

Datum  
26 februari 2018

Registratienummer  
DSO/2019.60  
RIS301880

## Voorstel van het college inzake Woonagenda 2019 - 2023

### Inleiding

Den Haag is een aantrekkelijke woonstad. Dat willen we zo houden én nog verder versterken. Ook onder de huidige demografische veranderingen van sterke bevolkingsgroei en veranderende huishoudens. De woningmarkt staat momenteel sterk onder druk. Met name huishoudens met een midden- of laag inkomen hebben veel moeite om in Den Haag een geschikte woning te vinden. De komende jaren neemt de gemeente extra maatregelen om deze druk te stabiliseren en laten afnemen. Deze extra maatregelen worden beschreven in de Woonagenda 2019 - 2023.

De stad wordt niet gebouwd door de gemeente. Dit doen partijen in de stad. Als we kijken naar de woningvoorraad in Den Haag dan kan grofweg worden gesteld dat ongeveer 1/5<sup>e</sup> van de voorraad bestaat uit particuliere verhuur en is dus in eigendom van marktpartijen zoals institutionele- en kleine beleggers. Ongeveer de helft van de woningvoorraad in handen is van eigenaar-bewoners. En zo'n 1/3<sup>e</sup> van de woningvoorraad is in handen van woningcorporaties waarvan Haag Wonen, Staedion en Vestia de grootste zijn. Alle woningeigenaren zijn belangrijk voor de stad. Als we naar de ontwikkeling van de woningmarkt kijken dan zien we, vaak als gevolg van (mondiale) economisch ontwikkelingen, fluctuaties in de verhoudingen tussen de sectoren. Wij beogen met deze woonagenda een evenwichtige aanpak van de kansen en bedreigingen op de woningmarkt te hebben geformuleerd. Deze maatregelen zijn tijdelijk. We verwachten dat de verhoudingen op de markt in de loop van de tijd weer kunnen veranderen. We blijven dit monitoren en zo nodig nemen we nieuwe maatregelen.

### Inhoud Woonagenda

Er heerst momenteel druk in alle segmenten. Waar het ene segment sneller door de markt bedient wordt, zoals het hogere segment, gebeurt dit in andere segmenten niet. Daarom worden er in de Woonagenda maatregelen genomen in de segmenten waar dit het hardst nodig is, namelijk in het middensegment en het goedkope segment. Ook zijn er verschillende specifieke doelgroepen die extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning. Soms omdat ze zelf hiertoe niet in staat zijn of omdat deze doelgroepen een belangrijke bijdrage leveren aan de stad, zoals agenten of leraren. Ten slotte worden er in de Woonagenda maatregelen genomen, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid van Haagse buurten en wijken. De maatregelen uit de Woonagenda betekenen niet dat er voor andere segmenten of doelgroepen niets meer gebeurt. Waar levensvatbare initiatieven door de markt worden opgepakt juichen we dat toe.

#### *Maatregelen middensegment*

Er is een grote vraag naar (huur)woningen in het middensegment. Door de nieuwe Woningwet kan niet langer iedereen zomaar terecht in de sociale woningvoorraad. Door strengere hypotheekvoorschriften is het voor starters lastig om een woning te kopen. Het aanbod in het middensegment in Den Haag is eigenlijk te klein. Een deel van de bewoners met een middeninkomen woont scheef, zowel te duur als te goedkoop. Het middensegment wordt de komende jaren uitgebreid. Op deze manier krijgen veel

woningzoekenden een (eerste) kans op de woningmarkt en kunnen we meer doorstroming uit de sociale huursector bewerkstelligen.

We maken bij nieuwbouw van middenhuur afspraken met de verhuurder om er voor te zorgen dat de huurprijzen voor een periode van minimaal 20 jaar in het middensegment blijven. Om er voor te zorgen dat middenhuurwoningen daadwerkelijk bij huishoudens met een middeninkomen terecht komen verhogen we de grens waarbij een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd.

#### *Maatregelen goedkoop segment*

We hanteren een norm van 30% sociale woningbouw voor de gehele stad. Hierbij hebben woningcorporaties het primaat voor de bouw van netto minimaal 750 sociale huurwoningen per jaar. Als er sociale huurwoningen door marktpartijen worden gebouwd maken we afspraken over het minimaal 20 jaar sociaal houden van de woningen. Om de leefbaarheid te verbeteren stijgt het aandeel sociale woningbouw in een aantal eenzijdige gebieden niet. Hier wordt bij verdichting juist ingezet op andere segmenten. De samenwerking tussen woningcorporaties en marktpartijen wordt aangejaagd aan de Haagse Tafel Wonen. Om reguliere starters en andere reguliere woningzoekenden meer kansen te bieden op de sociale huurmarkt nemen we een aantal maatregelen in de woonruimteverdeling.

