



A. Weverling (wethouder Westland)

„Voldoende betaalbare woningen in een Dorps setting: daar maak ik me binnen deze regionale woonvisie sterk voor.“



B. Doorn (wethouder Wassenaar)

„Haaglanden is een unieke regio. Haar grote kracht vormt de diversiteit aan woonmilieus: grootstedelijke, kleinstedelijke, dorps en landelijke milieus. Er is voor ieder wat wils! Het is zaak deze milieus verder te versterken met behoud van de waardevolle regionale groengebieden.“



A. De Goede – van Tiel (wethouder Midden-Delfland)

„De drie dorpen van Midden-Delfland bieden binnen Haaglanden een ideaal woonklimaat voor gezinnen. De woonomgeving is groen, kindvriendelijk en mensen kennen elkaar. Daarnaast is de gemeente er ook voor senioren: door middel van projecten in collectief particulier opdrachtgeverschap kunnen zij een volgende stap in hun wooncarrière maken.“

R. de Prez (wethouder Delft)

„Meer diversiteit vormt de rode draad van deze regionale woonvisie. Door goede afspraken te maken over regionale spreiding en elkaars sterkten te benutten, krijgen we meer variatie en daarmee een woningmarkt die nog beter aansluit op de wensen van onze inwoners. Tegelijkertijd moeten we allemaal blijven investeren in leefbare en prettige woonwijken.“



J. Wijsmuller (wethouder Den Haag)

„Den Haag zet volop in op het bouwen van stedelijke woningen in alle prijscategorieën. Op die manier beantwoorden we aan de woonwensen van alle doelgroepen die de stad rijk is. We versterken daarmee de regio én onze eigen karakteristieke positie als gastvrije woonstad met internationale allure.“



R. van der Meij (wethouder Rijswijk)

„Om aan de groeiende regionale vraag van kleine huishoudens te voldoen, zet Rijswijk in op het transformeren van leegstaande kantoren naar hoogwaardige en duurzame woningen.“

**WOONVISIE
WONINGMARKTREGIO
HAAGLANDEN
2017 - 2021**



T. Kuiper (wethouder Zoetermeer)

„Een ongedeelde regio is wat mij betreft een groot goed. Een regio waar er voor iedereen voldoende betaalbare woningen, verspreid over de gemeenten in de regio, beschikbaar zijn. Ik ben heel blij dat we ons hier in de regionale woonvisie hard voor blijven maken. Eenzijdige goedkoopte-eilanden behoren daarmee steeds meer tot het verleden.“



P. Melzer (wethouder Pijnacker-Nootdorp)

„De crisis op de woningmarkt heeft ons geleerd nog eens kritisch naar onze plannen te kijken en deze te verbeteren. De suburbane woonwijk heeft daarbij plaatsgemaakt voor een aantrekkelijk aanbod van dorps, landelijke of exclusieve buurten. Daar heeft heel Haaglanden baat bij“



F. Kist (wethouder Leidschendam - Voorburg)

„Langer zelfstandig wonen houdt niet op bij de gemeentegrenzen. Regionale prestatieafspraken maken met woningcorporaties en zorgpartijen is dan ook een must. De regionale woonvisie biedt hier een uitstekende basis voor.“

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Feiten en cijfers woningmarktregio Haaglanden	9
3.	Visie op het wonen in Haaglanden	17
4.	Een Regionaal Woningbouwprogramma opstellen	21
5.	Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden	24
6.	Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden	28
7.	De regio levensloopgeschikt maken	31
8.	Werken aan leefbare en prettige woonwijken	34
	Geraadpleegde bronnen	37
	Bijlage I	38
	Bijlage II	39
	Colofon	40

Hoofdstuk 1. Inleiding

1. De grote stap naar voren: 1997 - 2017

Al ruim twintig jaar bouwen de gemeenten in Haaglanden samen met elkaar aan een regio waar mensen fijn kunnen wonen en leven. In deze periode is er op woningmarktgebied ongekend veel gebeurd en bereikt. Van een klassieke door de overheid gestuurde Volkshuisvesting deed vanaf begin jaren '90 de marktsector haar intrede. 'Volkshuisvesting' werd 'wonen'; en het *Volkshuisvestingplan Haaglanden* (1997) werd een *Regionale Woonvisie Haaglanden 2000 – 2015*.

Gemeenten, marktpartijen en verzelfstandigde woningcorporaties gingen aan de slag met de grootste publiek private samenwerking die in Nederland ooit op woningbouwgebied plaatsvond. De woningmarkt beleefde een kleine twee decennia lang kwantitatief maar zeker ook in kwalitatief opzicht een ongekende bloei. Ook Haaglanden deelde mee in het succes. Publieke en private partijen knapten samen oude stadswijken op, investeerden grootschalig in de oude dorps- en stadscentra en bouwden op de Vinex-locaties nieuwe grootschalige uitbreidingswijken.

Er kwamen maar liefst een kleine 100.000 nieuwe woningen bij in de Haagse regio: van circa 412.000 woningen in 1997 naar zo'n 503.000 woningen nu op dit moment. Het gezamenlijke uitgangspunt van alle gemeenten daarbij was altijd: 30 procent sociale woningbouw¹ en 70 procent woningbouw in het marktsegment toevoegen; alsook het komen tot meer gedifferentieerde woonwijken: met zowel koop als huur en naast duurdere ook goedkope woningen.

Al met al hebben het gezamenlijke beleid en de gezamenlijke resultaten de regio in de afgelopen twintig jaar zeker geen windeieren gelegd. De regionale woningvoorraad heeft zowel qua diversiteit en kwaliteit als qua omvang een grote stap voorwaarts gemaakt.

2. De achterkant van het succes

Het succes op de woningmarkt had niettemin ook een keerzijde. Na het uitbreken van de economische crisis eind 2008 openbaarde deze 'achterkant van het succes' zich ook op de woningmarkt in de regio Haaglanden. De koopwoningenmarkt bleek uiterst kwetsbaar, met name vanwege te hoge huizenprijzen en een te liberale hypotheekmarkt. De vraag daalde in korte tijd naar een historisch dieptepunt, evenals de huizenprijzen. Eind 2014 was de gemiddelde huizenprijs in Haaglanden uiteindelijk zo'n 20 procent lager dan voor de crisis. Met name de woningbouw in de middeldure en dure marktsegmenten kwam door al deze ontwikkelingen

¹ Bij de 30 procent sociale woningbouw kon het gaan om zowel sociale huurwoningen als om sociale koopwoningen. Naast sociale nieuwbouw mocht het bovendien voor maximaal 10 procent ook renovatie betreffen.

enkele jaren lang nagenoeg tot stilstand. Landelijk was deze situatie overigens vergelijkbaar.

Ook op de sociale woningmarkt sloeg het tij in veel opzichten radicaal om. Een aantal woningcorporaties raakte in zwaar financieel weer, waarvan ook enkele in de Haagse regio. Om financieel schoon schip te maken kwam de sector onder verscherpt toezicht te staan en voerde het Kabinet een verhuurdersheffing in. Bovendien moesten corporaties zich van de regering – op basis van een nieuwe Woningwet – voortaan weer gaan toeleggen op hun oorspronkelijke kerntaak: het bouwen en beheren van woningen voor de laagste inkomensgroepen.

De crisis en de saneringsmaatregelen hadden tot gevolg dat de huurprijzen voor veel huurders stegen en de investeringsmogelijkheden van corporaties in de afgelopen jaren drastisch afnamen. Daar kwam nog eens bovenop dat de woningbouwsubsidies voor sociale woningbouw in 2010 stopten en er geen vervolg kwam op het succesvolle Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing ISV), waarvan de derde tranche eind 2014 afliep. De sociale en met name fysieke vernieuwing van probleemwijken stokte daardoor; zo ook in de regio Haaglanden.

3. Een nieuwe woningmarkt

Inmiddels is er, nu de economische crisis achter de rug lijkt te zijn, sprake van nieuwe omstandigheden. Een nieuwe werkelijkheid dient zich aan. Zo is het herstel op de woningmarkt – door een aantrekkende economie, alsook duidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek – in de loop van 2014 ingezet. De druk op de woningmarkt in met name de randstad neemt zienderogen zelfs weer rap toe. Zo ook in de gemeenten binnen Haaglanden. Bij het huidige landelijke bouwtempo van circa 70.000 woningen per jaar kan er in 2020 zo maar een woningtekort van enkele procenten ontstaan (P. Boelhouwer, *Trends, Discussies en Beleid op de Woningmarkt*, 2016).

Het mag dus duidelijk zijn dat ‘wonen’ een belangrijke ‘ruimtevrager’ blijft. Ook vanwege een verder doorzettende verdunning van de gemiddelde huishoudensgrootte. Niettemin is het een gegeven dat de beschikbare ruimte om te bouwen in de regio zeker niet onuitputtelijk is. Gelukkig zijn er wel degelijk ook ‘ruimtebieders’, zoals verouderde bedrijventerreinen in de stad, een overaanbod aan vastgoed voor de detailhandel en een groot aanbod van incurante en vaak leegstaande kantoorcomplexen.

Maar er speelt meer. De crisis noopte in de bouwwereld nadrukkelijk tot bezinning. Ontwikkelaars en bouwers beseften dat vernieuwing noodzakelijk was om uit het dal te kunnen komen. In feite is er zo langzamerhand ook daardoor een compleet nieuwe woningmarkt ontstaan. Ook in Haaglanden. Een woningmarkt die kleinschaliger en vooral binnenstedelijk opereert, zich richt op meer segmenten – naast koop ook huur –, méér verschillende doelgroepen bedient en kwaliteit boven kwantiteit stelt. Een woningmarkt ook die innovatiever is (bouwkosten drukkend) en duurzaamheid meer en meer tot standaard verheft. Tot slot ook een woningmarkt waarin de financiële armslag van marktpartijen, woningcorporaties en een grote groep huishoudens aanzienlijk kleiner is en/of onzekerder.

Maar laat iedereen niet te vroeg juichen om het herstel van de woningmarkt. Met name gemeenten zullen de bouwwereld er voor moeten behoeden dat de oude mechanismen zich weer gaan settelen: immers in een aantrekkelijke markt ligt het kwantiteits-denken al gauw op de loer.

4. Nieuwe uitdagingen en opgaven

De nieuwe werkelijkheid, zoals hierboven geschetst, leidt ook in Haaglanden tot nieuwe uitdagingen en opgaven. Uitdagingen en opgaven waar de regiogemeenten samen mee aan de slag moeten. Om in de komende jaren tot successen te kunnen komen.

Op de eerste plaats vraagt de spanning in de regio tussen een oplopende vraag naar woningen en de schaars aanwezige ruimte om een uitgekende aanpak. Een aanpak die bestaat uit een combinatie van herontwikkelen, verdichten, transformeren, mengen en nieuw bij bouwen op heel veel verschillende soorten (vooral) binnenstedelijke plekken. Dit vereist van de betrokken partijen wezenlijk andere competenties dan die tijdens de (relatief gemakkelijke) nieuwbouw op de VINEX-locaties nodig waren.

Tegelijkertijd is het van groot belang om het woon- en vestigingsklimaat in de regio goed te houden en verder te versterken. Een prettige woonomgeving, met verschillende soorten aantrekkelijke woonmilieus en voldoende groene ruimten, is cruciaal voor de concurrentiekracht van steden. Voor een verstedelijkt gebied zoals Haaglanden geldt dat eens te meer. Zeker ook met het oog op het voldoende kunnen aantrekken van hoog opgeleiden en talenten uit binnen- en buitenland. Deze mensen zijn voor de regionale economie van grote waarde.

Ook een goede ligging en bereikbaarheid van woonmilieus is in de toekomst essentieel. Haaglanden en Rijnmond beginnen langzamerhand steeds meer als één Daily Urban System te functioneren. Oftewel één netwerk waarbinnen huishoudens op een prettige en efficiënte manier veel van hun dagelijkse activiteiten kunnen verrichten. Niettemin is op dit vlak in de komende jaren nog een wereld te winnen. Een goed allocatiebeleid kan daarbij helpen. Waarbij het wonen, bedrijfsleven en onderwijs nadrukkelijk een relatie aangaan met elkaar. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het clusteren van deze functies rondom de randstadrailhaltes aan de lijn Rotterdam – Den Haag, alsook rondom de kennis-as (spoorlijn) Den Haag – Rijswijk – Delft.

