinatie met het realiseren van onze betaalbaarheidsambities. Daarnaast kan een dergelijk initiatief er ook voor zorgen om in uitdagende periodes door te blijven bouwen (anticyclisch bouwen).	2025 en wanneer mogelijkheden zich voordoen	Zelf onderzoeken

Actielijn 4: Sturen op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen

1	Een mix van woningtypes, -segmenten en -groottes We streven bij nieuwbouwontwikkelingen naar een mix van woningtypes, -segmenten en -groottes en gaan daarover steeds het gesprek aan met de initiatiefnemer. Daarbij nemen we ook zaken mee zoals ontmoetingsruimte, gemeenschappelijke buiten- en of binnenruimte en overige zaken rondom de kwaliteit van de woning.	Continu	Initiatiefnemers
2	Maximaal 20% mag bestaan uit kleine woningen Om te voorkomen dat er te veel kleine woningen worden ontwikkeld, blijven we de norm hanteren dat maximaal 20% van het aantal woningen per nieuwbouwproject mag bestaan uit kleine woningen (met uitzondering van specifieke woonconcepten of woningen voor aandachtsgroepen). Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m² GBO aan in het CID en < 50m² GBO in de rest van de stad.	Continu	Zelf uitvoeren
3	We kijken naar een richtlijn voor een minimaal aandeel voor grotere woningen Om ervoor te zorgen dat er ook voldoende ruime woningen worden toegevoegd verkennen we de mogelijkheden voor een richtlijn voor het minimale aandeel grotere woningen bij projecten vanaf 200 woningen. Deze nieuwe richtlijn gaat niet gelden voor specifieke woonconcepten zoals woningen voor aandachtsgroepen.	Continu	Zelf uitvoeren

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 5: Betaalbare woningen worden overal in de stad toegevoegd			
1	Actieve rol binnen het grondbeleid Het realiseren van meer betaalbare woningbouw in Den Haag vraagt (een grotere) inzet van de gemeente op het gebied van grondbeleid. We sorteren voor op de nieuwe nota grondbeleid waarin de gemeente situationeel grondbeleid voert. Deze actieve rol vullen wij in via o.a. het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw. Dit met name om de onrendabele toppen in grondexploitatie af te dekken bij woningbouwontwikkelingen die (veel) sociale woningbouw en betaalbare woningen bevatten.	2024: Aanpassen grondbeleid 2025-2030: Actieve rol	Zelf uitvoeren
2.	Sturen op een hoger percentage sociaal In de wijken (met minder dan 30% sociale huurwoningen), vragen we om minimaal 50% sociale huur in de nieuwbouwopgave te realiseren. Hierdoor stijgt in deze wijken op termijn het aandeel sociale huur. Mede door de uitvoering van het Doorbraakplan te intensiveren of door het Urgentieprogramma betaalbare woningbouw zien we kansen om dit te realiseren.	Continu	Diverse partijen
Actielijn 6: Vitale beroepsgroepen kunnen wonen in de stad			
1	Middenhuurwoningen voor vitale beroepsgroepen Als het gaat om nieuwbouw werken we samen met marktpartijen om woningen in het middenhuursegment beschikbaar te stellen voor deze doelgroep.	Continu	Marktpartijen
2	Met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan vitale beroepsgroepen Jaarlijks gaan we 15 sociale huurwoningen toewijzen aan vitale beroepsgroepen.	Jaarlijks	Corporaties
3	Communicatie We zetten in op heldere communicatie, zodat de doelgroep het beschikbare aanbod ook goed kan vinden. Daarnaast brengen we verschillende partijen bij elkaar om passend aanbod te realiseren.	Continu	Marktpartijen, corporaties

Nr.	Beschrijving maatregel	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 7: Een ongedeelde regio			
1.	Woningbouwprogramma's afstemmen in de regio We zoeken afstemming van de woningbouwprogramma's met de regiogemeenten zodat woonmilieus die in Den Haag onvoldoende of niet aanwezig zijn worden gerealiseerd in de regio. Denk bijvoorbeeld aan betaalbare grondgebonden koop. Tegelijkertijd vragen we van de omliggende gemeenten om gemaakte afspraken over het realiseren van sociale huur en het huisvesten van specifieke doelgroepen na te komen zodat de druk op Den Haag om deze doelgroepen te huisvesten wordt verlicht.	2025 en daarna periodiek	Regio
2.	Pilot uitwisselen ambtelijke capaciteit We onderzoeken in 2025 kansen voor een pilot om ambtelijke capaciteit vrij te maken voor nieuwbouwprojecten in de regio die grenzen aan de randen van Den Haag én die een programma hebben dat van belang is voor de stad (denk bijvoorbeeld aan een hoog aandeel sociale huur).	2025	Regio
Actielijn 8: Kansen voor kleinschalig, innovatief en particulier initiatief			
1.	Innovatieve woonvormen toevoegen We zetten in op het realiseren van innovatieve woonvormen. Doel is het toevoegen van ten minste 100 van deze woonplekken uit particulier initiatief per jaar (exclusief inspanning corporaties). Dit doen we onder andere door het uitvoeren van het Stimuleringsplan innovatieve woonvormen (RIS316966).	Continu	Corporaties en ontwikkelaars

Speerpunt 2

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

Voor sommige mensen is het nog moeilijker dan voor anderen om een woning te vinden. Zij hebben minder kansen omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden of omdat ze een specifieke woonvraag hebben. Zij zijn vaak afhankelijk van extra zorg of begeleiding.

Het gaat om een snelgroeiende groep ouderen die ook nog eens steeds ouder wordt, om mensen die dak- en thuisloos zijn of die uitstromen uit een (zorg)instelling en statushouders. Maar ook diverse groepen mensen met sociale of medische urgenties, waaronder slachtoffers van huiselijk geweld. Daarnaast zijn er groepen zoals arbeidsmigranten of studenten die soms noodgedwongen huisvesting vinden onder erbarmelijke omstandigheden én daar vaak hoge huren voor betalen.

Al deze mensen noemen we ‘aandachtsgroepen’ en zij hebben behoefte aan betaalbare, passende huisvesting en in sommige gevallen adequate ondersteuning. Maar het aanbod is beperkt. De concurrentie om schaarse betaalbare woningen leidt tot ongelijke huisvestings-situaties in Den Haag en de regio. Ook zien we dat de leefbaarheid in sommige buurten onder druk staat. Het ontbreekt aan voldoende zorg en ondersteuning, wat zelfstandig wonen bemoeilijkt. Het is cruciaal om de betaalbare woningvoorraad uit te breiden (zie ook speerpunt 1) en meer betaalbare woningen beschikbaar te

stellen (met passende ondersteuning) aan aandachtsgroepen. De woonzorgvisie gaat hier een belangrijke rol in spelen.

Aandachtsgroepen

Het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’ heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor al deze aandachtsgroepen én een evenwichtige verdeling over gemeenten én met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In het programma zijn de aandachtsgroepen opgenomen die in het woonbeleid een plek moeten krijgen, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen groepen met een specifieke woonvraag en groepen met een gecombineerde woon- en zorgvraag.

De aandachtsgroepen met een specifieke woonvraag zijn:

- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagabewoners

De aandachtsgroepen met een gecombineerde woon- en zorgvraag zijn:

- Ouderen
- Mantelzorgers en ontvangers
- Mensen die rolstoelafhankelijk zijn of een lichamelijke, verstandelijke, zintuiglijke beperking of psychische kwetsbaarheid hebben
- Daklozen/dreigend daklozen (inclusief uitstroom uit de maatschappelijke opvang)

- Uitstroom van mensen uit een instelling, o.a. middels een koepelconvenant (maatschappelijke opvang, jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp, vrouwenopvang, beschermd wonen, gevangenis, mensen uit tbs-instellingen of uit overige klinisch forensische zorg)
- Sekswerkers die willen stoppen
- Statushouders, vluchtelingen en ontheemden (Oekraïners)

Doelen voor dit speerpunt

- We vergroten de kansen voor aandachtsgroepen om te kunnen wonen in een voor hen passende woning (inkomen/huishoudgrootte/zorgbehoefte). Bewoners zijn in staat zo lang mogelijk zelfstandig te wonen en zo nodig met ondersteuning.
- We streven ernaar de doorstroming in de stad te optimaliseren. Bewoners (waaronder senioren) die momenteel ongeschikt wonen, stromen door naar passende huisvesting.
- We hebben aandacht voor het ontwikkelen van nieuwe, passende woonvormen om aan de behoefte van aandachtsgroepen te voldoen.
- Meer aandachtsgroepen vinden huisvesting verspreid door de stad. Hierbij hebben we oog voor de reguliere woningzoekende.



Actielijn 1: **Opstellen van een woonzorgvisie**

Parallel aan de woonvisie werkt de gemeente aan een woonzorgvisie. In de woonzorgvisie ligt de focus niet alleen op huisvesting maar ook op wat er verder nodig is om bewoners zo lang en plezierig mogelijk zelfstandig te laten wonen. Zo nodig met goed georganiseerde ondersteuning en/of zorg. De woonzorgvisie is een integraal beleidsdocument dat de beleidsterreinen wonen, welzijn en zorg en ruimtelijke ordening met elkaar verbindt. Samen met onze belangrijkste (zorg)partners in de stad wordt de woonzorgvisie opgesteld.

Dit speerpunt uit de woonvisie biedt de kaders die in de woonzorgvisie verder worden uitgewerkt. Via de woonzorgvisie geeft de gemeente Den Haag invulling aan de programma's 'Een thuis voor iedereen', Wonen en zorg voor ouderen, het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Eerst een Thuis en het beleidskader Aanpak dakloosheid "Den Haag geeft thuis" (RIS316085). De woonzorgvisie heeft als doel dat aandachtsgroepen volwaardig deel kunnen nemen aan de lokale samenleving, met behoud van zoveel mogelijk eigen regie. Het tweede doel is dat aandachtsgroepen kunnen wonen in een voor hen passende woning. Tot slot is het belangrijk dat ze kunnen terugvallen op goed georganiseerde ondersteuning en zorg, waardoor mensen zo lang en plezierig mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen.



Actielijn 2: **Voldoende geschikte woningen voor ouderen**



De vergrijzing zet snel door. Tot 2030 groeit het aantal 65-plussers naar verwachting met 22%. Senioren worden ook steeds ouder (de dubbele vergrijzing). Daarnaast blijven ze langer zelfstandig wonen. Grotendeels omdat ouderen dit willen. Maar ook omdat dit moet. Door veranderingen en tekorten in de zorg komen mensen steeds later in aanmerking voor intensievere zorg of ondersteuning. De meeste senioren zullen dus in een reguliere woning blijven wonen. Daarnaast geeft het Rijk aan dat er geen verpleeghuisplekken meer bij komen. Terwijl de vraag naar intensieve 24-uurszorg wel groeit. Dit wil het Rijk opvangen met zorggeschikte woningen. De vraag naar deze woningen stijgt ook in Den Haag snel. Tussen nu en 2040 gaat dit naar schatting om 1.100 tot 1.800 woningen²⁵.

Er zijn er ook ouderen die al eerder willen verhuizen naar een beschutte woonvorm. Denk aan een hofje, gemeenschapsappartementen of een andere geclusterde woonvorm waar mensen naar elkaar om kunnen kijken en die toegankelijk zijn voor een rollator of een rolstoel. Naar schatting neemt de vraag naar geclusterde woningen tussen nu en 2040 met ongeveer 5.400 tot 12.500 woningen toe²⁶. Tegelijkertijd is het aanbod van zorggeschikte, rolstoel of rollatorgeschikte woningen voor ouderen (nog) beperkt, ook in wijken waar veel ouderen wonen.

Er is dus een grote en snel groeiende behoefte naar meer diverse, levensloopgeschikte woonvormen. Om het gat tussen zorg in een instelling en zelfstandig wonen te dichten is het belangrijk dat in deze woningen aandacht is voor gemeenschappelijke ruimtes, ontmoeting en activiteiten. Ideale locaties zijn nabij voorzieningen (zoals supermarkten, winkels, huisartsen, wijk- en welzijnsvoorzieningen en openbaar vervoer). Met het oog op personeelstekorten is het belangrijk geclusterde woningen (voor ouderen) nabij zorglocaties te realiseren zodat zorgpersoneel in de toekomst zo efficiënt mogelijk kan werken. Realisatie van geclusterde woningen kan niet enkel opgevangen worden met nieuwbouw. Dit moet op verschillende manieren. Denk naast nieuwbouw aan:

- Verbouw (het aanbrengen van een liftschacht of het splitsen van woningen)
- Renovatie (bestaande woningen geschikter te maken)
- Transformatie (omzetten van gebouwen naar een woonfunctie).

Ook zullen we ouderen actief stimuleren een verhuistap te zetten. Dit lukt tot nu toe nog maar mondjesmaat. Maar dit is wel belangrijk. Verhuizen heeft niet alleen voordelen voor ouderen, maar leidt vaak tot veel doorstroom. Dit betekent ook meer kansen voor andere doelgroepen. Hoe we deze opgave vormgeven werken we uit in de woonzorgvisie.

A photograph of a middle-aged man with grey hair and a beard, sitting in a black wheelchair with red-spoked wheels. He is wearing a grey V-neck sweater over a light blue collared shirt, grey trousers, and bright yellow sneakers. He is holding an open book and looking towards the camera. The setting is a modern living room with light-colored wooden flooring. To his left is a large window that looks out onto a garden with a Buddha statue, a large green bush, and a patio area. To his right is a red armchair, a black floor lamp, and a wooden side table with a potted plant and framed photos. A white text box is overlaid on the top right of the image.

Actielijn 3:
**Doorbraakplan uitvoeren
en meer betaalbare
huurwoningen toewijzen
aan (zorg)aandachtsgroepen**

Vanwege de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting en de hoge taakstelling voor de huisvesting van statushouders dient de huidige afspraak dat 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, op korte termijn te worden aangescherpt.

Voor - in eerste instantie - een periode van 3 jaar (Q4 2024 t/m 2027) en onder voorwaarde dat de leefbaarheid in wijken niet verder onder druk komt te staan, worden in Den Haag sociale huurwoningen via twee verschillende normen toegewezen aan aandachtsgroepen. In het Laakkwartier, Schilderswijk, Transvaal en alle wijken in Zuidwest wordt maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. In de overige wijken in Den Haag wordt 40% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. De gemeente gaat in de tweede helft van 2024 samen met corporaties aanvullend onderzoek doen naar de huisvestingsmogelijkheden van aandachtsgroepen. Als de uitkomsten aanleiding geven om bovengenoemde percentages aan te passen dan gaan gemeente en corporaties hierover in overleg. Meer sociale huurwoningen toewijzen aan aandachtsgroepen doen we onder een aantal voorwaarden:

- Willen we voldoende huisvestingskansen kunnen bieden aan alle woningzoekenden dan is het nodig om allereerst de betaalbare woningvoorraad uit te breiden (zie speerpunt 1).

- Naast de corporatievoorraad hebben we ook de particuliere betaalbare huurvoorraad nodig om de aandachtsgroepen een passende woonruimte te kunnen bieden. Dit gaan we doen door afspraken te maken met particuliere en institutionele beleggers naar voorbeeld van het platform Eerlijk te huur in de gemeente Rotterdam.
- We werken aan de uitvoering en verdere intensivering van het Doorbraakplan (RIS 317012) van waaruit 750 tot 1.000 woonplekken voor deze groepen worden toegevoegd.
- De veerkracht in de wijken moet behouden blijven. Dit vraagt inzet op goede begeleiding van de doelgroep, ook van mensen die al langer ergens wonen en mogelijk overlast veroorzaken.
- Met de regio gaan we in overleg hoe we tot een meer dan evenredige verdeling kunnen komen van de huisvesting van deze doelgroep in de regiogemeenten, zodat de gemeente Den Haag minder belast wordt.
- We houden rekening met kansen voor reguliere woningzoekenden.
- Via experimenteerruimte en pilots zoeken we naar slimme manieren om de doorstroming op gang te krijgen en daarmee extra ruimte te creëren voor aandachtsgroepen.

Actielijn 4: **Dak- en thuisloosheid terugdringen**



Foto: Eveline van Egdom - Eerlijke Beeldvorming 2024

Dakloosheid in Den Haag groeit, vooral onder jongeren maar ook onder gezinnen met kinderen waaronder remigrantengezinnen en EU-arbeidsmigranten. Velen hebben in de eerste plaats een huisvestingsprobleem. De druk op betaalbare woningen is in de afgelopen jaren nog verder toegenomen, mede door de brede huisvestingsopgave waar we op dit moment voor staan.

Het aantal signalen van mensen zonder stabiele woonomgeving neemt toe, evenals het aantal dat vastzit in instellingen vanwege het gebrek aan reguliere woningen. Een eigen woonplek met eventuele ondersteuning draagt bij aan herstel én voorkomt onnodige inzet van zorg (kosten).

Recent heeft de gemeenteraad het beleidskader Aanpak dakloosheid Den Haag geeft thuis (RIS316085) vastgesteld. Hierin is de ambitie opgenomen dat de gemeente zich aansluit bij het Verdrag van Lissabon. In 2030 mag er niemand meer op straat slapen door gebrek aan huisvesting of passende opvang. Om dit voor elkaar te krijgen is de beschikbaarheid van kleine, betaalbare woningen cruciaal. Via initiatieven zoals Kamers met Aandacht, Friendscontracten en andere vormen van hospitaverhuur (bijvoorbeeld Onder de Pannen) evenals het vrijspelen van zelfstandige woonplekken willen we bijdragen aan het beter gebruik maken van de bestaande voorraad. Zo bieden we deze groep mensen sneller kans op een eigen woonplek.

Daarnaast zetten we in op het voorkomen van dakloosheid, dit doen we samen met belangrijke partners zoals corporaties, water- en energiebedrijven en particuliere verhuurders. Dit kan door het maken van afspraken over het (vroeg)signaleren van betalingsachterstanden, het maken van meldingen, vlot in actie komen bij beginnende problemen en rondom huisuitzettingen.



Actielijn 5: **Goede huisvesting voor arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de economie van Den Haag. Vooral in sectoren zoals techniek, visserij, productie, schoonmaak, logistiek en bouw zijn arbeidsmigranten cruciaal. Zij zijn onderdeel van de stad en hebben recht op goede arbeids- en leefomstandigheden. In 2020 werkten ongeveer 64.000 arbeidsmigranten in de regio Haaglanden, waarvan het merendeel in Den Haag en de gemeente Westland. Het is de verwachting dat dit aantal de komende jaren zal blijven groeien. Ongeveer 55% van deze groep blijft een jaar of minder in Nederland.

Ongeveer 39.000 mensen afkomstig uit Oost-Europese landen staan in Den Haag ingeschreven²⁷. Hierbij weten we ook dat circa 30% niet ingeschreven staat, waardoor het werkelijke aantal in Den Haag wonende arbeidsmigranten veel hoger ligt. Analyse toont aan dat arbeidsmigranten vooral in de wijken wonen met een grote goedkope particuliere voorraad zoals Rustenburg-Oostbroek, Laak en Transvaal. Hier maken arbeidsmigranten 20% of meer uit van de totale bevolking in de wijk. Op buurtniveau kan dit percentage nog hoger liggen. Slechte huisvestingsomstandigheden en overlast komen daar steeds vaker voor.

Het programma Arbeidsmigratie in goede banen is opgesteld om de kwaliteit van het leven, inclusief huisvesting voor deze doelgroep en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. Handhaving en controle op misstanden (via de Wet goed verhuurderschap) zijn belangrijke speerpunten binnen het programma als het gaat om huisvesting. Binnen de kaders van het programma wordt gezocht naar huisvestingsmogelijkheden voor deze doelgroep, met minimaal de normen van het SNF-keurmerk.

Tot slot gaan we actief met het Rijk in gesprek over het economisch profiel en de verantwoordelijkheden van de werkgever. Ook gaan we met de regio om tafel om arbeidsmigranten eerlijker te verdelen over de regio en de druk op Den Haag te verlichten. Hierbij is het uitgangspunt dat arbeidsmigranten zoveel mogelijk in de buurt van hun werk wonen, bij voorkeur in dezelfde gemeente.

Actielijn 6: Standplaatsen realiseren voor woonwagenbewoners



Woonwagengewoners hebben een unieke culturele identiteit, die internationaal officieel is erkend als immaterieel erfgoed. Verschillende mensenrechtenverdragen, uitspraken van het Europees Hof door de Rechten van de Mens en van Nederlandse rechters, verplichten Nederland om woonwagengewoners in staat te stellen volgens hun tradities en identiteit te leven. Het bieden van voldoende standplaatsen is hiervan een essentieel onderdeel.

Lange tijd kregen woonwagengewoners echter juist minder woonruimte. Met de recente woonvisie, de woonagenda (2022) en de concept nota Nota Haags Woonwagenbeleid (RIS316679) zetten we een trendbreuk in. We hebben afstand genomen van het 'uitsterf-beleid' en zetten ons nu actief in om te voorzien in de woonbehoeften van deze doelgroep.

In 2018 heeft het Rijk het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. Het vereist dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagengewoners. Als deze vraag er is, moeten de gemeente en de woningcorporaties vanuit hun eigen rol een bijdrage leveren om in deze plekken te

voorzien. De gemeente is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordening van het standplaatsenbeleid, corporaties staan aan de lat als het gaat om de huisvesting van woonwagengewoners.

Er zijn momenteel 233 standplaatsen in Den Haag op 11 woonwagenlocaties en 8 standplaatsen op snipperlocaties. Onderzoek uit 2020 toont aan dat er behoefte is aan ongeveer 80 nieuwe standplaatsen. Om in deze behoefte te voorzien, gaan we in de komende 5 jaar 40 standplaatsen toevoegen door bestaande locaties uit te breiden en één of twee nieuwe kleinschalige woonwagenlocaties te realiseren. Dit wordt nader uitgewerkt na de vaststelling van de Nota Haags Woonwagenbeleid in 2024 .

.

Actielijn 7: **Voldoende woonruimte voor studenten**



We zetten in op Den Haag als wervende (internationale) studentenstad, waar voldoende studentenhuisvesting beschikbaar is. Studenten zorgen voor levendigheid in de stad en kunnen op lokaal niveau ook een maatschappelijke bijdrage leveren. Het behouden van afgestudeerde studenten is ook belangrijk voor de economische groei van de stad.

Het aantal studenten zal de komende jaren toenemen, mede door de groei van de Universiteit van Leiden met zo'n 2.500 studenten tot 2030. Recent onderzoek laat zien dat het tekort aan studentenhuisvesting op de lange termijn afneemt²⁸. Echter, hier is niet de geplande groei van Universiteit Leiden en TU Delft in meegenomen. Tot 2026 is de bestaande ambitie om 3.000 studentenwoningen toe te voegen. Eventuele groei daarna wordt verder in de bestaande woningvoorraad opgevangen, onder meer via mogelijke verruiming van het beleid rondom kamerbewoning. We kijken hierbij vooral naar onzelfstandige woonvormen in combinatie met sociale inzet in de wijk, zoals gemengde woonvormen waarin ouderen en jongeren samenwonen, getransformeerde woongebouwen, of leer-werk-woonbedrijven in wijken waar studenten lokaal kunnen bijdragen.

We werken samen met partners zoals onderwijsinstellingen, marktpartijen, en DUWO om studentenwoningen te realiseren. Elke partij heeft een specifieke

rol: DUWO is cruciaal in de bouw van nieuwe studentenwoningen, onderwijsinstellingen dragen verantwoordelijkheid om te voorkomen dat (internationale) studenten zonder perspectief op woonruimte naar Den Haag komen. Als gemeente nemen we de regierol op ons, vooral als het gaat om het verruimen van de mogelijkheden voor woonoplossingen in de bestaande woningvoorraad. Ook richten we ons de komende jaren op de relatie tussen huur en kwaliteit van studentenwoningen. Dit betekent dat we doorgaan met het informeren van studenten over hun rechtspositie als huurder en dat we handhaven bij misstanden.



Actielijn 8: **Voldoen aan taakstelling statushouders**

Statushouders worden door het COA aan gemeenten toegewezen op basis van een taakstelling. Voor Den Haag is de taakstelling in 2024 vastgesteld op ruim 1.100, en de jaarlijkse huisvestingsbehoefte voor deze groep varieert tussen de 600 en 700 woningen. Het precieze aantal zal fluctueren, afhankelijk van de taakstelling.

Het overgrote deel van de statushouders begint haar tijd in Den Haag met een uitkering of lager inkomen. De doelgroep heeft daarom behoefte aan betaalbare woningen. Dat geldt in het bijzonder voor de jongeren onder de 23 jaar. In de komende jaren is er vanuit de huisvesting statushouders, een grote behoefte aan goedkope huurwoningen (tot de kwaliteitskortingsgrens). We doen een beroep op de corporaties om hen te huisvesten in de sociale voorraad. Hiervoor creëren we ruimte in het woningbouwprogramma en de toewijzing. Daarnaast spannen we ons in om plekken buiten de sociale voorraad te realiseren (denk aan leegstaande kantoren), mede via het Doorbraakplan. De opvang van statushouders gaat verder dan huisvesting; we nemen dit mee in de woonzorgvisie, waarin ook ondersteuning bij inburgering en andere zorgaspecten wordt opgenomen.

Vanwege de hoge taakstelling in combinatie met de huishoudsamenstelling is de woningbezetting een punt van aandacht en moeten we kijken naar eventueel andere oplossingen. De aan Den Haag

gekoppelde statushouder is namelijk relatief vaak alleengaand/-staand of behoort juist tot een groot gezin. We zoeken daarom naar alternatieve oplossingen waarin we de bestaande woningen zo goed mogelijk benutten. We maken met corporaties afspraken over het huisvesten van statushouders via woningdelen ('friendswoningen'), een tijdelijke woonvorm waarbij jongeren en/of alleengaanden die wachten op gezinshereniging een corporatiewoning delen. Hierbij streven we naar een balans tussen optimale woningbezetting, doorstroming en de belasting voor statushouders.

Actielijn 9: Vluchtelingenopvang



Vanuit het Rijk wordt nog steeds een groot beroep gedaan op de inzet van gemeenten voor de opvang van asielzoekers. Met de Spreidingswet wordt de asielopgave voor de gemeenten ook als wettelijke taak vastgelegd. Voor Den Haag betekent dit dat we op basis van het inwoneraantal een taakstelling hebben voor het realiseren van 2.800 opvangplekken voor asielzoekers per 1 januari 2024.

We kiezen ervoor om consequent kwalitatief goede opvang te organiseren voor de vluchtelingen in onze stad. Het is ons doel om vluchtelingen (tijdelijk) goed te laten landen in de Haagse wijken en buurten en hen passend gebruik te laten maken van sociale voorzieningen. Bij het zoeken naar nieuwe locaties gaan we uit van opvang met perspectief op wonen en van de voorkeur om deze woningen ook permanent toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit zijn locaties die langdurig beschikbaar zijn als volwaardige woonplek voor vluchtelingen en mogelijk andere doelgroepen; en die, bij een lagere instroom van vluchtelingen, ook in grotere mate ingezet kunnen worden voor andere doelgroepen. In de 'Haagse Aanpak opvang nieuwkomers' (RIS316033) wordt deze aanpak nader omschreven.



Uit te voeren acties

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 1: Opstellen van een woonzorgvisie			
1	Woonzorgvisie en woonzorganalyse opstellen Voor aandachtsgroepen (op basis van 'Een thuis voor iedereen') stellen we een woonzorgvisie op. Dit gebeurt samen met corporaties en belangrijke zorg- en welzijnspartners.	2024	Corporaties, zorg en welzijnspartijen
2	Huisvestingsverordening herzien We passen de huisvestingsverordening aan en voegen de verplichte urgentiecategorieën toe in lijn met het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting en ook de woonzorgvisie. Binnen de urgentiecategorieën kijken we naar de groepen die het meeste in de knel zitten.	2025	Regiogemeenten
3	Prestatieafspraken wonen en zorg We betrekken zorgpartijen en het zorgkantoor vanaf 2025 bij het maken van de prestatieafspraken. Dit doen we specifiek voor de onderdelen die betrekking hebben op wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid. Hoe en in welke vorm we dit doen werken we uit in de woonzorgvisie.	Vanaf 2025	Corporaties, huurders, zorg en welzijnspartijen
Actielijn 2: Voldoende geschikte woningen voor ouderen			
1	Sturen op realisatie van passende woningen voor ouderen We zetten in op geclusterde woningen voor ouderen nabij zorglocaties. We sturen op de realisatie van geschikte woningen voor ouderen, onder andere door te sturen op het nieuwbouwprogramma (zie speerpunt 1), waardoor betaalbare woningen overal in de stad worden toegevoegd. Ook sturen we op kwaliteit van de nieuwbouwwoningen waarbij we oog hebben voor ontmoetingsruimtes. Naast nieuwbouw kijken we ook naar wat de mogelijkheden zijn voor verbouw, renovatie en transformatie waardoor woningen geschikt kunnen worden gemaakt voor ouderen.	Continu	Corporaties, zorg en welzijnspartijen en initiatiefnemers/ontwikkelaars
2	Stimuleren om een verhuistap te zetten In de woonzorgvisie (actielijn 1) nemen we op hoe we ouderen actief kunnen stimuleren om de verhuistap te zetten.	2024	Corporaties, zorg en welzijnspartijen

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 3: Doorbraakplan uitvoeren en meer betaalbare huurwoningen toewijzen aan (zorg)aandachtsgroepen			
1	Toewijzen corporatiewoningen aan aandachtsgroepen Voor in eerste instantie een periode van 3 jaar (Q4 2024 t/m 2027) en onder voorwaarde dat de leefbaarheid in wijken niet verder onder druk komt te staan, worden sociale huurwoningen via twee verschillende normen toegewezen aan aandachtsgroepen: in het Laakkwartier, de Schilderswijk, Transvaal, en alle wijken in Zuidwest wordt maximaal 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. In de overige wijken in Den Haag wordt 40% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen aan aandachtsgroepen. Als de uitkomsten van het in 2024 uit te voeren onderzoek Doorbraakaanpak Aandachtsgroepen aanleiding geven om deze percentages aan te passen dan gaan gemeente en corporaties hierover in overleg.	2024 en daarna continu	Corporaties
2	Doorbraakplan tot uitvoering brengen We zetten het Doorbraakplan door en realiseren in totaal 750 tot 1.000²⁹ woningen voor uitstromende zorgdoelgroepen en statushouders.	2023-2027	Corporaties en ontwikkelaars
3	Voldoende convenantwoningen voor uitstromende doelgroepen Op basis van de woonzorgvisie (zie actielijn 1) stellen we in overleg met de corporaties het aandeel convenantwoningen bij. Bij het toewijzen van convenantwoningen houden we rekening met spreiding.	2024	Corporaties, zorg- en welzijnspartijen
Actielijn 4: Dak- en thuisloosheid terugdringen			
1	Voorkomen huisuitzettingen Samen met corporaties en de particuliere sector werken we aan het voorkomen van dakloosheid. We maken afspraken met corporaties en met particuliere verhuurders om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Ook maken we afspraken met nutsbedrijven rondom het voorkomen van afsluiting bij wanbetaling. Daarvoor in de plaats wordt hulpverlening geboden.	2025: Afspraken	Corporaties en andere partijen

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 5: Goede huisvesting voor arbeidsmigranten			
1	Programma EU-Arbeidsmigranten uitvoeren We geven uitvoering aan de actielijn huisvesting uit het Programma EU-Arbeidsmigranten Den Haag 2023-2030 (RIS316674). Hierin is ook opgenomen dat we samen met de huisvestingsorganisatie of werkgevers zowel nieuwe als bestaande locaties creëren voor tijdelijke en langdurige bewoning.	2024-2030	Regiogemeenten, ontwikkelaars, werkgevers.
2	Voorwaarden voor realiseren huisvesting bij vestiging nieuwe bedrijven Bij vestiging van bedrijven die leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid gaan we na of dit wordt ingevuld via arbeidspotentieel vanuit de regio of inzet van arbeidsmigranten. Hierin nemen we het huisvestingseffect mee. We onderzoeken of we bij het afgeven van vergunningen voorwaarden aan de werkgever kunnen stellen over hoe in de extra huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten wordt voorzien. Dit doen we zoveel mogelijk in afstemming met de regiogemeenten.	2024-2025	Zelf onderzoeken
3	Minimumstandaarden voor huisvesting arbeidsmigranten Bij misstanden werken we volgens de Wet goed verhuurderschap om misstanden en uitbuiting te voorkomen (denk aan gescheiden contracten voor wonen en werken). Bij elk grootschalig initiatief voor huisvesting van arbeidsmigranten in Den Haag stelt de gemeente SNF-certificering (of een andere minimaal gelijkwaardige certificering) als voorwaarde.	Handhaving: Continu	Zelf uitvoeren
Actielijn 6: Standplaatsen realiseren voor woonwagenbewoners			
1	Standplaatsen toevoegen In samenwerking met corporaties en woonwagenbewoners zoeken we naar ruimte voor het realiseren van 80 woonwagenstandplaatsen. Dit doen we door nieuwe kleinschalige locaties toe te voegen. En ook door het uitbreiden van het aantal standplaatsen op bestaande woonwagenlocaties..	De komende 10 jaar	Corporaties

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 7: Voldoende woonruimte voor studenten			
	Locaties voor studentenhuisvesting tot realisatie laten komen		
1.	Samen met onze HBO's, ROC, de Universiteit Leiden en TU Delft evenals ontwikkelaars en corporaties/DUWO zoeken we naar mogelijkheden om meer (onzelfstandige) woonruimten voor studenten via de bestaande woningvoorraad (zie ook speerpunt 1, actielijn 2, maatregel 4 Regels rond kamerbewoning en hospitabewoning versoepelen) en door nieuwbouw te realiseren.	2025-2030	Corporaties, ontwikkelaars en onderwijs-instellingen
	Studieplekken volgt aantal kamers		
2.	We gaan in gesprek met onze HBO's, Universiteit Leiden en de TU Delft om het aantal toelatingen in lijn te brengen met het aantal vrijkomende of nieuw gerealiseerde kamers/wooneenheden.	2025-2030	Corporaties, ontwikkelaars en onderwijs-instellingen
	Informatiepositie versterken		
3.	Samen met onze onderwijsinstellingen en de huurbalie informeren we studenten over wonen in Den Haag. We informeren hen enerzijds over de verschillende manieren waarop ze hun kansen op woonruimte vergroten en anderzijds wat hun rechtspositie is als huurder, waar ze terecht kunnen met eventuele vragen of problemen met hun verhuurder.	2025-2030	Onderwijsinstellingen
Actielijn 8: Voldoen aan taakstelling statushouders			
	Realiseren taakstelling statushouders		
1.	We blijven statushouders huisvesten via directe bemiddeling en doen dit primair in samenwerking met corporaties. Dit nemen we op in de prestatieafspraken. Om de druk te minimaliseren, voegen we ook extra woningen toe buiten de corporatievoorraad, bijvoorbeeld via het Doorbraakplan.	Continu	Corporaties
Actielijn 9: Vluchtelingenopvang			
	Realiseren taakstelling asielzoekers		
1.	Dit doen we door uitvoering te geven aan het programma Haagse Aanpak opvang nieuwkomers (RIS 316033).	Continu	Partners

Speerpunt 3

Toekomstbestendige en duurzame woningen en woonomgeving

Wonen gaat verder dan enkel een dak boven het hoofd. Een huis wordt pas echt een thuis wanneer men er prettig kan wonen, maar ook zonder zorgen voor de toekomst. Zowel de woning als de woonomgeving beïnvloeden sterk het welzijn van bewoners. Veel inwoners in onze gemeente ervaren echter lastige situaties zoals een tochtig, onveilig of koud huis en/of een onwelwillende huurbaas die de noodzakelijke onderhoudsproblemen niet oppakt. Ook zijn er zorgen over hoge kosten die dreigen in verband met noodzakelijke verduurzamingsingrepen.

In wijken zoals Rustenburg-Oostbroek, Laak, Transvaal, en delen van de Schilderswijk blijft de kwaliteit van woningen achter, waardoor mensen met een beperkt budget in de knel komen door onbetaalbare energielasten.

Energiearmoede is een groeiend en dringend probleem vanwege hoge gasprijzen³⁰. Tegelijkertijd zien we het klimaat veranderen. Zomers worden warmer en periodes van intense droogte en hevige regenval komen in

de toekomst vaker voor. Met name wijken met weinig groen krijgen hierdoor steeds meer last van hittestress. De woonomgeving is hier nog niet voldoende op ingericht en zal hierop aangepast moeten worden met meer (ruimte voor) groen en water. Dit maakt de woonomgeving niet alleen klimaatbestendig, maar ook prettiger en gezonder voor bewoners.

Doelen voor dit speerpunt

- Het verduurzamen en verbeteren van bestaande woningen zodat in 2040 alle woningen veilig, gezond en duurzaam zijn én in 2030 de gemeente klimaatneutraal is.
- Het verlagen van het energieverbruik waardoor er minder huishoudens met energiearmoede te maken hebben.
- Werken aan een toekomstbestendige en gezonde woonomgeving.



Actielijn 1:
Alle woningen veilig, gezond en duurzaam

We willen dat alle inwoners prettig kunnen wonen. En dit betekent dat een woning veilig, gezond en duurzaam is.