#### *Leefbaarheid*

Het bouwkundig splitsen van woningen kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in- en het karakter van een buurt. Ook gaat bouwkundig splitsen van woningen ten koste van schaarse grote woningen die geschikt zijn voor (grote) gezinnen. Daarom worden de regels voor bouwkundig splitsen strenger. Om negatieve aspecten van de bouw van teveel kleine woningen tegen te gaan zetten we hier ook een rem op. Door middel van inzet van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek zorgen we er voor dat er meer sterke schouders in Moerwijk komen te wonen. Samen met het Rijk en andere steden gaan we aan de slag met goed verhuurderschap.

#### *Doelgroepen*

Den Haag heeft een tekort aan personeel binnen enkele beroepsgroepen die een belangrijke bijdrage leveren aan de stad. Door deze groepen te helpen met het vinden van een woning hopen we dat het aantrekkelijker wordt deze beroepen uit te voeren in Den Haag.

Veel Haagse zorginstellingen zitten vol en hebben een te lage uitstroom. Hierdoor kunnen er geen nieuwe cliënten instromen. Daarom zorgen we voor meer woningen voor mensen die uitstromen uit een instelling.

Er is een groeiende groep bewoners die tijdelijk, in afwachting van definitieve huisvesting, een woning nodig heeft. Naast aanbod in de markt voert de gemeente een pilot met twee complexen die worden gebruikt voor spoedzoekers.

Den Haag stopt met het uitsterfbeleid voor woonwagendplaatsen. We voegen de komende jaren op kleine schaal woonwagendplaatsen toe op- of aansluitend bij bestaande woonwagendlocaties. We zetten in op Den Haag als (internationale) studentenstad. Hierbij is het van belang dat we voldoende huisvesting voor studenten hebben. Ook de betaalbaarheid moet hierbij in orde zijn.

#### *Duurzaamheid*

Deze periode zetten we betekenisvolle en concrete stappen naar het doel van een klimaatneutrale stad in 2030. Duurzaamheid is daarom een integraal onderdeel van alle beleidsterreinen.

Er komt één kadernotitie duurzaamheid die de diverse beleidsterreinen dekt en waarin de verduurzaming van woningen aan de orde komt. De woonagenda en na vaststelling de kadernota duurzaamheid vormen het gemeentelijk uitgangspunt voor de verschillende afspraken die betrekking hebben op het woonbeleid en die de gemeente in dat kader met de sector maakt.

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

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 26 februari 2018,

Besluit:

- I. In te stemmen met de 'Woonagenda 2019',
  - **met dien verstande dat op pagina 22 ook de wijk Duindorp wordt aangewezen als gebied waar woningsplitsing niet toegestaan is;**
  - **met dien verstande dat op pagina 22 ook de wijk Rivierenbuurt wordt aangewezen als gebied waar woningsplitsing niet toegestaan is; \***
  
- II. De 'Woonagenda 2019 - 2023' als uitwerking van de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030' te beschouwen en daarmee de uitvoeringsagenda (deel 2) bij de 'Woonvisie Den Haag 2017-2030' in te trekken;
  
- III. De 'Woonagenda 2019 - 2023' in te zetten als actueel woonbeleid van de gemeente Den Haag. Daarbij de Woonagenda te gebruiken als kader voor de inzet van financiële middelen, maatregelen en instrumenten. En meer specifiek de Woonagenda te hanteren:
  - Als beleidskader voor de nieuwe huisvestingsverordening van Den Haag;
  - Bij het maken van afspraken met particuliere initiatiefnemers over woningbouwprojecten;
  - Bij het maken van afspraken met particuliere verhuurders over prijsstelling van de verhuurde woningen en de duur waarbinnen deze woningen in het afgesproken prijssegment verhuurd moeten worden, **met dien verstande dat de zinnen 'Na tien jaar mogen verhuurders een verzoek indienen bij de gemeente om eerder uit te ponden of de huren te verhogen. Pas als het college na een gedegen analyse bepaalt dat prijsstijgingen niet de druk in dit segment verhogen, is hier ruimte voor.'** uit hoofdstuk 2 pagina 11 en 12 van de Woonagenda 2019-2023 komen te vervallen;\*
  - Bij het opstellen van gebiedsvisies, planuitwerkingskaders (PUK's), nota's van uitgangspunten en gebiedspaspoorten;
  - Bij het sluiten van een meerjarige raamovereenkomst met Haagse huurdersorganisaties en woningcorporaties;
  - Bij het maken van prestatieafspraken met Haagse woningcorporaties;
  - Bij het maken van regionale prestatieafspraken met de regionale woningcorporaties.

Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2019.

De griffier,

De voorzitter,

**\* geamendeerd in de raadsvergadering van 14 maart 2019.**