Een andere grote uitdaging en opgave vormt het op een adequate manier inspelen op de bevolkingsontwikkeling in de regio, alsook op de specifieke woonwensen van verschillende soorten huishoudens. Zo zullen er in de komende jaren veel ouderen bijkomen in Haaglanden. Daarnaast neemt de druk op de sociale woningvoorraad waarschijnlijk verder toe door onder meer de komst van vluchtelingen met een verblijfstatus. Tegelijkertijd dreigen met name de (lage)middeninkomens – vaak de motor van de samenleving en economie – tussen de wal en het schip te raken. Zij mogen vaak niet huren op de sociale huurwoningenmarkt, maar verdienen vaak (net) te weinig om te kunnen kopen. Er is onder hen vraag naar huurwoningen in het middeldure segment van circa € 700,- tot € 900,-, maar daarvan zijn er in de regio niet veel. Verder neemt de behoefte aan kleine en betaalbare meer flexibele

woonproducten op de woningmarkt voor huishoudens toe, zoals bijvoorbeeld 'tiny houses'. Niet alleen vanwege de toenemende groep ouderen, maar vooral ook door het sinds de crisis gestegen aantal huishoudens dat niet over een vast inkomen beschikt, zoals werknemers met een flexcontract, ZZP-ers, huishoudens in een echtscheidingssituatie, buitenlandse werknemers en vluchtelingen.

Tot slot is het hard nodig om in wijken binnen de regio waar fysieke en sociale problemen spelen tot noodzakelijke vernieuwingen te komen, zowel curatief als preventief. Vernieuwingen die de leefbaarheid verbeteren, de fysieke veroudering van wijken tegengaan en de duurzaamheid van de woningvoorraad op een hoger niveau brengt. Verduurzaming als financiële motor van woningrenovaties kan daarbij een belangrijke sleutel tot toekomstig succes zijn.

5. Doel van de nieuwe visie

Als belangrijkste doel van de nieuwe regionale woonvisie zien de gemeenten het samen verder versterken van de woningmarktregio Haaglanden. Het toekomst-*proof* maken van dit van oudsher heel prettige woongebied. Toekomst-*proof* voor alle aanwezige doelgroepen. Maar ook toekomst-*proof* vanuit het besef dat een sterke woningmarkt van groot belang is om een aantrekkelijke en economisch vitale regio te kunnen zijn en blijven.

Dit vraagt volgens de gemeenten op de eerste plaats om een goed op elkaar afgestemd woonbeleid: zodat gemeenten elkaar qua lokale woonagenda aanvullen in plaats van concurreren. Daarnaast erkennen de gemeenten de noodzaak om ook in te spelen op de door de provincie Zuid-Holland in 2015 opgestelde *Visie Ruimte & Mobiliteit*, met daarin een oproep voor meer dorps- en (rustig) stedelijke woonmilieus. Voorts achten de gemeenten het van belang om de relaties met de Rotterdamse regio te versterken en mogelijke belemmeringen voor het zoeken van inwoners naar een woning in elkaars regio weg te nemen. Dit kan helpen bij het vormen van een goed functionerend Daily Urban System in de Zuidelijke Randstad.

De visie beoogt bovenal ook een stimulerende uitwerking te hebben op alle bij het wonen in Haaglanden betrokken partijen: inwoners, (zelf)bouwers, ontwikkelaars en woningcorporaties. Richting al deze partijen fungeert de woonvisie als richtinggevend kwantitatief maar vooral kwalitatief kader. Het motto van de visie luidt daarom: iedereen inspireren tot het realiseren van nieuwe successen maar ook laten leren van de gebleken kwetsbaarheden uit het (recente) verleden. Alsook: laten zien dat 'we' als gemeenten samen sterk staan.

Tenslotte geldt de regionale woonvisie als beleidskader van de gemeenten voor het maken van nieuwe regionale prestatieafspraken met de woningcorporaties in Haaglanden.

6. Een nieuwe bestuurlijke organisatie

Parallel aan alle veranderingen op de woningmarkt en de nieuwe uitdagingen en opgaven is in de tussentijd ook de bestuurlijke organisatie gewijzigd. Per 1 januari 2015 zijn de stadsregio's, waar het Stadsgewest Haaglanden er één van was, opgeheven. Als min of meer zelfstandige bestuursorganen tussen de provincies en de gemeenten in vond het rijk de democratische legitimering van de regio's te gering en onvoldoende passend bij de huidige tijd.

Niettemin was en is er op inhoudelijk vlak brede waardering en draagvlak voor de samenwerking tussen gemeenten binnen regio's. In Haaglanden en Rijnmond is er daarom besloten om tot een vervolg te komen. Een vervolg waarbij de besluitvorming voortaan wel langs de individuele gemeenteraden van de deelnemende gemeenten loopt.

De stadsregio Rotterdam en het Stadsgewest Haaglanden hebben per 1 januari 2015 op economisch en vervoersvlak hun krachten gebundeld in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag (MRDH). Op het beleidsterrein 'wonen' hebben de negen Haaglandse gemeenten daarnaast – om hun samenwerking voort te kunnen zetten – een Bestuurlijke Tafel Wonen opgericht. Deze tafel is op vrijwillige basis tot stand gekomen. Vanuit een nog steeds breed gedragen overtuiging dat Haaglanden een samenhangend woningmarktgebied vormt. Een gebied waar oud en jong, alsook hoge en lage inkomens binnen een acceptabele tijd een voor hen geschikte woning moeten kunnen vinden. Afstemming en samenwerking tussen de gemeenten zijn in dit gebied dan ook in de toekomst een *must*.

De Bestuurlijke Tafel Wonen geeft structuur aan deze samenwerking. Binnen de tafel kunnen de gemeenten samen de woonvisie uitvoeren: door gezamenlijk afspraken te maken, prioriteiten te stellen en als collectief samen te werken met woningcorporaties en marktpartijen. Van oudsher ligt de focus daarbij op het realiseren en in stand houden van één sociale regionale woningmarkt met één regionaal aanbodstelsel voor woningzoekenden en het met elkaar afstemmen van het woningbouwprogramma.

De gemeenten willen deze manier van werken – vanwege het gebleken succes – nadrukkelijk continueren. Op die manier blijft het streven om het (schaarse) sociale woningaanbod in de regio zo rechtvaardig mogelijk te verdelen gewaarborgd.

7. Reikwijdte woonvisie

Voorliggende regionale woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij hun lokale woonbeleid. Het visiedeel (deel II) van de regionale woonvisie kijkt daarbij zo'n 10 jaar vooruit. De concrete ambities en maatregelen (deel III) zijn gericht op de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

De keuze om met name de komende jaren centraal te stellen in de visie is een bewuste keuze. De contouren van de nieuwe woningmarkt zijn namelijk nog (lang) niet in beton gegoten. Tegelijkertijd liggen er wel een aantal duidelijke

(ook lange termijn) opgaven klaar die om een concrete en voortvarende aanpak vragen. Snelheid is dus geboden, maar ook voldoende flexibiliteit.

8. Leeswijzer

De woonvisie is opgebouwd uit drie delen: een analysedeel, een visiedeel en een ambitiedeel. Het analysedeel bestaat uit een inleidende paragraaf en een paragraaf met feiten en cijfers over het wonen in Haaglanden. Dit deel maakt inzichtelijk voor welke woonopgaven de regio gesteld staat. Vervolgens schetsen de gemeenten in het tweede deel hun visie op het toekomstige wonen in de regio en hun belangrijkste uitgangspunten voor een goed woonbeleid in de periode tot 2025. In het derde en laatste deel monden de opgaven, visie en uitgangspunten vervolgens uit in vijf concrete woonambities voor de regio en een agenda met acties en maatregelen.

Hoofdstuk 2. Feiten & cijfers woningmarktregio Haaglanden

1. SWOT-analyse woningmarktregio Haaglanden

Sterke punten	Zwakke punten
De uitstekende ligging: in de randstad en aan zee. Relatief goed bereikbaar: zowel intern als vanuit en naar de regio Een divers en groot aanbod van werkgelegenheid, een scala aan (hoog)stedelijke voorzieningen en onderwijs. De regio is van oudsher erg in trek bij huishoudens om te wonen. De intrinsieke vraag is groot en leegstand is er niet of nauwelijks. Een grote diversiteit aan woonmilieus binnen zowel grootstedelijke, landelijke als dorpse gebieden. Een in vergelijking met veel andere regio's omvangrijk aanbod van sociale huurwoningen. Een aanbod bovendien dat voor alle inwoners van de regio met een laag inkomen beschikbaar is. Het poly-centrische karakter van de regio met naast grote en kleine stedelijke kernen ook onderscheidende regionale groengebieden.	Een aantal woonwijken met verouderde woningen en openbare ruimten, een te eenzijdige goedkope woningvoorraad en leefbaarheidsproblemen. Een groot aanbod van suburbane woonmilieus met weinig karakter en nog te beperkt aanbod van met name in trek zijnde rustig stedelijke en dorpse woonmilieus. Een kwalitatieve mismatch binnen de sociale woningvoorraad: veel 'dure' en te weinig 'goedkope' sociale huurwoningen. De onderlinge bereikbaarheid van woon- en werklocaties in de MRDH is nog onvoldoende om als één samenhangend gebied te fungeren: als één Daily Urban System. Er ontbreken met name nog een aantal kriskrasverbindingen.
Kansen	Bedreigingen
De mogelijkheden die een deel van het grote aanbod van leegstaand en incourant vastgoed in de regio biedt voor transformatie naar een woonfunctie. Verduurzaming van de bestaande voorraad is te benutten als aanjager van de renovatie van verouderde wooncomplexen. NB: de besparing op de energielasten die verduurzaming oplevert kan ten goede komen aan het renoveren van woningen. Een preventieve aanpak van verouderde wijken/buurtten biedt kansen om grootschalige en dure herstructurering te voorkomen. Een sinds 2015 voorzichtig optredend economisch herstel en een aantrekkelijke koopwoningenmarkt met stijgende huizenprijzen en marktpartijen die weer kunnen en willen bouwen. Een toenemend gevoel van urgentie bij overheden, woningcorporaties en marktpartijen om stedelijke vernieuwing weer ter hand te nemen. Het door-ontwikkelen van de MRDH tot een goed functionerend Daily Urban System. Dit kan de aantrekkelijkheid van het wonen in de regio een boost geven alsook de regionale economie aanzienlijk versterken.	Een oplopend tekort aan huurwoningen voor huishoudens met een (laag) middeninkomen die noch kunnen kopen op de reguliere koopwoningenmarkt noch kunnen huren in de sociale huursector. NB: een toenemend aantal huishoudens heeft geen vast arbeidscontract. Steeds minder uitbreidingsruimte: de vraag zal de regio in de toekomst hoofdzakelijk binnenstedelijk moeten opvangen op relatief duurdere grond en tegen hogere bouwkosten. De vaak (nog) niet goede financiële positie van veel woningcorporaties in de regio en de daardoor geringe investeringsbereidheid en -mogelijkheden. Een in de (nabije toekomst) oplopend woningtekort in de regio binnen verschillende woningmarktsegmenten. Een aantal wijken die zich ontwikkelen tot concentratiegebieden van problemen op het gebied van criminaliteit, armoede, gezondheid en radicalisering. De toenemende vergrijzing en een daarop nog niet voldoende afgestemde regionale woningvoorraad.

2. Huishoudenssamenstelling Haaglanden

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name veel jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt daarentegen juist met circa 11.000 af (*Provinciale prognose huishoudens Zuid-Holland*, 2016).

Deze nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen en zijn (iets) vaker éénverdieners. Bovendien gaat de provinciale prognose er vanuit dat het zeker in de aankomende paar jaar ook (nog) veel asielmigranten zal betreffen.

Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens. Voor de groep asielmigranten zal er in ieder geval de komende paar jaar nog specifiek een extra beleidsinspanning nodig blijven. Al dan niet door verspreid over de regio permanente of semipermanente huisvesting te realiseren.

3. Inkomensgroepen in de regio

In 2015 behoorden circa 160.400 huishoudens tot de groep huurtoeslaggerechtigden. Zij zijn het meest aangewezen op sociale huurwoningen en hebben een inkomen van maximaal € 22.100 voor alleenstaanden en 30.000/€ 30.500,- voor meerpersoonshuishoudens. Oftewel zo'n 32 procent van het totale aantal huishoudens in de regio van circa 507.150 huishoudens. Sinds 2006 is dit aandeel min of meer constant geweest, namelijk 31 a 32 procent².

Daarnaast behoorden circa 77.250 huishoudens tot de doelgroep met inkomens tussen bovengenoemde grens en circa € 35.739 (prijsspeil 2016). Dat is het maximuminkomen bij de toewijzing van de meeste sociale huurwoningen van corporaties. Dit betreft 15 procent van alle huishoudens. De groep lage middeninkomens – huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,- – bestond in 2015 uit circa 58.550 huishoudens. Dit komt overeen met circa 12 procent van alle huishoudens. De groep hoge midden en hoge inkomens in Haaglanden had in 2015 een omvang van ongeveer 210.950 huishoudens. Hiermee vormden zij zo'n 42 procent van alle huishoudens in de regio (*Haaglandse woningmarkt in beeld; Analyse WoON2015*, STEC, 2016).

De regionale woonvisie dient ertoe bij te dragen dat al deze inkomensgroepen in de komende jaren aan hun trekken kunnen komen. Alsook dat er geen te eenzijdige gebieden (gemeenten en of stadsdelen) ontstaan waar bijna louter en alleen lage inkomens- of hoge inkomensgroepen wonen.

² Zie voor een overzicht van de verschillende inkomensgroepen de bijlage.

Hoopgevend voor de regio is het feit dat de sociale doelgroep ondanks de economische crisis sinds 2006 relatief niet of nauwelijks in omvang is toegenomen. Niettemin staat hun positie op de woningmarkt de laatste jaren onder druk. Dit heeft alles te maken met rijksbeleid dat leidt tot verkoop van sociale huurwoningen, stijgende huurprijzen, huurliberalisaties en een slinkende investeringscapaciteit van de woningcorporaties in de regio. Daarnaast zal de doelgroep weliswaar relatief gezien misschien niet zozeer toenemen, maar in absolute aantallen wel. Immers: als de totale bevolkingsomvang in de regio tot 2025 met ruim 50.000 huishoudens toeneemt, zoals de prognose van de provincie voorspelt, dan betekent dit dat de sociale doelgroep met meer dan 18.000 huishoudens zal groeien³.

Vanuit de woonvisie vraagt deze toegenomen druk om specifiek op de sociale doelgroep gericht woonbeleid. Daarnaast is onderwijs- en arbeidsmarktbeleid nodig om hun sociaal economische positie te helpen verbeteren. Dit laatste behoort niet tot de scope van de regionale woonvisie, maar is minstens zo belangrijk.

4. Woonlasten in Haaglanden

De gemiddelde woonlasten van huurders in Haaglanden zijn bij de sociale doelgroep in de periode 2012 tot en met 2015 met 5 procent toegenomen. Bij de niet-doelgroep onder de huurders was de toename nog iets groter, namelijk 7 procent. De gestegen woonlasten hebben veel, zo niet alles, te maken met het liberale huurbeleid van het rijk van de afgelopen jaren.

In de koopsector deed zich een tegenovergestelde ontwikkeling voor. Zowel voor de sociale doelgroep als de niet-doelgroep daalden de woonlasten: respectievelijk met 16 en 11 procent. De daling komt met name door de lagere rentestanden van de afgelopen jaren op de hypotheekmarkt. Dit betekent overigens niet dat huishoudens die tot de sociale doelgroep behoren tegenwoordig ook gemakkelijker kunnen kopen. De regelgeving op de hypotheekmarkt is namelijk aanzienlijk aangescherpt, vooral ten aanzien van de inkomenseisen.

Naast de sociale doelgroep hebben ook de lage middeninkomens met een inkomen tussen de € 35.739 ,- en € 45.075 ,- last van de gestegen woonlasten. Onder hen bevindt zich ook een toenemend aantal ZZP-ers die geen vast en stabiel inkomen hebben. Huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739 ,- en € 45.075 ,- kunnen moeilijk aan een voor hen geschikte woning komen, omdat zij (net) te weinig verdienen om een woning te kunnen kopen of geen vast arbeidscontract hebben, maar (net) te veel verdienen om een sociale huurwoning te huren. De particuliere huurmarkt biedt voor hen eveneens te weinig perspectief: de prijzen zijn (inmiddels) te hoog en er is te weinig aanbod in het middensegment van circa € 700 ,- tot € 900 ,- (*Haaglandse woningmarkt in beeld; Analyse WoON2015*, STEC, 2016).

³ De veronderstelling hierbij is dat de procentuele omvang van de sociale doelgroep binnen de regio Haaglanden in de toekomst constant blijft op circa 32 procent.

Wellicht dat het toenemend aantal huurliberalisaties door woningcorporaties de mogelijkheden voor de groep huishoudens met een inkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,- enigszins kan verbeteren. Dit gaat dan wel weer ten koste van de kansen voor huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huursector. Voor beide groepen is en blijft het daarom noodzakelijk om ook specifieke beleidsmaatregelen te treffen die de positie van beide groepen kan verbeteren en niet ten koste gaan van de ander.

5. Koopwoningenmarkt Haaglanden

Het vertrouwen op de koopwoningenmarkt is ook in Haaglanden, na het bereiken van het absolute dieptepunt in 2013, inmiddels aanzienlijk gestegen. In 2015 wisselden 10.179 bestaande koopwoningen in de regio van eigenaar. Bijna een kwart meer dan het jaar ervoor. De verkoop van nieuwbouwwoningen kwam in 2015 uit op zo'n 2.400 woningen. Eveneens bijna een kwart meer dan in 2014. Ook de verkoopprijzen stegen in 2015 verder door. Waar de prijzen in 2013 gemiddeld zo'n 30 procent onder het niveau van 2007 lagen, was dat in 2015 nog maar circa 4 procent. In 2015 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning in Haaglanden € 272.000,- en van een appartement € 188.000,-.

Het sterk toegenomen marktvertrouwen blijkt ook uit het feit dat de vraag in de (middel)dure segmenten weer toeneemt. Dit is ook voor de regio Haaglanden een heel hoopgevend signaal. Zeker als je bedenkt dat het jarenlang nagenoeg onmogelijk was investeerders te interesseren om woningen in deze segmenten te realiseren.

De verwachting voor de komende paar jaar is dat het herstel op de koopwoningenmarkt in de regio, met name vanwege de toenemende woningbehoefte en de huidige lage rentestand, verder doorzet. Ook in de duurdere segmenten. Niettemin is het nodig om een slag om de arm te houden. Indien de rente mocht gaan stijgen is het namelijk de vraag in hoeverre de koopkracht van huishoudens groot genoeg is om een woning te kunnen blijven kopen.

6. Sociale en vrije huursector Haaglanden

De gemeenten en woningcorporaties in Haaglanden hebben de afgelopen decennia met elkaar een omvangrijke sociale huursector opgebouwd. Het betreft hier woningen met een maximale huurprijs < € 710,68 (liberalisatiegrens)⁴. Het aantal huurwoningen met een huurprijs < € 710,68 is circa 180.550 in 2015⁵. Dit betreft circa 38% van de 481.150 zelfstandige woningen van in de regio (2015). Een uitzonderlijke prestatie waardoor vele huishoudens met een laag inkomen binnen een acceptabele tijd een betaalbare woning konden vinden.

⁴ Zie voor een overzicht van de huurprijsgrenzen binnen de sociale huursector bijlage I.

⁵ De Stec Analyse van het WoON 2015 onderzoek splitst dit aantal uit in ca. 140.000 van corporaties en 40.000 van particuliere verhuurders.

Het aandeel vrije sectorhuurwoningen (huurprijs > € 710, 68) binnen de totale woningvoorraad in de regio Haaglanden ligt met 11 procent (52.926 woningen) beduidend hoger dan het landelijk gemiddelde van 6.5 procent. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het relatief grote aantal heel dure huurwoningen voor expats in Den Haag en omgeving, alsook met het liberalisatiebeleid van de woningcorporaties in de afgelopen jaren.

7. Wachttijden in de regio

De benodigde wachttijd om een sociale huurwoning te kunnen huren is een belangrijke indicator voor de druk en schaarste op de sociale huurwoningenmarkt. Ten opzichte van de jaren 2013 en 2014 is de gemiddelde mediane wachttijd⁶ in de regio Haaglanden voor huishoudens gestegen van 28 maanden naar 33 maanden. Vooral voor jonge huishoudens (18 tot 35 jaar), sociale minima en grote huishoudens van 5 of meer personen zijn de wachttijden beduidend toegenomen en soms zelfs (fors) hoger dan het gemiddelde. NB: de oorzaak hiervan ligt voor een deel in een grotere instroom van huishoudens met een urgente woningvraag, die voorrang krijgen op reguliere woningzoekenden, in combinatie met een afnemend aanbod.

Tabel: ontwikkeling wachttijden sociale huursector in de regio Haaglanden

Huishoudenscategorie	2013	2014	2015	2016
Jonge huishoudens (18 tot 35 jaar)	33	36	41	48
Sociale minima	27	29	33	40
Huishoudens 5 of meer personen	45	46	53	61
(overige) Starters	36	41	46	51
Gemiddelde alle huishoudens	28	30	33	40

Bron: Aanbodrapportage 2015, Sociale Huursector Haaglanden, Explica

De toegenomen druk op de sociale huurwoningenmarkt in de regio vraagt om actief gezamenlijk beleid van de gemeenten om deze druk in de komende jaren zoveel mogelijk te verminderen. De groepen die het meeste hinder ondervinden van de toegenomen druk dienen daarbij prioriteit te krijgen. Per gemeente kan daarbij de focus – afhankelijk van de specifieke lokale problematiek – enigszins verschillen.

Het is overigens wel van belang om een relativerende kanttekening te plaatsen bij de genoemde wachttijden en druk op de sociale huurmarkt. Uit een landelijk onderzoek naar de wachttijden in verschillende stedelijke regio's (RIGO, 2016) blijkt dat de regio Haaglanden met 2.9 jaar een aanzienlijk lagere gemiddelde

⁶ De zogenaamde 'mediane' wachttijd is meestal wat lager en geeft vaak een reëler beeld van de wachttijd dan de gemiddelde wachttijd. Dit komt doordat er vaak een kleine groep huishoudens is met een extreem hoge wachttijd die het gemiddelde aanzienlijk beïnvloeden. Bij de mediane wachttijd is hiervoor gecorrigeerd.

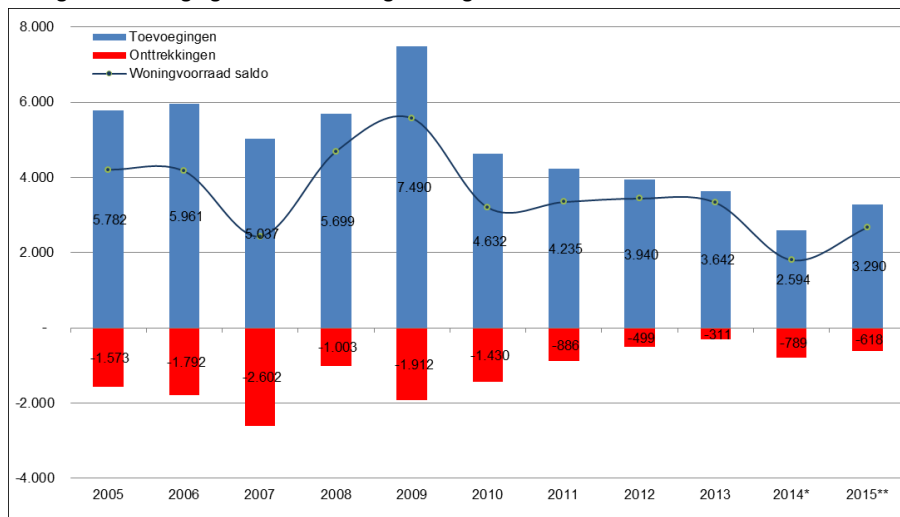
wachttijd heeft dan de regio Utrecht met 7.4 jaar en de regio Amsterdam met 8.7 jaar .