Momenteel voldoet slechts ongeveer een kwart van de woningen aan deze norm, voornamelijk nieuwbouwwoningen. Deze opgave is sterk verbonden met het verbeteren van de particuliere woningvoorraad (speerpunt 4, opgave 4) omdat we vooral daar zien dat de woningkwaliteit onvoldoende is³¹. Het betreft zaken die impact hebben op de gezondheid of veiligheid, zoals vocht en schimmel of loden leidingen, open verbrandingssystemen, afwezigheid van koolstofmonoxide- en rookmelders en gebreken aan de buitenzijde. Hier scoren particuliere huurwoningen in de regel slechter dan sociale huurwoningen en woningen die niet worden verhuurd³².

Veilig, duurzaam en gezond wonen omvat ook betaalbare energiekosten. Het isoleren van woningen vermindert niet alleen de energielasten, maar draagt ook bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Momenteel is 40% van de Haagse CO₂-uitstoot afkomstig van woningen. Zonder extra inspanningen voor verduurzaming zijn onze CO₂-reductiedoelen onhaalbaar, wat een veilige, duurzame en gezonde toekomst in gevaar brengt.

Haagse Basiskwaliteit

Om te kunnen waarborgen dat alle woningen veilig, gezond en duurzaam zijn introduceren we een standaard, namelijk: de Haagse Basiskwaliteit. We streven ernaar dat alle woningen hieraan voldoen in 2040. Dit is ambitieus, omdat de nodige wet- en regelgeving op Rijksniveau nog in ontwikkeling is, maar ook omdat we bijvoorbeeld afhankelijk zijn van woningeigenaren voor de realisatie. Gezien het belang van een goede woning willen we tempo maken. Dit helpt ook om in lijn te komen met de wettelijke bepalingen en klimaatambities.

De Haagse Basiskwaliteit biedt duidelijke voorwaarden voor elke woningeigenaar, verhuurder en huurder, zodat zij weten wat een goede woning inhoudt. Het is van belang om een allesomvattende benadering te hanteren bij het streven naar een toekomstbestendige woning, omdat verschillende aspecten elkaar beïnvloeden. Bijvoorbeeld, isolatie draagt niet alleen bij aan het verminderen van het energieverbruik, maar ook aan een comfortabele temperatuur in de woning. Bovendien kunnen onderhoud en verduurzaming vaak gecombineerd worden, wat kostenbesparingen met zich meebrengt.

De Haagse Basiskwaliteit bestaat uit de volgende richtlijnen:

- 1. In de woning wordt energieverbruik voor verwarmen en koelen beperkt.** Een woning moet voldoende geïsoleerd zijn om comfortabel te kunnen verwarmen en koelen met duurzame bronnen en met een zo laag mogelijk energieverbruik.
- 2. In de woning wordt schone energie gebruikt, opgewekt en vastgehouden.** Dit betekent dat in de woning geen aardgas wordt gebruikt (ook niet om te koken) en de woning waar mogelijk bijdraagt aan de eigen energievoorziening en aan die van de rest van de stad.
- 3. Bewoners worden beschermd tegen overlast van verkeerslawaaï.** De woning voldoet aan de wettelijke geluidsnormen, waardoor de bewoners geen overlast ervaren van verkeerslawaaï.
- 4. De gezondheid van bewoners wordt beschermd.** Elke woning heeft een gezond binnenklimaat en heeft geen elementen die de gezondheid kunnen schaden zoals vocht, schimmel, loden leidingen of asbest.
- 5. De bewoner woont in een veilige woning.** Dit betekent dat het onderhoud op orde wordt gehouden, zowel onderhoud aan de woning als de installaties. Ook betekent dit dat er in elke woning voorzorgsmaatregelen zijn genomen voor brandveiligheid.
- 6. De Vereniging van Eigenaren is actief (indien van toepassing).** Voor een groot deel van de woningen is de kwaliteit van de woning afhankelijk van een Vereniging van Eigenaren. Daarom is een actieve Vereniging van Eigenaren van belang voor het bereiken van de Haagse Basiskwaliteit.

Om het doel in 2040 te bereiken is inzet nodig op verschillende gebieden, zoals het aanscherpen van het beleid voor Verenigingen van Eigenaren, maar bijvoorbeeld ook het toepassen van de Wet goed verhuurderschap.



Actielijn 2:

In 2030 zijn er geen woningen met een E, F of G-energielabel meer en wordt overal in de stad voldoende onderhoud aan woningen gepleegd

In de komende jaren krijgt het verduurzamen van woningen met de slechtste energielabels (E, F, G) prioriteit, als onderdeel van het streven naar de Haagse Basiskwaliteit (RIS316094). In deze woningen zijn bewoners extra kwetsbaar voor stijgingen van energieprijzen. Een te groot deel van de Haagse woningvoorraad heeft nog zo'n E, F of G label. Van de vastgestelde labels was dit 22% (landelijk 11%). Van de woningen met een label was dit 68%³³.

De ambitie is dat er in 2030 geen woningen meer zijn met een E, F of G-label en voor corporaties is dit voor eind 2028. Het verbeteren van deze woningen is een complex vraagstuk. Het hoge aandeel slechte energielabels, met name onder Verenigingen van Eigenaren en particuliere verhuurders, betekent een veelheid aan eigenaren met verschillende (financiële) capaciteit om de verduurzaming uit te voeren. Daarnaast blijkt uit onderzoek naar de kwaliteit van woningen dat het onderhoud van particuliere huurwoningen en particuliere woningen in vooroorlogse wijken achterblijft.

Daarom gaan we woningeigenaren, woningcorporaties, particuliere verhuurders en VvE's ondersteunen bij het isoleren van hun woningen, waar nodig in combinatie met het op orde brengen van het onderhoud. Deze opgave vliegt de gemeente Den Haag de komende jaren aan in de vorm van het Actieprogramma opknappen en isoleren (RIS316094). Dit wordt op drie hoofdlijnen ingestoken:

- **Stadsbreed**

Meer mensen dan ooit zijn bezig met isoleren en verbeteren van hun woning. Dit komt door verbeterde Rijkssubsidies voor isolatie en verduurzaming, aanstaande wetgeving, gestegen gasprijzen en/of zorgen over klimaatverandering. Met inspanningen op

maat, via subsidie-advies, technisch advies of advies op goed verhuurderschap, kan een grote groep een stap verder geholpen worden.

- **Wijken met veel slecht geïsoleerde woningen, waar mogelijk een warmtenet komt**

Een grote groep kan via collectieve acties aangezet worden tot actie door zaken eenvoudiger te maken en met korting aan te bieden. De context kan hier extra aanleiding bieden voor actie, bijvoorbeeld omdat er in een wijk veel slecht geïsoleerde woningen zijn en/of omdat er kansen liggen vanuit de Energietransitie via bijvoorbeeld een collectief warmtenet.

- **Intensieve aanpak bij gestapelde problematiek**

In bepaalde wijken zoals Laak, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal en Schilderswijk stapelen de problemen zoals energiearmoede, slechte isolatie en onderhoudsstaat zich op, wat de leefbaarheid en veiligheid beïnvloedt. Alleen door gecoördineerde en gerichte acties kunnen we verbeteringen bereiken. Hierbij denken we aan een allesomvattend verduurzamingsaanbod om woningeigenaren en VvE's eenvoudig te faciliteren bij het verduurzamen van hun woningen. In sommige gevallen zal zelfs een zeer intensieve aanpak nodig zijn, zoals de Haagse Stadsrenovatie (zie ook speerpunt 4,

actielijn 4). Dit doen we door een deur-tot-deur benadering om zowel eigenaren als huurders te bereiken, gedurende het volledige proces te begeleiden en indien nodig financiële ondersteuning te bieden.

Als deze aanpak niet voldoende is, overwegen we ingrepen, zoals het zelf aankopen, aankopen door corporaties of door een wijkontwikkelingsmaatschappij. Dit biedt tevens kansen om diversiteit toe te voegen aan het woningaanbod, met meer sociale huurwoningen.



Actielijn 3:
**Energietransitie is in volle
gang: schone bronnen en
aansluiten woningen**

De overstap naar schone energie is nodig omdat de huidige energievoorziening bijdraagt aan de opwarming van de aarde. Hoe we dit gaan doen staat beschreven in de Transitievisie Warmte (RIS313867). De kern om in de toekomst een klimaatneutrale stad te zijn, is om geen aardgas meer te gebruiken. Circa 83% van de Haagse woningen is momenteel nog aangesloten op aardgas³⁴. Aardgas moet vervangen worden door duurzame energie en dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw. Daarnaast is een versnelling nodig om de ambities te kunnen halen.

De komende tijd zal enerzijds ingezet worden op het verlagen van de energiebehoefte per woning door middel van bijvoorbeeld isolatie (zie ook actielijn 2) en anderzijds doordat we fossiele energie vervangen voor duurzame energie.

De Transitievisie Warmte gaat uit van een gebieds-gerichte aanpak, waarbij we werken aan de uitvoeringsplannen voor de eerste drie gebieden (Zuidwest, Mariahoeve en Binckhorst). De uitvoeringsplannen zullen duidelijkheid geven over het duurzame warmte-alternatief in de wijk en het benodigde isolatieniveau. Daarnaast geven de plannen duidelijkheid aan

bewoners en ondernemers over de route richting een aardgasvrije wijk en op welke wijze belanghebbenden betrokken worden in het proces.

Met de gemeentelijke regiefunctie zitten we in op de ontwikkeling van nieuwe duurzame warmtebronnen en op het versnellen van het aantal warmtenetaansluitingen in de 'groene wijken' uit de Transitievisie Warmte. Een schone en betaalbare warmtevoorziening is belangrijk. Om de omstandigheden zo te verbeteren dat de warmtetransitie kan slagen en bewoners een betaalbare, betrouwbare en duurzame warmtevoorziening tot de beschikking hebben, worden er gesprekken met het Rijk gevoerd. Zie hiervoor ook de commissiebrief Geactualiseerde aanpak warmtetransitie (RIS318491).



Actielijn 4: Energiearmoede bestrijden

Het percentage bewoners dat kampt met energiearmoede in Den Haag was in 2022 11,1% . Dit is significant hoger dan in de rest van Nederland (7,4%)³⁵. Dit percentage is ook hoger dan in grote steden zoals Amsterdam (10,7%) en Utrecht (5,7%). Huishoudens die op dit moment kampen met energiearmoede zijn niet in staat gezond en comfortabel in hun woning te wonen. Verhalen van mensen die bewust hun verwarming niet aanzetten, ook als het vriest, komen de afgelopen twee jaar steeds vaker voor als gevolg van schommelingen in energieprijzen. Dit betreft met name bewoners met een laag inkomen in slecht geïsoleerde huurhuizen. Zij hebben zelf weinig invloed op de verduurzaming van hun woning, omdat zij afhankelijk zijn van hun verhuurders voor het nemen van energiebesparende maatregelen. Dit maakt deze groep extra kwetsbaar.

In bepaalde wijken ligt het percentage inwoners dat met energiearmoede te maken heeft aanzienlijk hoger. In Den Haag hebben de wijken Moerwijk (22,8%), Bouwlust en Vrederust (21,1%), Morgenstond (18,0%), Transvaalkwartier (18,0%), Laakkwartier en Spoorwijk (17,4%) en de Schilderswijk (16,4%)³⁶ het hoogste aandeel huishoudens dat met energiearmoede kampt. Het is cruciaal om dit probleem, met name in deze wijken, aan te pakken. Via het woonbeleid richten we ons op het verminderen van het energieverbruik, waardoor de kwetsbaarheid van inwoners voor schommelingen in energieprijzen vermindert. Dit omvat maatregelen zoals isolatie, energiebesparing en gecombineerde ondersteuning, waaronder financiële hulp. In sommige

wijken kan dit het opknappen of vernieuwen van de woningvoorraad betekenen en soms zelfs het slopen en terugbouwen van woningen. Het Actieprogramma opknappen en isoleren (RIS316094), zoals beschreven in actielijn 2, geeft ook hier uitvoering aan. Bijvoorbeeld in de vorm van de Haagse Stadsrenovatie. We streven ernaar het percentage huishoudens met energiearmoede, waar mogelijk, te verminderen tot het landelijke gemiddelde.



Actielijn 5: De woonomgeving duurzaam en klimaatadaptief maken

Foto Sander Foederer met dank aan Energy Guard

Naast aandacht voor de kwaliteit van woningen besteden we ook aandacht aan de kwaliteit van de woonomgeving. Het vergroenen van gebieden heeft bijvoorbeeld gunstige effecten op waterbeheer, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en het verkoelen van de stad. Ook kan het kansen bieden om inwoners aan te moedigen tot ontmoetingen en meer fysieke activiteit. Dit maakt een woonomgeving prettiger en ook gezonder. Op dit moment zijn er nog te veel buurten met weinig groen en/of die niet zijn voorbereid op de veranderende klimaatomstandigheden. Het gaat vooral om buurten in en rondom het centrum.

Een integrale duurzame aanpak van woningen inclusief de omgeving is hierbij cruciaal. Dit doen we door op natuurlijke momenten (denk aan herstructurering van woningen, vervanging van riolering of verzwaring van het energienet) samen met onze partners op te trekken en te sturen op deze aanpassingen. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen hanteren we hoge eisen rondom duurzaamheid en klimaatadaptiviteit (Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744) en de Nota Duurzaamheid Schone Energie in een groene stad RIS301829).

Een ander voorbeeld is de aanpak binnentuinen waarbij we samen met corporaties binnentuinen verbeteren door ze te vergroenen en daarbij inzetten op het bevorderen van ontmoeting, beweging en het tegengaan van hittestress.

Uit te voeren acties

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 1: Alle woningen veilig, gezond en duurzaam			
1.	Eisen bij nieuwbouw Bij nieuwbouw stellen we eisen rondom klimaatadaptatie en duurzaamheid. We gaan in principe uit van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarnaast sturen we op hitterobuust, waterrobuust en droogterobuust bouwen. Hierbij hanteren we de normen uit de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig.	Continu	Zelf uitvoeren
2.	Haagse Basiskwaliteit We introduceren de Haagse Basiskwaliteit en verbeteren de kwaliteit van de woningvoorraad, zodat deze gaat voldoen aan deze norm. We streven ernaar dat alle woningen hieraan voldoen in 2040. Dit doen we door allereerst de Haagse Basiskwaliteit nader uit te werken. Dit doen we apart voor de corporatiewoningvoorraad en de particuliere woningvoorraad. We benutten natuurlijke kansen voor de verbetering van de woningvoorraad, zoals EFG-label woningen die waarschijnlijk vanaf 2030 niet meer verhuurd mogen worden. Daarnaast stellen we een Beleidskader en Actieplan gezond en veilig wonen op van waaruit we werken aan problematiek rond schimmel, vocht, loden leidingen, asbest, rook en CO2 melders. Dit plan wordt jaarlijks geëvalueerd. Mogelijk gebruiken we de Schouw 2.0 om onze voortgang (deels) in kaart te brengen en het beleid aan te scherpen.	2024/2025: Nadere uitwerking Haagse Basiskwaliteit 2025: Beleidskader en Actieplan gezond en Veilig wonen	Corporaties, particulieren
3.	Transitievisie Warmte is leidend Voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de transitie naar schone energiebronnen sluiten we aan bij de doelen en maatregelen uit de Transitievisie Warmte Den Haag. Zo komt Den Haag wijk voor wijk, en stap voor stap van het gas af. In de uitvoeringsplannen wordt dit gebiedsgericht aangepakt en concreet uitgewerkt. Als opvolger van de Transitievisie Warmte dient er, in het kader van de Omgevingswet, verplicht een warmteprogramma opgesteld te worden (uiterlijk eind 2026).	Continu	Corporaties, particuliere verhuurders en bewoners
4.	Particulieren mee laten liften op verduurzamingsactie van corporaties We benutten de nieuwe mogelijkheden in de Woningwet (2021) om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties. Dit promoten we met name in wijken met gespikkeld bezit (zoals Laak, Transvaal, Rustenburg-Oostbroek, Schilderswijk)	2024-2030	Corporaties
5.	VvE's stimuleren om te verduurzamen en onderhoud te plegen VvE's nemen hun onderhoudsverantwoordelijkheid. We onderzoeken verdere mogelijkheden om VvE's te stimuleren en te ondersteunen bij het onderhouden en verduurzamen van hun woningen. Hierbij is er aandacht voor VvE's met verschillende financiële posities en belangen van de leden. Daarnaast kijken we ook naar manieren voor handhaving wanneer dit niet lukt. De Haagse Pandbrigade pakt meldingen over achterstallig onderhoud op. Verder verstevigen we het VvE-beleid en sturen we op subsidies en instrumenten voor het verduurzamen van VvE's.	Continu	Bewoners in VvE's
6.	Sturen op goed functionerende en gezonde VvE's We sturen op VvE's die voldoen aan de minimale richtlijnen voor gezonde en goed functionerende VvE's. We bieden advies en begeleiding door onder andere procesondersteuning. Daarnaast informeren en activeren we VvE's middels de VvE balie. De richtlijnen voor VvE's omvatten het naleven van juridische verplichtingen, het volgen van de juiste besluitvormingsprocessen, voldoende sparen en het tijdig uitvoeren van dat onderhoud.	Continu	Bewoners in VvE's

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
6.	Haagse Daken Aanpak We geven uitvoering aan de Haagse Daken Aanpak (RIS316093) waarin we woningeigenaren en corporaties stimuleren blauwe, groene of gele (zonnepanelen) daken te realiseren.	2024-2030	Zelf uitvoeren

Actielijn 2: In 2030 zijn er geen woningen met een E, F of G-energielabel meer en wordt overal in de stad voldoende onderhoud aan woningen gepleegd

EFG-aanpak			
1.	- In samenwerking met corporaties en andere stakeholders geven we gestalte aan de EFG-aanpak. Met deze aanpak verduurzamen we 10.000 woningen per jaar. Dit doen we op de volgende manieren: - We maken prestatieafspraken met corporaties over het aantal te verduurzamen woningen en in welke wijken de komende jaren de grootste inzet wordt gepleegd. We gaan hieruit van het isoleren van 3.000 corporatiewoningen per jaar en eind 2028 geen EFG-labels meer in de corporatievoorraad. - We voorzien bewoners van informatie en advies en bieden financiële ondersteuning aan zoals leningen en subsidies (3.500 woningen per jaar); - Specifiek voor wijken met veel EFG-labelwoningen én de warmtenetwijken bieden we gericht aanbod en ondersteuning aan via wijkinitiatieven (2.000 woningen per jaar);	2024-2030	Corporaties, particuliere verhuurders, en bewoners
2.	Haagse Stadsrenovatie Specifiek voor wijken waar veel inwoners met energiearmoede wonen, of waar veel woningen met onderhoudsachterstand en slecht geïsoleerde woningen staan, maken we een aanvullend maatregelenpakket (o.a. subsidies). Hierbij gaat het om corporatiewoningen, gespikkeld bezit en particuliere woningen in wijken waar veel particuliere woningen staan met een slechte kwaliteit zoals Laak, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal en de Schilderswijk. (4.500 woningen per jaar) De maatregelen zijn gericht op verduurzaming in combinatie met onderhoud.	2024-2030	Corporaties, particuliere verhuurders, en bewoners
3.	Aanvraag Rijkssubsidies Naast eigen middelen en programma's zoeken we met name voor de onderhoudsopgave in combinatie met de EFG-labelaanpak subsidie vanuit Rijksprogramma's, zoals het Volkshuisvestingsfonds en het Nationaal Isolatieprogramma om echt het verschil te kunnen maken in deze wijken. Daarnaast vragen we het Rijk om een Nationaal Programma Stadsrenovatie op te zetten om met name in wijken zoals Laak, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal en de Schilderswijk tot verbetering van met name de particuliere woningvoorraad te komen.	Elk jaar dat inschrijving mogelijk is	Zelf uitvoeren

Actielijn 3: Energietransitie is in volle gang: schone bronnen en aansluiten woningen

1.	Transitievisie Warmte Uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte (RIS313867) en bijbehorende geactualiseerde aanpak (RIS318491).	Continu	Zelf uitvoeren en samen met partijen
----	---	---------	--------------------------------------

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 4: Energiearmoede bestrijden			
1.	Aanpak Energiearmoede Na instemming geven we uitvoering aan het voorstel 'Besteding derde tranche SPUK-middelen Aanpak Energiearmoede' (RIS318694) met daarin een specifieke aanpak van de energiearmoede die snelle besparingen oplevert.	T/m 2025	Zelf uitvoeren en samen met partijen
2.	Verminderen energieverbruik We nemen maatregelen die gericht zijn op het verminderen van het energieverbruik, zoals isolatie, energiebesparing en gecombineerde ondersteuning, waaronder financiële hulp. Zie ook actielijn 2 (acties 1 en 2) .	2024-2030	Corporaties, particuliere verhuurders en bewoners
Actielijn 5: De woonomgeving duurzaam en klimaatadaptief maken			
1.	Aanpak van de woonomgeving Bij elke vorm van herinrichting van de openbare ruimte in de bestaande stad stellen we voorwaarden om de gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk te beperken. Denk hierbij naast nieuwbouw ook aan het vervangen van riolering of het verzwaren van het energienet. Dit gaat om: • Het toevoegen van blauw en groen • Het verhogen van het wateropnemend vermogen van de woonomgeving • Het toevoegen van schaduw Hierbij benutten we koppelkansen om de woonomgeving aantrekkelijker te maken voor bewoners door het stimuleren van ontmoeting en het uitnodigen tot beweging (zie speerpunt 4 voor meer details).	2024: Invoeren en daarna continu	Ontwikkelaars
2.	Kosten verhalen op initiatiefnemers De extra kosten als gevolg van het verduurzamen van de woonomgeving verhalen we waar mogelijk in eerste instantie op ontwikkelaars. Waar dit niet toereikend is zoeken we gezamenlijk naar mogelijkheden om bijvoorbeeld Rijkssubsidies te benutten (denk aan Wbi of andere Rijksprogramma's).	2024: Invoeren en daarna continu	Zelf uitvoeren
3.	Natuurinclusief bouwen en klimaatadaptiviteit Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het puntensysteem Groen en Natuurinclusief Bouwen (RIS302383) en de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig (RIS308744). Ter vervanging van het huidige puntensysteem Groen en Natuurinclusief Bouwen en in aanvulling op de richtlijnen uit de Wegwijzer Den Haag Klimaatbestendig komt er een nieuw puntenstelsel Natuurinclusief Bouwen aan. Wanneer dit is vastgesteld zal het gaan gelden voor alle nieuwbouw in Den Haag.	2024: Nieuw puntenstelsel Natuurinclusief Bouwen Continu	Zelf uitvoeren en samen met marktpartijen

Speerpunt 4

Vitale en leefbare wijken

We streven naar een vitale, leefbare en ongedeelde stad in balans. Prettig wonen in leefbare wijken gaat niet alleen om de bebouwing, maar ook om zaken zoals groen, leefbaarheid en veiligheid, gezondheid, infrastructuur, voorzieningen e.d. In veel delen van Den Haag staat de leefbaarheid er goed voor, blijkt uit de laatste gegevens uit de de Leefbaarometer.

Denk aan wijken nabij het strand zoals Belgisch Park, de Bomen- en Bloemenbuurt. Bewoners wonen hier prettig en voelen zich verbonden met hun wijk of buurt.

Tegelijkertijd zien we in de Leefbaarometer dat met name in Den Haag Zuidwest en de aangrenzende particuliere vooroorlogse wijken zoals het Laakkwartier en Rustenburg-Oostbroek de leefbaarheid onder druk staat. Op verschillende indicatoren scoren deze wijken slecht, veelal op de woningvoorraad, fysieke omgeving, sociale samenhang, overlast en onveiligheid.

Ook zien we een aantal kantelwijken waar de leefbaarheid goed is maar investeringen nodig zijn om dit zo te houden. Denk aan Houtwijk, Waldeck en Leyenburg. Leefbare en vitale wijken en buurten geven mensen meer woonplezier en binding met de stad. Dit vraagt om een omgeving

waarin draagkracht en vraagkracht in balans zijn met kwalitatief goede sociale en fysieke infrastructuur.

Op het gebied van wonen besteden we meer aandacht aan wijken die op de Leefbarometer lager scoren dan het Haagse gemiddelde. Dit zijn de wijken waar we actief moeten investeren en werken aan verbetering. Dit vraagt waar mogelijk om eerlijkere spreiding van woningen in verschillende segmenten en het verbeteren van de woonomgeving. Ook het uitbreiden van corporatiewoningen in wijken waar die nu nog weinig of niet beschikbaar zijn kan hieraan bijdragen.

Doelen voor dit speerpunt

- We streven naar een betere leefbaarheid in de stad, vooral in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat.
- Misstanden (met name in het particuliere huursegment) gaan we tegen met goede spelregels en handhaving.



Actielijn 1: Versterken van de veerkracht in alle wijken

We zetten in op een rechtvaardige en inclusieve stad. In Den Haag vinden we dat iedereen de mogelijkheid moet hebben om mee te doen en regie te houden op het eigen leven. Dit geldt ook voor mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben. Een passende en betaalbare woning is daarvoor de basis. Dit doen we door te werken aan een betaalbare woonplek en een prettige woonomgeving (zie speerpunten 1, 2 en 3).

Tegelijkertijd zien we dat betaalbare woningen zich vooral in enkele gebieden bevinden. Juist daar zien we een sterke toename van het aantal kwetsbaren en komen veel (sociale) opgaven samen. Een deel van de oplossing ligt in het beter spreiden van de opgaven over de stad. Dit doen we door in delen van de stad waar nu weinig betaalbare woningen zijn meer betaalbare woningen toe te voegen, en door aandachtsgroepen beter te verdelen over de betaalbare woningvoorraad.

In sommige buurten zien we dat de veerkracht toeneemt. Denk aan Waldeck en Loosduinen. In grote delen van Zuidwest nam de veerkracht sterk af. In enkele buurten in het Centrum (denk aan de Schilderswijk of Transvaal) gaat het beter, maar is een vinger aan de pols houden belangrijk. Er ligt een opgave om een gebiedsgericht aanpak uit te werken om een negatieve trend te keren en een opwaartse beweging verder aan te jagen.

We geven daarbij extra aandacht aan buurten waar de veerkracht achteruitgaat. De integrale aanpak Zuidwest speelt hierin een cruciale rol (actielijn 2). Dit koppelen we nadrukkelijk aan de verbeteropgave in wijken met een verouderde particuliere huurvoorraad (actielijn 4).



Actielijn 2:
**Volle kracht vooruit met het
Nationaal Programma Zuidwest**

Den Haag Zuidwest is een gebied dat bestaat uit een aantal wijken³⁷. Sinds medio 2022 heeft Den Haag Zuidwest de status van een Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, als een van de 20 kwetsbare gebieden in Nederland. Met het integrale Nationaal Programma Den Haag Zuidwest (NPZW) zetten we op de korte en middellange termijn in op het verbeteren en vernieuwen van dit gebied, zowel fysiek als sociaal. Ambitie van het programma is:

“Bewoners van Zuidwest voelen zich net zo gezond, wonen even goed, doorlopen een net zo goede school-loopbaan, voelen zich net zo veilig, thuis, met elkaar verbonden, en nemen waar mogelijk net zo deel aan de arbeidsmarkt of kennen in ieder geval net zoveel bestaanszekerheid en een even schulden-zorgenvrij bestaan als een gemiddelde Hagenaar.”

Ruimtelijke uitwerking

De ruimtelijke en integrale uitwerking van het Nationaal Programma Zuidwest vindt plaats in de structuurvisie en zet in op een kwalitatief goede leefomgeving. Zuidwest heeft in de toekomst een groenstedelijk en compact woonmilieu, dat tevens duurzaam en gezond is. Door middel van verdichting en grootschalige sloop/nieuwbouw komen er meer woningen bij én wordt de woningvoorraad meer divers als gevolg van het toevoegen van verschillende woningtypen. Ook komt er een betere balans tussen (betaalbare) koopwoningen,

middenhuurwoningen en corporatiewoningen. Hierdoor woont er een gevarieerde bevolking in leeftijd, inkomen, levensfase en afkomst. Zo wordt doorstroming binnen de eigen wijk mogelijk. Naast sloop en nieuwbouw wordt er ingezet op renovatie waardoor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad sterk verbetert en bewoners goed en gezond kunnen wonen.

Sociale uitwerking

Naast herstructurering van de woningvoorraad en woonomgeving, vindt er vanuit het Uitvoeringsplan Zuidwest Gelijke kansen voor Zuidwest 2023-2027 een sterke investering plaats op alle zes thema's (wonen en leefomgeving, onderwijs, sociale samenhang en participatie, veiligheid, werk en economie, gezondheid en vitaliteit). Alle partners werken hierin samen (denk aan gemeente, corporaties, politie, scholen bedrijven etc.). Ook heeft het programma aandacht voor burgerparticipatie en het versterken van de sociale cohesie en het toevoegen van voorzieningen.

Actielijn 3:
**Goed verhuurderschap de norm
in alle delen van de stad**



Vergeleken met andere grote steden kent Den Haag relatief hoge percentages particuliere huur. Met name in de vooroorlogse wijken.

In sommige wijken is meer dan 50% van de voorraad een particuliere huurwoning, denk bijvoorbeeld aan Laak (ongeveer 50%). De meeste verhuurders verhuren hun woningen op een goede manier. Jammer genoeg zien we ook mistanden zoals onrechtmatig wonen en excessief hoge huurprijzen. Wat er gebeurt op pandniveau heeft directe gevolgen voor een straat. Ongewenst gedrag en misstanden zoals te hoge huurprijzen, verloedering, discriminatie op de woningmarkt en intimidatie kunnen naast de negatieve gevolgen voor huurders ook leiden tot aantasting van de leefbaarheid. We willen dat goed verhuurderschap de norm is in de hele stad en de rechten van huurders worden beschermd.

Slecht verhuurderschap heeft geen plek in Den Haag. De Haagse Pandbrigade handhaaft op zaken zoals onrechtmatig wonen en andere misstanden. We zullen streng toezien op handhaving van de Wet goed verhuurderschap en willen in meer gebieden een vergunningplicht op grond van deze wet. Hiervoor wachten we de evaluatie van de huidige pilot in de wijken Laakkwartier-Oost en -West, en Transvaalkwartier-Midden en -Zuid.





Actielijn 4:
**Stadsrenovatie
vooorlogse wijken**

In een aantal vooroorlogse wijken zoals het Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal, Moerwijk-Noord en Schilderswijk (particuliere deel), maar ook op stukken van de Weimarstraat en rond de Zevensprong zien we dat de kwaliteit van het wonen afglijdt.

Deze wijken worden gekenmerkt door weinig groen, lage energielabels, veel particulier woningbezit en overwegend kleine VvE's. Er is hier sprake van multi-problematiek op het gebied van onveilig wonen, onrechtmatig wonen, achterstallig onderhoud en slechte energielabels, onveiligheid en overlast en een lage sociale cohesie. De opgave is enorm, meervoudig en langjarig.

Door uitvoering van verschillende acties en programma's zoals de EFG-aanpak, verbeteren en isoleren én gezond en veilig wonen zetten we in op een grote vernieuwing op fysiek vlak in deze wijken, om de woningen en woonomgeving betaalbaar, gezond en leefbaar te maken. Dit in combinatie met een gerichte aanpak om woonoverlast en onveilige situaties terug te dringen. Dit doen we door onder andere de bouwkundige kwaliteit van woningen te verbeteren en het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast doen we dit via meer ingrijpende methoden zoals het indien mogelijk opkopen van particuliere huurwoningen, grondbeleid en het eventueel anticiperen op (kleinschalige) sloop/nieuwbouw van de particuliere voorraad in een aantal kwetsbare delen van de stad.





Actielijn 5:
**Bewoners activeren en
woningzoekenden een
stem geven**

Stadmakers werken aan initiatieven die de straat, wijk of de stad mooier maken. Dit kan gaan van aanpassingen in de woonomgeving (zoals muurschilderingen of picknicktafels) tot bewoners die elkaar helpen om de wijk duurzamer te maken.

Kenmerk is dat lokale groepen of initiatiefnemers het voortouw nemen en centraal staan. Dit bevordert niet alleen eigenaarschap van bewoners, maar ook sociale cohesie in de buurt en van daaruit een sterker vertrouwen in de overheid. Veel initiatieven dragen immers direct bij aan doelstellingen van de gemeente. Zo kan een yimby-beweging op gang komen³⁸.

Daarom zien we stadsmakers als essentieel voor een mooie, duurzame, leefbare en vitale stad. Stadmaken kan vanuit de bewonerswereld, maar ook vanuit de gemeente of maatschappelijke organisaties. Het gaat primair om initiatieven vanuit de samenleving.

Zo sluiten we aan bij de energie van actieve bewoners in de wijk en bouwen we in samenwerking voort op de bestaande netwerken. Dat kan doordat bewoners zelf het initiatief nemen voor een project, maar ook omdat gemeente, bedrijven en/of instellingen bewoners 'uitdagen' om initiatief te nemen. Via het participatienetwerk geven we dit verder vorm.

Stem geven aan woningzoekenden en bewoners van particuliere huurwoningen

Huurders van corporaties zijn georganiseerd via huurdersorganisaties. Zij spelen onder andere een belangrijke rol om tot goede prestatieafspraken te komen met corporaties en de gemeente. Ook in bestaande buurten zijn vaak goed georganiseerde bewonersverenigingen die van zich laten horen bij het nemen van beslissingen of het maken van beleid. Huurders van woningen in het particuliere segment en de stem van de woningzoekende sneeuwen nog te vaak onder. Regionaal is er een bond van woningzoekenden in oprichting. Dit juichen we als gemeente toe. We onderzoeken of we deze partij kunnen betrekken als we afspraken maken met particuliere verhuurders. Bij inspraak rond woningbouwinitiatieven vragen we een inspanning van de initiatiefnemer om te zorgen voor een vertegenwoordiging van woningzoekenden en we toetsen inspraakplannen hierop.