8. Toevoegingen en onttrekkingen in Haaglanden

Ondanks de crisis op de woningmarkt in de jaren 2009 tot en met 2013 bouwden de gemeenten in de regio sinds 2009 met elkaar een kleine 30.000 nieuwe woningen. Het aantal onttrekkingen aan de bestaande woningvoorraad kwam in diezelfde periode uit op bijna 6.500 woningen.

In 2015 was er voor het eerst sinds 2009 weer sprake van een toegenomen productie. Het aantal nieuw gerealiseerde woningen kwam uit op 3.290 woningen. In totaal 27 procent meer dan in 2014. Toen kwam het aantal toevoegingen uit op 2.594 woningen. Van de productie in 2015 is er een aanzienlijk aantal woningen door middel van transformatie tot stand gekomen; namelijk 1.011 woningen (31 procent).

Figuur: toevoegingen en onttrekkingen Haaglanden



Bron: gemeentelijke opgave en CBS/Statline

9. Woonmilieu in de regio

Uit de in 2012 onder huishoudens in de regio gehouden *Grote Woontest Haaglanden* kwam naar voren dat driekwart van de huishoudens in de regio tevreden is met hun huidige woonomgeving en woning. Dit toont volgens het onderzoek aan dat het in het algemeen goed wonen is in de regio Haaglanden.

Ondanks de tevredenheid blijkt uit de woontest ook dat minder dan de helft van de bewoners in een omgeving woont die hen daadwerkelijk ook het meest aanspreekt. Vooral de bewoners van de suburbane wijken geven aan eigenlijk liever in een andere woonomgeving te willen wonen, namelijk in een omgeving die meer exclusief, meer dorps of juist meer stedelijk is. Een omgeving dus met een duidelijkere herkenbaarheid en eigen identiteit.

Om beter op deze vraag in te spelen is het zaak om het aanbod van stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus in de regio toe te laten nemen. Dit kan zowel

door middel van een hierop geënt nieuwbouwprogramma voor nieuwe wijken, maar ook door het aanpassen van de bestaande wijken aan de hand van transformatie, verdichting en/of kleinschalige sloop-nieuwbouw.

10. Duurzaam bouwen en verduurzamen

Van de totale woningvoorraad in Haaglanden heeft iets minder dan de helft van de woningen – namelijk zo'n 48 procent – een 'voorlopig' energielabel A, B of C. Ongeveer 32 procent van de voorraad bestaat daarnaast uit woningen met een D, E of F label. De overige circa 20 procent van de Haaglandse woningvoorraad betreft woningen met het minst gunstige label, label G. Deze woningen dateren vooral van vóór 1945.

Een belangrijke kanttekening bij de getoonde cijfers is wel dat gerekend is met 'voorlopige' labels. Deze voorlopige labels zijn op basis van een globale inventarisatie aan de hand van het bouwjaar van de woningen tot stand gekomen. Tussentijdse maatregelen door particulieren zijn hierin veelal niet meegenomen. In werkelijkheid zal het beeld dan ook iets gunstiger zijn.

De genoemde cijfers maken niettemin klip en klaar duidelijk dat er op het vlak van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad nog een grote opgave ligt voor de gemeenten in Haaglanden. Zeker ook in het licht van de doelstelling van het rijk dat alle woningen en gebouwen in Nederland in 2050 energieneutraal dienen te zijn. Om deze doelstelling haalbaar te maken, is het zaak om in de komende jaren reeds wezenlijke stappen te zetten.

Dat laatste geldt uiteraard ook voor de binnen de regio te realiseren nieuwbouw. Deze zal ook volgens de principes van Nul op de Meter (NOM) of energieneutraal tot stand moeten komen. Het gaat hierbij weliswaar om een minder groot aantal woningen dan bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, maar nog altijd om tienduizenden woningen in de periode tot 2025.

11. Wonen & Zorg

Door de vergrijzing en het extramuraliseren van de zorg stijgt de behoefte aan levensloopgeschikte woningen in de komende jaren. Op dit moment zijn er in de regio ongeveer 49.000 levensloopgeschikte woningen binnen de sociale woningvoorraad van de woningcorporaties. In 2020 zal de groep huishoudens met een beperking binnen de sociale doelgroep uit ongeveer 40.600 huishoudens bestaan. In theorie zijn er dus nu voldoende levensloopgeschikte corporatiewoningen, maar in 65 procent van dit aanbod wonen nu huishoudens zonder fysieke beperking.

In de koop- en vrije huursector geldt een min of meer vergelijkbare situatie. Het aantal huishoudens met een fysieke beperking betreft hier circa 53.800. Dit komt overeen met het aantal levensloopgeschikte woningen. Maar ook binnen deze woningvoorraad woont nu een aantal huishoudens zonder fysieke beperking.

Het aantal verpleeghuisplaatsen in de regio Haaglanden bedroeg in 2015 zo'n 15.375 plaatsen. Volgens de berekeningen vanuit de zorgsector zal er in de aankomende jaren sprake zijn van een overschot van circa 2.000 plaatsen. Op de meer lange termijn stijgt de vraag naar verpleeghuisplaatsen door een verwachte toename van het aantal dementerende personen. Ongeveer 70 procent van deze huishoudens blijft niettemin thuis wonen. Voor de overige 30 procent zal het wel nodig zijn om extra plaatsen te realiseren, zodra het nu nog bestaande overschot is ingelopen.

Hoofdstuk 3. Visie op het wonen in de regio Haaglanden

1. Wonen: basis voor de nieuwe economie

In de jaren '90 en begin jaren '00 vormde het mainportbeleid – met Schiphol en de Rotterdamse Haven als dé economische motoren – speerpunt van het nationale beleid. Door de globalisering, internetrevolutie en de toenemende roep om een gezonder leefklimaat verschuift dit beleid vandaag de dag meer en meer naar de achtergrond. Zo langzamerhand ontstaat er een 'nieuwe' economie die de 'oude' stevig beconcurrereert en tracht te veranderen. Een economie waarin kennis, innovaties en duurzaamheid centraal staan. Sommige experts, zoals de Amerikaan Jeremy Rifkin, spreken ook wel van de Derde Industriële Revolutie (*Roadmap Next Economy, Metropoolregio Rotterdam – Den Haag*, 2016).

Ondanks de globalisering en internetrevolutie blijken mensen in deze nieuwe economie behoefte te houden aan *face to face* contacten. Elkaar kunnen zien en ontmoeten is volgens velen juist cruciaal. Inzichten, ideeën en innovaties, gedijen namelijk pas echt goed door middel van onderling contact. Steden en stedelijke regio's kunnen hier het ideale podium voor bieden mits zij er ook in slagen om aantrekkelijk te zijn als gebieden om te wonen. Het wonen vormt daarmee in feite een belangrijke basis voor de nieuwe economie (E. Glaeser, *Triumph of the City*, 2011).

2. Daily Urban Systems

Veel huishoudens leven vandaag de dag binnen en vanuit verschillende stedelijke netwerken, zogenaamde *Daily Urban Systems*. Dit geldt bijvoorbeeld voor gezinnen met of zonder kinderen, die in de Vinex-wijken of naoorlogse woonerwijken wonen. Maar daarnaast ook voor studenten die tussen woon- en studentenstad heen en weer pendelen. Of voor actieve ouderen, die er in hun vrije tijd graag binnen de regio op uittrekken. Hun activiteitenpatronen spreiden zich over verschillende locaties in de regio (en randstad) uit. De vakwereld duidt hen ook wel aan met de term 'dynamische netwerkstedelingen'.

De dynamische netwerkstedelingen kunnen de regio Haaglanden in potentie veel bieden: velen van hen zijn jong of ouder maar actief, hoger opgeleid en (behoorlijk) draagkrachtig. Al met al hebben zij dus geen slecht profiel voor regio's die de nieuwe economie verder willen stimuleren. De regionale woonvisie zet dan ook nadrukkelijk in op hun komst en behoud voor de regio.

De uitgangssituatie van de Haagse regio om netwerkstedelingen aan te trekken is gunstig. Immers de regio is metropolitaan van karakter. Een scala aan grootstedelijke voorzieningen en werklocaties is voor huishoudens binnen een acceptabele tijd bereikbaar. De regio ligt bovendien binnen het Daily Urban System van grote delen van de randstad.

3. Slag om de dynamische netwerkstedeling

Zoals gezegd is de uitgangssituatie van de regio Haaglanden gunstig. Dit betekent niet, laat daar geen misverstand over bestaan, dat de regio er daarmee al is. Andere steden en regio's in de randstad zitten immers niet stil en die dynamische netwerkstedeling is elders ook populair. Om het toekomstige gevecht om de woonconsument te kunnen winnen zijn in ieder geval drie zaken cruciaal voor de regio.

Op de eerste plaats zal de regio in moeten zetten op excellente verbindingen van de steden en dorpen in de regio met elkaar en met zoveel mogelijk stedelijke centra in de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag én de randstad. Hoe bereikbaarder werkgelegenheid en hoogwaardige voorzieningen zijn, hoe meer een huishouden geneigd zal zijn om Haaglanden als woongebied te kiezen.

Daarnaast moeten de gemeenten in de regio er voor zorgen dat zij uit gaan blinken in de universele lokale en regionale voorzieningen, zoals: goed onderwijs, zorgfaciliteiten (waaronder verpleeghuiszorg), sportfaciliteiten en aantrekkelijke stads- en dorpscentra.

Ten derde – en daar focust deze woonvisie zich op – staat of valt het toekomstig succes van de regio met een aantrekkelijke, diverse en duurzame woningvoorraad. Dit is en blijft een heel belangrijk zo niet het belangrijkste aspect voor huishoudens waarop zij hun toekomstige woonlocatie uitkiezen. Van de gemeenten vraagt dit om het opstellen van een goed doordachte en uitgekende regionale woonagenda. Met voorliggende woonvisie trachten de gemeenten deze voor de komende jaren te bieden.

4. Behoeftte aan praktisch geschoolden

Naast de genoemde dynamische netwerkstedelingen, willen de gemeenten nadrukkelijk ook inzetten op het goed bedienen van de groep zogenaamde 'praktisch geschoolden'. Het betreft hier (vooral lager opgeleide) huishoudens die een beroepsopleiding gevolgd hebben. Zij zijn van oudsher sterk vertegenwoordigd binnen de regio en met name van grote waarde voor het Midden- en Kleinbedrijf (MKB) in Haaglanden. Ook voor de komende jaren is het zaak hen afdoende te faciliteren. Op de eerste plaats dienen er hiertoe voor hen afdoende betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar te zijn. Ten tweede zullen deze woningen ook goed aangesloten moeten zijn op het Daily Urban System van de regio én de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag. (MRDH). Op die manier is de bereikbaarheid van een breed scala aan werklocaties voor hen verzekerd.

5. Ongedeelde regionale woningmarkt

De Haagse regio drijft in toenemende mate op de eerder genoemde nieuwe economie. De 'hardware' hiervoor is reeds volop aanwezig en in ontwikkeling. Met onder meer de Technische Universiteit Delft, de Haagse afdelingen van de Rijksuniversiteit Leiden, en de Haagse Hoge School. Maar daarnaast ook tal van praktijkclusters en -centra, zoals de hoogwaardige glastuinbouw in het

Westland, de sterke Zoetermeerse vrijetijdseconomie en het Haagse internationale cluster van vrede, recht en veiligheid. Tevens bevinden er zich toonaangevende bedrijven en instanties, zoals het innovatielaboratorium van Shell en het Europees Octrooibureau (EOB) in Rijswijk.

Niettemin is die nieuwe economie met haar hardware niet los te zien van de software: alle huidige en toekomstige inwoners van de regio Haaglanden. Het toekomstige succes van de Haaglandse regio om er goed te kunnen ondernemen, produceren, werken en leven is hoe dan ook sterk verbonden met de mate waarin alle verschillende groepen huishoudens er prettig kunnen wonen.

Voorliggende woonvisie kiest er daarom voor om te streven naar een ongedeelde regionale woningmarkt⁷. Dit wil zeggen een woningmarkt waar er voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. Dit kan door de lokale gemeentelijke huisvestingsverordeningen gezamenlijk op te stellen, op elkaar af te stemmen en gezamenlijk uit te voeren. Een regionale woningmarkt dus ook waar eenzijdige goedkoopte-eilanden tot het verleden behoren. Doordat iedere gemeente een reële bijdrage levert aan het op peil houden van de sociale woningvoorraad en mede zorgdraagt voor spreiding van het aanbod. Maar bovenal ook een regionale woningmarkt met meer verschillende 'woonsmaken' dan nu; oftewel meer kwalitatief hoogwaardige woningsoorten en meer zich onderscheidende woonmilieus. Alsook voldoende levensloopbestendige woningen voor de toenemende groep ouderen in de regio. En tot slot een woningmarkt die haar verantwoordelijkheid toont voor urgente groepen huishoudens, zoals statushouders en vluchtelingen.

Als motivatie voor het streven naar een ongedeelde regio geldt de overtuiging die de gemeenten hebben dat wat goed is voor de regio als geheel ook goed is voor elke individuele gemeente. Immers: een goed woon- en leefklimaat – hetgeen cruciaal is voor een sterke economie – kun je alleen bereiken als je niet te grote concentraties van louter goedkope woningen realiseert, zowel op wijk, gemeentelijk als regionaal niveau.

6. De achterkant van de regionale woningmarkt

De stedelijke regio's in de randstad, zo ook de Haaglandse, zijn (weer) in trek bij de woonconsument. In de komende jaren ontstaat er misschien zelfs wel een woningtekort van maar liefst 4 á 5 procent, zo denkt prof. P. Boelhouwer (OTB, Delft). Maar ondanks het in trek zijn, kampt de regio Haaglanden ook met een aanzienlijk aantal buurten en wijken waar de leefbaarheid zowel fysiek als sociaal in toenemende mate onder druk staat. Zo zijn er wijken waar de stadsvernieuwing uit de jaren '80 van de vorige eeuw al weer toe is aan een ingrijpende opknapbeurt. Is er naoorlogse hoogbouw die niet meer voldoet aan

⁷ In feite vormde het verlangen en streven naar een ongedeelde regio ook een belangrijke pijler – zo niet de belangrijkste – onder het van start gaan van de regionale samenwerking binnen Haaglanden in de jaren '90 van de vorige eeuw. Meer recent geldt het ook een belangrijk uitgangspunt van de huidige regionale prestatieafspraken tussen de gemeenten en de woningcorporaties in de regio.

de wensen van de woonconsument. En zijn er ook veel woonerfwijken uit de jaren '70 en '80 waar na zo'n veertig jaar duidelijk de sleet op zit. Bovendien is er in de regio een overaanbod van suburbane woonmilieus en een aanzienlijk tekort aan stedelijke en dorpse woonmilieus.

Ook deze problematiek agendeert de regionale woonvisie nadrukkelijk. Dit overigens vanuit het besef dat er geen kant en klare oplossingen zijn. De woonvisie wil in ieder geval concrete stappen maken met wijkverbetering en -ontwikkeling door middel van het op een structureel schaalniveau brengen van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast stellen de gemeenten zich op het standpunt dat naast woningcorporaties ook marktpartijen nodig zijn om voldoende investeringskracht te genereren. De woonvisie nodigt hen hiertoe nadrukkelijk uit.

7. Kernkwaliteiten stedelijke regio voorop

De gemeenten in Haaglanden zijn zich ervan bewust dat het huidige groen en blauw tussen de gemeenten in de regio belangrijke kernkwaliteiten zijn die er in belangrijke mate voor zorgen dat het hier fijn is om te wonen. De regionale woonvisie omarmt dan ook de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. Dit uitgangspunt draagt ook bij aan het zorgvuldig gebruiken van de ruimte en het versterken van bestaande steden en dorpen.

De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar wonen. Te denken valt hierbij aan niet meer renderende kantoorlocaties (zoals Klein Plaspoelpolder in Leidschendam), oude bedrijventerreinen (De Binckhorst in Den Haag) en niet duurzame glastuinbouw (De Scheg in Pijnacker).

8. Gunstig momentum

Gelet op de sterk verbeterde marktomstandigheden en tegelijkertijd de onzekerheid over de situatie op de meer lange termijn, vinden de gemeenten het tot slot zaak om op korte termijn met marktpartijen voortvarend goede woningbouwprojecten te realiseren. Immers nú kan het. Mits je kwalitatief hoogwaardig en consumentgericht bouwt. Dat is waar de klant om vraagt en waar de gemeenten – met het oog op het creëren van een aantrekkelijk regionaal woonklimaat – gezamenlijk voor moeten en willen staan.

Hoofdstuk 4. Een regionaal woningbouwprogramma opstellen

1. Ambitie

Aan de hand van een gezamenlijk woningbouwprogramma willen de gemeenten zo goed en efficiënt mogelijk inspelen op zowel de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoeften van de regio Haaglanden. Een vast uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk realiseren van de woonopgaven binnen bestaande stedelijke gebieden. Dit omwille van het in stand kunnen houden van de specifieke groene en blauwe kwaliteiten van de regio, die in belangrijke mate bijdragen aan het prettige woonklimaat van Haaglanden.

De bestaande en te realiseren (hoogwaardige) openbaarvervoerhaltes in de regio zien de gemeenten als ruggengraat en aanjager van een (groot) deel van de toekomstige stedelijke ontwikkelingen. Trans Oriënted Development (TOD) is daarbij de ambitie: het ontwikkelen van een regionaal netwerk van rondom hoogwaardig openbaar vervoer geclusterde gebieden om te wonen, werken en/of ontspannen. Het betreft dus leefomgevingen met een mix van functies – waaronder in belangrijke mate ook wonen – en een hoge bebouwingsdichtheid. Het project ‘Spoorzone’ in Delft is een belangrijk voorbeeld van de voorgestane leefomgevingen.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te beantwoorden aan de tot 2025 volgens de provinciale prognose (2016) verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen. Gemeenten kijken daartoe met name ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen biedt om nieuwe woningen toe te voegen. Daarnaast zal uiteraard ook nieuwbouw van woningen plaatsvinden. Tegelijkertijd sturen zij daarbij in de bouwwereld aan op een omslag van suburbane woonmilieus naar de meer gewenste stedelijke, dorpse en exclusieve woonmilieus (op basis van de woonmilieu-indeling volgens de ‘Steen van Rosetta’). Alsook op een verschuiving in het bouwprogramma richting meer woonvormen voor met name jonge, oudere en (daarmee) kleinere huishoudens, omdat onder deze groepen de vraag aanzienlijk toeneemt.

Niettemin hebben de gemeenten ook nadrukkelijk de ambitie om – parallel aan het doelgroepenbeleid – tot een goed toekomstbestendig woningbouwprogramma te komen. Flexibiliteit is daarbij hetgeen waar het om draait. Planningen moeten aan te passen zijn aan nieuw opkomende woonwensen, maar vooral dienen nieuw gerealiseerde woningen en woonwijken in de toekomst bouwkundig aanpasbaar te zijn. Immers de voorraad die de gemeenten nu toevoegen in de regio staat er als het even kan voor minstens vijftig jaar, terwijl behoeften (veel) eerder al kunnen wijzigen. Bovendien kan het ook wenselijk zijn om andere functies in een wijk uit te breiden. Dat laatste vraagt om woningen die (deels) transformeerbaar zijn naar werk-, detailhandel, zorg- en/of recreatieve ruimten.

2. Achtergrond

De huidige voorgenomen woningbouwproductie van de gemeenten in Haaglanden bedraagt circa 45.600 woningen. Zo'n 25.000 woningen van dit aantal zal volgens de planning in de periode tot en met 2020 gereed komen; hetgeen neerkomt op een jaarlijkse productie van 5.000 woningen. Ter vergelijking: in de afgelopen vijf jaar kwam de gemiddelde woningbouwproductie uit op ruim 3.500 woningen.

De voorgenomen woningbouwproductie in geheel Haaglanden bestaat anno 2016 voor 37 procent uit eengezinswoningen en voor 46 procent uit appartementen. In totaal 17 procent is nog nader te bepalen.

Het merendeel van het geplande aanbod betreft woningen in het stedelijke (circa 21.500 woningen) en suburbane woonmilieu (ongeveer 15.000 woningen). Ruim 7.000 woningen gaan tot een dorps woonmilieu behoren.

Naast de voorgenomen productie van circa 45.600 woningen staan er ook nog zo'n 3.900 zelfstandige en circa 600 onzelfstandige studentenwoningen gepland. Deze komen voor het overgrote deel in de komende vijf jaar gereed.

Binnen het bouwprogramma is de afgelopen jaren in de slipstream van de crisis reeds een slag gemaakt met het toepassen van beter aanpasbare en efficiëntere bouwconcepten. Zo zijn de plek van de keuken en interne wanden in nieuwe woningen gemakkelijker te wijzigen. Niettemin zijn de meeste nieuwbouwwoningen, met name die in het wat goedkopere segment, nog te sterk louter gericht op de huidige vraag naar eengezinswoningen. Dit soort woningen zal bij ongewijzigd beleid lastig aanpasbaar zijn aan nieuwe toekomstige woonbehoeften. Bovendien is het nauwelijks mogelijk om deze woningen te transformeren naar of combineren met andere functies zoals werk-, zorg en/of detailhandel.

3. Agenda 2016 - 2020

- Tot en met 2020 jaarlijks tenminste 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden toevoegen. Het huidige gunstige momentum daartoe benutten door de lokale gemeentelijke organisaties (extra) te outillieren voor binnenstedelijke woningbouw, bijvoorbeeld aan de hand van een interventieteam (Den Haag) of woningbouwaanjager (Zoetermeer);
- Het geplande nieuwe aanbod van ruim 50.000 woningen beter aan laten sluiten op de behoeften van de consument door programma's om te buigen naar meer gewenste woningtypen en prijscategorieën binnen met name rustig stedelijke of dorpse woonmilieus. Hierop sturen aan de hand van te verlenen bouwvergunningen en bestemmingsplanwijzigingen;
- In 2017/2018 een werkconferentie organiseren voor gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties, architectenbureaus en bouwbedrijven over rustig stedelijke en dorpse woningbouw. Daarbij het rapport

‘Woonmilieus Haaglanden’ met ordeningsprincipes voor rustig stedelijke en dorpse woningbouw als basis gebruiken;

- De kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van de regio op gezette tijden (minimaal één keer per twee jaar) monitoren en indien nodig bijstellen. Hiertoe onder meer gebruik maken van reguliere provinciale prognoses, het landelijke WOoN-onderzoek en een te herhalen Grote Woontest Haaglanden;
- Samen met alle bij het wonen in de regio betrokken partijen stellen de gemeenten in 2017/2018 een actieplan op dat ertoe moet leiden dat de toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid van het regionale bouwprogramma toeneemt. Binnen dit actieplan dient er uiteraard ook aandacht uit te gaan naar thema’s zoals levensloopgeschiktheid, duurzaamheid en toekomstbestendige woonmilieus.

Hoofdstuk 5. Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden

1. Ambitie

Sinds 2006 behoort gemiddeld ruim 31 procent van de inwoners van de regio tot de sociale doelgroep⁸. De gemeenten beschouwen dit percentage als richtinggevend voor de omvang van de toekomstige behoefte van de doelgroep aan sociale huurwoningen. Bij een verwachte toename van het totaal aantal huishoudens in de regio met circa 56.000 tot 2025 (*Bevolkingsprognose Provincie Zuid-Holland*, 2016), komt de toename van de sociale doelgroep dan in 2025 uit op ruim 17.500 huishoudens, namelijk 31 procent van 56.000.