Uit te voeren acties

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 1: Versterken van de veerkracht in alle wijken			
1.	Sturen op gebiedsniveau We werken aan het beter verdelen van onze opgaven en doelgroepen over de stad. Dit hebben we deels al uitgewerkt in speerpunt 1 en 2 voor nieuwbouw en woonruimteverdeling. Per stadsdeel werken we de ontwikkelrichtingen (gebiedsprofielen) uit. Hierin geven we aan waar we per stadsdeel de accenten leggen.	Continu	Zelf uitvoeren
2.	Afspraken maken over huurprijsbeleid In de prestatieafspraken met corporaties maken we afspraken over de spreiding van de betaalbare huurvoorraad over wijken en buurten via huurprijsbeleid. Ook als dit betekent dat sommige woningen onder de streefhuur moeten worden verhuurd. Hier hebben we specifiek aandacht voor de doelgroep jeugd waarvoor een woning tot de kwaliteitskortingsgrens van cruciaal belang is.	2024-2025 2028: Herijking	Corporaties
3.	Bewoners met binding voor de buurt behouden Bij sloop nieuwbouw geven we urgentie aan bewoners die tijdelijk moeten verhuizen. Dit doen we bij voorkeur binnen de buurt. Daarnaast bieden we de mogelijkheid terug te verhuizen na oplevering. Ook continueren we bij het herzien van de huisvestingsverordening en/of de mogelijkheden om toegankelijke woningen met voorrang toe te wijzen aan doorstromende senioren. Dit brengt de verhuisdynamiek in de wijk op gang en speelt woningen vrij in de wijk of buurt voor huishoudens die we willen behouden in de wijk.	2024-2025 2028: Herijking	Zelf uitvoeren
4.	Een sterk netwerk van voorzieningen in alle buurten Naast woningen zijn goede voorzieningen van groot belang in alle wijken. Bij nieuwbouw hanteren we zoveel mogelijk de richtinggevende normen voor maatschappelijke voorzieningen en groen. Deze normen geven houvast om niet-woonfuncties direct mee te ontwikkelen bij gebiedsontwikkelingen. Waar voorzieningen missen gaan we in gesprek met onze partners en lokale partijen om te zoeken naar mogelijkheden om voorzieningen toe te voegen. Waar een overschot aan voorzieningen is kijken we naar mogelijkheden om deze beter te spreiden of toegang vanuit andere gebieden te bevorderen.	Vanaf 2024: Nieuwbouw 2024-2025: Onderzoek	Zelf uitvoeren
5.	Kansen benutten bij aanpassingen in de woonomgeving Bij aanpassingen in de woonomgeving rondom klimaatadaptatie (zie speerpunt 3) benutten we de kansen om de woonomgeving toegankelijker te maken en daarnaast meer binnen- en buitenruimte te creëren voor ontmoeten. Denk aan bankjes langs doorgangsroutes, obstakelvrije oversteekplekken etc. Dit geven we extra aandacht in wijken waar veel mensen met een mobiliteitsbeperking wonen zoals Waldeck en Kijkduin. Bij toegankelijkheidsaanpassingen nemen we het advies van ervaringsdeskundigen mee.	2024: Invoeren en daarna continu	Zelf uitvoeren

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 2: Volle kracht vooruit met het Nationaal Programma Zuidwest			
1.	Programma-aanpak Zuidwest gestalte geven Samen met bewoners en partners geven we uitvoering aan het Nationaal Programma Zuidwest waarmee naast nieuwbouw, 8.500 woningen worden verbeterd en wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid en vitaliteit van de buurten.	2024-2030	Samenwerkingspartners Zuidwest
2.	Rijkssubsidies beter benutten Vanuit het Rijk zijn er verschillende nieuwe fondsen om de fysieke kwaliteit en leefbaarheid van wijken een impuls te geven. We dienen jaarlijks een aanvraag in voor het Volkshuisvestingsfonds ter versterking van de aanpak van particuliere woningen in slechte staat in kwetsbare wijken. Dit doen we in eerste instantie als onderdeel van de aanpak Zuidwest en de grote investeringsgebieden, maar op termijn ook voor het verbeteren van de vooroorlogse wijken. Naast benutten van bestaande fondsen lobbyen we in samenwerking met al onze partners bij provincie en Rijk om extra fondsen beschikbaar te stellen voor woningbouwontwikkelingen en het verbeteren van de bestaande woningvoorraad in de hele stad.	Jaarlijks	Zelf uitvoeren
3.	Samenwerken en investeren met corporaties in leefbaarheid Corporaties zijn een belangrijke partner bij het verbeteren van de leefbaarheid. Vaak zien woonconsulenten van corporaties als eerste waar het misgaat. Zij hebben hierin dus ook een signaalfunctie richting de gemeente en het welzijnswerk. Daarnaast spelen corporaties een belangrijke rol bij fysieke herstructurering van wijken en buurten. Samen met de corporaties leggen we in de prestatieafspraken vast waar zij de komende jaren structureel zullen investeren in de leefbaarheid. Tenminste de komende vier jaar gaan we uit van een focus op Den Haag Zuidwest.	Jaarlijks	Corporaties
Actielijn 3: Goed verhuurderschap de norm in alle delen van de stad			
1.	Strakker handhaven op misstanden We pakken slecht verhuurderschap en schrijnende woonsituaties harder aan. Dit doen we onder andere via: • Handhaven van algemene regels goed verhuurderschap • We breiden de vergunningplichtige gebieden uit. • Als het wetsvoorstel Betaalbare huur ingaat, gaan we handhaven op huurprijzen.	Voor 2026: Invoeren Uitvoering: Continu	Zelf uitvoeren
2.	Huurbalie, Huurteam en Proceskostenfonds We gaan door met de Huurbalie waar particuliere huurders en verhuurders terecht kunnen voor gratis advies en informatie, bijvoorbeeld bij vragen over contracten of bij onderhoud. Sinds het coalitieakkoord (2023-2026) is er extra geld voor gereserveerd. Ook verstevigen we het Huurteam zodat we huurders actief kunnen blijven ondersteunen bij hun huurrecht. Daarnaast zetten we een proceskostenfonds op om huurders te ondersteunen wanneer het gaat om onterechte kosten die zij gemaakt hebben (sleutelgeld, contractkosten, verhuurkosten en/of hoge administratiekosten) maar ook rondom duurzaamheid in brede zin.	Huurteam en Huurbalie: Continu 2024: Proceskostenfonds onderzoek gereed	
3.	Aanpak discriminatie op de woningmarkt We komen tot een aangescherpte aanpak voor het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt.	2025	Particuliere verhuurders

Nr.	Beschrijving	Tijdslijn	In samenwerking met
Actielijn 4: Stadsrenovatie vooroorlogse wijken			
	Stadsrenovatie vooroorlogse wijken We starten een fysiek en verbeterprogramma in de vooroorlogse wijken. Specifiek gaat dit om Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal, Moerwijk en de Schilderswijk (particulier deel). Accent in dit verbeterprogramma ligt op het verbeteren van de woningen en de woonomgeving. Waar mogelijk zoeken we de verbinding op met de aanpak van de vier aangewezen prioritaire gebieden Kaapseplein, Duindorp, Van Baerlestraat/ Jan Luykenlaan en Weimarstraat/ Zevensprong	2025-2030	
1.	Bewoners activeren De gemeente betreft bewoners actief en aan de voorkant bij alle interventies in wijken en buurten en daagt bewoners uit om zelf te komen met initiatieven. Dit betekent dat bewoners zelf met initiatieven kunnen komen en/of actief mee mogen denken over de invulling. Dit geldt voor aanpassingen in de woonomgeving, herstructurering, woning(ver)bouw, evenals aanpakken voor leefbaarheid en vitaliteit.	Continu	Zelf uitvoeren
2.	Huurders van particuliere huurwoningen een stem geven We volgen de ontwikkelingen rondom het oprichten van de regionale bond voor woningzoekenden. Na oprichting betrekken we deze nieuwe partij bij afspraken die we maken met particuliere verhuurders.	2025 en daarna continu	Zelf uitvoeren
3.	Bewonersinspraak toetsen op het betrekken van woningzoekenden naast huidige bewoners Inspraak is in principe de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Als gemeente toetsen we inspraakplannen op inzet om woningzoekenden te betrekken bij de inspraak rondom het plan.	Continu	Zelf uitvoeren
4.	Maatschappelijke functies voor de plinten We geven op het gebied van wonen invulling aan het Programma stadmaken door samen met partners plinten in te vullen met (maatschappelijke) functies of (tijdelijke) leegstand in te vullen (zie actie 1). Zo creëren we meerwaarde voor de wijk/buurt.	Continu	Ontwikkelaars
5.	Woningzoekenden een stem geven Het betrekken van woningzoekenden bij beleidsvorming en bij woningbouwontwikkelingen is essentieel om een inclusieve stad te creëren. Bij de totstandkoming van nieuwe grote beleidsstukken zoals de woonzorgvisie of een eventuele herziening van de woonvisie, organiseren we participatiebijeenkomsten met woningzoekenden naar het voorbeeld van het stadsgesprek met woningzoekenden.	Continu	Woningzoekenden

6.

Van visie naar uitvoering



In de woonvisie geven we als gemeente aan wat wij willen bereiken in de komende jaren. In dit hoofdstuk gaan we in op welke manier we hier uitvoering aan geven.

Rol van de gemeente

Vanuit diverse wet- en regelgeving heeft de gemeente de volgende rollen:

- **Een kaderstellende rol.** Denk aan het opstellen van een woningbouwprogramma, Omgevingsvisie (ruimtelijk beleid), omgevingsplannen, nota grondbeleid etc.
- **Een toetsende rol.** Door initiatieven te toetsen op de gestelde kaders.
- **Zorg dragen voor integraliteit.** Denk aan het voorkomen van een stapeling van eisen.
- **Een verbindende rol.** Door partijen samen te brengen, uit te dagen of aan te jagen.

Samenwerking met onze partners

Het uitvoeren van de woonvisie doen we nadrukkelijk samen met uitvoerende partijen. Onze belangrijkste partners zijn:

- Bewoners
- Ontwikkelaars en bouwende partijen
- Particuliere verhuurders en institutionele beleggers
- Corporaties en huurdersorganisaties
- Zorg- en welzijnspartners

De samenwerking met ontwikkelaars vindt grotendeels projectmatig, en per initiatief plaats. Bestaande en toekomstige bewoners betrekken we bij nieuwe initiatieven. De initiatiefnemer is verantwoordelijk, de gemeente toetst op een goed proces. Met corporaties en huurders maken we prestatieafspraken als onderdeel van een meerjarige raamwerkovereenkomst. De woonvisie vormt hiervoor de basis. Tot slot werken we samen met onze partners aan samenwerkingstafels zoals de Haagse Tafel Wonen en de regionale versnellingstafels met het Rijk.

Resultaat is afhankelijk van omstandigheden

De gemeente benadert de woonvisie vanuit de opgaven waar de stad voor staat. Dat is ook nodig. De opgaven voor de komende jaren zijn enorm. De ambities zijn dan ook groot. Voor sommige maatregelen staan we als gemeente zelf aan de lat of nemen we het initiatief. Zeker als het gaat om acties rondom het maken van beleid of het geven van subsidies kunnen we zelf sturen en is resultaat meetbaar. Maar dit is niet altijd het geval. Vaak zijn we afhankelijk van factoren zoals de instrumenten die we tot onze beschikking hebben, de kosten die hiermee gepaard gaan en vooral de samenwerking met onze partners.

Bijsturen op de woningmarkt vergt geduld. Resultaat is afhankelijk van tijd en veel externe factoren. Denk aan inflatie en stijgende rentes, veranderend Rijksbeleid of nieuwe wet en regelgeving, zoals het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting of het wetsvoorstel Betaalbare huur. Hier hebben we zelf geen of beperkte invloed op maar deze factoren beïnvloeden wel de koopkracht, bouwkosten en grondprijzen.

Uitvoeringsprincipes

We kunnen niet aangeven hoe we met alle hierboven benoemde onzekerheden omgaan. Wel kunnen we aangeven hoe we handelen als het mee of tegenzit. Zo houden we het doel in het vizier. Dit helpt bij het maken van beslissingen en moeilijke keuzes. We vatten dit samen in uitvoeringsprincipes. De uitvoeringsprincipes hebben we in de onderstaande paragrafen uitgewerkt.

Algemeen

1. De woonvisie vormt de basis voor de invoering van verschillende beleidsinstrumenten en programma's door de gemeente. Nieuwe regels die afhankelijk zijn van nieuw beleid maar al wel in de woonvisie staan, gelden pas nadat de benodigde beleidsinstrumenten zijn vastgesteld en ingevoerd. Denk bijvoorbeeld aan de huisvestingsverordening, het Voorraadbeleid of het Woonwagengebeleid.
2. Nieuwe eisen gelden vanaf invoering van de woonvisie voor nieuwe plannen zonder vastgestelde kaders³⁹. Om continuïteit van de woningbouw te garanderen houden we bij plannen met vastgestelde kaders vast aan de bestaande afspraken⁴⁰.
3. Voor zachte plannen waarover al gesprekken plaatsvinden maar waarvoor geen kaders zijn vastgesteld, gaan we in overleg met de initiatiefnemer en sturen we waar nodig binnen de mogelijkheden op de nieuwe beleidseisen.
4. Na een integrale afweging, behouden we het recht om gemeentelijke capaciteit op plannen zonder vastgestelde kaders af te schalen als geen nieuwe afspraken over kwalitatieve invulling mogelijk blijken mits:

- a. Er andere kansrijke vergelijkbare initiatieven zijn
- b. En die initiatieven wél voldoen aan de nieuwe kaders uit de woonvisie.

5. Waar wet- of regelgeving vanuit het Rijk of de provincie de uitvoering van de woonvisie in de weg zit, kaarten we dit aan bij de provincie en Rijk. Bijvoorbeeld bij regionale versnellingstafels, als onderdeel van de Regionale realisatieagenda (woondeal) is het oplossen of verder invullen van de kritische succesfactoren een belangrijk thema.

Prioritering in betaalbaarheidsdoelstellingen

We hebben hoge betaalbaarheidsambities. Altijd zullen we moeten zoeken naar een balans in betaalbaarheid, kwaliteit en snelheid. Als ambities onverhoopt knellen, dan handelen we als volgt:

1. Eerst kijken we of het mogelijk is de percentages op planniveau te realiseren.
2. Lukt dat niet, dan kijken we naar ruimtelijke verevening binnen het gebied⁴¹.
3. Als dit ook niet mogelijk is, kan ruimtelijk verevend worden in de rest van de stad.
4. Verevenen in de rest van de stad kan alleen in uitzonderlijke gevallen en mits het de segregatie niet bevordert. Hierbij kijken we eerst naar gebieden met een laag percentage sociale huur⁴².
5. Ruimtelijk verevenen is niet in alle projecten mogelijk en wenselijk. Met name in kleinere projecten is dit complex voor sociale huur.⁴³ Initiatieven met eengezinswoningen tot en met 20 woningen, en meergezinswoningen tot en met 50 woningen kunnen voor het aandeel sociale huur een afdracht doen in een op te richten fonds/reserve betaalbare woningbouw. Voor grotere projecten is financiële verevening niet mogelijk en geldt het percentage sociale huur zoals

benoemd in de woonvisie of daarnaast de mogelijkheden zoals genoemd worden onder punt 1⁴⁴.

6. Als verevening (ruimtelijk of financieel) aantoonbaar niet leidt tot afgedekte onrendabele toppen, kijken we eerst of we deze vanuit Rijks- of andere subsidies kunnen dekken.
7. Leiden stappen 1 tot en met 6 aantoonbaar niet tot gedekte onrendabele toppen, kan de gemeente beslissen om een lager betaalbaarheidspercentage te hanteren (maatwerk). Bij het hanteren van een lager percentage is de ondergrens 70% betaalbaar waarvan minimaal 30% sociale huur.
8. Bij het hanteren van een lager betaalbaarheidspercentage (punt 7) ligt het accent met oog op het bevorderen van doorstroom op de realisatie van betaalbare koop (met uitzondering van Binckhorst en CID)
9. Nieuwe sociale huurwoningen bieden partijen eerst aan aan corporaties. Pas als corporaties geen (investerings)capaciteit hebben kunnen marktpartijen, onder voorwaarden (denk aan 50 jaar instandhoudingstermijn, verhuren aan urgentiegroepen e.d.), het aandeel sociaal zelf invullen.

Tot slot, willen we aangeven dat de woonambities (ook in samenhang met andere beleidsdoelstellingen) hoog zijn en, mede vanwege de omstandigheden, is realisatie een uitdagende opgave. Met bovenstaande stappen 1 tot en met 9 bieden we flexibiliteit bij ontwikkelingen. Echter, alsnog kan het voorkomen dat bijzondere omstandigheden integrale maatwerkoplossingen vragen. Prioriteit bij nieuwbouwontwikkelingen ligt hierbij op het realiseren van betaalbare woningbouw, met name sociale huur.

Monitoring

We monitoren het beleid regelmatig. Indien nodig stellen we de maatregelen en het programma bij.

Financiën

In deze woonvisie worden nieuwe maatregelen en acties voorgesteld waarvan de uitvoering geld kost. Deze kosten zijn per maatregel geanalyseerd. Een deel van de maatregelen kan bekostigd worden via bestaande capaciteit en gelden. Denk bijvoorbeeld aan al lopende projecten en acties die binnen de bestaande capaciteit kunnen worden uitgevoerd of waar al geld voor is gereserveerd.

Andere kosten gaan over extra programmakosten en worden gedekt vanuit Programma 13 Stadsontwikkeling activiteit Wonen en Bouwen. Denk hierbij aan acties rondom het benutten van de mogelijkheden voor optoppen, het onderzoeken/oprichten van een vereveningsfonds en een proceskostenfonds, evenals het verkennen van andere innovatieve maatregelen. Hierover informeren we nader wanneer deze acties lopen. Een ruwe schatting van de kosten belooft ongeveer €900.000, oftewel €180.000 per jaar gedurende de vijfjarige looptijd van het woonvisieprogramma.

7.

Gebiedsprofielen



Introductie

In de woonvisie geven we de stedelijke richtlijnen mee op het gebied van wonen. Deze kaders zijn niet overal passend. Het ene gebied vraagt nu eenmaal wat anders dan het andere. Met behulp van gebiedsprofielen geven we per stadsdeel inzicht in wat hier de komende jaren nodig is, wat handvatten kan bieden voor maatwerk. Dit doen we door inzicht te geven in de opbouw en kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving, de ontwikkeling van de bewonersgroepen die er wonen en de behoeftes die hieruit ontstaan. Deze gebiedsgerichte uitwerking geeft richting aan de gewenste ontwikkeling op het gebied van wonen.

Leeswijzer

De gebiedsprofielen zijn als volgt opgebouwd:

- Een korte beschrijving van het gebied, inclusief cijfers.
- Enkele globale richtlijnen voor woningbouw of woningvoorraadverbetering.

De profielen volgen de vier speerpunten uit de woonvisie, namelijk:

- Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad
- Een toegankelijke en betaalbare woningvoorraad voor onze aandachtsgroepen
- Een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad en woonomgeving
- Vitale en leefbare wijken

We geven de informatie weer op stadsdeelniveau. Waar nodig zoomen we in op een wijk of ontwikkelgebied binnen het stadsdeel. Denk aan het CID, de Binckhorst of Zuidwest. Per gebied is één profiel uitgewerkt. Voor de wijken houden we de indeling aan van Den Haag in Cijfers.

Gebruik

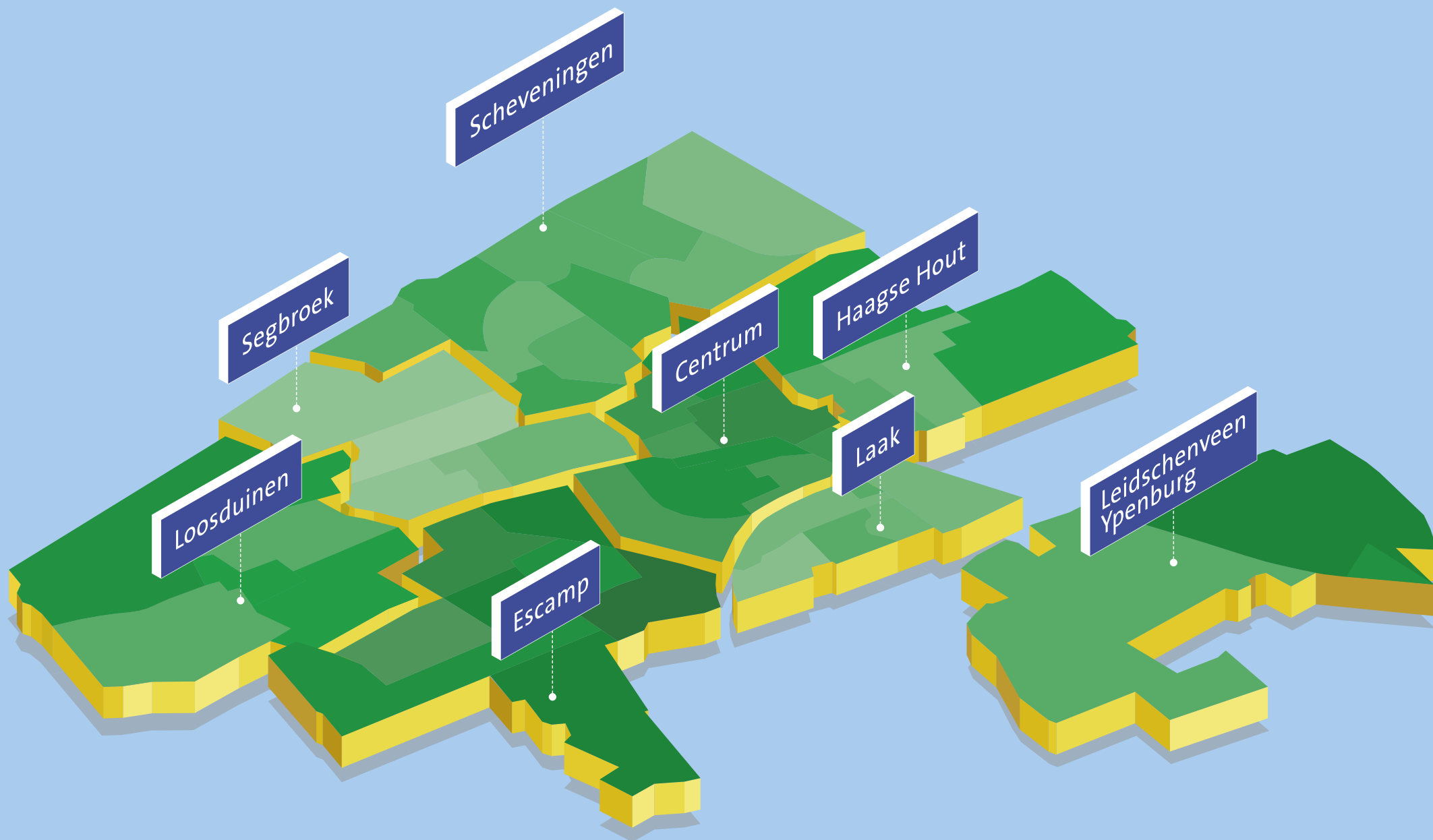
De gebiedsprofielen geven weer waar we voor wonen onze prioriteiten leggen. Ze vormen input voor plan-toetsing en gesprekken met initiatiefnemers. Het geeft ontwikkelaars en bewoners een idee van onze uitgangspunten en richtlijnen per gebied, welke ontwikkelingen we kansrijk vinden en waar we in dit gebied op sturen. Maatwerk blijft hierbij mogelijk.

Bronnen

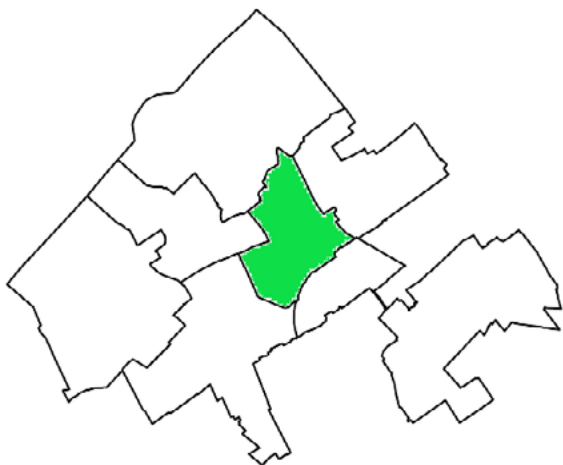
De profielen zijn opgebouwd met behulp van verschillende bronnen. Dit zijn:

- Den Haag in Cijfers en het Haags Gemeentearchief
- Wijkagenda's
- Input uit de consultatie met bewoners uitgevoerd als onderdeel van de woonvisie
- Quicksan veerkracht in corporatiebezit
- De Transitievisie Warmte





Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Centrum**



Het centrum is een stad in een stad. Vooral vanwege het grote aantal inwoners (110.000) en de stedelijke problemen die zich er voordoen. Stadsdeel Centrum bestaat uit de wijken: Archipelbuurt, Zeeheldenkwartier, Kortenbos, Willemspark, Stationsbuurt, Centrum (wijk), Schildersbuurt, Transvaalkwartier en de Groente- en Fruitmarkt.

Er is een duidelijke tweedeling tussen noord en zuid. In het noorden is de leefbaarheid in een aantal wijken beter dan het gemiddelde van Den Haag, zoals Willemspark en Archipelbuurt. In die wijken staan weinig sociale huurwoningen, respectievelijk 3,2% en 13,5%. In deze wijken zien we relatief veel senioren en is de WOZ-waarde aanzienlijk hoger. Woningen met energielabels EFG staan vooral in Centrum en Zeeheldenkwartier. Woningen die via een lift toegankelijk zijn staan vooral in Willemspark, Stationsbuurt en Centrum. Leefbaarheidsproblematiek in het stadsdeel concentreert zich voornamelijk in het zuidelijke deel waar een aantal wijken al jaren slecht scoort in de Leefbarometer. Denk aan Transvaalkwartier en Schildersbuurt. Verder is er in deze wijken vaker sprake van energiearmoede, overbewoning, spookbewoning⁴⁵ en problemen achter de deur.

Ondanks dat bepaalde wijken slecht scoren op leefbaarheid blijft het Centrum voor veel doelgroepen een aantrekkelijke woonlocatie vanwege de nabijheid van verschillende soorten voorzieningen, zoals winkels, cultuur en horeca maar ook openbaar vervoer. De woongebieden in het centrum variëren van rustig stedelijk tot centrum- en hoogstedelijk. Het centrum is daarmee aantrekkelijk voor diverse doelgroepen zoals starters, studenten en young professionals in de meer hoogstedelijke woonmilieus, en ouderen en gezinnen vooral in de rustige woonwijken.

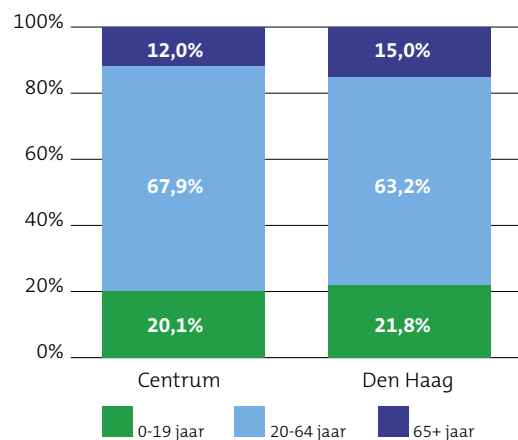
40% van de woningen is gebouwd voor 1930 (vooroorlogs) en 35% van de woningen is gebouwd tussen 1980 en 2000 (naoorlogs). Het is een stadsdeel met veel appartementen en eenpersoonshuishoudens. Het aantal verhuisbewegingen ligt hoog, vooral in de particuliere huursector. Nieuwbouw is vooral toegevoegd in Stationsbuurt en Transvaalkwartier, dat zijn met name huurwoningen. Een groot deel van het stadsdeel Centrum omvat delen van het ontwikkelgebied CID. Dit is het economisch centrum dat verder wordt ontwikkeld. CID wordt een hoogstedelijk gebied met een grote concentratie van woningen. Er wonen nu 49.700 mensen in 26.500 woningen. Hier worden 20.500 extra woningen aan toegevoegd (tot 2040). Dit betekent een geschatte groei van 35.000 mensen. Het centrum is een plek waar wooncarrières beginnen, maar waar ook ruimte is voor een vervolgstap in die wooncarrière. De plannen zijn verder uitgewerkt in de CID agenda 2040 (RIS302325) en de structuurvisie CID (RIS307135).

Cijfers

Demografie

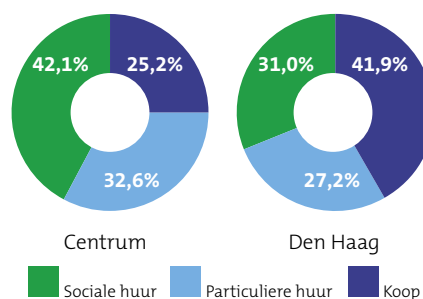
	Den Haag	Centrum
Aantal inwoners	563.122	110.339
Aantal huishoudens	284.014	57.915
Gemiddelde woningbezetting	2,07	2,02
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	55,1%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€39.325
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	58%
Mutatiegraad	11,2	13,4

Leeftijdsopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Centrum
Aantal woningen	267.654	52.915
Appartementen	76,4%	84,5%
Eengezinswoningen	21,8%	12,6%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€295.157
Woningen met een EFG-energielabel	39,5%	30,2%
Woningen die via een lift toegankelijk zijn	27,2%	26,7%



Leefbaarheid

	Den Haag	Centrum
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	6,8
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	5,5
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	6,5
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,3
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0%	4,3%
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	21,5%
Personen van 18+ jaar dat zich ernstig eenzaam voelt	16,1%	18,1%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Als er zich kansen voordoen voor nieuwbouw in wijken met een groter aandeel sociale huurwoningen, ligt de nadruk op differentiatie. Hier hebben naast sociale woningbouw, ook middeldure huur en betaalbare koop prioriteit zodat mensen in de wijk kunnen blijven als ze het beter krijgen.
- In wijken met veel oudere bewoners (zoals Archipelbuurt) zien we kansen om kleinschalig in te zetten op huisvesting voor de (oudere) bewoners die nu alleen of met zijn tweeën in een grote woning wonen zodat deze vrijkomen voor gezinnen (doorstroom).
- We benutten kansen voor optoppen, voor zover leefbaarheidsfactoren hiervoor ruimte bieden.
- We onderzoeken de mogelijkheden om bestaande winkelpanden om te vormen tot woningen in gebieden die niet tot de belangrijkste winkelstraten (hoofdwinkelstructuur) behoren, zoals de aanloopstraten naar de Zevensprong (in het centrum gaat het om het noordelijke deel van Paul Krugerlaan). De verwachting is dat dit potentieel verder zal toenemen als gevolg van krimp in het detailhandel aanbod.
- In het Binnenstadsplan 2033 (RIS316359) staan enkele maatregelen rondom wonen voor de binnenstad, een kleiner gebied in stadsdeel Centrum. Deze maatregelen bieden ook kansen voor de rest van het stadsdeel:
 - Op passende locaties maken we wonen op de begane grond mogelijk in het Oude Centrum en het Westeinde.
 - Kleinschalig toevoegen van woningen buiten het CID terwijl het grootschaliger toevoegen van woningen plaatsvindt in het CID en de Binckhorst.

- Woningen toevoegen via wonen boven winkels of op andere (leegstaande) verdiepingen die zich aantoonbaar niet meer voor economische functies lenen, zoals voormalige kantoorpanden.

Specifiek voor CID

- Met gedifferentieerd bouwen maakt de gemeente combinaties van meerdere woningtypen in straten en buurten waardoor verschillende doelgroepen aangetrokken worden. Daarbinnen ligt het accent op compacte woningen om in te spelen op het toenemende aantal een- en tweepersoonshuishoudens.
- Hoewel het gaat om een hoogstedelijk milieu, bouwen we betaalbaar voor inwoners die er een tijdje willen wonen. We sturen op het toevoegen van woningen die bijdragen aan sociale cohesie.
- Bij het opstellen van de gebiedsvisie voor het CID maken we de definitieve keuzes over woonmilieus en doelgroepen per gebied.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- In eenzijdige gebieden (woningen/doelgroepen) bekijken we de mogelijkheden voor intensiever gebruik en een mix van functies.
- Er is extra aandacht voor het huisvesten van dak- en thuislozen, dit nemen we ook op in de woonzorgvisie.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

- We zetten in op een fysiek verbeterprogramma van de vooroorlogse buurten met veel particuliere huur. Denk aan Transvaal en Schilderswijk, (tezamen met de wijken Laakkwartier en Rustenburg-Oostbroek).

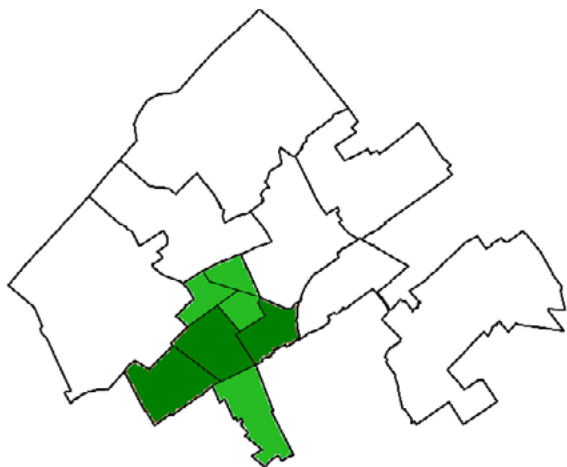
- Onderdeel van het verbeterprogramma is het versterken van de bouwkundige kwaliteit van woningen, het verduurzamen van de woningvoorraad en het eventueel anticiperen op (kleinschalige) sloop/ nieuwbouw in de (kwetsbare) buurten.
- De focus van de verduurzamingsopgave ligt in eerste instantie op de aanpak van woningen met een EFG-label. Met name in kwetsbare buurten (Transvaal en Schilderswijk). Hiervoor maken we een aanvullend maatregelenpakket (o.a. subsidies).
- Aanpak van energiearmoede in met name Schilderswijk en Transvaal.

Vitale en leefbare wijken

- We pakken misstanden bij huisvesting van arbeidsmigranten aan. We gaan de verhuurvergunning uitbreiden naar meerdere wijken.
- We definiëren gebieden waar we kansen zien voor intensivering
- Als onderdeel van de Integrale gebiedsaanpak Zevensprong werken we aan de aanpak en eventueel transformatie van slecht onderhouden particulier vastgoedbezit, rondom en in de aanloopstraten naar het kruispunt de Zevensprong⁴⁶. We kijken of voor de winkelstraten een vergelijkbare integrale aanpak kan worden opgezet.
- Aanpakken van te hoge huren na invoering Wet betaalbare huur. Denk aan het informeren van bewoners over mogelijkheden hun huur op basis van WWS punten te laten vaststellen.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Escamp**



Escamp is een groen stadsdeel dat bestaat uit de zeven wijken: Rustenburg-Oostbroek, Leyenburg, Bouwlust en Vrederust, Morgenstond, Zuiderpark, Moerwijk en Wateringse Veld.

Er staan voornamelijk naoorlogse portieketage woningen, grotendeels in bezit van de corporaties. Ongeveer 32% van de woningen is gebouwd in de periode 1945-1959. Nieuwbouw na 2000 is vooral in Wateringse Veld gerealiseerd. Hier zijn voornamelijk koopwoningen toegevoegd. Het is een omvangrijk stadsdeel. In Zuidwest (Bouwlust en Vrederust, Morgenstond en Moerwijk) staat de brede welvaart van bewoners onder druk. De opgave is om deze kwetsbare wijken te versterken en de veiligheid en de leefbaarheid te vergroten. Ook ligt er de komende 20 jaar een vernieuwingsopgave om circa 25.000 woningen te verduurzamen en verbeteren. Tot slot gaan we 10.000 woningen (netto) toevoegen. Deze ontwikkeling moet in de pas lopen met de inrichting van de openbare ruimte, de mobiliteitstransitie van auto naar OV, fiets en voetganger en het toevoegen van voorzieningen. Deze integrale opgave fysiek, sociaal en economisch, wordt uitgevoerd conform het Nationaal Programma Zuidwest 2040 en de Structuurvisie Zuidwest⁴⁷.

Het stadsdeel Escamp omvat naast de vier wijken van Zuidwest aanvullend drie wijken; Wateringse Veld, Rustenburg-Oostbroek en Leyenburg. Wateringse Veld is een VINEX uitbreidingswijk en bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen met tuinen⁴⁸ uit de jaren 90 en daarna. Het is een kindvriendelijke wijk met basisvoorzieningen. De opgave zit hem in het beheren maar ook het toekomstbestendig maken van de wijk voor de vergrijzing en het beter benutten van de ruimte. Dit kan

door het versterken van het voorzieningenniveau, het toevoegen van appartementen voor starters of doorstromende senioren op kleine schaal om zo kansen te bieden aan doorstroming binnen de wijk. Zo wordt ook de ruimte efficiënter benut.

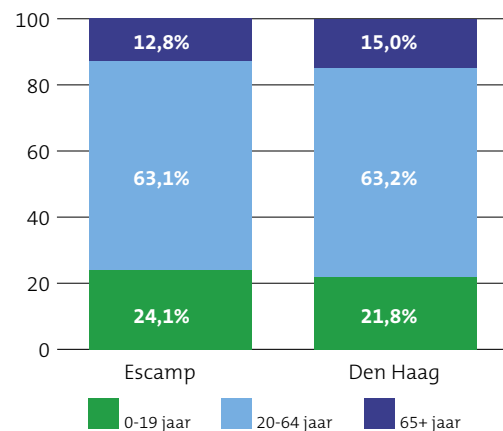
Rustenburg-Oostbroek en Leyenburg zijn wijken met veel particuliere woningen, een eenzijdige betaalbare en levendige wijk die staat voor een grote fysieke verbeteropgave. In deze wijken wordt ingezet op het verbeteren van de woningkwaliteit, bijvoorbeeld d.m.v. verduurzamen van de woningen en kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Gebeurt dit niet dan “kantelen” deze wijken. Als we geen investeringen doen verslechtert de woningkwaliteit en de leefbaarheid.

Cijfers

Demografie

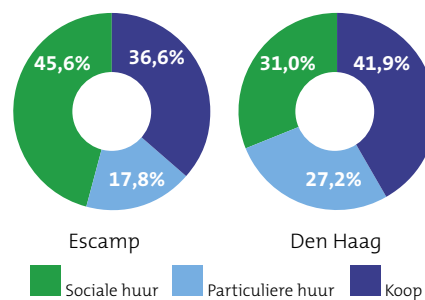
	Den Haag	Escamp	Zuidwest
Aantal inwoners	563.122	130.811	71.287
Aantal huishoudens	284.014	64.434	36.569
Gemiddelde woningbezetting	2,07	2,21	2,12
Eenpersoons-huishoudens	48,1%	46,8%	51,7%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€37.595	€32.565
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	54,9%	65%
Mutatiegraad	11,2	8,8	8,07

Leeftijdsopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Escamp	Zuidwest
Aantal woningen	267.654	58.446	33.450
Appartementen	76,4%	79,6%	87,0%
Eengezinswoningen	21,8%	20,0%	12,6%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€233.574	€198.511
Woningen met een EFG-energielabel	39,5%	37,5%	33,4%
Woningen die via een lift toegankelijk zijn	27,2%	26,6%	29,5%



Leefbaarheid

	Den Haag	Escamp	Zuidwest
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	6,7	6,4
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	5,3	5,1
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	6,6	6,3
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,5	6,3
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0	1,4	0,6
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	11,9%	11,9%
Personen van 18+ jaar die zich ernstig eenzaam voelen	16,1%	19,0%	22,3%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Bij nieuwbouw zetten we naast het realiseren van nieuwe en het verbeteren van de bestaande sociale huurvoorraad in op middeldure huur en betaalbare koop voor blijvers, stijgers en doorstromers.
- We voegen betaalbare koopwoningen toe om doorstroommogelijkheden in de wijken te creëren voor de huidige bewoners. Nieuw te realiseren woningen zijn vooral voor eenpersoonshuishoudens (senioren, jongeren incl. studenten) en gezinnen, hiermee creëren we een divers gebied. Voor studenten zien we kansen rondom Moerwijk en, nabij de sportcampus.