De huidige sociale doelgroep woont voor ongeveer 70 procent daadwerkelijk in een sociale huurwoning van de woningcorporaties. De overige circa 30 procent heeft een (goedkope) koopwoning of woont in een betaalbare particuliere huurwoning. Er vanuit gaand dat deze verhouding in de komende jaren gelijk blijft, is er tot 2025 een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen van de woningcorporaties van circa 12.230 woningen. De grootste behoefte doet zich daarbij voor in het segment met een maandhuur tot € 628, 76. NB: vanwege de gehanteerde aannames is de verwachte groei van de behoefte indicatief. Ontwikkelingen op het gebied van de economische omstandigheden, migratie en de vergrijzing kunnen de daadwerkelijke behoefte uiteraard (aanzienlijk) beïnvloeden. Al met al is er niettemin duidelijk sprake van schaarste aan sociale huurwoningen binnen de woningmarktregio Haaglanden.

De gemeenten zien vijf verschillende instrumenten om de toekomstige behoefte van de sociale doelgroep te accommoderen. Dit zijn de volgende:

- Het toevoegen van extra sociale huurwoningen door de woningcorporaties aan de hand van nieuwbouw en transformatie van leegstaand vastgoed in de regio;
- Het (blijven) hanteren van sociale grondprijzen door de gemeenten voor woningbouwprojecten in het sociale huursegment;
- Het verminderen van de goedkope scheefheid⁹ binnen de sociale huursector door middel van een grotere doorstroming;
- De realisatie van een structureel aantal goedkope koopwoningen binnen gemeenten waar hier een tekort aan bestaat;
- Het meer gaan aanbieden van betaalbare huurwoningen door particuliere en commerciële verhuurders;
- Het zoveel mogelijk beperken van de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen door de woningcorporaties.

⁸ De sociale doelgroep betreft huishoudens die vanwege een laag inkomen (maximaal € 30.050,-) afhankelijk zijn van de sociale huursector om in hun woonbehoefte te voorzien;

⁹ Goedkope scheefheid heeft betrekking op huishoudens die een sociale huurwoning huren, terwijl hun inkomen (inmiddels) hoog genoeg is (> € 45.000,- bruto per jaar) om een huur- dan wel koopwoning in de marktsector te kunnen betalen.

Ten behoeve van de voorgestane ongedeelde regio beschouwen de gemeenten bovenstaande sociale opgave hoe dan ook als een gezamenlijke en pakken zij deze regionaal op. In het bijzonder zetten de gemeenten zich daarbij gezamenlijk in voor een betere positie van jonge huishoudens (18 tot 35 jaar), overige starters, sociale minima en grote gezinnen (5 of meer personen) binnen de sociale huursector, aangezien deze groepen vooralsnog het moeilijkst uit de voeten kunnen.

Naast de sociale doelgroep willen de regiogemeenten zich ook gezamenlijk inspannen om de positie van de groep lage middeninkomens (huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 35.739,- en € 45.075,-) in de komende jaren te verbeteren. Dit door het woningaanbod in de middeldure marktsegmenten te vergroten, alsook door (in sommige gemeenten) goedkope en middeldure koopwoningen toe te voegen.

Tevens blijven de gemeenten zich in de komende paar jaar ook gezamenlijk inzetten om verspreid over de regio extra woonruimte voor vluchtelingen met en zonder een verblijfstatus te realiseren. Tot slot is extra woonruimte voor arbeidsmigranten een gezamenlijk aandachtspunt, alsook het voeren van een adequaat standplaatsenbeleid voor woonwagenbewoners.

2. Achtergrond

De huidige ambities van de individuele gemeenten wat betreft de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad in 2025 tellen op tot een uitbreiding van de voorraad in de regio met rond de 11.364 sociale huurwoningen. Vooralsnog zitten er in de harde planvoorraad van de gemeenten tot aan 2025 niettemin pas 3.814 woningen die 'zeker' het label 'sociale huurwoning' zullen krijgen (zie het overzicht in bijlage II). Los hiervan hebben de woningcorporaties ook voor de komende jaren nog verkoop- en liberalisatieplannen die – bij uitvoering – de sociale huursector nog eens extra onder druk zetten. Het mag dus duidelijk zijn dat het aanzienlijke inspanningen vraagt om de behoefte tot 2025 voldoende op te vangen.

Naast de sociale sector wil het ook nog niet echt vlotten met de middeldure beleggershuurmarkt in de Haagse regio. De aanzienlijke groep huishoudens met een laag middeninkomen en een geringe zekerheid wat betreft een vast inkomen (zoals ZZP-ers) vraagt om een extra impuls binnen dit marktsegment. Weliswaar reikt de ambitie van de gemeenten samen al tot een productie van 16 procent van de totale nieuwbouw binnen dit segment, maar hiervan is pas een fractie als 'harde plannen' te rangschikken. Ook met het oog op het beter op gang kunnen brengen van de doorstroming vanuit de sociale huursector is het zaak om tot meer harde plannen te komen.

Tot slot zijn er nog een drietal urgente groepen huishoudens die al dan niet binnen of buiten de reguliere sociale huursector goedkope (tijdelijke) woonruimte behoeven. Het gaat hierbij op de eerste plaats om arbeidsmigranten, die bij een verder aantrekkende economie waarschijnlijk in aantal toe gaan nemen. Op de tweede plaats om vluchtelingen zonder en met een verblijfstatus. Voor hen is binnen de regio opvang in AZC's respectievelijk

binnen reguliere wooncomplexen nodig. Ten derde zijn er woonwagengewoners die op zoek zijn naar een standplaats.

3. Agenda 2016 – 2020

- Het jaarlijks te actualiseren regionale woningbouwprogramma en periodiek onderzoek naar de sociale woningbouwbehoefte benutten de gemeenten als belangrijkste instrumenten om de gerealiseerde en geplande sociale woningbouw in de regio te monitoren en zo nodig bij te sturen;
- Samen met de woningcorporaties stellen de gemeenten in 2018 – als onderdeel van nieuwe regionale prestatieafspraken – een set van maatregelen vast die ervoor zorgt dat de sociale woningvoorraad in de regio op peil blijft. De onder het kopje ‘ambitie’ vastgestelde opgave geldt daarbij voor de gemeenten als uitgangspunt. De set van te treffen maatregelen dienen volgens de gemeenten in ieder geval te bestaan uit: doorstromingsmaatregelen, een transformatie- en nieuwbouwprogramma en een zo beperkt mogelijk verkoop- en huurliberalisatieprogramma;
- Binnen de set van afspraken ook proberen te komen tot het realiseren van een groter percentage sociale huurwoningen in het voor de sociale doelgroep betaalbare segment tot € 628,78 ,-, aangezien binnen de sociale huursector hier de grootste behoefte aan is;
- Met het oog op een ongedeelde regio geldt dat de gemeenten blijven streven naar een evenwichtige verdeling van de sociale huurwoningenvoorraad over de regiogemeenten. De gemeenten met een relatief beperktere omvang van hun sociale woningvoorraad proberen daarbij een relatief grotere inspanning te leveren;
- Met de woningcorporaties met name proberen om de positie van de groepen, die het lastigst aan een geschikte sociale huurwoning kunnen komen, te verbeteren. Te denken valt hierbij aan het verbeteren van de kansen voor jonge huishoudens (18 tot 35), sociale minima en grote gezinnen (5 of meer personen). De *Wachttijdenmonitor* van de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden kan een goed hulpmiddel zijn om de juiste groepen te selecteren;
- Naast de traditionele partijen (woningcorporaties) ook nieuwe partijen aanzetten tot het doen van investeringen in de goedkope woningvoorraad van Haaglanden, zoals: beleggers, commerciële verhuurders en (op te richten) wooncoöperaties. Met name leegstaande kantoren kunnen zich soms goed lenen voor tijdelijke of permanente transformatie naar betaalbare (kleine) wooneenheden;
- Het aandeel middeldure huurwoningen met een prijs tussen de circa € 700 , - en € 900 , - verhogen binnen het totale nieuwbouwprogramma. Op die manier de positie van de lage middeninkomens op de regionale woningmarkt helpen verbeteren;

- Samen met de IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed) en andere beleggers in 2017 een werkbijeenkomst beleggen. Tijdens deze bijeenkomst evalueren de partijen de in de afgelopen jaren behaalde resultaten. Zo nodig stellen partijen een agenda op om de realisatie van extra aantallen woningen in het betaalbare en middeldure huursegment te stimuleren;
- De ambities ten aanzien van betaalbaarheid willen de gemeenten nadrukkelijk koppelen aan de duurzaamheidsambities. Dit kan door woningcorporaties en commerciële verhuurders niet alleen te laten sturen op huur maar op huur + energielasten;
- De gemeenten stemmen de huisvesting van vluchtelingen zonder en met verblijfstatus op gezette tijden met elkaar af en maken indien nodig werkafspraken met elkaar. Dit doen zij tevens op het gebied van nieuwe woonruimte voor arbeidsmigranten en het standplaatsenbeleid voor woonwagenbewoners.

Hoofdstuk 6. Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden

1. Ambitie

Om in 2050 tot een CO₂-neutrale of energie-neutrale regio te kunnen komen (= 100 procent CO₂ reductie of 100 procent duurzame energie) zetten de gemeenten in op een volledige energietransitie van de gebouwde omgeving. Een volledige energietransitie komt erop neer dat ook alle woningen en gebouwen in de stad de overstap maken van fossiele brandstoffen naar duurzame brandstoffen.

Ten behoeve van de energietransitie van de gebouwde omgeving streven de gemeenten ernaar om bestaande woningen en gebouwen in de regio vanaf nu zoveel als mogelijk (stapsgewijs) te isoleren, met als eindbeeld 'Nul op de Meter' (NOM) of energieneutraliteit. Daar waar dit nog niet haalbaar is, geldt als uitgangspunt dat gemeenten woningeigenaren stimuleren tot het nemen van tussentijdse duurzaamheidsmaatregelen met goede terugverdiëntijden. Deze maatregelen zijn tevens van belang om huishoudens bewust te maken van de voordelen en noodzaak van een duurzame energievoorziening, zodat zij later gemakkelijker een ambitieuzere stap zetten.

Voor nieuwbouw geldt een vergelijkbare ambitie van de gemeenten: woningen dienen binnen enkele jaren minimaal zonder fossiele aardgasaansluiting tot stand te komen, maar liever nog NOM of energieneutraal.

Uiteraard is duurzaamheid een opgave waar gemeenten vaak lokaal met partijen aan werken. Regionaal is het in aanvulling hierop met name de ambitie van de gemeenten om de initiatieven van woningcorporaties en marktpartijen in de komende jaren te gaan opschalen door deze te bundelen en gezamenlijk op te trekken.

2. Achtergrond

De ambities van het rijk op het gebied van een duurzame gebouwde omgeving zijn duidelijk. In 2050 dienen alle woningen en gebouwen in Nederland energieneutraal te zijn. Daartoe is op dit moment afgesproken om jaarlijks 300.000 bestaande woningen en andere gebouwen qua energielabel minimaal twee stappen te laten maken. Voor nieuwbouw geldt vanaf 2020 de eis om deze (bijna) energieneutraal te bouwen.

De Haaglanden-gemeenten hebben allen een duurzaamheidsambitie die aansluit bij de landelijke doelstellingen. De meeste gemeenten hebben daarbij ook nog als tussendoel om in 2020 een CO₂ reductie te halen van tussen de 20 en 35 procent. Het mag duidelijk zijn dat dit reeds in de komende jaren vraagt om duurzaamheidsmaatregelen die een structurele omvang hebben. Juist de regio kan hierbij van waarde zijn.