Specifiek voor Zuidwest

- Vanuit het Nationaal Programma Zuidwest is er een Uitvoeringsplan, wonen en leefomgeving zijn daarin een belangrijk pijler (dit gaat om 1. kwalitatief goede woningen, 2. fijnere leefomgeving en 3. duurzame mobiliteit).
- We zetten in op het verbeteren en veranderen van de eenzijdige en slechte woningvoorraad. Dit doen we door variatie aan te brengen in woningtypen, woninggroottes en woningsegmenten. Samen met partners (zowel corporaties als ontwikkelaars/bouwers) definiëren we wat de passende woonmilieus zijn.
- Als er sociale huurwoningen worden gesloopt, komt bij verdichting minstens hetzelfde aantal terug. Daarnaast geldt dat bij verdichting 30% van de toegevoegde woningen ook een sociale huurwoning is. Per buurt en gebiedsontwikkeling kijken we of dit aandeel wenselijk is in relatie tot de opgave om een wijk in balans te bouwen

met een gedifferentieerde woningvoorraad. We bieden de mogelijkheid om dit aandeel elders in of buiten Zuidwest te compenseren.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- We zetten in op het toevoegen van innovatieve woonvormen, ook voor aandachtsgroepen.
- Een pilot is de Woonzorgchallenge (innovatielab), waarin door middel van co-creatie nieuwe vormen van samenleven worden onderzocht.

Specifiek voor Zuidwest

- We geven extra aandacht aan het stimuleren van huisvesting voor cruciale beroepsgroepen zoals leraren in verband met het Nationaal Programma Zuidwest. Indien succesvol, onderzoeken we de mogelijkheid de pilot voor voorrang van huisvesting voor leraren die werken in Zuidwest om te zetten naar een bredere regeling. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van beroepsgroepen.
- Balans in de wijken is een grote opgave in dit gebied. In de meerjarige raamovereenkomst en de samenwerkingsagenda maken we hier afspraken over met de corporaties. Ook maken we afspraken over wat we verder kunnen doen om de leefbaarheid op peil te houden.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

- Vanuit de verschillende gebiedsontwikkelingen in Zuidwest, zoals Dreven/Gaarden/Zichten, Morgenstond en Knoop Moerwijk sturen we integraal op de toekomstbestendige woonomgeving door toevoegen en vernieuwen van woningen, door verbetering en vergroenen van de openbare ruimte, mobiliteitstransities en het gelijkmatig laten meegroeien van voorzieningen.

- Openbare ruimte/publieke ruimte richten we in met een focus op gezond, veilig, vitaliteit. Verbinding van beweegroutes, moestuinen e.d.
- Er komt een Aanpak binnentuinen waarin corporaties en gemeente werken aan klimaatbestendige, aantrekkelijke en gezonde binnentuinen. De aanpak sluit aan bij lopende programma's zoals Duurzaamheid en Voedselstrategie.
- De wijk Rustenburg-Oostbroek is onderdeel van het fysieke verbeterprogramma en hier wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de woningen en verduurzaming (EFG-aanpak).

Vitale en leefbare wijken

- Bij herstructurering nemen we als gemeente de regie met als doel dat bewoners weer terug kunnen keren naar hun wijk. Dit doen we door het maken van een strategische planning bestemd voor de doorstroming en een terugkeerregeling voor bewoners die vanwege sloop tijdelijk elders worden gehuisvest.
- Aanpakken van te hoge huren na invoering Wet betaalbare huur (dit geldt voor vooral Rustenburg-Oostbroek en Leyenburg). Denk aan het informeren van bewoners over mogelijkheden hun huur op basis van WWS-punten te laten vaststellen

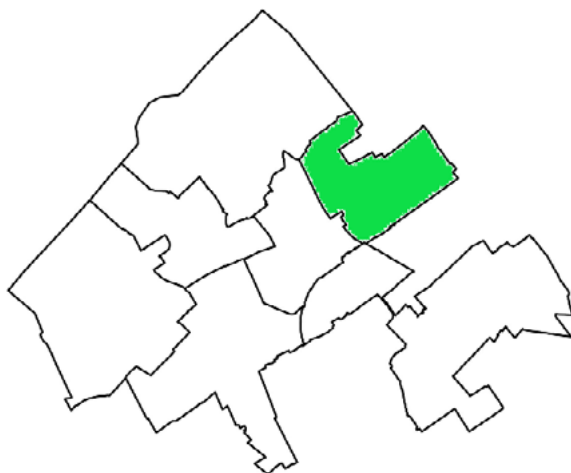
Specifiek voor Zuidwest

- Er loopt een pilot gebiedsgericht en datagestuurd werken aan leefbaarheid in Moerwijk in aanvang met corporaties en gemeente. Doel hiervan is inzicht te krijgen in de mogelijkheden om de leefbaarheid te verbeteren. Indien succesvol rollen we deze uit over de andere wijken.

- We werken aan het bouwen van gemeenschappen door middel van het programma samenwerken aan Zuidwest (stadmaken).
- Binnen de plintenaanpak voor Zuidwest kijken we naar aanbod, programmering en branchering. Wonen vormt hier een integraal onderdeel van de aanpak. We matchen vraag en aanbod in (leegstaande) plinten en stimuleren het dubbelgebruik in plinten en de buitenruimte.
- We onderzoeken samen met de corporaties of we maatwerk kunnen toepassen bij de toewijzingsregeling om zo de balans in Zuidwest te houden. We zijn terughoudend met het huisvesten van extra aandachtsgroepen i.v.m. de leefbaarheid en herstelkansen.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Haagse Hout**



Haagse Hout is een groen en divers stadsdeel bestaande uit de vier wijken: Benoordenhout, Haagse Bos, Mariahoeve/Marlot en Bezuidenhout.

Het is een aantrekkelijk woongebied dicht bij het centrum met diverse voorzieningen, waaronder het winkelaanbod in de Theresiastraat (Bezuidenhout), het winkelcentrum Mariahoeve en de Van Hoytemastraat (Benoordenhout). Het gebied omvat enkele van de meest welvarende buurten van de stad. Het Haagse bos als groen hart van het gebied is van grote betekenis voor de hele stad en karakterbepalend in het huidige stedelijke gebied. Het Haagse bos is daarmee een belangrijk onderdeel van de openbare ruimten in

Den Haag, die het groene karakter van de stad bepalen en dat bewoners waarderen. Het zuiden van het gebied is goed ontsloten door de treinstations Laan van NOI en Mariahoeve. Circa 70% van de woningen is gebouwd in de periode 1916-1970. De vooroorlogse bouw zien we met name in de Bezuidenhout en Benoordenhout. De naoorlogse bouw bestaat vooral uit galerijflats afgewisseld met grondgebonden woningen en veel groen in Mariahoeve. Ook in delen van de Bezuidenhout die tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn beschadigd zien we veel naoorlogse bouw.

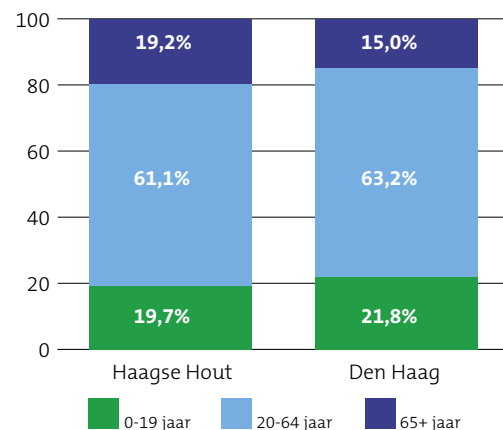
In de wijken Benoordenhout en Bezuidenhout staan weinig sociale huurwoningen, respectievelijk 1,3% en 14,8%. In Bezuidenhout is de voorraad sociale huurwoningen vrijwel volledig gelegen in Bezuidenhout-West waar 46,2% van de voorraad sociaal is, terwijl in Bezuidenhout-Midden en -Oost het aandeel slechts 2,3% respectievelijk 7,2% is. In Mariahoeve wonen veel huishoudens met een laag inkomen. Koopwoningen staan vooral in Benoordenhout. Daar is de WOZ-waarde het hoogst, maar er staan ook veel woningen met een EFG-energielabel. Nieuwbouw is voornamelijk toegevoegd in Bezuidenhout, dit betreft vooral huurwoningen.

Cijfers

Demografie

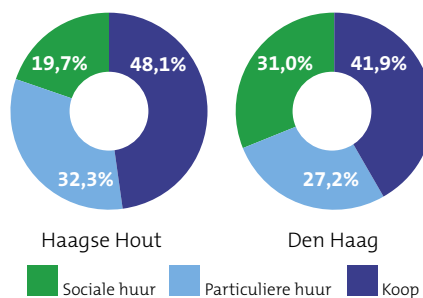
	Den Haag	Haagse Hout
Aantal inwoners	563.122	50.598
Aantal huishoudens	284.014	27.361
Gemiddelde woningbezetting	2,07	1,79
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	52,2%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€51.333
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	40,9%
Mutatiegraad	11,2	12,7

Leeftijdsopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Haagse Hout
Aantal woningen	267.654	27.864
Aantal appartementen	76,4%	82,2%
Eengezinswoningen	21,8%	15,4%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€389.610
Woningen met een EFG-energielabel	39,5%	54,7%
Woningen die via een lift toegankelijk zijn	27,2%	36,5%



Leefbaarheid

	Den Haag	Haagse Hout
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	7,8
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	6,2
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	7,6
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	7,2
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0%	0,7%
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	12,8%
Personen van 18+ jaar die zich ernstig eenzaam voelen	16,1%	13,9%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- In de wijken met een lager percentage sociale woningen in de voorraad willen we meer sociale woningen toevoegen. We bekijken de mogelijkheid om ook bij kleinere projecten (< 50 woningen) in te zetten op betaalbare woningbouw (denk aan transformatie van bedrijfs- of maatschappelijk vastgoed naar een woonbestemming).
- In het stadsdeel wonen veel senioren met 1 à 2 personen in grote woningen. Daarom houden we in het bouwprogramma rekening met woningen geschikt voor senioren om doorstroom te realiseren. Dit doen we bijvoorbeeld in de vorm van kleinschalige complexen met appartementen die levensloopbestendig en toegankelijk zijn. Dit kan ook in de vorm van een collectief wonen project met gezamenlijke ruimtes.
- In Benoordenhout zien we kansen voor verdichting. Bijvoorbeeld door het benutten van leegstaand vastgoed. Ook liggen er kansen voor bouwkundig splitsen van grote panden in aantrekkelijke en comfortabele appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Meer ruimte voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen.
- Zoeken naar locaties voor het Doorbraakplan met aandacht voor de sociale samenhang en leefbaarheid. We kijken goed naar welke buurten voldoende draagkracht hebben en voorkomen het huisvesten van veel aandachtsgroepen in met name enkele buurten in Mariahoeve.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

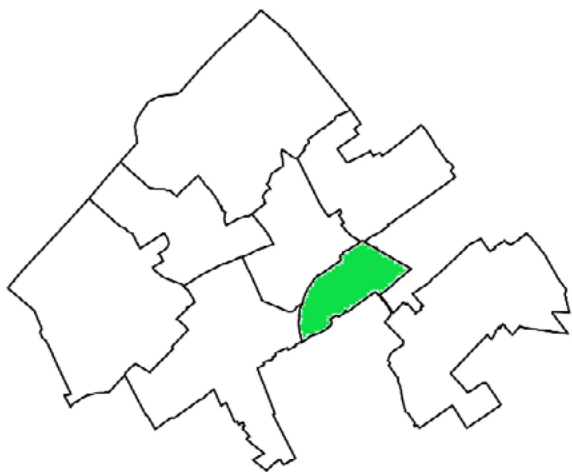
- Er is een grote verduurzamingsopgave voor de bestaande woningvoorraad; Benoordenhout en Bezuidenhout zijn vooroorlogse wijken met voornamelijk particulier eigendom, vaak in kleine VvE's. Mariahoeve is een naoorlogse wijk, met veel corporatiebezit en grote VvE's. Dit vraagt verschillende strategieën:
 - Meer aandacht voor activeren en betrekken van eigenaar-bewoners, in samenwerking met bewonersinitiatieven.
 - Aanbieden van ontzorgingstrajecten van aanbod tot uitvoering, zoals collectieve inkoopacties, het wegnemen van interne belemmeringen (de grote verbouwing), activeren van VvE's en meer aandacht voor groene (o.a. sedum) en gele daken (zonnepanelen).

Vitale en leefbare wijken

- Voorzieningenniveau beter benutten en op peil brengen en houden, daarbij sluiten we o.a. aan op het op te stellen ambitiedocument voor Mariahoeve en de omgevingsvisie.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Laak**



Laak is qua oppervlakte het kleinste stadsdeel van Den Haag. Ook is het één van de dichtstbevolkte delen van de stad. Het bestaat uit de wijken Laak Centraal, Spoorwijk, Molenwijk, Schipperskwartier, Laakhavens en Binckhorst.

Het gebied is ontstaan rondom de ontwikkeling van het station Hollands Spoor. Binnen de wijken staan buurten met een eigen karakter. Circa 50% van de woningen is gebouwd in de periode 1916 t/m 1944. De woningen uit die periode zijn vooral portiek-etage woningen. Er zijn grote verschillen per buurt. In Spoorwijk, Noordpolderbuurt en Laakhaven-Oost is het percentage sociale huur rond de 50% of hoger, in andere buurten ligt het onder de 10%. Ook zijn er buurten met veel particuliere huur en koopwoningen (Laakkwartier) en buurten in ontwikkeling met veel nieuwbouw (Laakhaven en Binckhorst). In Spoorwijk zijn veel slechte sociale huurwoningen vervangen door nieuwe sociale huurwoningen. Een deel van Laakhaven (Oost en Midden) valt onder het ontwikkelingsgebied CID. In dit gebied zijn de Haagsche Hogeschool en het ROC Mondriaan gevestigd. Meer informatie over het CID hebben we opgenomen in het profiel van stadsdeel Centrum.

Afgelopen jaren zijn in Laak veel studentenwoningen gebouwd. Verder zijn voornamelijk huurwoningen en een beperkt aantal koopwoningen gerealiseerd. In Laakhaven zijn meerdere kavels ontwikkeld in het kader van particuliere opdrachtgeverschap. De Binckhorst is volop in ontwikkeling naar een gemengd woonwerkgebied. Laak is het stadsdeel met het hoogste aantal verhuisbewegingen van Den Haag.

De voorraad particuliere huurwoningen is groot. Senioren wonen vooral in Laakkwartier (Laak Centraal) en Spoorwijk. Daar staan ook de meeste woningen met een EFG-energielabel. Woningen die via een lift toegankelijk zijn staan vooral in Laakhaven-West en -Oost en in de Binckhorst. In de overige wijken is het aandeel met lift toegankelijke woningen gering. In Laak wonen veel arbeidsmigranten. Met name in Laakkwartier.

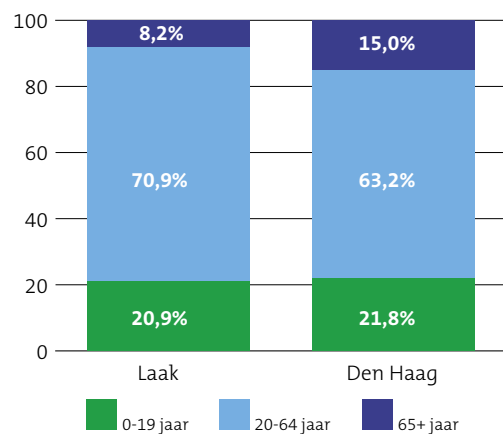
Daar zijn de afgelopen jaren veel woningen opgekocht voor de verhuur. Er zijn veel problemen door illegale overbewoning, woningsplitsing, kamerbewoning, overlast op straat, criminaliteit en uitbuiting van arbeidsmigranten. Dit is een snel wisselende bevolking waar niet altijd zicht op is. Bijvoorbeeld omdat ze niet staan ingeschreven. Door de nieuwbouw in Laakhaven en Binckhorst ontwikkelt het stadsdeel zich tot een gebied met zowel rustig stedelijke als levendige en hoogstedelijke woonmilieus.

Cijfers

Demografie

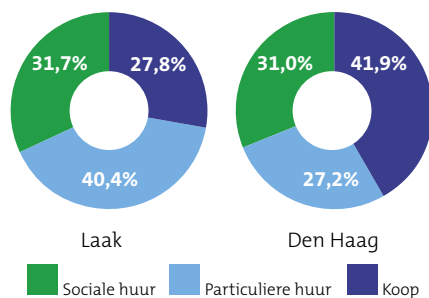
	Den Haag	Laak	Binckhorst
Aantal inwoners	563.122	46.256	1.254
Aantal huishoudens	284.014	25.163	757
Gemiddelde woningbezetting	2,07	2,21	2,33
Eenpersoons-huishoudens	48,1%	52,2%	54%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€33.865	€43.600
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	58,4%	39,4%
Mutatiegraad	11,2	17,2	33,8

Leeftijdsofbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Laak	Binckhorst
Aantal woningen	270.220	21.752	899
Appartementen	76,4%	83%	86,3%
Eengezinswoningen	21,8%	9,8%	7,9%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€210.887	€279.638
Labels EFG	39,5%	37,8%	1,8%
Via lift toegankelijk	27,2%	33,7%	85,2%



Leefbaarheid

	Den Haag	Laak	Binckhorst
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	6,2	6,4
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	4,8	5,0
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	6,0	6,5
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,3	5,6
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0%	6,7%	13,3%
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	12,4%	11,2%
Personen van 18+ jaar die zich ernstig eenzaam voelen	16,1%	16,7%	14,0%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Bij nieuwbouw streven we naar een groter aandeel corporatiehuur en betaalbare koop in de buurten waar nu veel particuliere huur is met als doel mensen langer te binden aan de wijk.
- Bij nieuwbouw zetten we in Laakhaven vooral in op een mix van verschillende betaalbaarheidscategorieën voor een- en tweepersoonshuishoudens, studenten en starters, ook in het sociale huursegment. In de overige buurten zoals Laakkwartier en Spoorwijk richten we het aanbod meer op ouderen en gezinnen. Waar mogelijk ligt de nadruk hier op betaalbare koop. Uitbreiding van studentenhuisvesting wordt vooral voorzien in de omgeving van de onderwijsinstellingen en openbaar vervoer.
- Vernieuwing van het aanbod aan woonzorgvoorzieningen voor ouderen, om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Specifiek voor Laakhaven

- De gebieds-NvU (RIS311821) met daarin de visie op Laakhaven vormt voor de komende jaren het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Laakhaven wordt doorontwikkeld tot een centrummilieu waarbij functiemenging het uitgangs-

punt is. Wonen wordt verspreid over heel Laakhavens. In de plinten van gebouwen is ruimte voor winkels, restaurants, bedrijven of voorzieningen, maar op de rustiger gelegen plekken ook voor wonen. Doel is een levendig en sociaal veilig gebied, waarbij bewoners binding hebben met hun leefomgeving. De nadruk ligt op compacte woningen voor een- en tweepersoons-huishoudens. Laakhaven moet ook ruimte bieden voor doorstroming vanuit de studentenwoningen naar een reguliere woning.

Specifiek voor Binckhorst

- Nieuwbouw vooral inzetten op een mix van prijscategorieën en doelgroepen is van belang om een prettige, leefbare en toegankelijke nieuwe woon-werkwijk te realiseren.
- Aandacht voor het specifieke karakter van hoogbouw. We onderzoeken hoe we verschillende prijscategorieën en doelgroepen kunnen mengen binnen hoogbouwcomplexen, of daarbuiten maar wel binnen het gebied. We onderzoeken daarbij ook welke eisen dat stelt aan gemeenschappelijke ruimten, voor zowel ontmoeting als voorzieningen in de complexen (bijv. fietsenstalling, afvalcontainers) en daarbuiten (groen, sport, gezondheidszorg, winkels en horeca).

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Aandacht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten, vanuit het Programma Arbeidsmigratie in goede banen (RIS316674). Aanpak van slechte woon-situaties en slecht verhuurderschap, o.a. middels de instrumenten die de Wet goed verhuurderschap biedt, zoals de verhuurvergunning.
- Aanpakken van te hoge huren na invoering Wet betaalbare huur. Denk aan het informeren van bewoners over mogelijkheden hun huur op basis van WWS punten te laten vaststellen.
- Ruimte voor andere woonvormen (collectief wonen), seniorenwoningen en tijdelijk gebruik van ruimte bij braakliggende terreinen (in o.a. Laakhaven, Binckhorst) voor flexwoningen ten behoeve van aandachtsgroepen in combinatie met maatschappelijke en culturele voorzieningen.
- We stimuleren de verhuur van woningen in het middeldure huursegment aan onmisbare beroepsgroepen in de nieuwbouw in en rondom Laakhaven.
- Er is aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals woonruimte voor senioren en mensen met een zorgbehoefte.



Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

- Aandacht voor meer groen in de openbare ruimte en het tegengaan van hittestress.
- We besteden extra aandacht aan handhaving op illegale en overbewoning, op de huisvestingsvergunning, op de verhuurvergunning in Laakkwartier, op opkoopbescherming en op naleving van de Wet goed verhuurderschap. Daarmee stimuleren we behoud van betaalbare woonruimte en betere verdeling en bewoning van de woningen.
- We ondersteunen bewoners en eigenaren van woningen met EFG-labels bij verduurzaming en energiebesparing met als doel meer wooncomfort en lagere woonlasten.
- Bij de aanpak van EFG-labels benutten we de nieuwe mogelijkheden in de woningwet (2021) om particulieren mee te laten liften met verduurzamingsacties van corporaties. Dit promoten we met name in Laakkwartier.
- We starten met een fysiek verbeterprogramma in vooroorlogse wijken waaronder Laakkwartier. We maken een aanvullend maatregelenpakket (o.a. subsidies) voor wijken waar veel energiearmoede voorkomt, waar veel woningen slecht onderhouden en slecht geïsoleerd zijn.
- Verdere uitvoering van het Actieplan Laak richt zich op verduurzaming, kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering van de leefbaarheid. Met name in Laakkwartier (Oost en West).

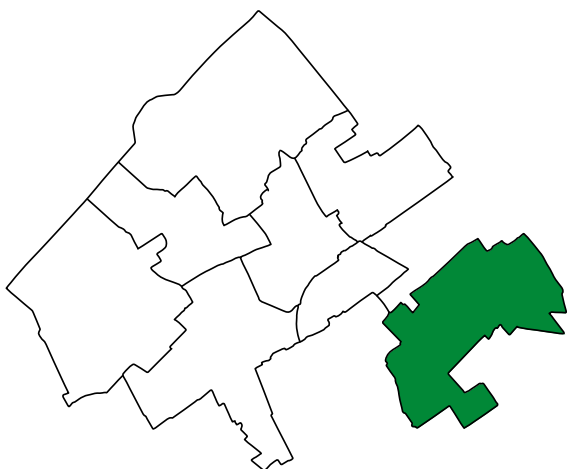
Vitale en leefbare wijken

- Uitvoeren van Actieplan Laak i.c.m. verhuurvergunning gericht op verbetering van leefbaarheid, tegengaan van overbewoning en verkrotting van woningen, maar ook het aanpakken van problematiek in de openbare ruimte.
- We bestrijden misstanden in de particuliere huursector. Particuliere verhuurders die zich houden aan de Wet goed verhuurderschap zien we als partners. Verhuurders die zich hier niet aan houden en bijvoorbeeld te hoge huren vragen en het onderhoud verwaarlozen, zijn niet welkom in Laak.
- Daarnaast zoeken we naar oplossingen voor VvE's waar te weinig organisatiegraad en te weinig geld is om de woningen te onderhouden en te verduurzamen.
- Huisvesting van aandachtsgroepen organiseren door middel van flexwoningen. Aan het Leeghwaterplein voegen we woonruimte voor aandachtsgroepen toe in combinatie met reguliere woningzoekenden.

Specifiek voor Binckhorst

- Menging van verschillende inkomensgroepen en huishoudentypen binnen complexen of binnen straten en buurtjes met aandacht voor leefkwaliteit en gemeenschappelijke ruimte, vooral in wooncomplexen met relatief kleine en/of onzelfstandige woningen. Hierbij gaan we uit van het specifieke karakter van hoogbouw en de hoge dichtheden in de Binckhorst.
- Gebiedsinvesteringszone benutten om kwaliteit toe te voegen, ook in de tijdelijke situatie.

Gebiedsprofiel: Stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg



Leidschenveen-Ypenburg is een ruim opgezette VINEX-wijk met veel groen en een voorstedelijk woonmilieu. Circa 70% van de woningen is gebouwd in de periode van 2001 tot 2010. Het stadsdeel is kinderrijk, rustig en bestaat uit de vier wijken Hoornwijck, Ypenburg, Forepark en Leidschenveen.

Er zijn veel grondgebonden eengezinswoningen met tuin in het koopsegment en er is minder aanbod voor starters, ouderen en kleine eenpersoonshuishoudens. Oorspronkelijk zijn het wijken met veel jonge kinderen en is de openbare ruimte voor hen opgezet. Langzaam verschuift dit naar oudere huishoudens en minder (jonge) kinderen.

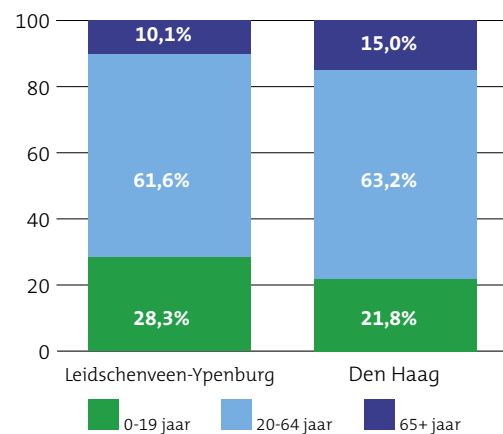
Er is behoefte aan aanpassing aan de veranderende bevolking door middel van ontmoetingsplekken/stadmaken en meer aandacht voor andere (collectieve) woonvormen en huisvesting van aandachtsgroepen. Het aandeel senioren groeit en het aandeel jongeren neemt af. Ook zien we dat het moeilijk is voor stellen die scheiden om binnen de wijk een plek te vinden. Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen is substantieel hoger dan het gemiddelde van Den Haag, er zijn meer tweeverdieners. Het aandeel sociale huurwoningen is in dit stadsdeel relatief klein vergeleken met het gemiddelde van Den Haag.

Cijfers

Demografie

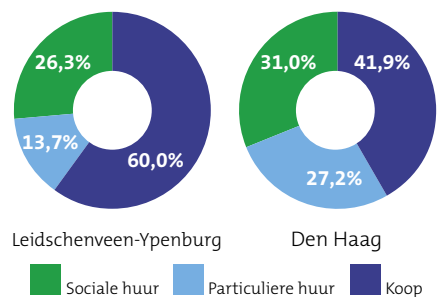
	Den Haag	Leidschenveen-Ypenburg
Aantal inwoners	563.122	48.463
Aantal huishoudens	284.014	18.626
Gemiddelde woningbezetting	2,07	2,76
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	23,6%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€60.430
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	23,9%
Mutatiegraad	11,2	5,8

Leeftijdsoopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Leidschenveen-Ypenburg
Aantal woningen	267.654	17.627
Appartementen	76,4%	23,3%
Eengezinswoningen	21,8%	75%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€420.929
EFG-energielabels	39,5%	0,7%
Via lift toegankelijk	27,2%	21,7%



Leefbaarheid

	Den Haag	Leidschenveen-Ypenburg
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	7,6
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	6,1
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	7,4
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	7,2
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0%	3,8%
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	8,5%
Personen van 18 jaar en ouder dat zich ernstig eenzaam voelt	16,1%	11,5%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Binnen de stedelijke norm voor nieuwbouw zetten we in op sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop.
- Op locaties van de woningcorporaties streven we bij grotere projecten naar een goede menging tussen sociale en middeldure huurwoningen.
- Nieuw te realiseren woningen zijn vooral voor ouderen, eenpersoonshuishoudens en jongeren (ook studenten), hiermee zorgen we voor een meer divers gebied. Voor ouderen gaat het om levensloopbestendige en toegankelijke woningen, eventueel met zorg. Voor jongeren om betaalbare woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. Voor studenten zien we kansen rondom de vestiging van het ROC Mondriaan. Voor eenpersoonshuishoudens gaat het ook om behoefte aan snel beschikbare huisvesting voor spoedzoekers zoals recent gescheiden mensen.
- Op ontwikkellocaties voegen we meer variatie in woontypen, woninggroottes en woningsegmenten toe. Ook in een mix van wonen en werken wordt voorzien, met name langs de hoofdwegenstructuur en rondom ov-knooppunten. We werken dit verder uit in een gebiedsvisie voor de plangebieden in Leidschenveen-Ypenburg.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- We zien kansen voor tijdelijke huisvesting in de Vlietzone.
- We zoeken naar geschikte locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen, zoals schoollocaties die niet meer gebruikt worden voor onderwijs of kleine locaties, waar al dan niet tijdelijk units kunnen komen voor deze doelgroep. We kijken hierbij naar passende combinaties met reguliere woningzoekenden.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

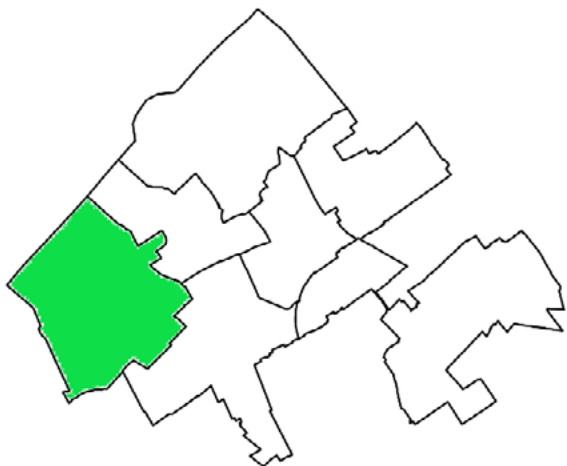
- De huidige woningvoorraad heeft over het algemeen een goed energielabel en gemiddelde kwaliteit. Tot 2030 ligt de focus op het stimuleren van bewoners tot het nemen van no-regret maatregelen rondom isolatie/verduurzaming.
- De openbare ruimte is veelal ingericht voor gezinnen met (jonge) kinderen. Dit sluit niet meer overal aan op de veranderende bevolkingssamenstelling, bij (her)inrichting houden we hier rekening mee. Deze ontwikkeling is deels al in gang gezet.
- We creëren meer doorstroombmogelijkheden in de wijken voor de huidige bewoners. Dit doen we door voor ouderen geschikte huur en (comfortabele) koopwoningen (voornamelijk appartementen) toe te voegen.

Vitale en leefbare wijken

- We zetten in op het realiseren van meer ontmoetingsplekken en activiteiten (stadmaken), of het benutten van plinten voor voorzieningen (waar nodig).
- In dit stadsdeel spelen de groenstructuren en voormalige lintstructuren met bebouwing een belangrijke rol in de leefbaarheid en identiteit. Het beleid is erop gericht om deze te behouden en te versterken, als drager voor de leefbaarheid van het stadsdeel.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Loosduinen**



Loosduinen bestaat uit zes wijken. Dit zijn Loosduinen (Kom van Loosduinen en Houtwijk), Waldeck, Bohemen, Meer en Bos, Kijkduin-Ockenburgh en Kraayenstein-Vroondaal.

Loosduinen was tot 1923 een zelfstandige gemeente. Het is een relatief nieuw stadsdeel waar pas na de jaren 70 ruimte kwam voor grootschalige woningbouw in het voormalige tuindersgebied. Het stadsdeel ligt tussen kust Kijkduin en de gemeente Westland en wordt omringd door groengebieden zoals Madestein, de Zandmotor en het Westduinpark. In dit voormalig tuindersgebied zijn de bloemkoolwijken Waldeck,

Houtwijk en Kraayenstein ontstaan. Waldeck is gebruikt om gezinnen uit de Schilderswijk te herhuisvesten die door sloop hun woning kwijtraakten. Inmiddels is daarvan een grote groep op leeftijd. De kinderen zijn het huis uit. Dit is op termijn een potentiële groep voor doorstroom naar seniorenappartementen. Daarnaast is met Vroondaal een nieuwe luxe villawijk ontstaan, waar de komende jaren de laatste kavels plotten worden ontwikkeld. Ook in Kijkduin zijn de afgelopen tijd veel woningen toegevoegd. Voor beide gebieden gaat dit vooral om woningen in het dure segment. De tweedeling in het stadsdeel is de afgelopen jaren daardoor toegenomen.

In Loosduinen staan relatief veel eengezinswoningen, koopwoningen en woningen die toegankelijk zijn via een lift. 45% van de woningen is gebouwd in de periode 1971 tot 1990. Nieuwbouwwoningen staan vooral in Kraayenstein-Vroondaal en Kijkduin-Ockenburgh. Hier zijn vooral koopwoningen gebouwd. Het aandeel koop ligt hierdoor in het stadsdeel met 51% veel hoger dan het Haags gemiddelde (43%). In sommige buurten zoals Vroondaal, Meer en Bos en de Componistenbuurt is bijna geen sociale huur. In Waldeck zien we juist veel meer sociale huurwoningen dan het stedelijk gemiddelde.

De bevolking van Loosduinen telt relatief veel 65-plussers, 28% t.o.v. het stedelijk gemiddelde van 15%. Binnen het stadsdeel komt criminaliteit vooral voor in de wijken

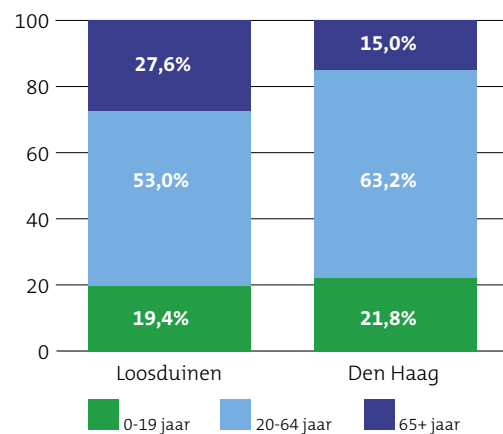
Loosduinen en Waldeck. De afstand tot voorzieningen is aanzienlijk groter in Kraayenstein-Vroondaal en Kijkduin-Ockenburgh.

Cijfers

Demografie

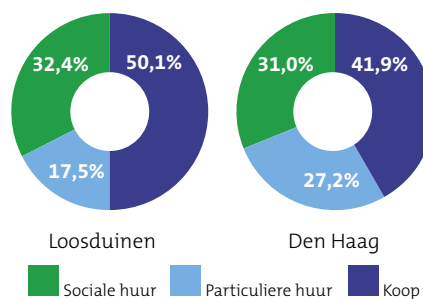
	Den Haag	Loosduinen
Aantal inwoners	563.122	52.737
Aantal huishoudens	284.014	26.257
Gemiddelde woningbezetting	2,07	1,92
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	46%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€43.632
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	45%
Mutatiegraad	11,2	8,7

Leeftijdsopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Loosduinen
Aantal woningen	267.654	27.061
Appartementen	76,4%	69,3%
Eengezinswoningen	21,8%	30,3%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€318.075
Woningen met een EFG-energielabel	39,5%	27,3%
Woningen die via een lift toegankelijk zijn	27,2%	36,8%



Leefbaarheid

	Den Haag	Loosduinen
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	7,5
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	6,1
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	7,2
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,4
Hittestress (% oppervlakte gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0%	2,4%
Wateroverlast (% oppervlakte gebied > 10 cm overstrooming)	12,1%	6,6%
Personen (18+ jaar) die zich ernstig eenzaam voelen	16,1%	12%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Door het accent te leggen op het toevoegen van sociale huur en betaalbare koop creëren we kansen voor starters en doorstromers in het stadsdeel.
- In gebieden waar de percentages sociale huur ver onder het stedelijk gemiddelde liggen (bijv. Kijkduin) sturen we bij nieuwe plannen sterk op het toevoegen van sociale huur.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Aandacht voor innovatieve woonvormen bij renovatie en nieuwbouw. Er is met name behoefte aan betaalbare woningen en geclusterd wonen voor senioren (2- en 3-kamerwoningen) met collectieve woonruimten in of nabij om doorstroom te bevorderen. Dit vraagt specifiek aandacht in Waldeck en Bohemen (accent op sociale- en middenhuur huur in Oud-Waldeck en Bohemen, en koop in overige delen).
- Er is stadsbreed grote behoefte aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarin passen ook kleinere woningen, zoals 1-slaapkamerwoningen (studio's). In Loosduinen zoeken we bij realisatie van nieuwe woningen naar mogelijkheden voor kleinschalige nieuwbouw en splitsen, met name in de delen van Loosduinen waar weinig van deze groepen wonen. Zo leveren we een bijdrage aan het beleidsprogramma Dakloosheid.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

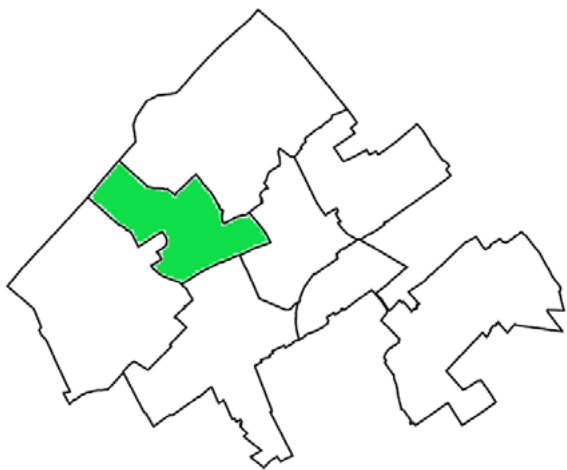
- Extra aandacht voor het verduurzamen van de bestaande voorraad in buurten met veel lage labels (EFG). Denk aan de Burgemeestersbuurt, delen van Rosenberg en de zuidkant van Waldeck.
- De buitenruimte vraagt bij nieuwbouw en herstructurering veel aandacht en investeringen. In weinig groene delen van het stadsdeel zoals de Tuinenbuurt of Burgemeestersbuurt zetten we in op vergroening. Daarnaast maken we ruimte voor ontmoeting, goede faciliteiten voor vuilnis en veiligheid. We kiezen voor toegankelijke, klimaatadaptieve buitenruimte met plekken voor ontmoeting.

Vitale en leefbare wijken

- Uit de twee locaties van ggz-instelling Parnassia stromen veel mensen uit in de wijk. Huisvesting van aandachtsgroepen vraagt daarom specifiek aandacht. Dit moet met goede begeleiding en een zachte landing in de wijk.
- Bij nieuwbouw van Parnassia in Bloemendaal en Rosenberg is aandacht voor sociaal beheer en het voorkomen van overlast.
- Bij woonprojecten stimuleren we initiatieven vanuit bewoners (stadmaken). De nieuwbouw aan de Oude Haagweg is een mooi voorbeeld.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Segbroek**



Segbroek is een stadsdeel met twee gezichten. Aan de ene kant liggen rustige stedelijke wijken grenzend aan het duingebied met voornamelijk koopwoningen (Vogelwijk, Bomen- en Bloemenbuurt en Vruchtenbuurt). Richting het centrum zien we juist hoogstedelijke wijken met een mix van koopwoningen en particuliere huurwoningen (Valkenboskwartier en Regentessekwartier).

Het stadsdeel is grotendeels ontstaan tijdens de stadsuitbreidingen rond de eeuwwisseling (1900). 70% van de woningen in Segbroek is gebouwd voor 1930. Kenmerkend zijn de vele portiekwoningen en kleine VvE's. Het Regentessekwartier, Valkenboskwartier staan hierom bekend en zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht. Net als de Vogelwijk (vanwege het tuinstadachtige karakter) en de Sportlaan-Segbroeklaan (vanwege de wederopbouwarchitectuur).

Segbroek is een typisch starterswoongebied met cafétjes en restaurants waar veel jonge stellen en gezinnen hun eerste woning vinden. Tegelijkertijd zien we dat in delen van het stadsdeel veel kamerbewoning, overbewoning, en achterstallig onderhoud is. Dit zet druk op de leefbaarheid. Deze delen zijn dan ook aangewezen als prioritair gebied⁴⁹. Er is de afgelopen periode relatief weinig gebouwd in Segbroek.

De meeste nieuwe woningen zijn rond de Energiecentrale gerealiseerd. Dit gebied heeft de afgelopen jaren een metamorfose ondergaan naar een hoogstedelijk gebied. Een goede aanhechting op de rest van de omgeving vraagt hier nog wel aandacht. Segbroek heeft van alle stadsdelen in Den Haag het laagste percentage sociale huurwoningen (ca 10%).

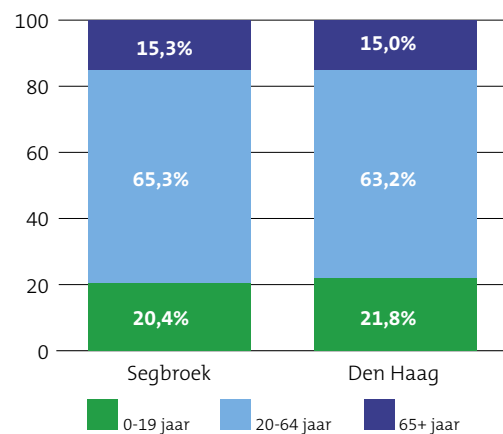
Binnen het stadsdeel varieert het percentage sociale huurwoningen van 2% in de Vogelwijk tot ruim 17% in Regentessekwartier. De meeste sociale huurwoningen zijn te vinden in Heesterbuurt en rond de Energiecentrale. Door de relatief oude woningvoorraad, de vele kleine VvE's en de grote voorraad particuliere verhuur zien we dat er nog een grote verduurzamingsopgave ligt in het stadsdeel. Meer dan de helft van de woningen heeft een EFG-energielabel. Ook zien we richting het centrum minder groen en meer hittestress. Dit vraagt aandacht bij aanpassingen in de woonomgeving.

Cijfers

Demografie

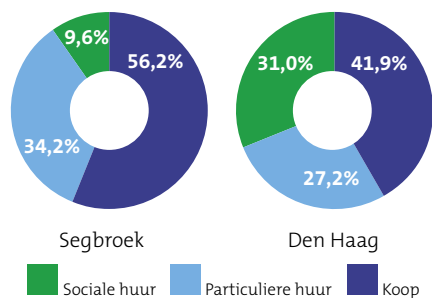
	Den Haag	Segbroek
Aantal inwoners	563.122	63.049
Aantal huishoudens	284.014	32.744
Gemiddelde woningbezetting	2,07	1,97
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	47,1%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€46.544
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	41,0%
Mutatiegraad	11,2	11,2

Leeftijdsoopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Segbroek
Aantal woningen	267.654	31.888
Appartementen	76,4%	82,5%
Eengezinswoningen	21,8%	16,3%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€349.847
Woningen met een EFG-energielabel	39,5%	64,8%
Woningen die via een lift toegankelijk zijn	27,2%	11,6%



Leefbaarheid

	Den Haag	Segbroek
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	7,7
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	6,3
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	7,4
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,9
Hittestress (% oppervlakte 'aanzienlijk warmer')	3,0%	1,2%
Wateroverlast (% oppervlakte 10 cm+ overstrooming)	12,1%	15,1%
Personen 18+ jaar dat zich ernstig eenzaam voelt	16,1%	12,4%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- In het hele stadsdeel ligt bij nieuwe plannen een sterke nadruk op het toevoegen van sociale huur. Bij grootschalige nieuwbouw op gemeenteground heeft dit extra prioriteit. Maatwerk blijft hier wel nodig met oog op financiële haalbaarheid en algehele kwaliteit van het gebied.
- Voorkeur om de middeldure huur in het lage middensegment door woningcorporaties te laten ontwikkelen.
- We gaan specifiek op zoek met corporaties naar locaties waar we sociale en lage middenhuur kunnen realiseren. Hierbij zetten we de situationeel grondbeleid in en verkennen we intensivering van bestaande voorraad (onder andere door middel van verdichten).
- We verkennen mogelijkheden tot het optoppen van bestaande gebouwen. Dit doen we voornamelijk bij gebouwen waar al een liftschacht aanwezig is of waar deze kan worden toegevoegd.

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Aandacht voor innovatieve woonvormen bij renovatie en nieuwbouw. Er is met name behoefte aan geclusterd wonen voor senioren (2- en 3-kamerwoningen met collectieve woonruimten in of nabij), met het oog op het voorkomen van eenzaamheid.

- (Sociale) huurwoningen voor aandachtsgroepen vrijspelen en realiseren. Dit gaat vooral om kleinere eenheden (1-slaapkamer of studio's) met aandacht voor zorgvuldige selectie en goede begeleiding. Dit levert een bijdrage aan het beleidskader Dakloosheid.
- Mogelijkheden bespreken met corporaties voor aftoppen van huren, zodat de huren bereikbaar worden voor lage inkomens.
- Tijdelijk en permanent gebruik van ruimte bij leegstaand vastgoed stimuleren, o.a. voor het huisvesten van aandachtsgroepen en andere tijdelijke functies (stadmaken).

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

- Inzetten op het ondersteunen van (lopende) initiatieven rondom verduurzaming van en energiebesparing in de woning, o.a. via subsidie-advies en technisch advies.
- Bij aanpassingen in de bestaande omgeving (bijv. energienetverzwaring of rioolvervanging) hebben we aandacht voor klimaatadaptatie en toekomstbestendigheid van de wijk. Zo lift de hele omgeving mee. Een goed voorbeeld is de Operatie Bomenbuurt waar hiermee wordt geëxperimenteerd.
- Overwegen gebieden rond de Zevensprong, Beeklaan en Weimarstraat op te nemen in de gebiedsgerichte aanpak uit de EFG-labelaanpak om particuliere verhuurders bij te staan hun woningen te verduurzamen.

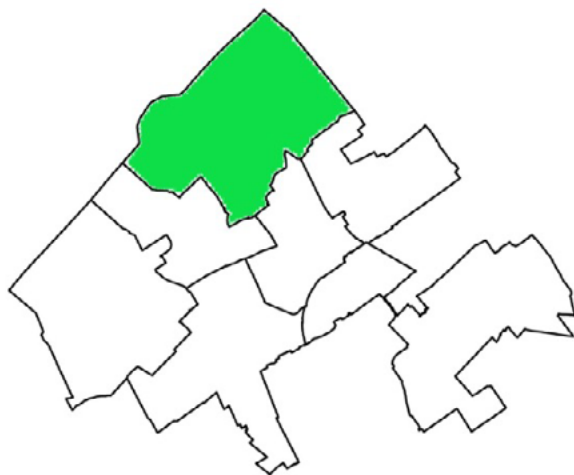
- Buurtinitiatieven voor alternatieve warmtebronnen bijstaan en stimuleren (denk aan Warm in de wijk en Sterk op stroom).

Vitale en leefbare wijken

- Aanpakken van illegale bewoning en woonoverlast, met name in het gebied rondom de Zevensprong, Weimarstraat/Beeklaan.
- Voortzetting van de prioritaire wijken aanpak. We onderzoeken de invoering van een verhuurvergunning (op basis van de Wet goed verhuurderschap).
- Transformatie van (langdurig) leegstaand of incourant vastgoed naar woningen stimuleren. Daarbij onderzoeken of situationeel grondbeleid ingezet kan worden. Dit heeft specifiek aandacht rond de Beeklaan.
- Woonprojecten met stadmaken combineren. Met bewoners en ondernemers uit de wijk in gesprek over vergroenen, een ontmoetingsruimte of ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen.



Gebiedsprofiel: **Stadsdeel Scheveningen**



Van het oude vissersdorp, het Vredespaleis tot toeristische trekpleister aan zee. Wonen aan de kust én in nabijheid van het Nationaal Park Hollandse Duinen en hooggewaardeerde parken en groengebieden geeft dit stadsdeel een extra dimensie.

Stadsdeel Scheveningen bestaat uit negen wijken: Scheveningen (wijk), Duindorp, Duinoord, Zorgvliet, Staten- en Geuzenkwartier, Van Stolkpark en Scheveningse Bos, Westbroekpark/Duttendel, Belgisch Park en het onbewoonde Oostduinen. Vanwege de grote verschillen binnen de wijk Scheveningen maken we een onderscheid tussen Scheveningen Dorp en Scheveningen Bad. Het grootste deel (50%) van de woningen in het stadsdeel is gebouwd voor 1930. Toch is er de afgelopen jaren ook hier flink gebouwd. Denk aan de ontwikkelingen in het Havenkwartier, Duindorp of Zorgvliet. Hier zijn zowel koop- als huurwoningen toegevoegd.

De contrasten tussen de wijken in stadsdeel Scheveningen zijn relatief groot. Meerpersoonshuishoudens wonen vooral in de wijken Scheveningen (wijk), Belgisch Park en Duinoord, omdat hier de meeste gezinswoningen staan. Senioren wonen vaker in Westbroekpark/Duttendel en Zorgvliet, waar veel woningen staan die via lift toegankelijk zijn. Duinoord, Geuzen- en Statenkwartier en Zorgvliet liggen in of nabij de Internationale zone, één van de economische clusters in Den Haag waar veel internationale organisaties zijn gevestigd. Hier wonen veel expats.

Huishoudens met een laag inkomen wonen vaker in Duindorp en Scheveningen (wijk). Koopwoningen staan vooral in Zorgvliet en Westbroekpark/Duttendel. De gemiddelde WOZ-waarde is aanzienlijk hoger

in Van Stolkpark en Scheveningse Bos, Zorgvliet en Westbroekpark/Duttendel. Slecht geïsoleerde woningen (EFG-labels) staan vooral in Scheveningen (wijk), en het Geuzen- en Statenkwartier. De wijken zijn respectievelijk gemeentelijk en Rijksbeschermd stadsgezicht, ook is een groot aandeel van de panden als cultuurhistorisch karakteristiek (beschermd/behoudenswaardig) bestemd. Dit maakt de verduurzamingsopgave hier extra complex.

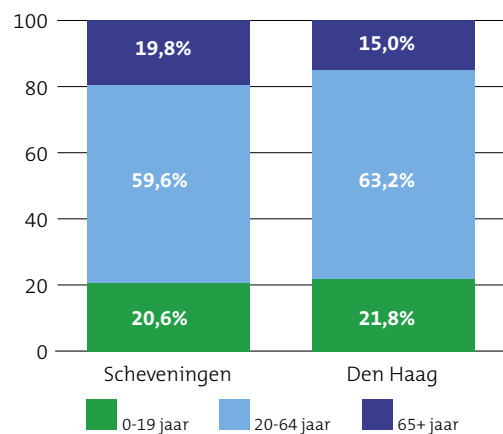
De leefbaarheid staat in enkele delen van het stadsdeel onder druk. Sociale overlast komt relatief vaker voor in Duindorp en Scheveningen (wijk). Tegelijkertijd zien we dat in deze gebieden relatief veel kwetsbare bewoners wonen. Ook is hier vaker overlast van jeugd. In Belgisch Park zien we overlast op zomerse dagen omdat er veel toeristen op het stadsdeel af komen.

Cijfers

Demografie

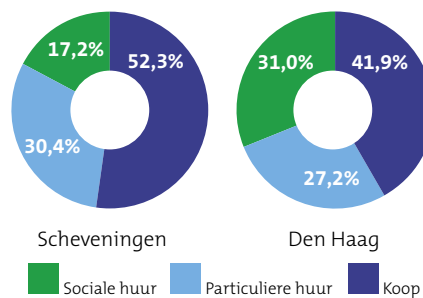
	Den Haag	Scheveningen
Aantal inwoners	563.122	60.869
Aantal huishoudens	284.014	31.512
Gemiddelde woningbezetting	2,07	1,88
Eenpersoonshuishoudens	48,1%	47,3%
Gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen (2020)	€44.300	€54.990
Huishoudens met een laag inkomen	48,1%	40,6%
Mutatiegraad	11,2	12,0

Leeftijdsoopbouw



Woningvoorraad

	Den Haag	Scheveningen
Aantal woningen	267.654	32.210
Appartementen	76,4%	76,5%
Eengezinswoningen	21,8%	22,3%
Gemiddelde WOZ-waarde	€319.943	€448.781
Labels EFG	39,5%	53,0%
Via lift toegankelijk	27,2%	27,9%



Leefbaarheid

	Den Haag	Scheveningen
Rapportcijfer prettig wonen	7,2	7,9
Rapportcijfer sociale cohesie	5,8	6,5
Rapportcijfer veiligheid in de buurt	6,9	7,6
Rapportcijfer fysieke kwaliteit woonomgeving	6,6	6,8
Hittestress (oppervlaktepercentage gebied 'aanzienlijk warmer')	3,0	4,9
Wateroverlast (oppervlaktepercentage gebied meer dan 10 cm overstrooming)	12,1%	14,8%
Personen van 18+ jaar die zich ernstig eenzaam voelen	16,1%	9,8%

Deze gegevens zijn afkomstig van Den Haag in Cijfers.

Waar sturen we op?

Betaalbaar (ver)bouwen in alle delen van de stad

- Bij nieuwe plannen sturen we met name op het toevoegen van betaalbare koop en sociale huur.
- Het toevoegen van sociale huur heeft extra prioriteit. Dit doen we in alle wijken van Scheveningen met uitzondering van Scheveningen (wijk) en Duindorp.
- In Duindorp en Scheveningen (wijk) is bij toevoegingen extra inzet op betaalbare koop gewenst.
- In Duinoord, Zorgvliet, Staten- en Geuzenkwartier (internationale zone) zien we lokaal kansen voor bouwkundig splitsen en het benutten langdurig leegstaand vastgoed, ook om de leefbaarheid in de wijk te verhogen. Met name in het Statenkwartier waar veel grote woningen staan en behoefte is aan kleinere woningen zowel betaalbaar, middelduur als het duurdere huursegment (zie gebiedsvisie Internationale zone).

Passende huisvesting voor aandachtsgroepen

- Meer doorstroommogelijkheden creëren in de wijken. Met name voor kleine huishoudens. Dit betekent dat we onze focus op appartementenbouw voor eenpersoonshuishoudens in dit stadsdeel doorzetten en ruimte maken voor geclusterd wonen voor senioren in nieuwbouwplannen. We zien hier specifiek kansen in Scheveningen (Bad) waar nog veel oudere sociale huur staat die mogelijk (deels) kan worden vernieuwd.
- Meer ruimte voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan aandachtsgroepen met aandacht voor

de sociale samenhang en leefbaarheid. Tijdelijke en permanente locaties zoeken voor mogelijkheden voor het huisvesten van aandachtsgroepen als onderdeel van het Doorbraakplan. Het transformeren van kantoren of leegstaande bedrijfspanden zien we hier specifiek als kans. Hier is maatwerk nodig.

Toekomstbestendige, duurzame voorraad en woonomgeving

- Openbare ruimte vergroenen en toegankelijk maken. Met name in het Havenkwartier en Visserbuurt en delen van het Belgisch Park waar momenteel veel hittestress is. Dit wordt al langere tijd geprobeerd, maar blijkt in de praktijk lastig te realiseren. Daarnaast hebben we oog voor het creëren van schaduw in gebieden waar geen bomen kunnen groeien (Duingebied). Deze aspecten komen in de op te stellen omgevingsvisie aan de orde.
- Verduurzamen van de woningen vraagt extra aandacht in Scheveningen (Dorp) en het Statenkwartier. De wijken zijn respectievelijk gemeentelijk en Rijksbeschermd stadsgezicht. Het grote aandeel cultuurhistorisch karakteristieke panden vraagt hier extra aandacht en samenwerking met monumentenzorg.

Vitale en leefbare wijken

- Ontwikkelingen in de buurt tijdig én aan de voorkant met bewoners afstemmen.



Begrippenlijst



Begrip	Definitie
Aandachtsgroepen	Groepen waaraan de gemeente in het woonbeleid specifiek aandacht geeft zoals gedefinieerd in de Wet versterking regie volkshuisvesting.
Aftoppingsgrenzen huurtoeslag binnen het sociale huursegment	Begrip uit de Wet op de huurtoeslag. Voor het deel van de huurprijs (rekenhuur) dat ligt boven de aftoppingsgrens, wordt de huurtoeslag 'afgetopt'. Oftewel dit deel van de rekenhuur wordt niet of minder gesubsidieerd (bron: Wet op de huurtoeslag hoofdstuk 3, art.21) Momenteel hanteert het Rijk de volgende aftoppingsgrenzen (prijspeil 2024): • Kwaliteitskortingsgrens: €454,47 (voor jongeren tot 23 jaar) • Eerste aftoppingsgrens: €650,43 • Tweede aftoppingsgrens: €697,07
BENG/ENG	Bijna energieneutraal gebouwd. Energieneutraal gebouwd. BENG is de isolatiestandaard waar bij de aanvraag van een Omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 alle gebouwen aan moeten voldoen. De Nederlandse wet- en regelgeving voor de energieprestatie van gebouwen is gebaseerd op de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De BENG-eisen en andere regelgeving die voortkomt uit de EPBD staan in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.
Beschermd Wonen (BW) en Beschermd Thuis	Beschermd Wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt middels beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief. Beschermd thuis betekent dat deze mensen in hun eigen huis blijven wonen en er hulpverleners langskomen. Hierdoor behouden zij hun sociale netwerk en blijven ze meedoen aan de samenleving. Dit vergroot de kans op herstel. (Bron: Rijksoverheid)
Betaalbaarheidsnormen zelfstandige woningen zoals de gemeente deze bij de realisatie van woningen hanteert	• Sociale huurwoning: huurwoning met een maandelijkse huur tot en met de liberalisatiegrens: €879,66 (prijspeil 2024). • Middenhuur: een maximale huurprijs die hoort bij 186 punten conform het woningwaarderingstelsel (prijspeil 2024). • Lage middenhuur: huurwoning met een maandelijkse huur in het midden van de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens. Oftewel een huurprijs die hoort bij 161 punten in het woningwaarderingstelsel (966,15 prijsspeil 2024) • Betaalbare koopwoning: Een koopwoning met een vrij-op-naamprijs van €390.000 (prijspeil 2024) • Middeldure koopwoning: Een koopwoning met een vrij-op-naamprijs van €390.000 - €435.000 (prijspeil 2024)
Circulariteit	Bouwen met hernieuwbare grondstoffen
Doorstroom/doorstroming	Mensen die een verhuisbeweging maken en doorstromen van de ene woning naar een andere woning zodat er een verhuisketen ontstaat.
Elektrificeren	Woningen van het gas afhalen. Dit betekent dat verwarming van de woning, verwarming van water en koken elektrisch gebeuren. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van een warmtepomp of een inductieplaat.
Flexwoningen	Flexwoningen zijn woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Daarnaast heeft één van de volgende aspecten een tijdelijk karakter: de woning zelf, de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten) of de locatie. (Bron: Rijksoverheid)

Begrip	Definitie
Geclusterd wonen voor ouderen	Betreft verschillende woonvormen voor senioren zoals hofjes, serviceflats of wonen met een plus-concept. Voor de nieuwbouwopgave hanteert de Rijksoverheid de volgende definitie: Ruimtelijk geclusterde wooneenheden (minimaal 12), waar ouderen (55+) permanent en zelfstandig wonen. Die tenminste nultreden zijn én er een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners is. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen. Soms hoeft een ontmoetingsruimte niet aanwezig te zijn als deze op loopafstand bereikbaar is. In de woonzorgvisie gaat de gemeente verder in op welke type woonvormen Den Haag de komende jaren inzet.
Geschikte woning voor ouderen	Het Rijk hanteert verschillende normen rondom de geschiktheid van woningen voor ouderen. Dit betreft de volgende normen: • Levensloopbestendig: De woning is zo ontworpen dat deze geschikt is om bepaalde voorzieningen aan te brengen, die (in een latere levensfase) gebruikt kunnen worden. Zoals inloopdouche, bredere deuren of verlaagde drempels of een traplift. Het gaat om een combinatie van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Er is geen bindend eisenpakket • Nultredenwoning: Deze woning is traploos bereikbaar en er zijn in de woning geen trappen. Wel kunnen er drempels aanwezig zijn en kan de douche een hoge instap hebben. • Rollatorgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en is vanwege de drempels en breedte van de deuren geschikt als voor rollator gebruik. • Rolstoelgeschikt: Deze woning is traploos bereikbaar, heeft in de woning geen trappen en heeft geen drempels. Ook zijn de deuren/draaicirkels extra breed en geschikt voor rolstoelgebruik. • Zorggeschikt: Woningen waar mensen met een Wlz-indicatie kunnen wonen en die voldoen aan de bovenstaande toegankelijkheidseisen. Voor exacte definities rondom toegankelijkheid: zie Stimuleringsregeling zorggeschikte woningen hier
Haagse Basiskwaliteit	De Haagse Basiskwaliteit geeft richtlijnen waarmee het voor iedere woningeigenaar, verhuurder en huurder duidelijk is wat een goede woning is. De Haagse Basiskwaliteit bestaat uit: • In de woning wordt energieverbruik (verwarmen/koelen) beperkt • De woning gebruikt schone energie (incl koken/opwek/vasthouden) • Bewoners worden beschermd tegen overlast van verkeerslawaaï • De gezondheid van bewoners wordt beschermd • De bewoner woont in een veilige woning • De Vereniging van Eigenaren is actief
Haagse Tafel Wonen	Een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen waar we onder meer bespreken hoe we in goede afstemming en samenwerking de gewenste woningproductie tot stand brengen.
Huisvestingsvergunning	De vergunning zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
Huisvestingsverordening	Verordening vastgesteld door de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste vier jaar met regels tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
Inbreiding	Inbreiding is het bouwen van nieuwbouwwoningen binnen de bestaande bebouwde kom. Het tegenovergestelde is uitbreiding, dat plaatsvindt buiten de grenzen van de bebouwde kom.
Institutionele beleggers	Instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel. Tot de institutionele beleggers worden gerekend: pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen m.u.v. geldmarktfondsen.

Begrip	Definitie
Klimaatadaptatie	Het tijdig en effectief aanpassen van de woning of de woonomgeving aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden. (Bron: Rijksoverheid)
Klimaatbestendig	Een woning of woonomgeving die voldoende is aangepast aan het actuele of verwachte klimaat.
Klimaatneutraal	Als er netto geen broeikasgassen meer worden uitgestoten. (Bron: Rijksoverheid; uitgestoten broeikasgassen mogen ook opgevangen en opgeslagen worden onder deze definitie).
Liberaliseren	Zodanig verhogen van het aantal punten van een woning, volgens het woningwaarderingstelsel (WWS), waardoor het aantal punten boven de liberalisatiegrens stijgt.
Maatschappelijke Opvang (MO)	Maatschappelijke Opvang biedt tijdelijke verblijfplekken aan mensen die geen huis hebben of dreigen dakloos te worden. Deze opvang biedt ook zorg, begeleiding en praktische hulp. (Bron: Rijksoverheid)
Natuurinclusief	Bouwen en ontwikkelen zodanig dat ook de natuur er baat bij heeft. Denk aan voorzieningen voor specifieke planten en dieren, groene daken en gevels etc. (Rijksoverheid).
Nvu of Puk	Nota van Uitgangspunten en Planuitwerkingskader voor woningbouwinitiatieven worden opgesteld in de voorbereiding van een Omgevingsplanwijziging en kan kaders of afspraken bevatten waar een ontwikkelaar zich aan moet houden.
Omgevingswet	Op 1 januari 2024 trad de nieuwe Omgevingswet in werking. Deze wet voegt alle wetten en regels over bouwen, wonen, verkeer, erfgoed, milieu, natuur en water samen.
Omgevingsvisie	In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast.
Ouderen/senioren	Mensen van 65 jaar en ouder.
Passend wonen	Bewoners die wonen in een woning die past bij hun huidige huishoudsamenstelling, financiële situatie en fysiek/lichamelijke staat.
Regio Haaglanden	Gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.
Regionale realisatieagenda	Ook wel woondeal. Bevat afspraken tussen de gemeente, het Rijk, de provincie en overige gemeenten in de regio Haaglanden over onder andere het aantal, de locatie en prijscategorieën van nieuwbouw.
Regulier woningzoekende	Huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden en dat moet slagen via woon/inschrijfduur, loting, lokaal of regionaal maatwerk of via reguliere directe bemiddeling zoals campuscontracten, coöptatie, tijdelijke verhuur, vrije sector, groepswonen en woningruil.
Sociale huurwoning	Huurwoning van een corporatie waarbij de verhuur van deze woning valt onder het regime van een Dienst van Algemeen en Economisch Belang (DAEB, volgens de definitie geldend op 1 april 2024) en betreft huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens volgens de definitie geldend op 1 april 2024 als omschreven in artikel 47 lid 1 sub b van de Woningwet.
Starter op de woningmarkt	Woningzoekende die geen zelfstandige woning achterlaat.

Begrip	Definitie
Statushouder/ Vergunninghouder	Asielzoekers worden vergunninghouders (ook wel statushouders) op het moment dat ze een verblijfsvergunning krijgen. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) koppelt deze vergunninghouders aan gemeenten. Gemeenten moeten zorgen voor passende woonruimte voor statushouders. (Bron: Rijksoverheid)
Studentenwoning	Woonruimten verhuurd op basis van het campushuurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.
Vluchteling/asielzoeker	Een vreemdeling wiens vrijheid niet rechtens is ontnomen en door wie of ten behoeve van wie een asielaanvraag is ingediend.
Urgent woningzoekende	Iemand die staat ingeschreven bij Woonnet Haaglanden en die op grond van een urgentieverklaring krijgt op een aangewezen woning waar een bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang wordt gegeven (artikel 12 Huisvestingswet 2014). Wie voor een urgentieverklaring in aanmerking komt, is vastgelegd in de huisvestingsverordening. Het Rijk definieert in de voorliggende Wet versterking regie volkshuisvesting welke doelgroepen op wettelijke basis voor urgentie in aanmerking moeten komen.
VvE	Vereniging van Eigenaren van een complex met meer dan twee woningen met gezamenlijke componenten zoals een dak, buitenruimte of gevel.
Wbi	Woningbouw impuls. Een subsidieprogramma van de Rijksoverheid.
Woningwaarderingssysteem (WWS)	Een puntensysteem waarmee de kwaliteit van een huurwoning wordt uitgedrukt in een aantal punten. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Alle punten bij elkaar opgeteld leveren de maximaal toegestane huurprijs van een woning op die een verhuurder mag vragen. De punten gerelateerd aan de maximale huur worden door de rijksoverheid elk jaar opnieuw vastgesteld. Het WWS is bindend voor woningen die volgens dit puntensysteem een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens hebben.
Woningbouw	Onder woningbouw verstaan we het realiseren van zelfstandige woningen. Dit kan op verschillende manieren: • Nieuwbouw: Zelfstandige woningen gerealiseerd vanuit nieuw gebouwde constructies zoals een nieuw gebouwde huis, appartement. We meten aantallen als bruto aantallen. Sloop is dus niet meegerekend. • Bouwkundig splitsen: Een zelfstandige woning verbouwen tot 2 of meer zelfstandige woningen. • Optoppen: Het toevoegen van een bouwlaag met nieuwe zelfstandige woningen bovenop een bestaand gebouw. Let op dit gaat niet om het toevoegen van woonruimte aan een bestaande woning. • Transformatie: Het ombouwen van gebouwen met een andere functie naar zelfstandige woningen. Denk aan kantoren of winkels.
Woningcorporaties of corporaties	Woningcorporaties zijn organisaties zonder winstoogmerk die zijn aangemerkt als 'toegelaten instelling' onder de Woningwet met als belangrijkste taak het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Momenteel zijn in Den Haag de volgende corporaties actief: Arcade, DUWO, Haag Wonen, Hof Wonen, Mooiland, Nester, Rijswijk Wonen, Staedion, Vidomes, WoonInvest en Woonzorg Nederland.
Woonruimteverdeelsysteem	Het stelsel van afspraken en regels (verankerd in de huisvestingsverordening) hoe woningcorporaties hun woningen aanbieden en hoe die woningen worden toegewezen aan woningzoekenden binnen het kader van de regionaal afgestemde huisvestingsverordening. In de Regio Haaglanden wordt het woonruimteverdeelsysteem beheerd door de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). In de wet is geregeld dat er een transparant platform moet zijn voor het aanbieden van woonruimte. Publiekswaarschuwing te vinden op www.woonnet-haaglanden.nl .
Zelfstandige woning	Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche/bad).

Bijlagen



Bijlage 1:

Analyse van het wonen in Den Haag

Algemeen

Voor deze analyse zijn verschillende recente rapportages over het Wonen en de Woningmarkt in Den Haag gebruikt.

Deze rapportages zijn:

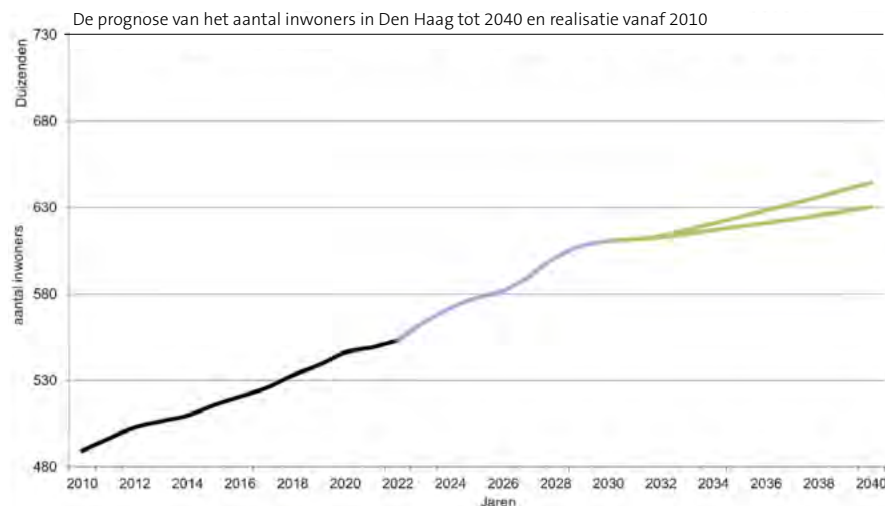
- De Haagse woningmarkt in beeld op basis van het WoON, 2021 (RIS313364), waarin een beeld wordt geschetst van de stand en ontwikkelingen van het Wonen in Den Haag.
- Voortgangsrapportage Woonagenda 2021 en 2022 waarin wordt ingegaan op stand van zaken van de maatregelen uit de huidige Woonagenda (RIS 309554, RIS311729, RIS315804).
- Voortgangsrapportages Woningbouw 2021 en 2022 (RIS315804) met de stand van zaken van de woningbouwopgave
- Den Haag in Cijfers, een online database met cijfers over Wonen en diverse andere onderwerpen. [Home - Den Haag in Cijfers](#)
- Primos prognose 2023 van ABF. Dashboard - [Overzicht - ABF-regio Den Haag \(abfresearch.nl\)](#)
- Woonvisie Den Haag 2022, oktober 2022 Schaarste analyse uit de technische update van de huidige woonvisie en woonagenda (RIS313365)
- Onderzoek naar de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad, juli 2022 RIS314780
- Structuurvisie Den Haag Zuidwest, februari 2023 RIS315261

Inwoners

Den Haag groeit hard, per jaar komen er gemiddeld ruim 5.000 tot 6.000 inwoners bij. Op 1 januari 2023 had Den Haag ongeveer 563.000 inwoners. Naar verwachting blijft de groei aanhouden tot 606.000 inwoners in 2030. Ook daarna zet de groei zich voort. Verwacht wordt dat Den Haag tot 2050 met ca 18% zal groeien⁵⁰ tot 664.000 inwoners.

De groei komt vooral doordat veel nieuwe inwoners zich in Den Haag vestigen, en door natuurlijke aanwas. Vooral vanuit het buitenland vestigden zich meer nieuwe inwoners dan er vertrokken naar het buitenland. Tijdens de coronajaren zagen we hier een dip, maar dit werd gecompenseerd door extra sterke groei in 2022. Vestigers vanuit het buitenland zijn o.a. internationals werkzaam bij een van de vele internationale instellingen die in Den Haag gevestigd zijn. Ook neemt het aantal internationale studenten toe door de groei van het hoger onderwijs. Daarnaast vestigen zich veel arbeidsmigranten. Tot slot heeft Den Haag in 2021 en 2022 veel Oekraïners opgevangen die de onveilige situatie in hun thuisland zijn ontvlucht. Verder komen er veel jongere huishoudens naar Den Haag.

Het binnenlands migratiesaldo bedroeg de afgelopen jaren gemiddeld ca. – 3.000 personen per jaar. Dat wil zeggen dat per jaar meer inwoners naar een andere gemeente in Nederland verhuisden dan er zich in Den Haag vestigden. Dit geldt vooral voor de gemeenten in regio Haaglanden Rijswijk, Leidschendam/Voorburg en Westland⁵¹. Sinds het begin van het herstel van de koopwoningmarkt in 2013 is dat vertrekoverschot toegenomen. Vooral jonge huishoudens vestigen zich voor werk of studie in Den Haag terwijl gezinnen weer vaker dan voorheen de stad verlaten

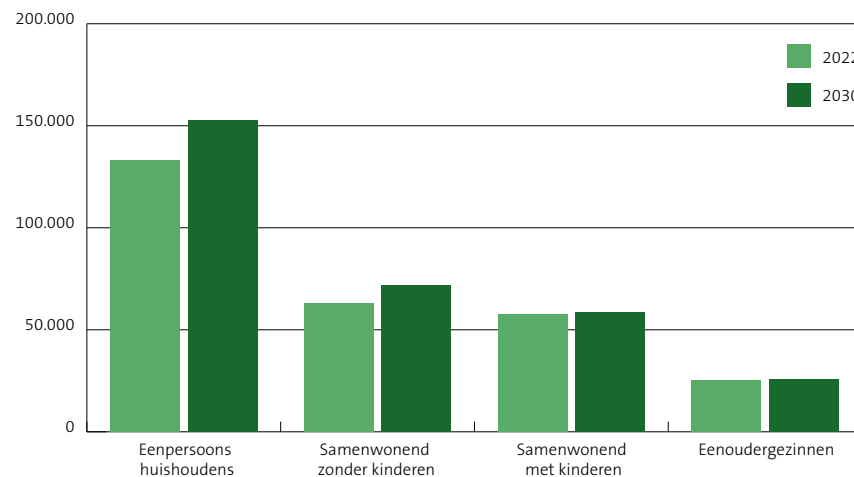


Figuur 16: Inzicht in de verhuisbewegingen naar doelgroep en woningtype (achtergelaten en betrokken) - 2017-2021 Bron: DHIC/Gemeente Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling/SEPO

Toename huishoudens komende jaren vooral eenpersoons en ouderen.