De grootste stappen zijn te zetten in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In de regio staan op dit moment ruim 500.000 woningen die jaarlijks in totaal meer dan 500.000.000 m³ gas verbruiken. Dit gas vertegenwoordigt een financieel kapitaal dat nu in feite uit de regio weglekt. Door in de komende jaren het gasverbruik (drastisch) te gaan verminderen, kunnen de energiebesparingen die dat oplevert ten goede komen aan de gebouwde omgeving in de regio.

Het verduurzamen van 1.000 woningen levert werk voor circa 25 fte op. De bijbehorende bouwstroom zorgt voor 25 jaar werk, genereert innovatieve (bouw)technieken en creëert kansen voor inactieven en werkervaringsplaatsen voor studenten. Maar om niet te vergeten: verduurzaming verbetert de kwaliteit van woningen, maakt deze comfortabeler en gezonder en leidt tot lagere energielasten voor de bewoners.

In Haaglanden werken de gemeenten overigens reeds samen rondom het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In 2016 gebeurde dit binnen het project 'Regionale Allianties' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). Zo is er een regionaal energieloket, de zogeheten 'woonwijzerwinkel' gerealiseerd en stimuleren de gemeenten gezamenlijk marktpartijen en particuliere woningbezitters tot het doen van investeringen en het treffen van maatregelen.

3. Agenda 2016 - 2020

- In 2017 binnen het project Regionale Allianties in gezamenlijkheid en samen met de woningcorporaties in Haaglanden komen tot het opschalen van initiatieven voor energieneutrale en/of NOM woningrenovaties en nieuwbouw. Dit kan door de krachten veel meer te gaan bundelen en gezamenlijk 'uitvragen' te gaan doen richting producenten en bouwpartijen;
- In 2017 binnen het project Regionale Allianties als Haaglanden gemeenten een werkconferentie organiseren voor particuliere woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaren (VvE) om het uitvoeren van energieneutrale en/of NOM renovaties onder hen te stimuleren. Parallel hieraan zullen alle gemeenten in 2017 afwegen om aan te sluiten bij de Haagse stimuleringsregeling voor VvE's;
- De gemeenten spreken de intentie uit om vanaf 2018 op alle toekomstig uit te geven gemeentelijke bouw kavels als minimale eis het werken zonder fossiele aardgasaansluiting te stellen en zo mogelijk NOM of energieneutraliteit;
- Voor de bestaande bouw zetten de gemeenten ook in op kleinere (tussentijdse) maatregelen met kortere terugverdientijden van ongeveer 10 jaar. Dit kan bijvoorbeeld onder de noemer van het project de 'Renovatiesprong' van Platform 31;
- Met de woningcorporaties spreken de gemeenten af dat laatstgenoemden hun vastgoed beheren vanuit een visie op de energietransitie. Deze visie

mag zowel regionaal als lokaal tot stand komen. Op die manier is te voorkomen dat in de toekomst desinvesteringen in sociale huurwoningen tot stand komen;

- Bij elk renovatieproject voor eengezinswoningen, die gebouwd zijn tussen 1950 en 1980, beoordelen de woningcorporaties of het mogelijk is om dit NOM te doen. De kans is groot dat de benodigde investering bij dit soort woningen terug te verdienen is aan de hand van de zogenaamde 'energieprestatievergoeding' (EPV). Ook voor andere bouwjaren en voor de gestapelde bouw zijn concepten in ontwikkeling. Zodra deze succesvol uit te voeren zijn, nemen de corporaties deze ook mee in hun afweging;
- Gemeenten en woningcorporaties brengen op basis van de 'Warmtekoudeatlas' in kaart welke wijken en blokken woningen het meest kansrijk zijn om te starten met de energietransitie. Voor deze wijken bereiden zij een routekaart voor de langere termijn voor;
- In wijken waar naast sociale huurwoningen, ook koopwoningen staan, krijgen de woningeigenaren de gelegenheid om aan te haken bij duurzaamheidsrenovaties die de woningcorporaties initiëren;
- Bij het verkopen van sociale huurwoningen sporen de gemeenten de betreffende corporatie aan hun woningen eerst te renoveren. Dit om te voorkomen dat woningcorporaties hun energiedoelstellingen halen (mede) door het uitponen van de meest energie-onzuinige woningen. Ervaringen elders laten zien dat dit financieel voor de woningcorporatie én voor de toekomstige eigenaar financieel voordelig uitpakt;
- De woningcorporaties hebben vóór 2020 de open verbrandingstoestellen (zoals keukengeisers) binnen wooncomplexen vervangen door een veilig en duurzaam alternatief.

Hoofdstuk 7. De regio levensloopgeschikt maken

1. Ambitie

De gemeenten in Haaglanden hebben als ambitie om inwoners van de regio zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen (vertrouwde) woning en woonomgeving te kunnen laten wonen¹⁰. Ook op hogere leeftijd en/of als zij een beperking krijgen/hebben op lichamelijk, verstandelijk en/of psychisch vlak. Dit vraagt per afzonderlijke gemeente enerzijds om voldoende aangepaste en levensloopgeschikte woningen. Anderzijds vraagt het om een woonomgevingen die aansluiten op wat ouderen en huishoudens met een beperking nodig hebben, zoals: goed bereikbare voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en basisvoorzieningen op het gebied van welzijn en zorg.

Voor huishoudens die vanwege hun gezondheid psychisch en/of fysiek niet langer meer zelfstandig kunnen wonen blijft er op basis van de Wet Langdurige Zorg binnen de regio voldoende verpleeghuiszorg beschikbaar. De gemeenten zetten daarnaast ook in op het realiseren van voldoende ‘tussenvormen’ voor huishoudens die fysiek en/of verstandelijk niet goed zelfredzaam zijn, alsook op het continue beschikbaar zijn van genoeg uitstroomwoningen voor huishoudens die bijvoorbeeld een GGZ-, maatschappelijke opvang- of Jeugdzorg-instelling verlaten.

Naast zichzelf zien de gemeenten nadrukkelijk alle zorgpartijen, de woningcorporaties alsook de commerciële partijen op de woningmarkt in de regio als de belangrijkste partners om de genoemde ambities samen mee te realiseren.

2. Achtergrond

Om de opgave op het gebied van wonen en zorg in de komende jaren adequaat op te kunnen pakken, maken de regiogemeenten, de woningcorporaties en het zorgkantoor onderscheid in vier typen woonvormen: levensloopgeschikte woningen, woningen met zorg en/of begeleiding, verpleeghuisplaatsen en uitstroomwoningen. Levensloopgeschikte woningen zijn woningen die minimaal gelijkvloers zijn en al dan niet ook rollator- en rolstoeltoegankelijk. Deze woningen zijn geschikt voor huishoudens met een fysieke beperking.

Bij woningen met zorg en/of begeleiding gaat het om woonconcepten in een geclusterde en beschutte vorm voor huishoudens die fysiek en/of verstandelijk minder zelfredzaam zijn. Op de behoefte aan dit soort tussenvormen – tussen intramuraal en extramuraal wonen in – is in te spelen door in eerste instantie

¹⁰ Zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen betekent niet kost wat kost in één en dezelfde woning.

de mogelijkheden in het bestaande zorgvastgoed te benutten en (later) door aanvullend nieuw te bouwen.

Verpleeghuisplaatsen zijn intramurale woonvormen voor bijvoorbeeld dementerenden, mensen met een verstandelijke handicap of GGZ-cliënten (mensen met een psychische stoornis). Om laatstgenoemden – als zij in voldoende mate hersteld zijn – te kunnen laten uitstromen, zijn er tot slot uitstroomwoningen nodig. Dit zijn reguliere woningen van een woningcorporatie waarvoor re-integrerende cliënten met voorrang in aanmerking komen.

3. Agenda 2016 - 2020

- Samen met de bouw- en vastgoedsector in de regio maken de gemeenten in 2017/2018 afspraken die er toe leiden dat binnen de woningvoorraad ook op de lange termijn voldoende levensloopgeschikte woningen beschikbaar zijn. Onderdeel van deze afspraken vormen in ieder geval doorstromingsmaatregelen die leiden tot een grotere beschikbaarheid van bestaande levensloopgeschikte woningen voor mensen met een beperking, alsook maatregelen die zich richten op het realiseren van levensloopgeschikte nieuwbouw en renovaties;
- Het uniform gaan registreren van aangepaste woningen door gemeenten en woningcorporaties. Vaak komen aangepaste woningen bij mutatie niet beschikbaar voor bewoners met een fysieke beperking. Een uniform registratie- en toewijzingssysteem voor aangepaste woningen kan deze inefficiëntie in de toekomst voorkomen;
- De behoefte aan woonvormen tussen zelfstandig wonen en intramuraal wonen in willen de gemeenten in de komende jaren op verschillende manieren accommoderen: door met het zorgkantoor, de zorginstellingen en woningcorporaties af te spreken om op dit vlak experimenten uit te gaan voeren, alsook door ruimte te bieden aan burgerinitiatieven in (de vrije sector) gericht op kleinschalige concepten van wonen met zorg. Bij voorkeur dienen experimenten en initiatieven de mogelijkheden binnen bestaand zorgvastgoed te benutten. De rol van de gemeenten is daarbij vooral gericht op het verbinden van partijen, hen te faciliteren en te stimuleren;
- In de huidige praktijk blijken er in de regio vaak onvoldoende uitstroomwoningen beschikbaar te zijn voor mensen die bijvoorbeeld vanuit een GGZ-instelling, maatschappelijke opvang en/of de Jeugdzorg uit willen en kunnen stromen naar de reguliere woningmarkt. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties brengen de gemeenten in 2017 de actuele behoefte aan uitstroomwoningen in beeld en maken zij afspraken over een goede monitoring. Indien er sprake blijkt te zijn van een structureel tekort dan spannen de partijen zich in om meer uitstroomwoningen beschikbaar te stellen (inclusief de benodigde begeleiding);
- Nadrukkelijk willen de gemeenten ook koppelingen maken met andere thema's zoals duurzaamheid en doorstroming op de woningmarkt. Door

bijvoorbeeld in een renovatieplan gericht op verduurzaming meteen ook de levensloopgeschiktheid mee te nemen, is het mogelijk om kosten te besparen en derhalve meer met minder geld te doen. Daarnaast is het mogelijk om door middel van een beter en groter aanbod van levensloopgeschikte appartementen (ruime) schaarse eengezinswoningen in de sociale huursector vrij te spelen voor grote huishoudens (gezinnen met kinderen);

- De gemeenten streven ernaar om het uitgangspunt van een ongedeelde regio (zoals verwoord in het visiehoofdstuk) ook te laten gelden voor huishoudens met een zorg- en/of begeleidingsvraag. Dit betekent dat deze huishoudens zich in principe binnen elke gemeenten in Haaglanden moeten kunnen vestigen. Alsook dat hun zorg- en/of begeleidingstoekenning moet kunnen meeverhuizen naar een andere gemeente. In 2017 gaan de gemeenten hiertoe afspraken maken met de zorgsector;
- Jaarlijks monitoren de gemeenten samen met de woningcorporaties en zorgaanbieders de wijzigingen in het aanbod van de vier typen zorgwoningen: levensloopgeschikte woningen, woningen met zorg en/of begeleiding, verpleeghuisplaatsen en uitstroomwoningen. De uitkomsten van deze regionale monitoring nemen gemeenten vervolgens mee bij het sturen op de lokale bouw- en renovatie-initiatieven. Uitgangspunt daarbij is om tot een goede regionale verdeling en spreiding van het aanbod te komen.

Hoofdstuk 8. Werken aan leefbare en prettige woonwijken

1. Ambitie

Door middel van een preventieve aanpak willen de gemeenten de verouderde woonwijken in de steden van de regio gezond houden, veilig en prettig om in te wonen. Naast vooroorlogse achterstandswijken en eenzijdige naoorlogse hoogbouwwijken, gaat het daarbij inmiddels ook om de zogenaamde woonerfwijken uit de jaren '70 en '80. Bijna één vijfde van de woningvoorraad van Haaglanden bevindt zich in zo'n wijk.