Tussen 2022 en 2030 neemt het aantal huishoudens toe met 37.000, een groei van 13%.

Vooral eenpersoonshuishoudens komen er meer bij, terwijl de groei van het aantal huishoudens met kinderen beperkt blijft.



Figuur 17: Uitsplitsing aantal huishoudens naar type: 2022-2030 Bron: Den Haag in Cijfers/SEPO

Den Haag is minder vergrijsd dan Nederland. Toch gaat ook hier het aandeel 65+ers groeien van ca 15% nu tot ca 19,5% in 2035 en ca 22% in 2050⁵².

Toename kwetsbare groepen/aandachtsgroepen

De afgelopen jaren zien we een toename van aandachtsgroepen en kwetsbare groepen met een urgente huisvestingvraag.

Het gaat om uitstromers uit zorginstellingen, statushouders, vluchtelingen, dak- en thuislozen. Voor hun huisvesting zijn deze mensen voornamelijk aangewezen op een sociale of betaalbare woning. De omvang en groei van de te huisvesten aandachtsgroepen laat zich lastig voorspellen, omdat deze afhankelijk is van allerlei factoren.

Woningvoorraad vooral gegroeid met particuliere huurwoningen

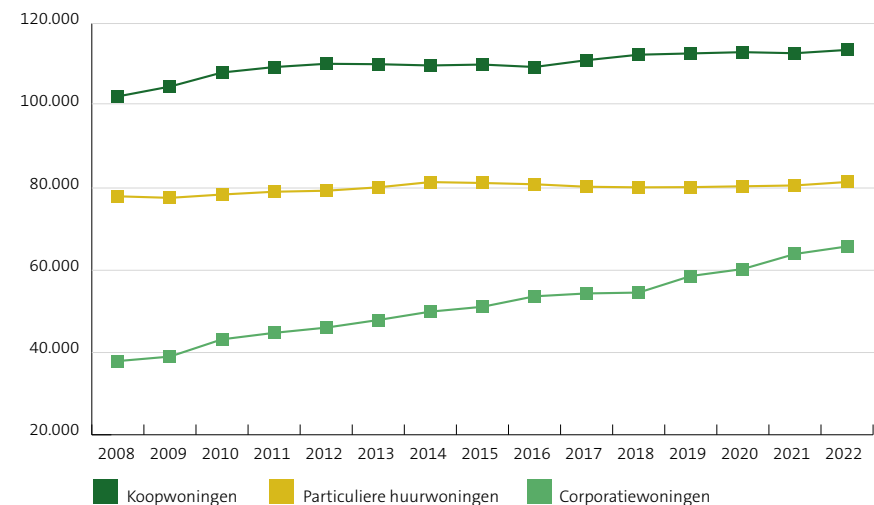
De woningvoorraad is van 2017 tot 2022 met 14.000 woningen gegroeid van 248.600 naar 262.500 woningen. Per saldo zijn jaarlijks gemiddeld 2.600 woningen aan de voorraad toegevoegd⁵³. Het aantal particuliere huurwoningen is het hardst gegroeid, terwijl het aantal sociale huurwoningen jarenlang ongeveer op hetzelfde niveau bleef. Dit heeft te maken met het Rijksbeleid om te streven naar minder sociale huurwoningen en het stimuleren van de particuliere huursector. De financiële maatregelen die hiervoor werden genomen in combinatie met de financiële crisis zorgden ervoor dat de corporaties gedurende meerdere jaren weinig konden investeren in nieuwbouw. De laatste jaren krijgen de woningcorporaties weer meer financiële ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Daardoor is het aantal corporatiewoningen in 2021 en 2022 licht gegroeid.

Groei bevolking en achterblijvende woningaanbod zorgen voor grote druk op de woningmarkt

De forse groei van de bevolking en het toenemend aantal eenpersoonshuishoudens gaat gepaard met grote druk op de woningmarkt en daardoor een toenemende schaarste aan woningen. (Ver)nieuwbouw en vrijkomend aanbod bieden op dit moment niet voldoende ruimte om alle huishoudens te huisvesten. Het woningtekort is daardoor in de regio Den Haag opgelopen tot ca 36.000 woningen oftewel 6,7% terwijl door het Rijk gestreefd wordt naar een woningtekort van 2%, nodig voor een evenwichtige woningmarkt⁵⁴. Den Haag behoort al jaren tot de gebieden met de meeste druk op de woningmarkt en het grootste woningtekort⁵⁵. Voor de regio Den Haag wordt verwacht dat de bevolking tot 2038 met 12 tot 15% zal groeien. Daarmee is de regio Den Haag één van de regio's met naar verhouding de grootste bevolkingsgroei⁵⁶. De toenemende schaarste heeft geleid tot onevenredige en onevenwichtige effecten op de woningmarkt in alle woningsegmenten. In de eind 2022 geactualiseerde analyse bij de woonvisie 2022 wordt uitgebreid ingegaan op deze effecten. Samenvattend kan hieruit het volgende worden geconcludeerd. De druk op de hele Haagse woningmarkt is al jaren hoog en blijft toenemen, gelet op het algemene tekort aan woningen en de (verwachte) toename van huishoudens. Dit beperkt zich niet alleen tot het goedkope en het middeldure segment. De schaarste komt ook tot uiting in het dure segment.

Onder andere een grotere (verwachte) vraag dan aanbod aan woningen, een verminderd aanbod van woonruimten en nieuwbouw die de grote vraag naar woningen niet kan opvangen zijn factoren die duiden op schaarste in alle prijssegmenten en sectoren. Die schaarste heeft geleid tot zeer forse prijsstijgingen in zowel de koop- als de huursector, minder doorstroombmogelijkheden en een verminderde toegankelijkheid van de woningmarkt. Dit zijn de onevenwichtige en onevenredige effecten van schaarste die tot uiting komen in alle sectoren en prijssegmenten in de Haagse woningvoorraad. Ook werken de negatieve effecten die zich voordoen in een sector of prijssegment door in alle andere prijssegmenten en sectoren. De sectoren (koop en huur) en prijssegmenten (goedkoop, middelduur en duur) in Den Haag kunnen niet los van elkaar gezien worden. De woningmarkt functioneert als één geheel en de negatieve effecten van schaarste hebben invloed op de hele woningmarkt.

Door de ontwikkelingen is het betaalbare aanbod voor lage en middeninkomens fors afgenomen. Met name starters en lage en middeninkomens kwamen daardoor extra in de knel. Ook is het aantal huishoudens dat wil verhuizen maar niets kan vinden sterk toegenomen⁵⁷. In de navolgende stukken gaan we nader in op de ontwikkeling van de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector, de kwaliteit van de woningen en de leefbaarheid.



Figuur 18: Ontwikkeling woningvoorraad per sector (OZB) Bron: Den Haag in Cijfers

Sociale huursegment en huishoudens met lagere inkomens

De Haagse woningvoorraad bestaat in 2022 voor bijna een derde (31% oftewel rond 81.000) uit huurwoningen van woningcorporaties. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor de lagere inkomens. Rond de helft van de Haagse huishoudens heeft een lager inkomen en behoort daarmee tot de doelgroep voor een sociale huurwoning⁵⁸. Het gaat om circa 144.000 huishoudens, waarvan er zo'n 132.000 in een zelfstandige huurwoning wonen (zie tabel hieronder).

Sinds 2015 is vooral het aantal huishoudens met lage inkomens fors gegroeid. Dit zijn de huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Het aantal huishoudens met een middeninkomen is iets toegenomen en huishoudens met hoger inkomen is ongeveer gelijk gebleven.

	2015		2018		2021	
Laag (corporatiedoelgroep)	118.900	50%	132.000	53%	132.600	51%
Midden 1	27.400	11%	22.400	9%	22.600	9%
Midden 2	30.600	13%	30.500	12%	39.900	15%
Hoog	62.500	26%	62.300	25%	63.300	24%
Totaal	239.300	100%	247.200	100%	258.400	100%

Figuur 19: Huishoudens in zelfstandige woningen naar inkomensgroep belastbaar huishoudinkomen, 2015-2021 Bron: WoON

Ongeveer de helft van deze huishoudens woont in een sociale huurwoning, ruim een kwart in een in een particuliere huurwoning en een kwart in een koopwoning.

In de sociale huursector nam de vraag fors toe, doordat steeds meer groepen zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Het gaat dan naast de groei van het aantal huishoudens ook om de groei van kwetsbare groepen zoals statushouders en uitstromers uit zorginstellingen en maatschappelijke opvang.

Tegelijkertijd nam het aanbod van sociale huurwoningen fors af. Dit heeft geleid tot oplopende wachttijden, van 43 maanden in 2017 tot 71 maanden in 2022⁵⁹. Er staan bijna 175.000 woningzoekenden ingeschreven in de regio Haaglanden tegen ruim 130.000 in 2017. 57.000 woningzoekenden reageerden in 2022 op de in Den Haag aangeboden huurwoningen. En het aanbod aan sociale huurwoningen in Den Haag nam af van rond 5100 in 2017 naar rond 4300 in 2022⁶⁰.

Door specifiek te sturen op de bouw van betaalbare huurwoningen worden in de komende jaren weer meer sociale huurwoningen gebouwd. In 2022 zijn bijna 1500 betaalbare woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 468 sociale en 80 goedkope huurwoningen⁶¹.

Voor het dalende aanbod van sociale huurwoningen zijn meerdere oorzaken te noemen. Gebrek aan doorstroming door het ontbreken van doorstroomaanbod en door langer zelfstandig blijven wonen van een groeiende groep ouderen. Een andere oorzaak is dat de afgelopen jaren minder sociale huurwoningen zijn gebouwd (zie onder woningvoorraad).

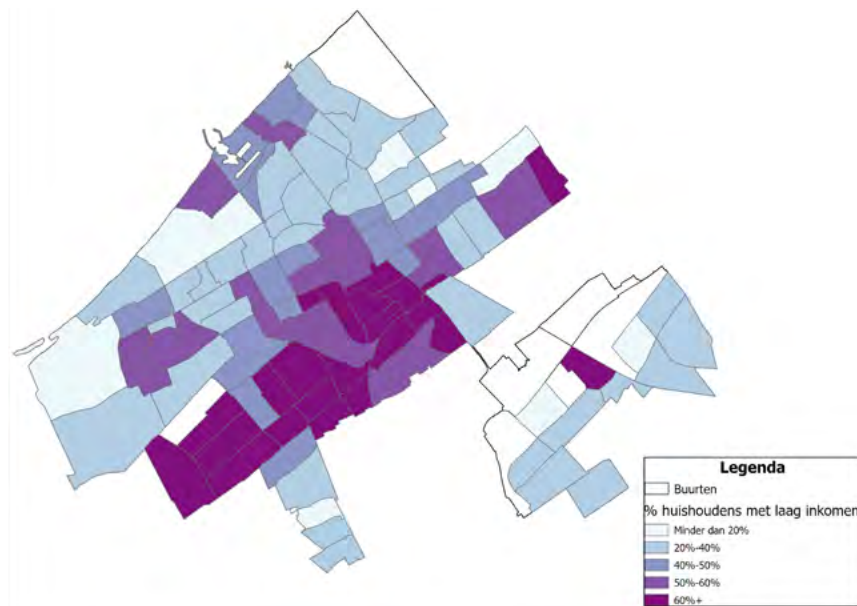
Gevolg van het dalend aanbod is dat woningzoekenden in de knel komen doordat ze geen woning kunnen vinden en dat huishoudens door gebrek aan doorstroommogelijkheden in een woning wonen die niet past bij het huishoudgrootte of bij de zorgvraag van bv oudere huishoudens. Ouderen willen vaak pas verhuizen als de gezondheid verslechtert en de behoefte aan zorg groeit.

Door het groeiende aantal ouderen neemt de behoefte aan levensloopbestendige en toegankelijke woningen (nultredenwoningen) toe. Net als bij andere woningzoekers geven ook ouderen vaker aan dat ze geen geschikte woning kunnen vinden⁶².

Sociale huurwoningen geconcentreerd in de stad, gescheiden werelden lagere en hogere inkomens

De sociale huurwoningen zijn ongelijk over de stad verdeeld. In een aantal buurten is meer dan 60% van de woningen een sociale huurwoning, waaronder de wijken in Zuidwest, en Schildersbuurt. Moerwijk heeft van alle wijken het hoogste% sociale huurwoningen.

Door de concentratie van de sociale huurwoningen in delen van de stad, wonen ook de mensen met lagere inkomens geconcentreerd in de stad. De sociale huurwoningen zijn immers bestemd voor bewoners met lagere inkomens. De keuze voor een woning is daardoor beperkter tot delen van de stad. Bewoners met lagere en hogere inkomens wonen in Den Haag meer dan in Rotterdam en Utrecht in gescheiden delen van de stad⁶³.

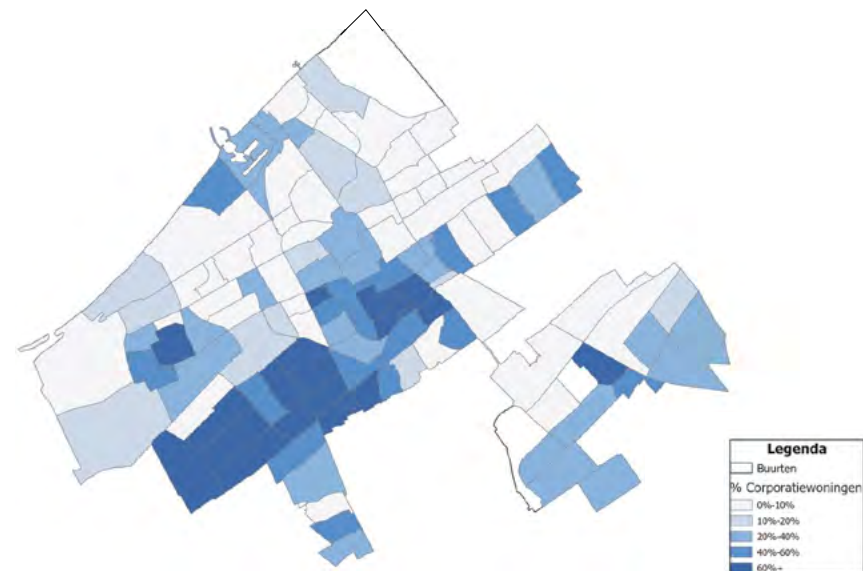


Figuur 20: Huishoudens met laag inkomen Bron: Den Haag in Cijfers

Verder hebben de bewoners in de wijken met veel sociale huurwoningen te maken met veel problemen als kwetsbaarheid, armoede (incl. energiearmoede), een mindere kwaliteit van de woningen en een slechtere leefbaarheid (zie onder kopje leefbare wijken). Voor de bewoners die wat meer verdienen is er bovendien weinig aanbod om in de wijk door te stromen.

Groei dure particuliere huurwoningen

Het aantal woningen in de particuliere huursector is sinds 2017 flink gegroeid van 22 naar 25%, van 54.000 naar bijna 66.000 woningen. De groei komt vooral doordat veel koopwoningen zijn aangekocht voor de verhuur (buy-to-let), door kleinere particuliere verhuurders⁶⁴. Dit had als bijeffect dat starters moeilijker aan bod kwamen bij het kopen van een woning omdat ze o.a. moesten concurreren met kapitaalkrachtiger partijen waardoor de prijzen werden opgedreven.



Figuur 21: Percentage corporatiewoningen Bron: Den Haag in Cijfers

Binnen de particuliere huursector neemt het aantal woningen dat onder de huurprijs-grens wordt verhuurd af terwijl het aantal dure huurwoningen fors groeit⁶⁵. Den Haag heeft in verhouding tot de andere grote steden een grote particuliere huursector. Daarmee samenhangt dat er een forse groei is van het aantal huishoudens dat naar een dure huurwoning is verhuisd. In 2018 ging het nog om 10% van de huishoudens, terwijl dat in 2021 ging om 1 op de 5 huishoudens⁶⁶.

In de particuliere huursector wonen veel jonge huishoudens en middeninkomens. Het gaat vaak om huishoudens die geen woning kunnen of willen kopen en huishoudens die geen toegang hebben tot de sociale sector om dat ze (net) te veel inkomen hebben of vanwege de lange wachttijden geen kans hebben. Dit blijkt uit het feit dat de voorkeur van huishoudens met een verhuyswens voor een woning in de vrije sector vrij beperkt is, terwijl ze er uiteindelijk wel in terecht komen⁶⁷. Daardoor bieden particuliere huurwoningen voor veel huishoudens een entree op de Haagse woningmarkt, voor starters en huishoudens van buiten Den Haag. De particuliere huursector, vooral het dure segment, wordt door deze huishoudens vaak beschouwd als een tijdelijke oplossing, terwijl de voorkeur uitgaat naar betaalbare woning of koopwoning. Voor starters is de huur in het vrije segment hoog in verhouding tot hun inkomen. Zij betalen 41% van hun netto-inkomen aan huur⁶⁸. Huurders die recent naar een particuliere huurwoning zijn verhuisd hebben steeds vaker een tijdelijk huurcontract. Rond een kwart tot een derde van deze huurders heeft een tijdelijk contract.

Forse prijsstijging koopwoningen

Het aantal koopwoningen nam in Den Haag toe van 111.000 in 2017 naar ruim 113.500 in 2022, dit is ruim 43% van de totale woningvoorraad. De druk op de woningmarkt komt bij koopwoningen ook tot uiting in sterke prijsstijgingen. De prijzen van koopwoningen zijn in Den Haag sterker gestegen dan het landelijk gemiddelde⁶⁹. Tussen 2017 en 2022 is de gemiddelde verkoopprijs van koopwoningen gestegen van €285.000 naar € 441.000.

Het laatste jaar is de woningmarkt afgekoeld waardoor de prijzen in 2022 nog maar licht gestegen zijn met 1%, terwijl in het eerste kwartaal van 2023 de prijzen daalden met 10% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. Ook het aanbod van koopwoningen daalde in 2022 met 11% ten opzichte van 2021⁷⁰. De prijsdaling wordt o.a. veroorzaakt door de hogere hypotheekrentes waardoor huishoudens minder kunnen lenen bij dezelfde maandlasten. Er zijn signalen dat er alweer een einde komt aan de prijsdaling. De ontwikkeling op de koopwoningmarkt zijn daardoor de komende tijd onzekerder.

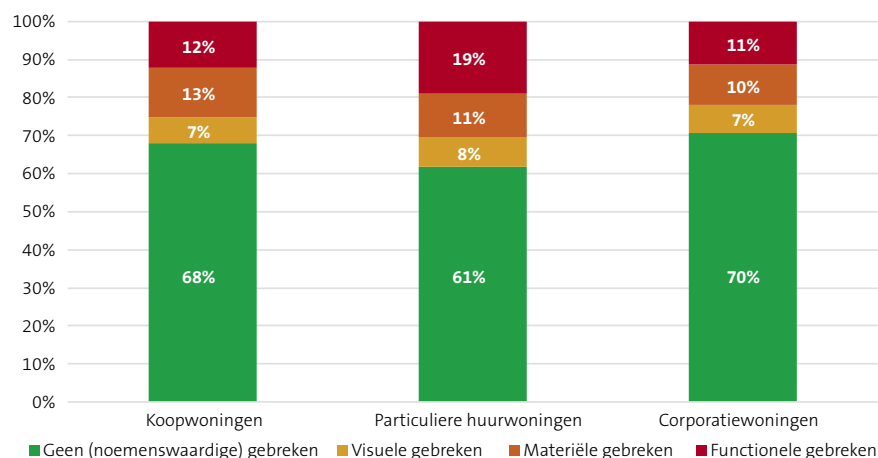
Ondanks de afkoeling is door de gestegen rente het kopen van een woning voor starters en huishoudens met lage en middeninkomens steeds moeilijker geworden, de lasten blijven immers onveranderd hoog. Jonge huishoudens zullen daardoor beperkt in staat zijn een woning te kopen. Dit terwijl een groeiend aantal huishoudens (53%) een voorkeur heeft voor een koopwoning.

Het aantal senioren in koopwoningen neemt steeds verder toe. Vooral 65+ers en 75+ers wonen steeds vaker in een koopwoning. Deze huishoudens zijn het minst bereid om te verhuizen.

Kwaliteit van de woningvoorraad

Uit een recent uitgevoerde schouw van de Haagse woningvoorraad⁷¹ blijkt dat de kwaliteit van de woningvoorraad over het algemeen op orde is en dat de bouwkundige kwaliteit gemiddeld genomen niet drastisch is verminderd.

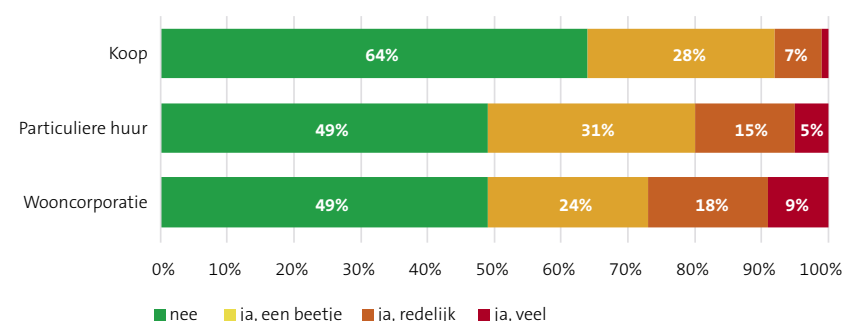
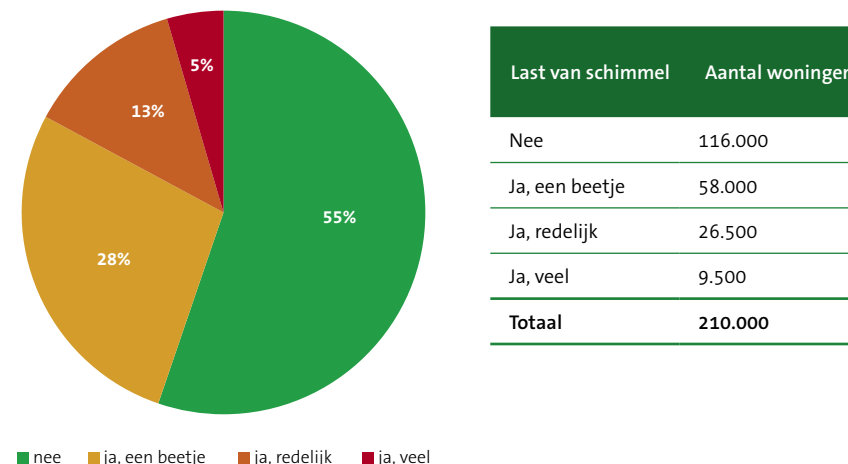
Het onderzoek laat tegelijkertijd ook zien dat in een deel van de woningvoorraad sprake is van problemen die samenhangen met kenmerken van de woning. Zo blijkt dat particuliere huurwoningen het minst goed onderhouden zijn terwijl corporatiewoningen vaak beter onderhouden zijn. Verder speelt de bouwperiode een belangrijke rol. Bij 1 op de 4 woningen, gebouwd voor 2001, komen materiële- en functionele gebreken⁷² voor. Bij vooroorlogse woningen wordt dit aantal geschat op 34.000 waarbij het veelal om functionele gebreken gaat. Materiële- en functionele gebreken komen ook vaker voor bij eengezinswoningen met een WOZ-waarde onder de drie ton en bij kleine VvE's.



Soort gebreken	Koop	Particuliere huur	Woning-corporatie	Totaal
Geen (noemenswaardige) gebreken	61.000	32.500	47.000	140.500
Visuele gebreken	6.000	4.000	5.000	15.000
Materiële gebreken	11.500	6.000	7.000	24.500
Functionele gebreken	11.000	10.000	7.500	28.500
Totaal	90.000	53.000	67.000	210.000

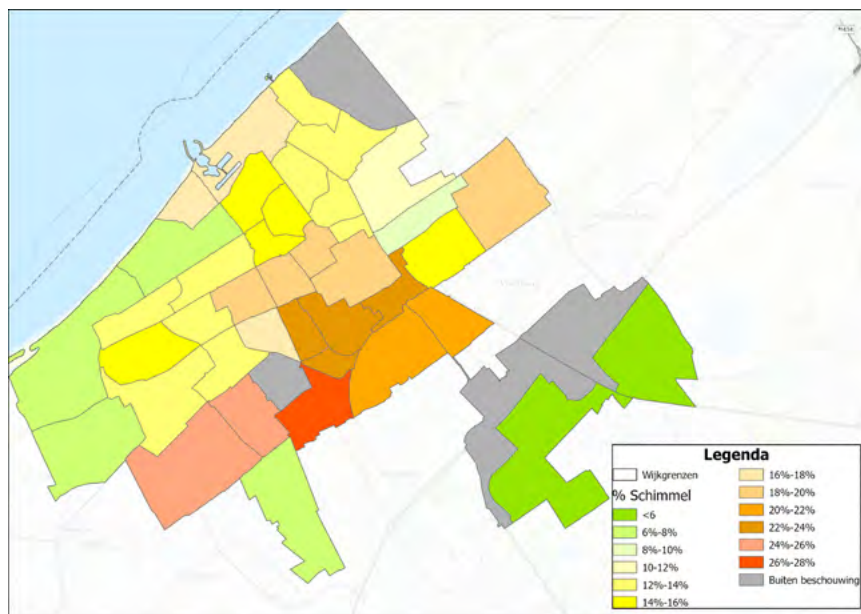
Figuur 22: Percentage woningen met gebreken Bron: Schouw kwaliteit Haagse woningvoorraad

De schouw laat verder zien dat bij het binnenklimaat van de woning problemen zijn met vocht en schimmel. Vocht- en schimmelproblematiek komt relatief veel voor bij corporatiehuurders, ondanks dat corporatiewoningen relatief veel ventilatievoorzieningen hebben. Afzuigpunten en ventilatieroosters zijn in 86% van de totale woningvoorraad aanwezig. Corporaties scoren op dit onderdeel ruim boven gemiddeld. Bij particuliere huur is dit het laagst en heeft 22% niet voldoende functionerende ventilatievoorzieningen.



Figuur 23: Percentage woningen met schimmel Bron: Schouw kwaliteit Haagse woningvoorraad

Voor corporatiehuurders kan bij deze problematiek de vocht- en schimmelexpert worden ingezet. Uit een evaluatie van de vocht- en schimmelexpert (zie bijlage) naar de oorzaken van schimmel en vocht blijkt dat in 89% van de gevallen een verbetering mogelijk is met (kleine) aanpassingen in het woongedrag. Daarbij speelt ook hoe de installaties ervoor staan en wat de bouwkundige staat van de woning is.



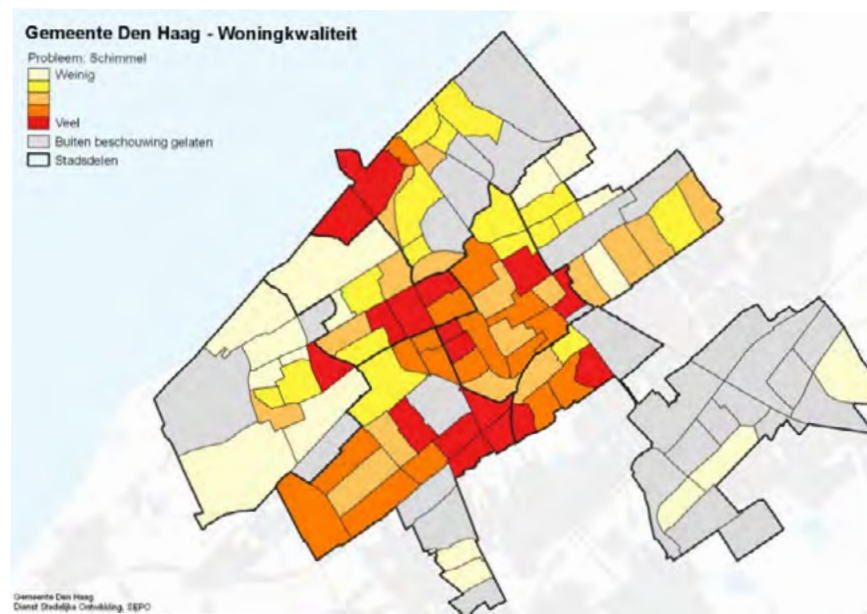
Figuur 24: Percentage schimmel per wijk Bron:Den Haag in Cijfers

Energielabel EFG

Den Haag heeft ondanks afname nog een groot aandeel woningen met een energielabel E, F of G. Dit zijn de minst energiezuinige woningen waar de meeste vooruitgang kan worden geboekt in isolatie, vermindering van energiegebruik en CO² uitstoot.

De energetische kwaliteit van de woningen in Den Haag loopt dan ook achter ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Landelijk had ruim 15% van de woningen per 1 januari 2022 een energielabel van E, F of G. In Den Haag gaat het om 40% van de woningvoorraad.

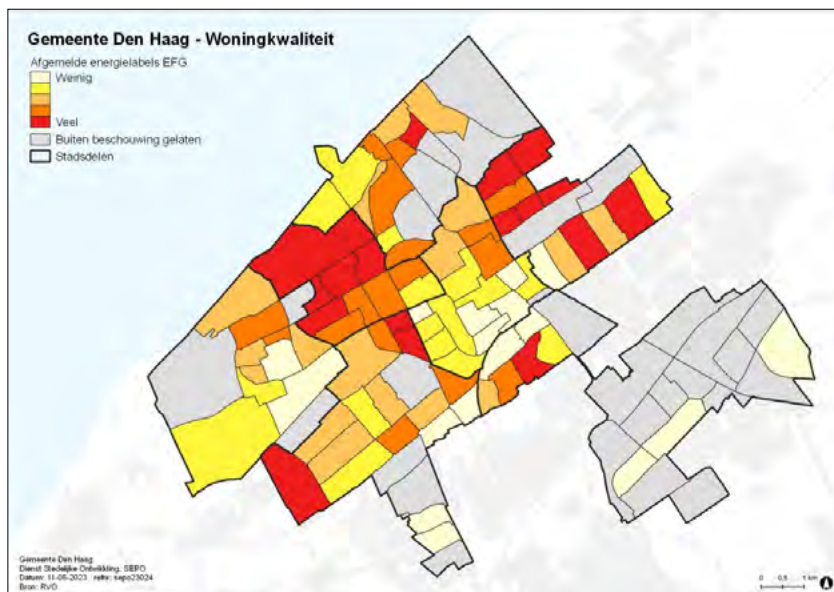
Het aandeel E, F en G woningen in de stad neemt wel af, vooral in de corporatiesector. In de particuliere voorraad is het aandeel woningen met een slecht label groter en gaat de afname minder hard. Van de 100.000 EFG-label woningen in Den Haag is 56% een koopwoning, 31% particuliere huur en 13% sociale huur.



Figuur 25: Woningkwaliteit in kaart Bron: Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) (bewerking Dienst SEPO)

Een toenemend aandeel huishoudens in Den Haag leeft in energiearmoede⁷³

Woningen met een slecht energielabel zijn niet energiezuinig en door de stijgende energieprijzen zijn veel huishoudens geconfronteerd met een hoge energierekening. Als meer dan 10% van het inkomen wordt besteed aan energiekosten wordt dat gezien als energiearmoede. In 2022 leefden 11,1% van de huishoudens in Den Haag in energiearmoede: ze hebben hoge energiekosten, wonen meestal in een huis dat niet goed geïsoleerd is en hebben een laag inkomen. In 2020 gold dit nog voor 9,8% van de Haagse huishoudens. Den Haag behoort hiermee tot één van de steden met het hoogste aantal huishoudens waar sprake is van energiearmoede. Binnen de G4 is dit aandeel alleen in Rotterdam groter (Rotterdam: 11,8%, Amsterdam: 10,7%, Utrecht: 5,7%). De verwachting is dat energiearmoede het hardst toeslaat in de gebieden Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek en Zuidwest.

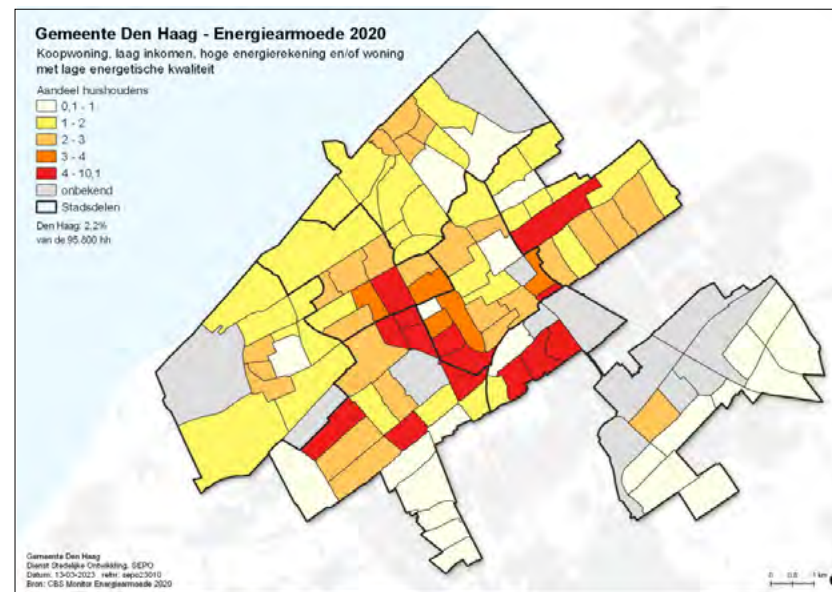


Figuur 26: Afgemelde energielabels EFG Bron:RVO

Leefbare wijken

In veel wijken van Den Haag is de leefbaarheid goed tot uitstekend te noemen. Het gaat om wijken zoals Bomen- en Bloemenbuurt, Benoordenhout, Kijkduin en Statenkwartier. Maar in een aantal wijken in de stad stapelen problemen zich op met als gevolg dat de leefbaarheid en de veerkracht in het geding is. Ook zijn de verschillen in leefbaarheid tussen buurten groot binnen Den Haag. Den Haag staat samen met ander G4 gemeenten (Rotterdam, Utrecht, Amsterdam) in de top-5 van gemeenten met de grootste verschillen in leefbaarheid tussen buurten⁷⁴.

Verbetering van de leefbaarheid is een kwestie van lange adem. Met name wijken met veel corporatiebezit, wijken met goedkopere particulier woningen en veel kleine VvE's



Figuur 27: Energiearmoede 2020 Bron: CBS Monitor Energiearmoede

staat de leefbaarheid onder druk. In deze laatste wijken is ook de kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen vaak niet op orde. Het gaat concreet om de wijken in Den Haag Zuidwest, Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek, Schilderswijk en Transvaal. In deze wijken is de leefbaarheid van onvoldoende tot zeer onvoldoende. Jarenlange Inspanningen in Den Haag Zuidwest, hebben er wel voor gezorgd dat de situatie niet verslechterd is, en dat op sommige punten vooruitgang is geboekt in kleine stappen⁷⁵. Toch zijn de problemen nog groot, in de ontwerp structuurvisie voor Den Haag Zuidwest staat een nadere analyse van de problemen in dit gebied⁷⁶. In de andere vier kwetsbare wijken zijn ook veel problemen zoals uitwassen van criminaliteit, ondermijning, (ongeregisteerde) overbewing, onrechtmatige bewoning, misstanden in de verhuur van woningen en veel te hoge huurprijzen en onveiligheid op straat.



Figuur 28: Leefbaarometerklasse, schaalafhankelijk 2020 Bron: Leefbaarometer 2020

Aan de sociale kant van leefbaarheid staat de sociale cohesie onder druk. Uit de Veiligheidsmonitor van het CBS (2021) blijkt dat deze vier wijken een matig tot onvoldoende scoren op sociale cohesie. Laakkwartier en Spoorwijk scoort van de vier wijken met een 4,8 als rapportcijfer het laagst op sociale cohesie, de Schilderswijk met een 5,5 het hoogst. In de wijken Laakkwartier en Spoorwijk, Rustenburg-Oostbroek, Transvaal is de schaalscore sociale cohesie gedaald tussen 2019 en 2021⁷⁷.

Conclusie

In Den Haag is de bevolking de afgelopen jaren zeer sterk gegroeid en de groei van de woningvoorraad heeft geen gelijke tred gehouden. Nieuwbouw blijft ondanks inspanningen nog achter en toevoeging van woonruimte door splitsing, en kamerbewoning is de afgelopen jaren als gevolg van nieuwe regels moeilijker geworden. Dat heeft geleid tot toenemende schaarste aan woningen, en is een fors woningtekort ontstaan.

Ongeveer de helft van alle huishoudens behoort tot de lage inkomens en corporatievoorraad is beperkt gegroeid. De goedkope particuliere voorraad neemt af, en het aanbod wordt steeds duurder. Ook de betaalbare koopvoorraad neemt af en afgelopen jaren zijn veel woningen aangekocht door kleine beleggers voor verhuur. Daardoor is er voor starters en lagere inkomens steeds minder aanbod beschikbaar. De kwaliteit van de woningen in sommige delen van de stad en van de woningvoorraad is nog niet op orde, er is een grote opgave in het energiezuinig maken van woningen i.v.m. klimaat (CO²-reductie) en energielasten. De leefbaarheid van delen van Den Haag staat al jaren onder druk, ondanks inspanningen scoren een aantal wijken onvoldoende tot zeer onvoldoende.

Bijlage 2:

Onderzoek doorstroom en dynamiek op de woningmarkt

Achtergrond

In deze notitie geven we de resultaten van het onderzoek naar doorstroom en dynamiek op de woningmarkt weer. Den Haag werkt aan het opstellen van een nieuwe woonvisie. Gezien de druk op de woningmarkt, nieuwe prioriteiten in het Rijksbeleid en de herziening van de Huisvestingsverordening en de langjarige prestatieafspraken in 2024 is een geactualiseerde visie dringend nodig. De gemeente wil nieuw beleid goed onderbouwen en voert daarom een woningmarktonderzoek uit. Alleen zo kan de gemeente komen tot afgewogen keuzes rondom het nieuwbouwprogramma, woonruimteverdeling en de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit onderzoek naar doorstroming en dynamiek op de woningmarkt maakt deel uit van het bredere woningmarktonderzoek dat ter onderbouwing van de woonvisie plaatsvindt.

Context

De gemeente heeft als doel om per jaar 4.000 nieuwe woningen te realiseren. Hiervan moet 3.000 uit de nieuwbouw komen en 1.000 vanuit de bestaande voorraad. Het is de bedoeling dat het nieuwbouwprogramma zoveel mogelijk dynamiek en doorstroming opgang brengt. Zo speelt elke nieuwgebouwde woning weer enkele andere woningen vrij. Het programma in de drie focusgebieden (CID, Binckhorst en Den Haag Zuidwest) lijken vooral gericht om nieuwe inwoners te binden en starters een kans te geven. Dit onderzoek geeft de gemeente een beter kwantitatief inzicht op het thema 'doorstroming' en geeft een aantal handvatten om het woningbouwprogramma kwalitatief aan te scherpen zodat doorstroom maximaal wordt gestimuleerd.

Onderzoeksvragen

In deze notitie beantwoorden we de volgende vragen:

- Wie zijn er komen wonen in de nieuwbouwwoningen die in de afgelopen jaren zijn gebouwd?
 - Zijn dit met name vestigers of binnenverhuizers
 - Welke verschillen zien we hierin op buurtniveau?
- Welke woningen laten binnenverhuizers achter als zij verhuizen?
 - Zien we verschillen tussen verschillende huishoudtypen?
 - In welke mate heeft nieuwbouw de afgelopen jaren doorstroom opgang gebracht?
- Hoe zien verhuisbewegingen eruit op de Haagse woningmarkt ten opzichte van de woonwensen?
- Wat moet de gemeente eventueel aanpassen in de huidige programmering om het doorstromingspotentieel optimaal te benutten?
- Welk programma (met welk type woningen) kunnen we toevoegen buiten de 3 gebieden om een betere doorstroming te creëren, met name onder de doelgroep ouderen.

Leeswijzer

We vatten de onderzoeksbevindingen in 3 stappen samen.

1. Huidige situatie:

- Overzicht van de huidige dynamiek op de woningmarkt.
- Verhuis carrière van binnen verhuizers in beeld
- Confrontatie tussen wens en realisatie
- Analyse van het bouwprogramma (2017-2021) en de impact op doorstroom

2. Analyse:

- Wat is het ideale doorstroomprogramma

3. Advies:

- Hoe kunnen we het huidige programma realistisch aanpassen om doorstroom maximaal te stimuleren
- Welke accenten leggen we tussen de focusgebieden en de overige stadsdelen

Huidige situatie

Dynamiek op de woningmarkt

Een analyse van de verhuisbewegingen van en naar Den Haag, laat zien dat:

- Er een negatieve binnenlandse migratiebalans was tussen 2017-2021. Dit betekent dat meer mensen vertrekken uit Den Haag dan dat er zich vestigen.
- Bevolkingsgroei wordt vrijwel volledig gestuwd door buitenlandse migratie en in kleine mate door natuurlijke aanwas.
- De gemeente verliest met name bewoners aan de omliggende regiogemeenten. Met de rest van Nederland is juist een positieve balans.
- De bovenstaande trend is kenmerkend voor grotere steden in Nederland.



Figuur 29: Verhuissaldo tussen Den Haag, de regio en de rest van Nederland – periode 2017-2021

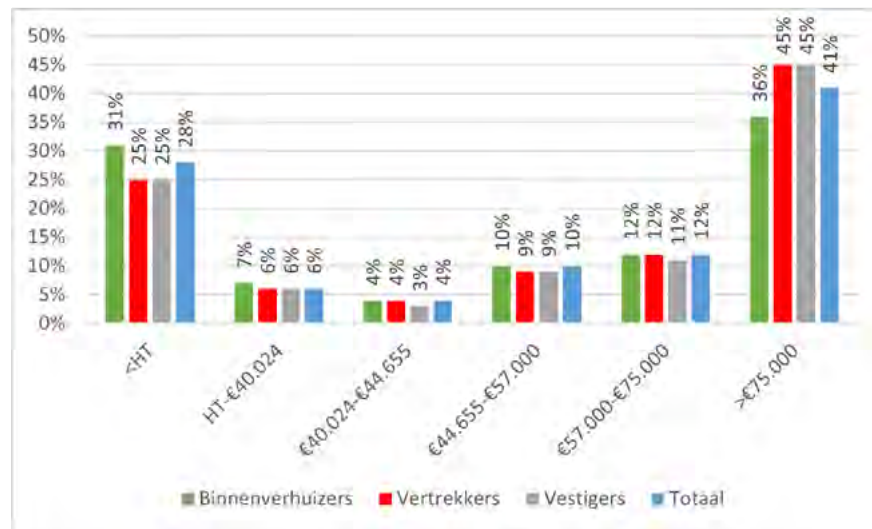
Bron: CBS Microdata

Kenmerken van binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers

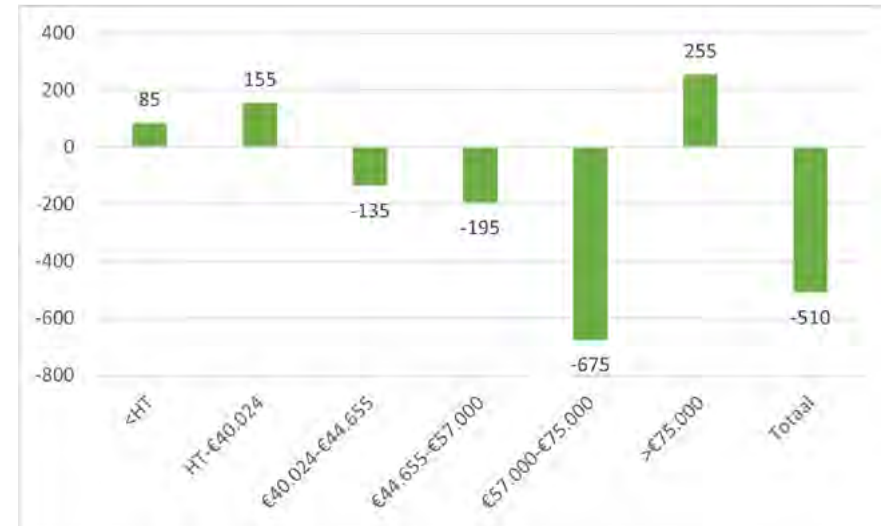
Inkomen

Een analyse van verhuisbewegingen naar inkomen en type verhuizer laat zien dat:

- Vestigers en vertrekkers vaker een relatief hoger inkomen hebben terwijl binnenverhuizers juist vaker een lager inkomen hebben.
- Den Haag heeft een positief verhuissaldo met de hoogste (€75.000+ per jaar) en de laagste inkomens (onder €40.024 per jaar). Middeninkomens vertrekken juist vaker uit de stad dan dat zij zich vestigen.
- De bovenstaande trend kan mogelijk worden verklaard omdat middeninkomens niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en de stap naar een gewenste koopwoning niet binnen Den Haag kunnen maken.



Figuur 30: Verhuisbewegingen naar type verhuizer en inkomen - 2017-2021 Bron: CBS Microdata

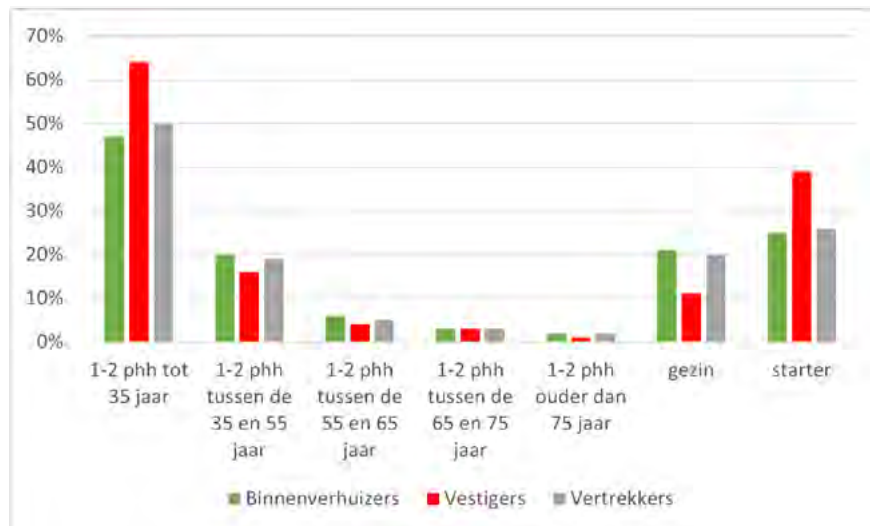


Figuur 31: Saldo vestigers en vertrekkers naar inkomen - 2017-2021 Bron: CBS Microdata

Huishoudtype

Een analyse van verhuisbewegingen naar type verhuizer laat zien dat:

- Starters, Jonge huishoudens (tot 35 jaar) zonder kinderen, en gezinnen maken het vaakst een verhuisbeweging.
- Ouderen 65+ jaar verhuizen zeer weinig. Dit komt mogelijk omdat het juiste aanbod niet in de huidige wijk aanwezig is.
- Den Haag trekt zeer veel jonge huishoudens zonder kinderen en starters. Tegelijkertijd is er juist een zeer sterke negatieve verhuissaldo onder gezinnen en huishoudens die wellicht een gezin willen stichten (1-2 phh tussen de 35-55 jaar).
- Slechts het behoudt van een klein deel van de vertrekkende gezinnen kan een grote impact hebben op de vitaliteit van wijken en buurten.
- Tegelijkertijd kan het in beweging krijgen van een klein deel van ouderen veel verhuizingen op gang krijgen. Zij wonen vaak in woningen die aantrekkelijk zijn voor gezinnen (koopwoning).



Figuur 32: Verhuisbewegingen naar type verhuizer en huishoudtype - 2017-2021
Bron: CBS Microdata

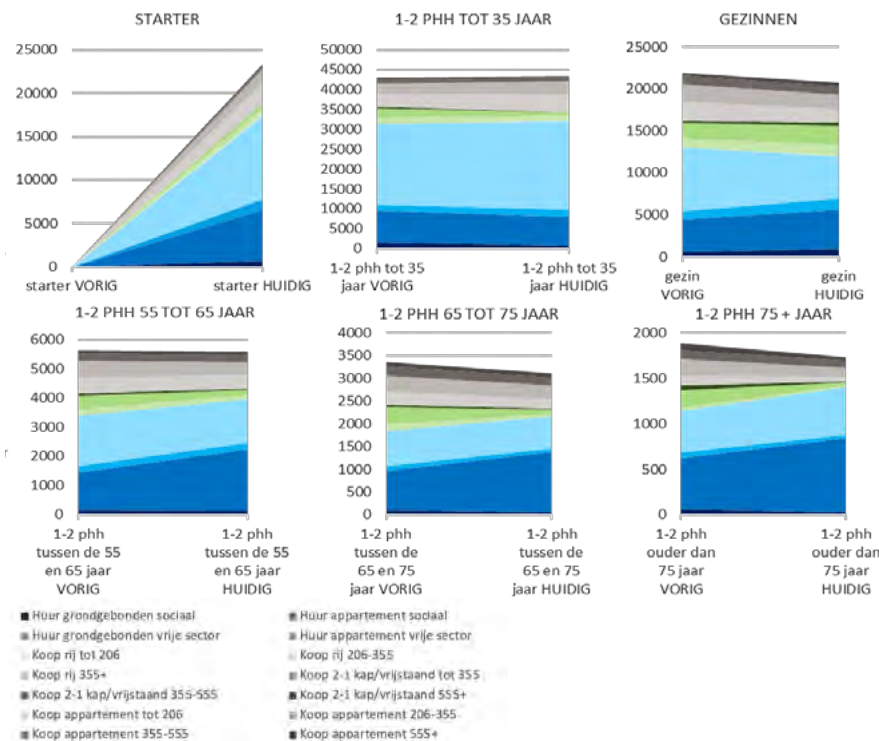


Figuur 33: Saldo vestigers en vertrekkers naar huishoudtype - 2017-2021 Bron: CBS Microdata

Verhuiscarière van binnenverhuizers in beeld

In de onderstaande afbeelding hebben we de stappen die huishoudentypen in hun wooncarrière geanalyseerd. Zo ontstaat een beeld van de gemiddelde wooncarrière voor binnenverhuizers. Per huishoudtype zien we aan de linker kant de woning die is achtergelaten, aan de rechter kant zien we de woning die is betrokken. Sommige afbeeldingen lopen niet helemaal horizontaal als gevolg van dataonderdrukking door het CBS. In grijs zien we de koopappartementen. In groen de grondgebonden koopwoningen. Lichtblauw geeft de particuliere huur weer, en donkerblauw de sociale huur. Uit de onderstaande grafieken leiden we het volgende af:

- Starters betrekken in grote mate een particuliere huurwoning en in mindere mate een appartement in de sociale huur. Enkel kunnen direct een koopwoning betrekken.
- Jonge huishoudens zonder kinderen komen maar mondjesmaat aan de bak in de koopsector. Zij blijven veelal in de particuliere huur wonen.
- Gezinnen verhuizen vaker uit de particuliere huursector naar een grondgebonden woning of appartement in de koopsector. Toch zien we dat veel gezinnen in de particuliere huur blijven wonen. Misschien omdat zij de stap naar een koopwoning niet kunnen maken maar toch in de stad willen blijven wonen. Ook zien we een lichte beweging richting de sociale huur. Wellicht omdat zij inmiddels voldoende inschrijftijd hebben opgebouwd.
- Ouderen verhuizen weinig. Zij laten relatief vaker een koopwoning achter en maken een beweging richting de sociale huur.
- We zien eenzelfde beweging richting de sociale huur onder de empty-nesters tussen 55-65 jaar. Dit komt mogelijk omdat zij kleiner willen gaan wonen en willen huren. De beweging richting sociale huur is opvallend. Deze doelgroep heeft vaak meer te besteden als gevolg van de verkoop van een woning en omdat zij aan het einde van hun loopbaan zitten. Dit kan worden verklaard, omdat deze groep wellicht in het verleden tegen een lage prijs heeft gekocht met een lager inkomen. Zij vinden de prijskwaliteitverhouding niet afdoende om een particuliere huurwoning te betrekken.



Figuur 34: Binnenverhuizers Bron: CBS Microdata

Confrontatie tussen wens en realisatie

In de onderstaande tabel zien we de confrontatie tussen wat huishoudens willen en wat zij daadwerkelijk doen. De wens laat zien wat huishoudens die binnen een jaar willen verhuizen wensen en de realisatie laat zien wat deze doelgroep tussen 2017-2021 heeft gerealiseerd. Uit deze tabel leiden we het volgende af:

- Alle doelgroepen komen significant vaker terecht in een particuliere huurwoning dan dat zij zouden willen. Dit speelt met name onder starters, kleine huishoudens tot 35 jaar, en empty-nesters tussen 35-55 jaar.
- Starters willen juist graag een sociale huurwoning betrekken maar komen hier maar mondjesmaat aan de bak. De meerderheid (52%) kwam in de particuliere huursector terecht.
- Kleine huishoudens tot 35 jaar willen graag een woning kopen maar dit lukt maar in beperkte mate. Met name de niet vervulde wens om een koopappartement tot €355.000 te betrekken valt op, omdat deze woningen juist wel veel in de voorraad zitten.
- Ouderen tussen 55-75 jaar willen graag huren, en het liefst sociaal, maar dit lukt vaak niet. Ook zij komen vervolgens in het particuliere huursegment terecht. De oudste ouderen (75+) hebben juist een onvervulde koopwens. Met name appartementen in het goedkoopste en het duurste segment.
- Gezinnen zoeken met name grondgebonden koopwoningen, maar krijgen dat niet altijd voor elkaar. Het vrijspelen van portiekwoningen op de begane grond met tuin zou een kans bieden om met name deze doelgroep in de stad te behouden.

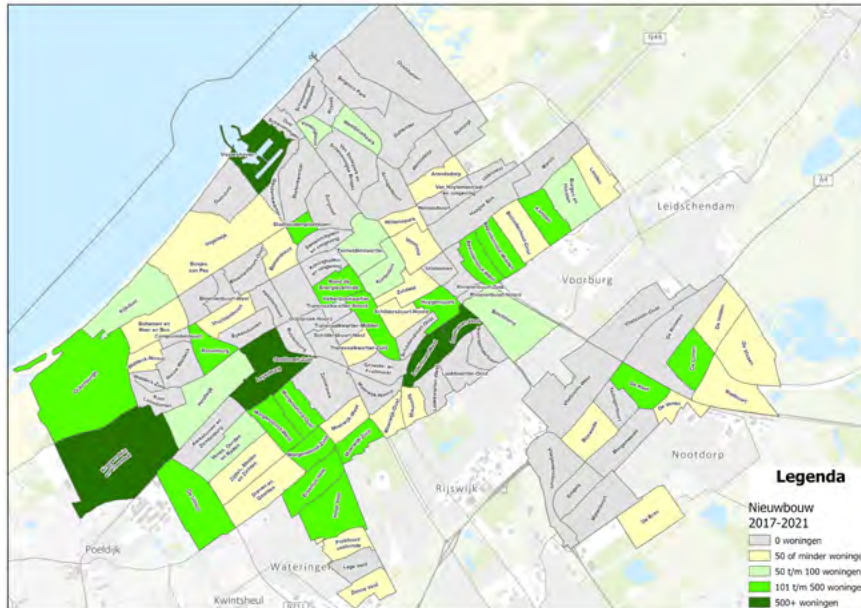
	Starters		1-2 phh tot 35 jaar		1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar		1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar		1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar		1-2 phh ouder dan 75 jaar		Gezinnen	
	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie	Wens	Realisatie
Huur grondgebonden sociaal	6%	4%	7%	2%	7%	2%	4%	3%	5%	2%	0%	2%	9%	5%
Huur appartement sociaal	36%	21%	14%	15%	15%	18%	43%	33%	48%	37%	24%	43%	21%	22%
Huur grondgebonden vrije sector	2%	8%	3%	6%	1%	5%	2%	5%	3%	4%	2%	3%	4%	7%
Huur appartement vrije sector	17%	44%	17%	53%	9%	41%	14%	28%	7%	23%	26%	31%	10%	25%
Koop rij tot 206	2%	1%	2%	1%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	4%	1%
Koop rij 206-355	5%	3%	8%	2%	11%	3%	3%	3%	0%	2%	0%	1%	9%	6%
Koop rij 355+	4%	2%	9%	2%	8%	4%	2%	3%	0%	4%	0%	2%	10%	11%
Koop 2-1 kap/vrijstaand tot 355	2%	0%	5%	0%	6%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	0%	4%	0%
Koop 2-1 kap/vrijstaand 355-555	2%	0%	7%	0%	3%	0%	6%	0%	5%	0%	0%	0%	3%	0%
Koop 2-1 kap/vrijstaand 555+	1%	0%	2%	0%	6%	1%	4%	1%	3%	1%	0%	0%	7%	2%
Koop appartement tot 206	12%	9%	7%	9%	11%	11%	6%	8%	12%	7%	17%	4%	7%	7%
Koop appartement 206-355	11%	6%	13%	7%	12%	9%	9%	9%	7%	10%	8%	7%	7%	8%
Koop appartement 355-555	1%	2%	6%	2%	7%	4%	6%	5%	8%	7%	10%	5%	2%	5%
Koop appartement 555+	0%	1%	1%	1%	2%	1%	0%	2%	2%	3%	14%	3%	1%	2%

Figuur 35: Verhuishwens en realisatie naar doelgroep type woning en woningprijs Let op: Groen: wens is significant groter dan realisatie, rood: realisatie is significant groter dan de wens. Bron: CBS microdata en WoOn2021 Oversample Den Haag

Analyse bouwprogramma (2017-2021)

Nieuwbouw naar buurt en type verhuizer (binnenverhuizer/vestiger)

De nieuwbouw concentreerde zich tussen 2017-2021 in enkele wijken en buurten. 87% van de nieuwbouw werd in 23 buurten gerealiseerd. De meeste woningen werden gerealiseerd in Laak, Leyenburg, Oostbroek Zuid, Vissershaven, en Kraayenstein en Vroondaal.



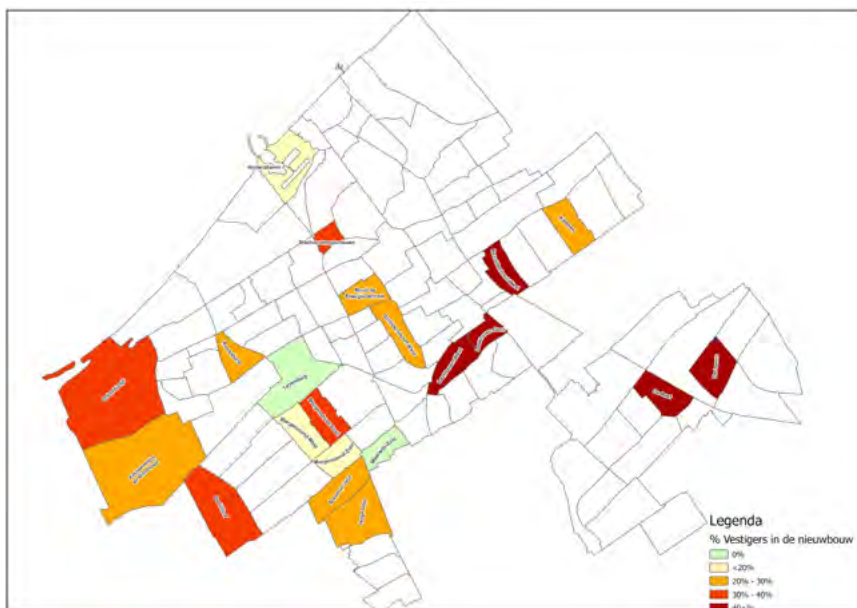
Figuur 36: Gerealiseerde woningen naar buurt Bron: Gemeente Den Haag

Voor doorstroom en dynamiek is het belangrijk dat de verhuisketen niet eindigt. Buurten met veel vestigers zorgen in de stad voor weinig doorstroom. De verhuisketen eindigt immers in de stad doordat er een vestiger gaat wonen. Over het algemeen was 66% van de betrekkers van een nieuwbouwwoning in Den Haag een binnenverhuizer en 33% een vestiger. Als we kijken naar de buurten waar 100 of meer woningen zijn gerealiseerd, zien we dat enkele buurten veel vestigers trekken terwijl andere buurten juist veel binnenverhuizers trekken. Met name in Leyenburg, Moerwijk Zuid en Vissershaven lag het percentage binnenverhuizers in de nieuwbouw op 85% of hoger.



Figuur 37: Aandeel binnenverhuizers in de nieuwbouw Bron: CBS Microdata

In Laakhaven, Bezuidenhout West, De Reef, De Lanen maar ook de Uithof en Ockenburg zien we het aandeel vestigers juist hoger liggen dan gemiddeld (33% of meer). Deels komt dit door de locatie van de buurten. Enkele buurten met veel vestigers liggen aan de rand van de stad waardoor zij mogelijk vestigers trekken vanuit omliggende gemeenten.



Figuur 38: Aandeel vestigers in de nieuwbouw Bron: CBS Microdata

Een analyse van het gerealiseerde woningbouwprogramma tussen 2019-2021⁷⁸ naar buurt laat zien dat naast locatie, ook het nieuwbouwprogramma van invloed is op het aantrekken van vestigers of binnenverhuizers. We zien een aantal opvallende verschillen in de gerealiseerde woningen. De buurten met veel vestigers worden gekenmerkt door een hoog percentage middenhuur en een laag percentage betaalbare koop in het programma. In de buurten met veel binnenverhuizers zien we een relatief hoog percentage betaalbare koop ten opzichte van een laag percentage middenhuur.

Type woningen	Den Haag	Buurten met veel binnenverhuizers (in de nieuwbouw)	Buurten met veel vestigers (in de nieuwbouw)
Sociale huur corporatie	8%	9%	8%
Sociale huur markt	5%	7%	0%
Sociale huur onbekend	14%	14%	23%
Goedkope huur	5%	6%	4%
middenhuur	28%	18%	48%
Dure huur	16%	10%	12%
Goedkope koop	2%	0%	1%
Middeldure koop	5%	12%	1%
Dure koop	10%	12%	2%
Extra dure koop	8%	11%	1%

Figuur 39: Nieuwbouwprogramma naar buurt met veel binnenverhuizers en vestigers – 2019-2021
Bron: CBS Microdata

Analyse Het ideale doorstroomprogramma

Kans op einde verhuisketen

Een verhuisketen binnen Den Haag eindigt als er een starter of een vestiger in de nieuwe of vrijgekomen woning komt wonen. Op basis van het WoOn2021 en verhuiswegingen uit de CBS microdata hebben we een berekening gemaakt van de kans dat een verhuisketen eindigt als een bepaald type nieuwbouwwoning wordt toegevoegd. Daaruit komt naar voren dat koopappartementen tot €355.000 de grootste kans hebben op een binnen-verhuizer die geen starter is. Dit bevestigt het beeld uit sectie 1.3 en 1.4 dat betaalbare koopwoningen de missende schakel zijn op de woningmarkt in Den Haag. Niet omdat deze woningen niet in de voorraad zitten, maar omdat ze niet voldoende vrijkomen.

Woningtype	Kans op einde verhuisketen
1. Sociale huur grondgebonden	0,58
2. Sociale huur appartement	0,48
3. Particuliere huur grondgebonden	0,64
4. Particuliere huur appartement	0,53
5. Koop eengezins < 206.000	0,69
6. Koop eengezins 206 - 355.000	0,48
7. Koop eengezins 355 - 555.000	0,43
8. Koop eengezins 555.000+	0,51
9. Koop appartement < 206.000	0,36
10. Koop appartement 206 - 355.000	0,37
11. Koop appartement 355 - 555.000	0,52
12. Koop appartement 555.000+	0,45

Figuur 40: Kans op einde verhuisketen

Let op: Hoe kleiner de kans op het einde van de verhuisketen, hoe hoger de kans is op doorstroom binnen de stad

Bron: WoOn2021 Den Haag Oversample en CBS Microdata

Analyse gepland nieuwbouwprogramma

Vervolgens hebben we gekeken naar de kans dat een verhuizer een bepaald type woning achterlaat voor het vrijgekomen aanbod dat niet is betrokken door een starter of een vestiger. Dit leidt tot een model dat de gemiddelde verhuisketen in beeld brengt als gevolg van het nieuwbouwprogramma. Hiermee geven we het effect op dynamiek weer tot op 10 stappen in de verhuisketen. Hieruit valt af te leiden wat de gemiddelde verhuisketen is die een woningbouwprogramma op gang brengt.

Let op: Dit is een theoretische benadering. In de werkelijkheid zal dit mogelijk anders uitpakken. Doel van deze benadering is te laten zien welk programma de grootste kans biedt op dynamiek en doorstroming. Zo moeten de onderstaande resultaten ook worden geïnterpreteerd.

Huidig programma – 2023-2040

Als we het model toepassen op het huidig (bekende) programma schetst dit het volgende beeld:

- De gemeente heeft als ambitie om 4.000 woningen per jaar toe te voegen.
- Het huidige programma bevat relatief veel particuliere huur en weinig particuliere koop. Ook is nog een groot deel (26%) onbekend omdat het programma nog niet is ingevuld. Uit de bovenstaande analyse komt naar voren dat met name particuliere huur leidt tot de kortste verhuisketens.
- Als we de bekende programmering in het model zetten, zien we dat dit programma leidt tot een gemiddelde verhuisketen van 2,00 tot 2,04. Dit betekent dat als gevolg van het bouwen van 4.000 woningen per jaar (tot 2040) met de huidige programmering, er naar verwachting 68.000 tot 70.000 extra woningen vrijkomen als gevolg van doorstroming en dynamiek op de woningmarkt.

Woningtype	Huidig bouwprogramma 2023-2040
1. Sociale huur grondgebonden	0%
2. Sociale huur appartement	30%
3. Particuliere huur grondgebonden	0%
4. Particuliere huur appartement	28%
5. Koop eengezins < 206.000	0%
6. Koop eengezins 206 - 355.000	0%
7. Koop eengezins 355 - 555.000	3%
8. Koop eengezins 555.000+	2%
9. Koop appartement < 206.000	1%
10. Koop appartement 206 - 355.000	4%
11. Koop appartement 355 - 555.000	5%
12. Koop appartement 555.000+	1%
13. Onbekend	26%
Verhuisketen (obv wens)	2,04
Verhuisketen (obv gedrag)	2,00
Extra vrijgespeelde woningen (obv 4.000 nieuwbouwwoningen p.j na 10 ketens)	68.000 – 70.000 woningen

Figuur 41: Impact huidige (bekende) programmering op de verhuisketen tussen 2023-2040

Bron: WoON2021 Oversample Den Haag, CBS Microdata, bewerking Companen

Programma maximale doorstroom

Als we de nieuwbouwambities gelijk houden op 4.000 woningen per jaar, en het programma aanpassen om doorstroom en dynamiek maximaal te stimuleren, schetst dit het onderstaande beeld⁷⁹.

Meer betaalbare koop toevoegen leidt tot de grootste verleningen van de theoretische verhuisketen.

Het nieuwbouwprogramma bijna volledig aanpassen op het toevoegen van betaalbare koop zorgt voor een gemiddelde verhuisketen van 2,19 – 2,26. Dit betekent dat als gevolg van het bouwen van 4.000 woningen per jaar tot 2040, er naar verwachting 80.000 tot 85.000 extra woningen vrijkomen als gevolg van doorstroming en dynamiek op de woningmarkt.

Een dergelijke aanpassing zorgt voor het huisvesten van een significant grotere groep mensen. Theoretisch gaat dit om 12.000 – 15.000 extra huishoudens terwijl hetzelfde aantal woningen wordt gebouwd.

Woningtype	Programma maximale doorstroom
1. Sociale huur grondgebonden	0%
2. Sociale huur appartement	30%
3. Particuliere huur grondgebonden	0%
4. Particuliere huur appartement	0%
5. Koop eengezins < 206.000	0%
6. Koop eengezins 206 - 355.000	0%
7. Koop eengezins 355 - 555.000	0%
8. Koop eengezins 555.000+	0%
9. Koop appartement < 206.000	14%
10. Koop appartement 206 - 355.000	56%
11. Koop appartement 355 - 555.000	0%
12. Koop appartement 555.000+	0%
13. Onbekend	0%
Verhuisketen (obv wens)	2,26
Verhuisketen (obv gedrag)	2,19
Extra vrijgespeelde woningen (obv 4.000 nieuwbouwwoningen p.j na 10 ketens)	80.000 – 85.000 woningen

Figuur 42: Programma dat maximaal inzet op doorstroom tussen 2023-2040

Bron: WoON2021 Oversample Den Haag, CBS Microdata, bewerking Companen

Advies

Toewerken naar een realistisch programma

Het hierboven beschreven scenario is een theoretisch scenario. Het is niet realistisch om een programma enkel in te richten op betaalbare koop. Ten eerste omdat het niet mogelijk is om alle bestaande plannen aan te gaan passen, en ten tweede omdat de gemeente naast doorstroom ook andere beleidsprioriteiten nastreeft. Denk aan het creëren van gemixte wijken waar verschillende bevolkingsgroepen elkaar ontmoeten. In dit hoofdstuk werken we een advies voor een realistische programmering uit die rekening houdt met de huidige situatie en andere beleidsprioriteiten van de gemeente.

Verleggen van het accent van middenhuur naar betaalbare koop

Sinds de woningmarktcrisis van 2008-2012 is het beeld ontstaan dat particuliere huur, en met name de middenhuur, de ontbrekende schakel is op de woningmarkt. In Den Haag heeft de afgelopen jaren de prioriteit dan ook gelegen op het toevoegen van meer particuliere, middenhuur. Dit is goed gelukt. Cijfers uit de bouwproductie laten zien dat 28% van de gerealiseerde woningen tussen 2019-2021 in het middenhuur segment lag. Daarnaast heeft Den Haag vergeleken met andere grote steden in Nederland ook een relatief grote particuliere huursector (25% van de voorraad) vergeleken met Amsterdam (19%), Rotterdam (14%) en Utrecht (17%). De analyse laat zien dat juist de particuliere middenhuur veel vestigers aantrekt, en kansen biedt aan starters. Er is immers geen wachttijd vereist. Terwijl dit goed is voor het aantrekken van jonge (en internationale) nieuwe bewoners, leidt het tegelijkertijd tot de kortste verhuisketen binnen de stad. Er wordt immers geen woning achtergelaten binnen de stadsgrenzen van Den Haag.

Tegelijkertijd zien we dat groepen die de gemeente voor de stad wil behouden (jonge huishoudens zonder kinderen en gezinnen) de stap naar een koopwoning willen maken. Dit lukt alleen maar mondigesmaat. Zij komen vaker dan zij wensen in de particuliere huur terecht en verlaten op den duur de stad voor een (grotere grondgebonden) koopwoning in de regio. Senioren komen ook vaker in een particuliere huurwoning terecht dan zij wensen. Dit komt mogelijk door een gebrek aan goede toegankelijke koopwoningen in de eigen wijk of buurt. Door het programma meer op deze twee doelgroepen te richten kan de dynamiek op de woningmarkt beter op gang komen.

Advies 1: Benut het ongeprogrammeerde programma

Ongeveer 26% van het woningbouwprogramma is nog niet geprogrammeerd in een prijssegment. Door hier sterk te sturen op het toevoegen van betaalbare koopwoningen kan het aandeel betaalbare koop verhoogd worden van 5% in het programma (nu) naar ongeveer 30%. In scenario 1 van het onderstaande figuur laten we zien dat dit zal leiden tot een stijging van de gemiddelde ketenlengte van 2.0 -2,04 naar 2,07 – 2,12. Als gevolg komen er bovenop de nieuwbouw in dit scenario 72.500 – 76.000 extra woningen vrij als gevolg van doorstroom. Dat is 4.500 – 6.000 woningen meer dan in de huidige programmering.

Advies 2: Schaal het huidige programma particuliere huur af

Een tweede knop waar de gemeente aan kan draaien is het aandeel particuliere huur in de programmering. In het huidige programma is dit bijna 28%. Een analyse van de plancapaciteit laat zien dat een groot deel van de plannen voor particuliere huur zacht zijn⁸⁰. Hier liggen nog mogelijkheden om in overleg met de ontwikkelaar om wijzigingen te maken in de programmering. Een analyse van de plancapaciteit laat zien het programma particuliere huur in theorie kan worden afgeschaald naar ongeveer 10%. In scenario 2 van het onderstaande figuur laten we zien dat dit zal leiden tot een stijging van de gemiddelde ketenlengte van 2.07 -2,12 naar 2,11 – 2,17. Als gevolg komen er bovenop de nieuwbouw in dit scenario 75.500 – 79.500 extra woningen vrij als gevolg van doorstroom. Dat is 7.500 – 9.500 woningen meer dan in de huidige programmering.

Woningtype	Programma accent op betaalbare koop scenario 1	Programma accent op betaalbare koop scenario 2
1. Sociale huur grondgebonden	0%	0%
2. Sociale huur appartement	30%	30%
3. Particuliere huur grondgebonden	0%	0%
4. Particuliere huur appartement	28%	10%
5. Koop eengezins < 206.000	0%	0%
6. Koop eengezins 206 - 355.000	0%	0%
7. Koop eengezins 355 - 555.000	3%	3%
8. Koop eengezins 555.000+	2%	2%
9. Koop appartement < 206.000	12%	15%
10. Koop appartement 206 - 355.000	19%	25%
11. Koop appartement 355 - 555.000	5%	10%
12. Koop appartement 555.000+	1%	5%
13. Onbekend	0%	0%
Verhuisketen (obv wens)	2,07	2,11
Verhuisketen (obv gedrag)	2,12	2,17
Extra vrijgespeelde woningen (obv 4.000 nieuwbouwwoningen p.j na 10 ketens)	72.500 – 76.000 woningen	75.500 – 79.500 woningen

Figuur 43: Scenario's realistische programmering die doorstroom maximaal stimuleert tussen 2023-2040 Bron: WoON2021 Oversample Den Haag, CBS Microdata, bewerking Companen

Impact op kansen voor starters en vestigers bij aanpassen van de programmering

Door het programma toe te spitsen op betaalbare koop is de kans op doorstroom en dynamiek voor binnenverhuizers groter. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat deze wijziging leidt tot een afname van de kansen voor starters en vestigers. Dit maakt Den Haag immers minder aantrekkelijk als vestigingsstad. Een kwalitatieve doorre-

kening van het aantal vrijkomende woningen (nieuwbouw en doorstroom samen) als gevolg van deze wijziging laat zien dat dit niet het geval lijkt te zijn. Sterker nog, het aantal woningen dat vrijkomt in het particuliere huursegment ligt in beide scenario's nog altijd hoger dan het totaal aantal particuliere huurwoningen opgenomen in de huidige programmering (19.000 woningen tussen 2023 - 2040). Doorstroom lijkt dus juist veel particuliere huurwoningen vrij te spelen vanuit de bestaande voorraad. Dit valt ook te verwachten om dat de confrontatie tussen woonwens en daadwerkelijke bewegingen liet zien dat mensen bovengemiddeld vaak tegen hun wens naar de particuliere huursector verhuizen.

Woningtype	Totaal beschikbaar komende woningen scenario 1	Totaal beschikbaar komende woningen scenario 2
1. Sociale huur grondgebonden	2.500 - 3.000	2.200 - 2.900
2. Sociale huur appartement	49.500 – 57.200	50.000 – 55.300
3. Particuliere huur grondgebonden	1.950 - 3.900	2.100 - 3.200
4. Particuliere huur appartement	33.400 - 47.700	20.100 - 37.200
5. Koop eengezins < 206.000	80 – 25	20 - 60
6. Koop eengezins 206 - 355.000	1.150 – 4.000	1.500 – 5.100
7. Koop eengezins 355 - 555.000	2.400 – 3.700	2.400 – 4.100
8. Koop eengezins 555.000+	1.500 – 3.300	1.700 – 4.400
9. Koop appartement < 206.000	12.500 – 14.000	15.150 – 17.200
10. Koop appartement 206 - 355.000	13.600 – 17.100	18.100 – 22.700
11. Koop appartement 355 - 555.000	4.000 – 4.950	7.600 – 8.400
12. Koop appartement 555.000+	850 – 1.700	3.600 – 5.600

Figuur 44: Totaal aantal vrijkomende woningen scenario 1 en 2 via nieuwbouw en dynamiek - 2023-2040 Let op: Dit zijn de nieuwbouw en de vrijkomende woningen als gevolg van doorstroom bij elkaar opgeteld en afgerond. Bron: WoON2021 Oversample Den Haag, CBS Microdata, bewerking Companen

Accenten naar de stadsdelen

De doelgroep die het meeste dynamiek op de woningmarkt teweegbrengt als zij verhuizen zijn senioren. Dit komt omdat zij overmatig veel vanuit een betaalbare koopwoning naar een appartement verhuizen. Dit zet een hele verhuistrein in gang. Het probleem is dat verhuisbewegingen laten zien dat deze groep het minst verhuist. Dit vraagt een accent op locatie om de dynamiek beschreven in de bovenstaande hoofdstukken ook daadwerkelijk op gang te brengen.

Advies: Richt het programma buiten de focusgebieden op senioren, en binnen de focusgebieden op jonge doorstromers

Senioren die verhuizen doen dit het liefst binnen hun eigen wijk of buurt. Dit heeft te maken met het aanwezige netwerk en hechting aan de woonomgeving. Hier zijn immers vaak jarenlange herinneringen opgebouwd. Tegelijkertijd zien we dat het benodigde aanbod (een gelijkvloerse woning met een ontmoetingsruimte in het pand of nabij) vaak niet aanwezig is of beschikbaar komt in deze omgeving. Als gevolg blijven veel senioren die wellicht wel willen verhuizen in hun huidige woning wonen. Ook zien we dat senioren die wel de stap maken minder vaak in een koopappartement terecht komen dan dat zij zouden willen. Jonge huishoudens zonder kinderen zijn juist wat mobieler en vaker bereid naar een ander deel van de stad te verhuizen dan bijvoorbeeld senioren en gezinnen. Dit pleit ervoor om met name buiten de focusgebieden het accent te leggen op seniorenwoningen. In de focusgebieden moet het accent meer liggen op jongere huishoudens en gezinnen.

Bijlage 3:

Participatie bij totstandkoming woonvisie

Bij de totstandkoming van de woonvisie hebben we ingezet op een uitgebreid participatieproces zodat er een visie ontstaat die daadwerkelijk past bij de behoefte van de stad, de mogelijkheden én waar bewoners en partijen zich in herkennen. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken, organiseerden we een uitgebreid traject. Via interviews, straatinterviews, conferentie, expertsessies, ronde- tafel gesprekken hebben we ons zoveel mogelijk ingezet om bewoners en relevante partijen op het gebied van wonen te spreken en te betrekken.

Hieronder geven we een globale tijdlijn weer van de belangrijkste participatiemomenten met bewoners en externen:

Interviews met stakeholders	januari-februari 2023
Terugkoppeling interviews	27 maart 2023
Haagse Tafel woonvisie algemeen 1	januari 2023
Straatinterviews met bewoners	januari 2023
Corporaties	10 mei 2023
Expertsessie 1: segregatie	15 mei 2023
Haagse Tafel woonvisie algemeen 2	21 juni 2023
Corporaties	12 juni 2023
Particuliere verhuurders	29 augustus 2023
Haagse Tafel verdiepende sessie 1	30 augustus 2023
Werkconferentie oude wijken	13 september 2023
Haagse Tafel verdiepende sessie 2	20 september 2023
Economic Board	28 september 2023
Corporaties + huurdersorganisaties	24 oktober 2023
Corporaties individuele sessies	november 2023
Regiogemeenten	14 november 2023
Expertsessie 2: segregatie	16 november 2023
Werkbespreking commissie Ruimte	29 november 2023
Expertsessie 3: innovatieve maatregelen	15 december 2023
Haagse Tafel algemeen 3	10 april 2024
Stadsbijeenkomst woningzoekenden	22 april 2024

Een deel van het participatieproces heeft het adviesbureau Circusvis opgepakt, voor het verslag zie bijlage 3a 'Eindrapportage participatietraject Circusvis Woonvisie Den Haag definitief'.

Bijlage 4:

Beschrijving van de Haagse Basiskwaliteit

De Haagse Basiskwaliteit geeft richtlijnen waarmee het voor iedere woningeigenaar, verhuurder en huurder duidelijk is wat een goede woning is. We eisen dit niet van vandaag op morgen en zien enerzijds een belangrijke rol voor woningbezitters/verhuurders, anderzijds een aanjagende, stimulerende en waar nodig faciliterende rol vanuit de gemeente. De Haagse Basiskwaliteit wordt nog verder uitgewerkt en zal bestaan uit de volgende richtlijnen:

1. In de woning wordt energieverbruik voor verwarmen en koelen beperkt.

De woning is geïsoleerd in overeenstemming met de Nationale Isolatiestandaard: hiermee is de woning op een comfortabele temperatuur te verwarmen en te koelen, waarbij het energieverbruik zo veel mogelijk beperkt wordt om minder kwetsbaar te zijn voor stijgende energieprijzen. Hierbij gebruik gemaakt van de Nationale Isolatiestandaard in plaats van het gebruik van energielabels. Deze keuze komt voort uit het feit dat het energielabel niet uitsluitend afhankelijk is van de kwaliteit van de isolatie. De aanwezigheid van zonnepanelen en duurzame warmtevoorzieningen kan namelijk snel leiden tot een gunstig energielabel, zonder dat de isolatie voldoende is. Op deze wijze kan een woning volledig duurzaam lijken, terwijl de bewoners mogelijk in de kou zitten. De Isolatiestandaard legt de nadruk op het minimaliseren van energieverbruik en comfortabel wonen.

2. In de woning wordt schone energie gebruikt, opgewekt en vastgehouden.

De woning wordt verwarmd en gekoeld met schone energie. Dit houdt in duurzame warmte zoals geothermie en (hybride) warmtepompen, duurzame elektriciteit van zonnepanelen. Voor de keuze op welke warmtebron ingezet wordt in elk deel van de stad is de Transitievisie Warmte leidend (RIS313867). De woning wekt - indien mogelijk - zelf schone energie op, bijvoorbeeld via zonnepanelen en warmtepompen. Tot slot wordt de zelf opgewekte energie zoveel mogelijk vastgehouden, bijvoorbeeld door het gebruik van accu's. Dit betekent dat zelf opgewekte energie op een later tijdstip binnen dezelfde woning of complex kan worden gebruikt in plaats van te worden terug geleverd aan het reguliere energienetwerk.

3. **In de woningen wordt gekookt op schone energie.** Bij het koken wordt apparatuur gebruikt die geen fossiele brandstoffen vereist. In de woning wordt er daarom gebruikgemaakt van een inductiekookplaat, en daarvoor is de meterkast aangepast.

4. **Bewoners worden beschermd tegen overlast van verkeerslawaaï.** De woning voldoet aan geldende wettelijke geluidsnormen voor verkeerslawaaï.

5. **De gezondheid van bewoners wordt beschermd.** Dit houdt in dat er geen loden leidingen of asbest aanwezig zijn in de woning. Bovendien wordt een gezond binnenklimaat gerealiseerd dankzij voldoende luchtverversing, wat helpt bij het minimaliseren van vocht- en schimmelproblemen die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid. Daarnaast wordt de negatieve invloed van tocht op de gezondheid beperkt door adequate kierdichting. Tot slot, wordt oververhitting van de woning voorkomen.

6. **De bewoner woont in een veilige woning.** De woning wordt te allen tijde goed onderhouden wat betekent dat het voldoende scoort volgens de NEN2767 methodiek. Daarnaast worden huurwoningen onderhouden in overeenstemming met Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Ook de installaties en leidingen in de woning worden scoren een voldoende en worden regelmatig geïnspecteerd volgens de Woning APK NEN8025. Daarnaast is de woning voldoende oog voor brandveiligheid. De woning is bijvoorbeeld voorzien van een rookmelder en waar nodig, afhankelijk van de warmtebron, van een koolmonoïxidemelder. Per juli 2022 is een rookmelder in de woning landelijk verplicht. Dit waarborgt de veiligheid van de bewoners, vermindert de lange termijn kosten voor onderhoud en behoudt de functionaliteit van de woning. Daarnaast maakt ook handhaving door de Haagse Pandbrigade voorkomen. Om dit te kunnen realiseren is het nodig dat alle eigenaren sparen om voldoende financiële middelen te hebben om het noodzakelijke onderhoud op tijd uit te voeren.

7. **De Vereniging van Eigenaren is actief.** De Vereniging van Eigenaren (VvE) voldoet aan de wettelijke eisen en is actief wanneer een woning hier onderdeel van is. Dit betekent dat de VvE voldoet aan de volgende voorwaarden. Ten eerste heeft de VvE een bestuurder of administrateur. De VvE vergadert minimaal 1 keer per jaar en van elke vergadering wordt een verslag gemaakt. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De VvE heeft een bankrekening en ieder lid betaalt maandelijks een bijdrage aan de VvE. De VvE spaart volgens een Meerjaren Duurzaam Onderhoudsplan waarin noodzakelijk onderhoud wordt gecombineerd met toekomstbestendige verduurzamingsmaatregelen.

Bijlage 5:

Ruimtelijke uitwerking: Compact wonen in de stad voor verschillende stedelijke doelgroepen

In het hoofdstuk 'Uitdagingen' wordt beschreven dat de bevolkings-samenstelling in Den Haag verandert door een toename van kleine huishoudens, mede veroorzaakt door vergrijzing en het uitstellen van gezinsvorming. Deze veranderingen beïnvloeden de inrichting van de ruimte en bieden ook kansen om voorzieningen te verbeteren. Deze bijlage gaat dieper in op de ruimtelijke uitwerking en hier worden de bouwstenen gegeven voor de Haagse omgevingsvisie op het gebied van wonen. Hierbij omarmen we compact wonen als een strategie die gericht is op het optimaliseren van ruimte-efficiëntie binnen de stedelijke omgeving, waarbij we streven naar verdichting, het stimuleren gemengd gebruik en zorgen voor nabije toegang tot voorzieningen.

Compact wonen en het benutten van de ruimte in de hele stad

Binnenstedelijke verdichting concentreert zich de komende jaren voornamelijk in de drie grote ontwikkelingsgebieden (Binckhorst, CID en Zuidwest), waar gemengde stedelijke woon-werkgebieden ontstaan. Daarnaast voegen we (op kleinere schaal) elders in de stad woningen toe via nieuwbouw en verbouw, via bijvoorbeeld inbreidingsnieuwbouw, het optoppen van woningen, bouwkundig splitsen, kamerbewoning, innovatieve woonconcepten, transformaties van leegstaand vastgoed. De hele stad, ook de bestaande woningvoorraad, is nodig om het woningtekort aan te pakken. Dit diversifieert het woningaanbod in de stad, waardoor diverse woonomgevingen ontstaan en wooncarrières binnen de wijken van Den Haag mogelijk worden. Hierdoor

komt de doorstroming op gang. Juist deze doorstroming op wijkniveau is essentieel, omdat bewoners vaak gehecht zijn aan hun huidige woonomgeving. Om dit te faciliteren, voegen we meer betaalbare koopwoningen van kleiner formaat toe, geschikt voor starters en senioren. Uitgangspunt is gebiedsgericht sturen op het toevoegen van woningen waar behoefte aan is in het gebied.

Woningbouw in de bestaande woonwijken gaat zoveel mogelijk samen met behoud van de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. Verdichting in de grootschalige ontwikkel-gebieden moet ook zorgen voor een kwaliteitsimpuls van de bestaande woonomgeving.

Inzet op appartementenbouw

De nadruk ligt op appartementenbouw in de stad om te voorzien in de behoeften van stedelijke doelgroepen zoals starters, jonge gezinnen, vestigers, en (senioren) doorstromers. We erkennen de verschillen tussen grootschalige woningbouwprogramma's in de drie hoofdontwikkelingsgebieden en het meer kleinschalig toevoegen van woningen elders in de stad. Op kleinere schaal voegen we woningen toe, bijvoorbeeld door het plaatsen van appartementencomplexen in rustigere stedelijke bestaande woonwijken, met speciale aandacht voor senioren en het creëren van doorstroommogelijkheden in de wijk. Qua woningtype betekent dit veelal appartementenbouw in hoogbouw, middelhoogbouw en kleinschalige appartementencomplexen, optoppen bij bestaande bouw en in beperkte mate ook compacte grondgebonden woningen.

Deze toevoegingen zijn zowel bedoeld voor instroom in de stad als voor doorstroming binnen de stad. De schaarse ruimte wordt efficiënt benut door verschillende functies te stapelen. Hierbij streven we naar een levendige plint, want dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.



Figuur 45: Drie hoofdontwikkelingsgebieden Bron: gemeente Den Haag

Verdichten en de mobiliteitstransitie

Verdichten in de stad gaat hand in hand met de mobiliteitstransitie. Inzetten op langzaam verkeer, openbaar vervoer en deelmobiliteit is randvoorwaardelijk voor een succesvolle compacte woonstad Den Haag. Verder vertalen we compact wonen naar het uitbreiden van de woonfunctie langs of op bestaande infrastructuur. We zoeken naar mogelijkheden om woningen toe te voegen in bestaande wijken, bijvoorbeeld door op te toppen, bouwkundig te splitsen, maar ook door het transformeren van niet-woongebieden naar gemengde stedelijke gebieden. Echter, niet overal is woningtoevoeging mogelijk, bijvoorbeeld waar werken de prioriteit heeft of bij parkeer- en energiehub. Dit vereist een integrale afweging, inclusief vraagstukken rondom parkeren, het verzwaren van het energienet en riooluitbreiding. Definitieve ruimtelijke keuzes worden vastgesteld in de omgevingsvisie, waarbij de woonvisie aansluit.

Aantrekkelijke groene woonomgeving nabij voorzieningen

In de compacte stad is een aantrekkelijke woonomgeving en de afstand tot voorzieningen essentieel om goed te kunnen wonen in de stad. Er wordt gewoond in de buurt van openbaar vervoer, werk, winkels en andere voorzieningen. De aanwezigheid van groen en parken versterkt de waarde van de compacte stad en bevordert leefbaarheid en gezondheid maar draagt ook bij aan het voorkomen van hittestress.

Voor (grootschalige) verdichting richten we ons met name op het gebied rondom bestaande ov-knooppunten. Hierbij zetten we in op een aantrekkelijk stedelijk compact gemengd woonmilieu waarbij er voldoende kwalitatief groen op straatniveau of hierboven aanwezig is.

Gebiedsgerichte uitwerking

Strategieën per gebied

Compact wonen in de stad betekent per gebied dat er een andere inzet nodig is om de ambitie te bereiken. Dit kan door het toevoegen van nieuwe stedelijke leefmilieus maar ook via het verbeteren, versterken en vernieuwen van bestaande gebieden (zoals de vooroorlogse, naoorlogse woonwijken en de zogenaamde bloemkoolwijken).

Toevoegen: CID, Binckhorst, Zuidwest én in de stadsrand

- Central Innovation District (CID): Forse uitbreiding van een hoogstedelijk en centrumstedelijk leefmilieu⁸¹ met wonen rondom de drie grote treinstations, inclusief Beatrixkwartier, delen van de Binnenstad en Laakhaven. Dit wordt gecombineerd met groei in bedrijvigheid, onderwijs, kennisinstellingen, werkgelegenheid, groenvoorzieningen, maatschappelijke, en commerciële voorzieningen. De centrale locatie maakt het aantrekkelijk voor diverse doelgroepen, zoals studenten, leraren, of kenniswerkers, met veelal kleinere woningen die minder geschikt zijn voor gezinnen. Dit is de plek waar wooncarrières beginnen, waar bijvoorbeeld studenten, leraren of kenniswerkers betaalbaar kunnen wonen. De woningen die gebouwd worden zijn over het algemeen wat kleiner. Belangrijk is hierbij voldoende oog te hebben voor de sociale cohesie, dat het geen vluchtige doorgangswijk wordt waar mensen maar kort verblijven, zonder enige binding.

- Binckhorst: Dit gebied heeft voor Den Haag een uniek creatief en rauw karakter. Hier gaat wonen en bedrijvigheid samen, waarbij de industriële en creatieve sfeer van het gebied, met name rondom de Binckhaven, behouden blijft. Hier wordt een gemengd stedelijk leefmilieu gecreëerd⁸².
- Zuidwest: In Zuidwest werken we aan verbetering en vernieuwing zodat er een veilige en aantrekkelijke leefomgeving ontstaat. Een omgeving waar mensen zich thuis voelen en waar er voldoende kansen zijn om binnen het gebied door te stromen naar een passende woning bij de huishoudsamenstelling. We gaan uit van de bestaande sociale structuren en sterke waarden zoals het groen. Het gebied ontwikkelen we door naar fijne wijken met een goede kwaliteit en waar mensen betaalbaar en inclusief kunnen wonen.
- In de stadsrand liggen kansen om meer woningen te bouwen met een onderscheidend karakter met een meer ontspannen en groenstedelijk karakter. Dit kan via kleinschalige nieuwbouwcomplexen of grondgebonden compacte woningen waar de ruimte het toelaat of waar we ruimte creëren.
- Tot slot kunnen we overal in de stad (waar dit passend is) de bestaande voorraad beter benutten. Denk aan mogelijkheden tot verdichten of optoppen waar nieuwe woningen worden toegevoegd.

Beheren en beter benutten

- In gebieden zoals de Bomen- en Bloemenbuurt, Vruchtenbuurt, Statenkwartier en Benoordenhout, ligt de focus op het behoud van de kwaliteiten van het leefmilieu. Kleinschalige nieuwbouw evenals het efficiënter gebruik van de woningvoorraad (optoppen, splitsen e.d.) wordt overwogen om doorstroming te bevorderen. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan het toevoegen van meer sociale huur om de tweedeling tegen te gaan.
- Ypenburg, Leidschenveen en Wateringse Veld zijn met name woongebieden met een suburbaan woonmilieu bestaande uit veel eengezinswoningen uit de jaren 90 (Vinex) en daarna. Het zijn kindvriendelijke gebieden met basisvoorzieningen in de wijk. De opgave zit hem in het beheren en het toekomstbestendig maken van de wijken voor de toekomstige vergrijzing door het beter benutten van de ruimte. Dit kan door appartementen toe te voegen op inbreilocaties of door het optoppen

met extra woningen, of grote woningen te splitsen, om zo kansen te kunnen bieden bewoners in de wijk. Dit biedt kansen om waar nodig een impuls aan de leefomgeving te geven door het toevoegen van natuurlijke plekken tot ontmoeting of het benutten van plinten voor voorzieningen waar dit nodig is.

Verbeteren en vernieuwen

- De eenzijdige betaalbare en levendige wijken in en rondom het centrum, zoals Laakkwartier, Rustenburg-Oostbroek maar ook delen van Transvaal en de Schilderswijk staan voor een grote fysieke verbeteropgave. In deze wijken wordt ingezet op het verbeteren van de woningkwaliteit, vernieuwing en waar mogelijk inbreiding van de woningvoorraad.
- Wijken zoals Houtwijk en Waldeck betreffen woonwijken uit de jaren '70 met een mix aan koop en huur. Deze wijken zijn inmiddels ruim 50 jaar oud en ook hier wordt ingezet op verbetering om de wijken toekomstbestendig te maken, zodat een nieuwe generatie gezinnen hier kan wonen en senioren die kleiner willen wonen dat ook betaalbaar kunnen in eigen wijk. Daarnaast bieden deze wijken ruimte voor verdichting zodat andere typen woningen toegevoegd kunnen worden waardoor er doorstroming ontstaat.

Bijlage 6:

Aandeel sociale huur en gemiddelde OZB-waarde per wijk

Aandeel sociale huur en gemiddelde OZB-waarde per wijk					
Wijk	aantal zelfstandige DAEB-woningen**	Voorraad woningen (BAG)	Aandeel sociale huur*	Gemiddelde OZB waarde 2023***	Wijken waarin het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan 30% is én waar de OZB-waarde hoger is dan het stedelijke gemiddelde
01 Oostduinen	0				
02 Belgisch Park	450	4.144	11%	501.397	x
03 Westbroekpark/Duttendel	53	1.356	4%	831.344	x
04 Benoordenhout	88	7.836	1%	674.838	x
05 Archipelbuurt	441	3.728	12%	662.186	x
06 Van Stolkpark en Schev. Bos	48	435	11%	933.850	x
07 Scheveningen	1.979	10.799	18%	405.395	x
08 Duindorp	1.168	2.839	41%	332.477	
09 Geuzen- en Statenkwartier	580	7.537	8%	609.335	x
10 Zorgvliet	8	417	2%	898.043	x
11 Duinoord	229	4.683	5%	523.304	x
12 Bomen- en Bloemenbuurt	318	7.761	4%	418.013	x
13 Vogelwijk	0	2.173	0%	884.544	x
14 Bohemen, Meer en Bos	493	3.147	16%	370.425	x
15 Kijkduin en Ockenburgh	70	1.524	5%	678.629	x
16 Kraayenstein en Vroondaal	177	3.616	5%	548.303	x
17 Loosduinen	2.733	8.751	31%	311.449	

Aandeel sociale huur en gemiddelde OZB-waarde per wijk					
Wijk	aantal zelfstandige DAEB-woningen**	Voorraad woningen (BAG)	Aandeel sociale huur*	Gemiddelde OZB waarde 2023***	Wijken waarin het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan 30% is én waar de OZB-waarde hoger is dan het stedelijke gemiddelde
18 Waldeck	3.268	10.023	33%	296.165	
19 Vruchtenbuurt	224	4.589	5%	423.592	x
20 Valkenboskwartier	1.077	9.756	11%	309.224	
21 Regentessekwartier	1.249	7.609	16%	356.768	
22 Zeeheldenkwartier	1.409	6.752	21%	407.877	x
23 Willemspark	37	1.213	3%	541.686	x
24 Haagse Bos	32	428	7%	338.325	
25 Mariahoeve en Marlot	3.618	8.897	41%	290.044	
26 Bezuidenhout	1.656	10.703	15%	380.959	x
27 Stationsbuurt	3.311	7.263	46%	268.860	
28 Centrum	4.273	13.352	32%	352.488	
29 Schildersbuurt	8.235	12.728	65%	244.775	
30 Transvaalkwartier	2.360	6.170	38%	259.320	
31 Rustenburg en Oostbroek	569	8.511	7%	242.706	
32 Leyenburg	1.086	8.489	13%	263.193	
33 Bouwlust/Vrederust	8.128	12.945	63%	246.637	
34 Morgenstond	6.161	10.152	61%	233.214	
35 Zuiderpark	100	101	99%	184.110	
36 Moerwijk	7.336	10.353	71%	209.220	
37 Groente- en Fruitmarkt	374	1.709	22%	284.282	
38 Laakkwartier en Spoorwijk	6.551	20.853	31%	242.674	
39 Binckhorst	0	899	0%	346.853	

Aandeel sociale huur en gemiddelde OZB-waarde per wijk					
Wijk	aantal zelfstandige DAEB-woningen**	Voorraad woningen (BAG)	Aandeel sociale huur*	Gemiddelde OZB waarde 2023***	Wijken waarin het aandeel sociale huurwoningen kleiner dan 30% is én waar de OZB-waarde hoger is dan het stedelijke gemiddelde
40 Wateringse Veld	1.436	8.352	17%	460.269	x
41 Hoornwijck	171	392	44%	431.057	
42 Ypenburg	2.222	9.734	23%	467.540	x
43 Forepark	0	41	0%	827.931	x
44 Leidschenveen	1.296	7.460	17%	485.131	x
Gemeente Den Haag	75.014	270.220	28%	363.571	
	Bron: SVH data januari 2023, bewerking Gem. Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikke- ling/SEPO	Bron: BAG januari 2023, bewerking Gem. Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikke- ling/SEPO		Bron: DHIC/ Gemeente Den Haag/ Gemeentelijke Belastingdienst	

*Omdat de berekening is gebaseerd op twee verschillende bronnen, betreft de uitkomst een benadering

**De BAG bestaat (voornamelijk) uit zelfstandige woningen. De BAG telt alleen woonruimte met een eigen adres mee als woning. Daarom worden alleen de zelfstandige DAEB-woningen van corporaties betrokken bij de berekening.

***Het gaat om het aantal woningen in jaar X en de waarde van de woningen in jaar X-1. rood is gemiddeld OZB waarde is lager dan het stedelijk gemiddelde

Verdeling SVH voorraad 2023 naar DAEB en zelfstandig/onzelfstandige woningen per stadsdeel							
Stadsdeel	DAEB			niet-DAEB			Totaal
	Onzelfstandig	Zelfstandig	Totaal	Onzelfstandig	Zelfstandig	Totaal	
1 Loosduinen	144	6741	6885	0	1368	1368	8253
2 Escamp	49	24816	24865	0	1685	1685	26550
3 Segbroek	75	2868	2943	0	117	117	3060
4 Scheveningen	87	4515	4602	5	791	796	5398
5 Centrum	1510	20440	21950	20	879	899	22849
6 Laak	333	6551	6884	0	244	244	7128
7 Haagse Hout	183	5394	5577	0	44	44	5621
8 Leidschenveen-Ypenburg	177	3689	3866	0	896	896	4762
Totaal	2558	75014	77572	25	6024	6049	83621

Bron: SVH data januari 2023, bewerking Gem. Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling/SEPO

BAG woningvoorraad per stadsdeel 2023	
Stadsdeel	Voorraad woningen (BAG)
1 Loosduinen	27061
2 Escamp	58903
3 Segbroek	31888
4 Scheveningen	32210
5 Centrum	52915
6 Laak	21752
7 Haagse Hout	27864
8 Leidschenveen-Ypenburg	17627
Totaal	270220

Bron: DHIC/CBS/BAG 2023, bewerking Gem. Den Haag/Dienst Stedelijke Ontwikkeling/SEPO

Voetnoten

- 1 In Hoofdstuk 6 Van visie naar uitvoering wordt aangegeven hoe we omgaan met de betaalbaarheidsdoelstellingen en de flexibiliteit die we bieden bij ontwikkelingen, waaronder de mogelijkheden voor verevening.
- 2 Tussen 2017-2022 voegden we gemiddeld 2.100 woningen per jaar toe
- 3 Sinds de invoering van de Woningwet 2021
- 4 Het betreft een wetsvoorstel en is nog niet inwerking getreden. Het wetsvoorstel is op 7 maart 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd, zie kamerbrief 2024-0000124869.
- 5 ABF, Primos prognose 2023
- 6 DHIC, aantal inwoners, 2023
- 7 DHIC/Realisatiecijfers Den Haag en Bevolkingsprognose Den Haag 2023
- 8 ABF, 29 november 2023, Den Haag
- 9 Voortgangsrapportage Woonagenda 2021-2022
- 10 Staat van de Stad 2022
- 11 CBS, de groeiende groep jongvolwassen thuiswonenden, 10-5-2023
- 12 Zie bijlage 2
- 13 Onderzoek laat zien dat dit niet zal leiden tot verminderde beschikbaarheid van particuliere huurwoningen. Dit leidt juist naar verwachting tot mee beschikbaarheid van woningen in dit segment als gevolg van de algehele toegenomen dynamiek.
- 14 Segregatiemonitor, wonen en leefomgeving
- 15 Leefbaarheidscirkel – Den Haag in Cijfers. Dit is een methodiek van de gemeente Den Haag om de brede leefbaarheid van een gebied in kaart te brengen.
- 16 Zie toelichting Segregatiemonitor - Den Haag in Cijfers
- 17 Segregatiemonitor – Den Haag in Cijfers
- 18 Harvey 1985, Hulchansky 2010 en Tammaru et al. 2020
- 19 Denk aan mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, mensen met een psychische kwetsbaarheid (GGZ), uitstromers uit intramurale voorzieningen (beschermde wonen en jeugdzorg met verblijf) maar ook dak- en thuislozen of statushouders.
- 20 RIS314780 Onderzoek naar de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad, juli 2022
- 21 In hoofdstuk 6 Van visie naar uitvoering is nader uitgewerkt hoe we omgaan met deze minimum doelstelling en ook welke flexibiliteit we bieden bij ontwikkelingen.
- 22 Een sociale corporatiewoning heeft een huur tot de liberalisatiegrens (€879,66 in 2024). Een middenhuurwoning heeft een huur tot en met 186puntengrens (WWS; €1.129,39 in 2024). Lage middenhuur definiëren we als het midden tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens. Oftewel de 161 punten (WWS; 966,15 in 2024) Een betaalbare koopwoning heeft een vrije op naamprijs van €390.000 of minder, prijspeil 2024.
- 23 Vanaf €390.000 tot ongeveer €430.000 (prijspeil 2024)
- 24 Bron: Den Haag in Cijfers 2024
- 25 Voor de berekening van dit percentage is gebruik gemaakt van de voorraadbestanden van de Sociale Verhuurders Haaglanden (aantal zelfstandige DAEB-woningen) en de BAG (totaal aantal zelfstandige woningen). Het percentage betreft daarom een benadering.

- 26 Woonzorganalyse 2024
- 27 Afkomstig uit het Programma Arbeidsmigranten, datum 1-1-2023, uitgaande van het aantal ingeschreven burgers afkomstig van Bulgarije, Griekenland, Hongarije, Polen en Roemenië.
- 28 ABF research, Landelijke Monitor studentenhuysvesting september 2023
- 29 Een deel hiervan is al gerealiseerd, zie (RIS 317012, Voortgangsrapportage Doorbraakplan)
- 30 RIS314780 Onderzoeksresultaten en acties kwaliteit van de Haagse woningvoorraad
- 31 RIS314780 Onderzoeksresultaten en acties kwaliteit van de Haagse woningvoorraad
- 32 RIS314780 Onderzoeksresultaten en acties kwaliteit van de Haagse woningvoorraad
- 33 Een indicatief label is een inschatting op basis van leeftijd en type van de woning
- 34 Monitor verduurzaming gebouwde omgeving, RVO
- 35 TNO, energiearmoede voorkomen
- 36 Den Haag in Cijfers – Segregatiemonitor 2022
- 37 Het gaat om de volgende wijken: Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust
- 38 Yes in my backyard. Een beweging van betrokken bewoners die positief staat tegenover extra bouwen in de buurt, maar dan wel met oog voor de leefbaarheid. Dit is het tegenovergestelde van nimby (not in my backyard) waarbij bewoners in verzet komen tegen initiatieven en plannen in hun buurt.
- 39 Dit zijn plannen zonder Nvu's, Puk's of een andere privaatrechtelijke overeenkomst.
- 40 Dit zijn plannen met Nvu's, Puk's of een andere privaatrechtelijke overeenkomsten.
- 41 Dit gebeurt momenteel al op de Binckhorst.
- 42 Met laag bedoelen we een wijk met een percentage sociale huur onder het stedelijk gemiddelde.
- 43 Het aandeel sociale huurwoningen in deze projecten is doorgaans te laag voor corporaties om in te investeren
- 44 Projecten die meer sociale huur realiseren dan de normen in de woonvisie kunnen juist een bijdrage vragen uit het fonds
- 45 We spreken van spookbewoning als er niemand officieel op een adres staat ingeschreven, maar de woning wél wordt gebruikt.
- 46 Dit kruispunt ligt in 3 stadsdelen en 3 wijken. In centrum betreft het Transvaal-Noord.
- 47 De meeste wijken in Escamp vallen onder dit programma (RIS310939; Bouwlust-Vrederust, Morgenstond en Moerwijk en de twee parken het Zuiderpark en de Uithof).
- 48 Ook wel een suburbaan woonmilieu
- 49 Dit gaat om gebieden de Zevensprong, Beeklaan en Weimarstraat
- 50 Primos prognose ABF 2023
- 51 Bron: Den Haag in Cijfers
- 52 Bron: Grijze druk in Den Haag en Nederland. Basisregistratie Personen Den Haag, prognose CBS
- 53 Bron: Den Haag in Cijfers
- 54 Primos prognose ABF 2023
- 55 Zie: Woonvisie 2022 Den Haag pagina 131 t/m 135
- 56 Bron: Primos prognose ABF 2023, rapportage juli 2023 pagina 19
- 57 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld, WoON 2021

- 58 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld, WoON 2021
- 59 Voortgangsrapportage woonagenda 2021-2022
- 60 Bron: Voortgangsrapportage woonagenda 2021-2022
- 61 Bron: Voortgangsrapportage woningbouw Den Haag 2021 en 2022
- 62 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 63 Bron: Den Haag in Cijfers, segregatie-index 2020
- 64 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 65 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 66 Ontwikkelingen op de Haagse woningmarkt WoON 2021
- 67 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 68 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 69 Bron: De Haagse woningmarkt in beeld WoON 2021
- 70 Bron: voortgangsrapportage woonagenda 2021-2022
- 71 Bron: Onderzoek naar de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad 2022
- 72 Functionele gebreken moeten direct verholpen worden en betreffen o.a. doorslaand vocht in het metselwerk, afbladderende of kale verf en scheuren in constructief beton.
Materiële gebreken zijn o.a. erosie, verwerking en verzanding van voegwerk, foutief afschot van het dak en beschadiging van metselwerk.
- 73 Zie: Staat van de stad, trendrapportage 2023 RIS315997
- 74 Zie: Leefbaarometer 2020, verdiepende analyses, Atlas Research, december 2022
- 75 Zie: Eindrapportage regiodeal Den Haag Zuidwest, april 2023 RIS 315252
- 76 Zie: Ontwerp structuurvisie Den Haag Zuidwest, februari 2023 RIS 315261
- 77 Bron: Den Haag in Cijfers
- 78 Door een verandering van administratiesysteem is geen eerdere informatie op buurtniveau beschikbaar.
- 79 Met deze doorrekening hebben we enkel rekening gehouden met de afspraak met het Rijk om 30% sociale huur toe te voegen in de nieuwbouw
- 80 Een zacht plan in dit onderzoek is een plan zonder vastgesteld bestemmingsplan of anterieure overeenkomst
- 81 Hoogstedelijk leefmilieu: hoge dichtheid, naast wonen ook een grote mix van niet-woonfuncties (werken, kennis en cultuur), 24/7 reuring, voorzieningen met een lokale, stedelijke als bovenstedelijke betekenis. Uitstekende OV-bereikbaarheid. Centrum stedelijk: Mix (ruis en reuring) van niet-woonfuncties (werken, kennis en cultuur). Autoluw of autovrij, nabij goed (H)OV (bereikbaar met veel modaliteiten). Levendige straten, veel voetgangers en fietsers.
- 82 Gemengd stedelijk leefmilieu: Gemengde stadswijken met relatief hoge dichtheid aan woningen afgewisseld tussen rust, ruis en reuring: concentratie van werken en voorzieningen, direct grenzend aan het centrum. Betreft wijken/buurtten met een variatie aan bouw- en woningtypen, variatie in de mate van functiemening. Voorzieningen aan hoofdstructuren (straten). Goed met OV verbonden. Rijk aan pleinen, singels en plantsoenen.



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Den Haag.
Juni 2024