De preventieve aanpak is gestoeld op het principe: 'voorkomen is beter dan herstructureren'. Oftewel door te voorkomen dat wijken zich tot de probleemwijken van de toekomst ontwikkelen, is het mogelijk om dure en grootschalige herstructurering te vermijden. Meer zelfbeheer voor bewoners (waar dat kan), verduurzaming als financiële motor van woningrenovaties, kleinschalige sloop/nieuwbouw en een sluitende aanpak ten aanzien van leefbaarheid (kwetsbare bewoners en probleemgroepen) gelden bij deze preventieve aanpak als belangrijkste speerpunten.

2. Achtergrond

Door het stoppen van het wijkenbeleid van het rijk, de afbouw van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) en de geringe investeringen door woningcorporaties in de afgelopen jaren, is de wijkvernieuwing ook in Haaglanden nagenoeg tot stilstand gekomen. De gevolgen hiervan zijn in steeds meer achterstandswijken van de regiogemeenten zichtbaar. Een indicatie dat het de afgelopen jaren minder goed gaat, biedt de index van de woonaantrekkelijkheid uit de *Atlas voor gemeenten* (2016). De vier gemeenten van Haaglanden, die hierin zijn opgenomen, zijn allen de afgelopen jaren gezakt op deze ranglijst. Den Haag van plek 5 naar 6, Zoetermeer van plek 21 naar 26, Delft van plek 13 naar 23 en Leidschendam-Voorburg van plek 8 naar plek 10.

Inmiddels is het duidelijk dat nieuwe financieringsmodellen voor grootschalige herstructurering van woonwijken zich (voorlopig) niet meer aandienen. Terwijl het tegelijkertijd zo is dat de woonerfwijken uit de jaren '70 en '80 – die inmiddels zo'n 40 jaar oud zijn – ook toe zijn aan een eerste opknapbeurt. Anders zullen zij het in de nabije toekomst te zeer gaan afleggen tegen de (veel) nieuwere Vinx-wijken.

Een nieuwe meer vanuit preventie opgezette aanpak is wenselijk. Deze aanpak zal in de komende jaren concreet gestalte moeten krijgen. Op voorhand is duidelijk dat de wijkverbetering van de toekomst – in tegenstelling tot die van de jaren '90 en '00 – veel meer uit een mix van verschillende maatregelen zal bestaan, alsook een investeringsbereidheid van een groter aantal partijen vereist.

Op bepaalde vlakken zal de aanpak wel grootschalig zijn: bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming en renovatie van de sociale woningvoorraad van de corporaties. Maar kleinschalig op het gebied van sloop/nieuwbouw en verdichting. Ten aanzien van het upgraden van versleten openbare ruimten zal het adagium eerder een combinatie zijn van grootschalig door de lokale overheid en kleinschalig vanuit bewonerscollectieven.

Tot slot is het noodzakelijk dat in de nieuwe aanpak veel meer verschillende partijen investeringen gaan doen. Waar voorheen vooral de overheid en de woningcorporaties grote kapitaalinjecties deden, zal het nu de kunst zijn om meerdere partijen tot (kleinere) investeringen aan te zetten: niet alleen overheden en woningcorporaties, maar ook marktpartijen, bewoners, Verenigingen van Eigenaren en nieuwe partijen, zoals wooncoöperaties.

Binnen de Metropoolregio Rotterdam – Den Haag (MRDH) is in 2016 het samenwerkingsproject 'Next generation woonwijken' ontstaan. Hiermee staat de opgave om te komen tot aantrekkelijke en toekomstbestendige wijken reeds op de agenda. Voor de Haaglandse gemeenten biedt dit initiatief nadrukkelijk een kans om hier met hun wijken aan mee te doen.

3. Agenda 2016 - 2020

- In 2017 voeren de regiogemeenten met elkaar een nulmeting uit naar de staat van de wijken in de regio. Onderdeel hiervan vormt in ieder geval ook een herhaling van de in 2012 gehouden *Grote Woontest Haaglanden*. Deze herhaling van de woontest voeren zij samen met de MRDH, woningcorporaties en marktpartijen uit. Op basis van de uitkomsten van de nulmeting organiseren de gemeenten een symposium 'wijkverbetering nieuwe stijl' en komen zij tot een aanbevelingsagenda;
- Verduurzaming van de woningvoorraad kan volgens de regiogemeenten in de komende jaren als belangrijke, zo niet de belangrijkste, financiële motor van wijkverbetering gaan fungeren. Immers de besparingen op de energielasten die verduurzaming oplevert, is inzetbaar voor het renoveren van woningen. Bij een Nul op de Meter renovatie is het zelfs mogelijk om in een bestaande straat of buurt een geheel nieuw woonmilieu te realiseren, aangezien deze renovatie voorziet in een compleet nieuwe schil rondom de betreffende woningen. De periode 2016 tot en met 2020 willen de gemeenten dan ook benutten om vanuit de huidige pilotfase van 'learning by doing' te komen tot een structurele en grootschalige aanpak. Zij zullen hiertoe een rol van aanjager en stimulator op zich nemen;
- De inbreng en mede-inzet van de bewoners is cruciaal om tot een goede wijkverbetering nieuwe stijl te komen. De gemeenten spannen zich de komende jaren dan ook nadrukkelijk in om de rol van bewoners steviger te verankeren. Enerzijds door hen aan de hand van (collectief) particulier opdrachtgeverschap, mede-opdrachtgeverschap en consumentgericht bouwen meer invloed te geven op vormgeving en ontwerp. Anderzijds door hun inzet te vergroten door middel van het stimuleren van nieuwe organisatievormen, zoals buurtpreventieteams en wooncoöperaties;

- In 2017 kiezen de gemeenten binnen de regio één of meerdere woonwijken uit die mee gaan draaien in het project 'Next generation woonwijken' van de MRDH. Als concreet doel hiervan geldt het verder brengen van wijken op een aantal terreinen: verduurzaming van de woningvoorraad, levensloopbestendigheid, het opzetten van proeftuinen door lokale ondernemers en/of bewoners en het uitrollen van nieuwe internettoepassingen binnen wijken, zoals bijvoorbeeld e-health (door middel van sensoren);
- Binnen de nieuw af te sluiten regionale prestatieafspraken maken de gemeenten ook afspraken met de woningcorporaties over het investeren van de corporaties in de leefbaarheid van wijken. NB: Op basis van de nieuwe Woningwet mogen woningcorporaties € 126 ,- per woning per jaar in leefbaarheidsmaatregelen investeren.

Geraadpleegde bronnen

- Atrivé; *Opgave wonen en zorg voor zorgdoelgroepen Regio Haaglanden*, 2016;
- Bestuurlijke Tafel wonen; *Afstemming woningbouwprogramma's 2015* (3 juli 2015);
- Bestuurlijke Tafel Wonen; *Rapportage lokale woonvisies gemeenten Haaglanden* (januari 2016);
- Bestuurlijke Tafel Wonen Haaglanden; *Rapportage workshops Regionale Woonvisie* (juni 2016);
- Boelhouwer, P.; *Trends, Discussies en Beleid op de Woningmarkt*, 2016;
- Explica; *Aanbodrapportage Sociale Huursector Haaglanden 2015* (maart 2016);
- Gemeente Den Haag, Strategie en Onderzoek; *Woningmarktmonitor Haaglanden 2016* (juni 2016);
- Gemeente Den Haag; *Discussienotitie regionale opgave; Agenda Ruimte voor de stad* (maart 2016);
- Marlet, G.; *Atlas voor gemeenten 2016* (mei 2016);
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties; *Kamerbrief Wachtlijden Sociale Huurwoningen*; 24 mei 2016;
- Metropoolregio Rotterdam – Den Haag, *Roadmap Next Economy* (2016);
- NEPROM; *Ruimte maken voor het nationaal geluk; Visie van de NEPROM op de Nieuwe Opgave; De vernieuwing van het wonen, werken en winkelen* (mei 2016);
- Netwerk Zuidelijke Randstad; *Verstedelijkingsstrategie Netwerk Zuidelijke Randstad* (concept, juli 2016);
- OECD; *The Metropolitan Region of Rotterdam – The Hague, Netherlands* (2015);
- Provincie Zuid-Holland; *Actualisering regionale woonvisie* (november 2015);
- Provincie Zuid-Holland; *Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose Zuid-Holland* (juni 2016);
- Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur; *Wonen in verandering; Over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid* (juni 2015);
- ROMAGAZINE; *Geef wonen de ruimte!* (april 2016);
- Stec; *Haaglandse woningmarkt in beeld; Analyse van WoON2015 als basis voor lokaal en regionaal beleid* (juni 2016);
- Volkskrant; *De triomf van de stad is kwetsbaar* (2016).

Bijlage I: huurprijs-, koopprijs- en inkomensgrenzen

Huurprijsgrens	2016
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92 ,-
Aftoppingsgrens 1 en 2 personen	€ 586,68 ,-
Aftoppingsgrens 3 en meer personen	€ 628,78 ,-
Liberalisatiegrens	€ 710,68 ,-

Bron: Aanbodrapportage 2015, Sociale Huursector Haaglanden, Explica

Prijsgrens goedkope koop in 2016

Goedkope koopwoningen in de woningmarktregio Haaglanden zijn alle koopwoningen met een maximale prijs van € 189.000 ,-. Jaarlijks indexeren de gemeenten deze prijs met de formule: maximale bruto jaarinkomen waarbij een huishouden nog recht heeft op huurtoeslag x 1,5 (om de bovengrens van de lage middeninkomens te bepalen) x 4,2. Het getal 4,2 hanteren hypotheekverstrekkers bij het berekenen van de maximale hypotheek.

Bron: Bestuurlijke Tafel Wonen, 2016

Huishoudenstype	Inkomensgrens minima	Inkomensgrens huurtoeslag groep	Inkomensgrens lage middeninkomens
Eenpers. tot 65 jr	€ 15.400 ,-	€ 22.100 ,-	€ 33.150 ,-
Eenpers. vanaf 65 jr	€ 16.900 ,-	€ 22.100 ,-	€ 33.150 ,-
Meerpers. tot 65 jr	€ 19.925 ,-	€ 30.000 ,-	€ 45.000 ,-
Meerpers. vanaf 65 jr	€ 22.625 ,-	€ 30.050 ,-	€ 45.075 ,-

Bron: Aanbodrapportage 2015, Sociale Huursector Haaglanden, Explica

Europa inkomensgrens 2016

€ 35.739 ,-

Bron: Aanbodrapportage 2015, Sociale Huursector Haaglanden, Explica

NB: jaarlijks vindt een indexatie van de genoemde prijs- en inkomensgrenzen plaats. Alleen de liberalisatiegrens vormt hierop een uitzondering. Deze is per 1 januari 2016 voor 3 jaar bevroren.

Bijlage II: omvang, ambities en plannen sociale huurvoorraad gemeenten

Gemeente	2016 ¹¹	Ambitie 2025	Toe-/afname	Plannen tot 2025	Groei
Delft	19.100	17.750	-7%	177	1%
Den Haag	77.168	82.460	7%	1.478	2%
Leidschendam-Voorburg	8.884	9.884	11%	322	4%
Midden-Delfland	1.428	1.650	16%	163	11%
Pijnacker-Nootdorp	3.494	4.200	20%	208	5%
Rijswijk	8.518	9.083	7%	718	8%
Wassenaar	2.936	3.036	3%	29	1%
Westland	10.700	11.700	9%	200	2%
Zoetermeer	17.000	18.900	11%	841	5%
TOTAAL	149.228	158.663	6%	4.136	3%

¹¹ Het betreft hier alle huurwoningen in het bezit van de woningcorporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Colofon

Projectgroep

Bob Meulmeester, Hans Slagboom (Bestuurlijke Tafel Wonen), Jasper Schilling (gemeente Den Haag), David Albregts (gemeente Pijnacker-Nootdorp) Yvon de Ruijter, Peter van Straalen (gemeente Rijswijk), Jeroen Scholten (gemeente Zoetermeer)

Tekst en redactie

Jeroen Scholten (gemeente Zoetermeer)

Fotografie

Valerie Kuypers, gemeente Rijswijk, gemeente Wassenaar, gemeente Westland, gemeente Zoetermeer

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met een van de negen gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden.