

Haagse Aanpak voor de woning- markt

Samenwerkingsagenda voor een toegankelijk,
ongedeeld en toekomstgericht Den Haag

Oktober 2020



Voorwoord

Den Haag staat voor grote uitdagingen. Het grote woningtekort, klimaatverandering en de hardnekkige verschillen in de stad vragen om een stevige en gezamenlijke aanpak. De Woonagenda 2019-2023 beschrijft hoe het gemeentebestuur de problemen op de woningmarkt aanpakt. Samenwerking met corporaties en marktpartijen speelt daarbij een belangrijke rol. De Haagse Tafel Wonen geeft daar gestalte aan. Aan de Tafel overleggen gemeente, woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars hoe door goede afstemming en onderlinge samenwerking de gewenste (her)ontwikkeling en productie tot stand wordt gebracht.

Met de Haagse Aanpak voor de woningmarkt zetten we als verhuurders, bouwers en ontwikkelaars samen met de gemeente de volgende ambitieuze stap. We committeren ons hiermee vanuit een gedeelde liefde voor de stad en visie op een toegankelijk, toekomstgericht en ongedeelde Den Haag aan een gezamenlijke inzet. In voor- en tegenspoed, vandaag en op de lange termijn.

In deze samenwerkingsagenda schetsen we hoe we dat gaan doen. We realiseren ons tegelijkertijd dat we hiermee nog maar aan het begin staan van de grote stappen die de komende jaren nodig zijn. Maar we vinden het belangrijk hiermee het signaal af te geven dat Den Haag op ons kan rekenen en we hand reiken aan iedereen die zich in wil zetten voor onze mooie stad.

Aan de Tafel nemen bevlogen beslissers vanuit de vier geledingen deel. Om praktische redenen is het aantal deelnemers beperkt gehouden. De Tafel wil de resultaten van haar activiteiten echter breed delen met iedereen die de invulling van de Haagse woningbouwopgave een goed hart toedraagt en die de inhoud van deze samenwerkingsagenda onderschrijft.

Joop van Oosten
Onafhankelijk voorzitter Haagse Tafel Wonen

De Haagse verstedelijkingsopgaven

Den Haag is een prachtige, unieke stad. Met meer dan 180 nationaliteiten en als thuishaven van belangrijke internationale organisaties haalt hofstad Den Haag de hele wereld naar Nederland - en zie je de hele wereld terug in Den Haag. Ook de ligging aan zee maakt Den Haag uniek. Het is en blijft de enige grote Nederlandse stad achter de duinen. Daar zijn we trots op. En niet alleen wij zien die kwaliteiten: de stad is in trek. Als derde stad van Nederland telt Den Haag nu 547.000 inwoners. Over twintig jaar zijn dat er waarschijnlijk 620.000. Een geweldige groeisput die veel van ons vraagt. Ook omdat we zien dat de stad nu al kampt met grote uitdagingen.

Zo staan we voor de uitdaging om de groei te accommoderen met voldoende woningen voor iedereen. De komende jaren zal de stad groeien met nog eens vier- tot vijfduizend inwoners per jaar. Willen we dat Den Haag toegankelijk en betaalbaar is voor iedereen, dan zullen er veel woningen gebouwd moeten worden. In het bijzonder starters (met 27% een grote groep op de woningmarkt), de lage- en middeninkomens en senioren komen op dit moment al in de knel. De doorstroming neemt af en het aanbod voor deze groepen slinkt, mede door excessen op de particuliere huur- en koopmarkt en de oplopende zoek- en wachttijden voor sociale huur. Dit terwijl ongeveer de helft van de inwoners tot de primaire doelgroep behoort en het investerend vermogen van de woningcorporaties laag is. Ook het aanbod van geschikte woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte is schaars en niet evenredig verdeeld over de stad.

Het toevoegen van voldoende en betaalbare woningen is niet eenvoudig. Aan de randen van de stad is geen ruimte meer voor grootschalige nieuwbouw. En ook in de omliggende gemeenten is die ruimte beperkt. Hoewel de stad al dichtbevolkt is (met 6.621 inwoners per vierkante kilometer is Den Haag de dichtstbevolkte gemeente van Nederland) zullen nieuwe woningen dus grotendeels binnen de be-

staande stad gebouwd moeten worden. De plannen om jaarlijks minstens 4.000 woningen te bouwen liggen in principe klaar, maar financiële haalbaarheid, de stikstofopgave en de nog onvoorspelbare effecten van de coronacrisis hebben gevolgen voor de uitvoering daarvan.

Ook zal de stad de komende jaren haar economie moeten verbreden en versterken om ook in de toekomst voldoende werkgelegenheid te kunnen bieden, met name voor middelbaar en laagopgeleide Hagenaars en Hagenezen. We zullen met elkaar de slag moeten maken naar een klimaatneutrale stad, met duurzame energieopwekking, slim gebruik van bestaande bronnen en besparing. De groei leidt bovendien tot nieuwe mobiliteitsvraagstukken. Op alle fronten zal flink geïnvesteerd moet worden om de stad bereikbaar te houden.

Bovendien ligt er een omvangrijke sociaal-economische opgave. Als grote stad heeft Den Haag te maken met grootstedelijke problematiek zoals criminaliteit, armoede, dakloosheid en complexe sociale problematiek. Wat in Den Haag extra opvalt is dat deze problematiek onevenredig verdeeld is over de stad. Er loopt een scheidslijn dwars door de stad. Ten noorden daarvan accumuleert zich de welvaart, ten zuiden daarvan de problematiek. Met name in Den Haag Zuidwest is de urgentie groot en is sprake van een stapeling van problematiek.

De Haagse verstedelijkingsopgave is dus complex en zowel fysiek als sociaal-economisch van aard. Als partijen op de Haagse woningmarkt gaan we met deze opgave aan de slag. Dit doen we vanuit een gezamenlijke visie. ■

Onze visie op een toegankelijk, ongedeelde en toekomstgericht Den Haag

Als verharende, investerende en ontwikkelende partijen en de gemeente pakken we deze grote uitdagingen voor Den Haag samen aan. We kunnen de uitdagingen niet los van elkaar zien en daarom reikt onze visie verder dan alleen wonen. Het is onze ambitie om vanuit een gezamenlijke agenda te werken aan een toegankelijke, ongedeelde en toekomstgerichte stad. Toegankelijk, zodat een ieder die dat wil een passende en betaalbare woning kan vinden in Den Haag. Ongedeeld, zodat inwoners in elke wijk gelijke kansen en mogelijkheden hebben. Toekomstgericht, omdat we met Den Haag voorop willen lopen in de energie- en mobiliteitstransitie en maatregelen tegen klimaatverandering. We committeren ons daarom aan de volgende ambities.

Integraal denken, sectoren verbinden

Om te werken aan die toegankelijke, ongedeelde en toekomstgerichte stad is een integrale aanpak nodig. Opgaven op het gebied van wonen, duurzaamheid, leefbaarheid, onderwijs, zorg, werk, veiligheid, mobiliteit, recreatie en energie: ze zijn met elkaar verweven. Elke investering in de woningmarkt is ook een investering in die andere opgaven. Het biedt kansen om integraal naar de opgaven te kijken en in de aanpak verschillende sectoren aan elkaar te verbinden. Zo komen we tot slimme investeringen.

Een toegankelijke woningmarkt voor iedereen

Wonen is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van stad en inwoners. Wie de beschikking heeft over een (betaalbaar) thuis, heeft ruimte om zich te ontplooiën en om te investeren in zichzelf en in de stad. Dat is zoals gezegd nu niet voor iedereen een vanzelfsprekendheid. We willen ons daarom inzetten voor een toegankelijke en betaalbare woningvoorraad, waarin iedereen een passende woning kan vinden. We vinden dat we ons tot het uiterste moeten inspannen voor onze jongeren en jongvolwassenen zodat ze meer kansen krijgen op de woningmarkt en binnen de stad kunnen bouwen aan hun toekomst. Voor gezinnen, om het wonen in een drukke en dichtbevolkte stad ook voor hen bereikbaar en aantrekkelijk te houden. En voor de groeiende groep senioren, zodat zij kunnen blijven wonen in hun woningen of verhuizen naar een passende woonruimte in hun wijk.

Sterke wijken in een ongedeelde stad

In onze stad ligt een bijzondere uitdaging. De verschillen tussen de wijken zijn hardnekkig en sommige wijken hebben te lijden onder bovengemiddeld veel sociale, economische en fysieke problemen. Dat is ongewenst: we zien het als een belangrijke uitdaging om alle wijken sterk en weerbaar te maken. Gebiedsgerichte investeringen in woningbouw, onderwijs, werkgelegenheid, openbare ruimte en leefbaarheid zijn nodig om tegenwicht te bieden aan de tweedeling in de stad.

Benutten mobiliteits- en duurzaamheidstransitie

De komende jaren vragen de energietransitie en de mobiliteitstransitie veel inzet. Den Haag heeft de ambitie om klimaatneutraal te worden en wil fors investeren in een betere, snellere bereikbaarheid en schoon vervoer. Deze transitie zijn verweven met de woningbouwopgave. Door bijvoorbeeld veel woningen toe te voegen bij OV-knooppunten, te werken aan toekomstbestendige gebouwen en buitenruimte en te investeren in de energetische prestaties van nieuwe en bestaande woningen, kunnen we bijdragen aan een bereikbare en duurzame stad.

Nieuwe manieren van samenwerken

Overheid, maatschappelijke organisaties, marktpartijen, ondernemers en inwoners: geen van de partijen kan het alleen. We zullen daarom nieuwe strategieën moeten ontwikkelen die passen in de lange traditie van samen bouwen aan onze mooie stad. Als partijen op de woningmarkt zoeken we daarom naar nieuwe manieren van samenwerken. Ook sluiten we aan op activiteiten en netwerken op het gebied van onderwijs, werk en inkomen, zorg en veiligheid. Wij vinden betrokkenheid van inwoners en bestaande initiatieven daarbij essentieel en willen graag een bijdrage leveren aan het versterken hiervan.

Investeren in de lange termijn

Op dit moment zijn de economie en woningmarkt in de greep van de coronapandemie en de daarop volgende verwachte economische crisis. De effecten zijn onzeker, maar wel is duidelijk dat de crisis - als we niet ingrijpen - woningbouwplannen dreigt te vertragen en de sociaal-economische achterstanden van kwetsbare wijken nog verder vergroot. Met de lessen van de vorige crisis in ons achterhoofd kiezen we er in de Haagse Aanpak voor om anticyclisch door de crisis heen te investeren en ons niet te laten leiden door de (grillige) conjunctuur. We richten ons op ambities, trends en ontwikkelingen voor de lange termijn: wat voor stad willen we in 2040 zijn (toegankelijk, ongedeelde en toekomstgericht!) en wat gaan we met dat doel voor ogen tot 2025 doen (de Haagse Aanpak voor de woningmarkt). Hiermee zetten we een stip op de horizon, voorbij mogelijke schommelingen in bestuurlijke ambities, programma's en coalitieperiodes.

De Haagse Aanpak voor de woningmarkt

Om te werken aan het toegankelijke, ongedeelde en toekomstbestendige Den Haag dat we voor ogen hebben, spreken we in deze Haagse aanpak af welke stappen we concreet gaan zetten. De komende vijf jaar geven we samen uitvoering aan onderstaande 22 acties. Waar in de tekst 'we' staat, doelen we op een gezamenlijke inspanning van de partners van de Haagse Tafel Wonen. Als een actie specifieke inzet vraagt van een van de partijen, benoemen we dat.

I. Toevoegen van 4.000 woningen per jaar tot 2025

We willen het bouwtempo verhogen en een langdurig hoog bouwtempo vasthouden, zodat we tot 2025 minimaal 4.000 nieuwe woningen per jaar aan onze stad toevoegen.

Wat we gaan doen:

1. We spannen ons in om continuïteit te verkrijgen in de planvorming ondanks de mogelijke crisis. Waar mogelijk halen we planvoorraad naar voren, met name als het gaat om betaalbare en middeldure koop- en huurwoningen. Hiermee geven we uitvoering aan de afspraken uit de Woondeal Zuidelijke Randstad. De gemeente zet hiervoor het instrument Urgentieprogramma in.
2. We zetten speciaal in op de snelle transformatie van CID, de Binckhorst en Den Haag Zuidwest. CID en de Binckhorst zijn in de Woondeal Zuidelijke Randstad aangewezen als versnellingslocaties. Het accent ligt hier op een stevige verdichting, versterking van het stadscentrum, (centrum) stedelijke woonmilieus en de infrastructurele ontsluiting en bereikbaarheid (nabijheid intercystations). Het accent ligt in Zuidwest in de woondeal vooral op transformatie en het versterken van de wijk.
 - a. We versnellen de woningbouw in CID met 8.500 woningen om zo harde plancapaciteit te realiseren voor 13.700 woningen (van de totale ambitie van 20.000). Gemeente, corporaties en marktpartijen werken samen aan de business

case voor dit gebied en blijven in overleg met het Rijk over de investeringen die voor deze versnelling nodig zijn.

- b. We streven in de Binckhorst naar een versnelde doorgroei: 10.000 tot 12.500 woningen in plaats van de huidig voorziene 5.000 woningen. Dit doen we door het versnellen van de realisatie van de reeds harde plancapaciteit en indien mogelijk meer plancapaciteit beschikbaar te maken.
 - c. In Zuidwest worden 10.000 verouderde woningen gesloopt om de nieuwbouw van 20.000 woningen mogelijk te maken (13.000 sociaal en 7.000 markt). We gaan voor verdichting en een grotere diversiteit in het woningaanbod.
3. Naast locaties kijken we ook naar het planproces om te komen tot een langdurig hoge planvoorraad. De gemeente zet zich in om het besluitvormingsproces en de procedures te verduidelijken en versnellen. Bij nieuwe plannen betekent dit focus op RO-procedures zoals bestemmingsplannen en omgevingsplannen. We spreken af processen te versnellen met Taskforces, Fast Lanes en een 100-dagen-aanpak.

II. Betaalbaar wonen voor iedereen in elke wijk

Als Haagse Tafel Wonen werken we aan een betaalbaar woningaanbod voor iedereen.

Wat we gaan doen:

4. We brengen de energetische kwaliteit van alle bestaande sociale huurwoningen in 2030 naar minimaal energielabel B en zetten ons ervoor in om daarmee ook de woonlasten te verlagen. We verwachten dat dit een investering van (minimaal) €0.000,- per woning vraagt. Vaak worden energiemaatregelen gecombineerd met een onderhoudsbeurt of renovatieaanpak.
5. Een toegankelijke, ongedeelde en toekomstbestendige stad is ook een eerlijke stad met eerlijke kansen op de woningmarkt. We werken daarom aan een evenwichtige opbouw van de woning-

bouwprogrammering. We werken samen om van de totale woningbouwproductie minimaal 30% sociale huur te realiseren. We werken in projecten en gebiedsontwikkelingen toe naar een productie van 1.200 sociale woningen per jaar, ook als het gaat om hoogbouw. Waarbij het primaat bij de woningcorporaties ligt en de inzet is dat deze sociale huurwoningen door de woningcorporaties verhuurd worden. Ook realiseren we in onze projecten en gebiedsontwikkelingen een aanzienlijk aanbod middeldure huur en betaalbare koop om zo in te spelen op deze grote actuele behoefte.

6. De betaalbaarheid voor de bewoner wordt daarbij bepaald door samenhangend in te spelen op bijvoorbeeld rentestanden, NHG garanties, eventuele stimuleringsbijdragen en energielasten. Door hierop adequaat in te spelen ontstaat een prikkel om duurzaamheids- en energiemaatregelen in de plannen op te nemen die uiteindelijk het woonlastenplaatje voor de bewoners zullen verlagen. Daarnaast heeft de stad ook behoefte aan woningen in het duurdere segment en bijzondere woonconcepten. Het is belangrijk daar ook goed in te voorzien, ook om de doorstroming op de Haagse woningmarkt te bevorderen, zodat woningen in andere segmenten vrijkomen.
7. We committeren ons eraan om bovengenoemd evenwicht (sociaal, middeldure huur, betaalbare koop en overig) zoveel als mogelijk op gebiedsniveau te realiseren. Zo kunnen gemengde wijken ontstaan. Als Haagse Tafel Wonen zullen we het evenwicht op de woningmarkt en in de programmering voortdurend monitoren, op stads-, gebieds- en projectniveau.
8. We brengen door middel van nieuwbouw en woonruimteverdeling verhuisketens op gang zodat huishoudens kunnen doorstromen naar een passende woning en de schaarse woningvoorraad beter wordt verdeeld. We kijken hiervoor naar maatregelen die het voor kleine huishoudens financieel aantrekkelijk maken om te verhuizen naar een kleinere woning en het ontzor-

gen bij verhuizingen.

9. We zetten ons maximaal in om Haagse huishoudens die snel een nieuwe woning nodig hebben en niet zelfstandig een woning kunnen vinden, aan een (t)huis te helpen. Denk hierbij aan spoedzoekers, statushouders, mensen met medische of sociale urgentie of stadsvernieuwingsurgentie.
10. We zorgen voor voldoende woningen voor zorgdoelgroepen: 200 nieuwe woningen per jaar. We werken aan nieuwe woonconcepten waarbij zorg dichtbij is georganiseerd. Een groot deel van de doelgroep met een psychische en/of geriatrische zorgvraag doet een beroep op de sociale huur. We streven voldoende aanbod na voor deze doelgroep en houden daarbij rekening met de draagkracht en draaglast per wijk. Daarom is het van belang dat er ook in het particuliere segment aanbod wordt gecreëerd voor deze zorgdoelgroepen.

III. Verbeteren en verduurzamen 16.000 woningen tot 2025

Het grootste deel van de Haagse woningvoorraad in 2040 staat er nu al: hoewel de nieuwbouwpoging groot is, wordt de woningvoorraad jaarlijks 'slechts' met 1 à 2% aan nieuwe woningen vergroot. Om onze ambities te halen willen we dus ook de bestaande woningvoorraad klaarmaken voor de toekomst. Met name in de oude stadswijken die worden gekenmerkt door gestapelde en relatief oude voorraad met slechte energielabels is een forse kwaliteitsslag nodig om de woningen aan te passen aan de eisen en behoeften van de tijd.

Wat we gaan doen:

11. We maken een kwaliteitsslag in de verouderde bestaande woningvoorraad. Dit doen we gebiedsgericht. We koppelen dit aan de verduurzaming van woningen en verbeteren tot 2025 de kwaliteit van 16.000 woningen tot het niveau dat de woningen aangesloten kunnen worden op een schone energiebron (energielabel B).

Ons doel is dat Den Haag Zuidwest aantrekkelijk is voor blijvers, doorstromers en nieuwkomers

12. Voor minimaal tien wijken maken we een transformatieagenda waarin we, aansluitend op de ambities voor die wijk, afspraken maken over het verbeteren van de energetische kwaliteit, klimaatadaptatie, renovatie, samenvoegen en/of sloop.
13. Net als in de rest van het land is in Den Haag sprake van vergrijzing. Om hierop te anticiperen maken we tot 2025 5.000 bestaande woningen (ongeveer een derde van de woningen die we ook verduurzamen) specifiek geschikt voor ouderen.

IV. Inspelen op nieuwe trends en ontwikkelingen

Nieuwe generaties, veranderingen in de bevolkingssamenstelling, sociaal beleid en het klimaat leiden tot een veranderende woonbehoefte. Als Haagse Tafel Wonen willen we bouwen met oog voor nieuwe trends en ontwikkelingen, gericht op de volgende generaties.

Wat we gaan doen:

14. We gaan experimenteren met woonvormen en woonmilieus voor jonge huishoudens (starters en jonge gezinnen). We denken daarbij aan woonconcepten waarin ontwikkelingen als betalen voor gebruik in plaats van bezit en de (online) deeleconomie een plek krijgen.
15. We bouwen gemengde, aantrekkelijke gebieden waar plek is voor meerdere functies. Gebieden waar voorzieningen nabij zijn en zo bijdragen aan het verkorten van de reistijd en het verminderen van (vervuilende) verkeersstromen. Met werk en vrije tijd om de hoek is het aantrekkelijker om te fietsen of wandelen.
16. We werken aan de nieuwe generatie woningen voor ouderen. Er ontstaat in de markt een steeds grotere behoefte aan woonvormen voor ouderen die meer zijn dan levensloopbestendig. Denk bijvoorbeeld aan het delen van gemeenschappelijke ruimtes, nabijheid van voorzieningen en

recreatie en een nieuw type (ruime) stadswoning voor kapitaalkrachtige gepensioneerden. We verkennen samen behoeften en mogelijkheden.

17. We zijn partner van innovatieve en duurzame initiatieven en zetten ons in om deze te realiseren.

V. Samen investeren in Zuidwest

In Den Haag Zuidwest zien we de fysieke en sociaal-economische opgave het sterkst terug. Dit gebied, bestaand uit de wijken Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust, vormt met 70.000 inwoners en 32.000 woningen een substantieel deel van Den Haag. 68% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen. Er is een accumulatie van sociaal-economische problematiek en het gebied blijft achter op het Haags gemiddelde als het gaat om inkomen, opleidingsniveau, leefbaarheid, criminaliteit, woningaanbod en gezondheid. In het hele gebied is geen enkele havo- of vwo-school aanwezig. Voor revitalisering is een breed programma nodig met impulsen in onderwijs, zorg, werkgelegenheid, duurzaamheid, wijkconomie, leefbaarheid, woningbouw en mobiliteit. Een programma dat de bestaande wijk(gemeenschap) versterkt. Zodat Zuidwest aantrekkelijk is voor blijvers, doorstromers en nieuwkomers en betaalbaar en toegankelijk voor iedereen.

Wat we gaan doen:

18. We maken ons sterk voor een nationale aanpak Den Haag Zuidwest naar voorbeeld van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). In deze aanpak zien wij een belangrijke rol weggelegd voor de Rijksoverheid (vertegenwoordigd door het ministerie van BZK). Aan de Haagse Tafel Wonen is veel ervaring met het NPRZ aanwezig, die we graag inzetten bij het vormgeven van een nationale aanpak voor Zuidwest. Wij pleiten voor een breed programma met een integrale aanpak op wonen, zorg, duurzaamheid,

We willen bouwen met oog voor nieuwe trends en ontwikkelingen, gericht op de volgende generaties.

onderwijs, werkgelegenheid, criminaliteit en veiligheid. Doelen van deze aanpak zijn onder andere het ophalen van de achterstanden naar Haags gemiddelde, het realiseren van banen ('voor elke 10 nieuwe inwoners minimaal 5 nieuwe banen') en het voor 2025 aantrekken van een middelbare school voor havo en vwo als aanvulling op het huidige aanbod van onderwijs in (de directe nabijheid van) Den Haag Zuidwest.

19. We werken aan een monitor en benchmark om de doelen van de aanpak Zuidwest te kunnen kwantificeren en om ontwikkelingen op de voet te kunnen volgen. Deze inzichten geven ons mogelijkheden om tijdig nieuwe strategieën en interventies in te zetten. Zo kunnen we beter sturen op resultaat.
20. We pleiten voor de oprichting van een sectoroverstijgende verkennersgroep/koplopersgroep Den Haag Zuidwest. Deze groep moet de basis leggen voor een stevige uitvoeringsorganisatie die werkt aan de langetermijntwikkeling van Zuidwest (over de coalitieperiodes heen). Namens de Haagse Tafel Wonen leveren we graag een of meerdere bestuurlijke vertegenwoordigers aan deze verkennersgroep/koplopersgroep. Wij vinden het van belang dat de organisatie in goed contact staat met het bestuur en de politiek, maar vooral ook met (de organisaties in) de wijk, en dat overheden op lokaal en nationaal niveau zijn betrokken..
21. De gemeente Den Haag maakt een overzicht van projecten, programma's, netwerken, geldstromen en organisaties die al werken aan de toekomst van Zuidwest. Daarin proberen we slimme verbindingen te leggen en om werk met werk te maken. Denk aan de Groene Energiewijk, WOM Zuidwest, het programma 'Aardgasvrije wijken' dat bijna € miljoen beschikbaar heeft gesteld voor Zuidwest, de Regiodeal Zuidwest, de aanleg van het warmtenet, de intensivering van het woningbouwprogramma in het kader van de Woondeal, de schaa sprong openbaar vervoer, inzet Enecomiddelen voor verhogen kwaliteit

gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw en het Convenant Zuidwest. Als Haagse Tafel Wonen leveren we onze bijdrage aan dit overzicht door beschikbare informatie te delen met de gemeente.

22. Als woningmarktpartijen leveren we - binnen de kaders van de beoogde integrale aanpak voor Zuidwest - onze bijdrage door de aanpak van de bestaande woningvoorraad, sloop en nieuwbouw. We zien kansen in de verbinding met de verschillende parken en verdichten rond de OV-knooppunten. We gaan voor verdichten, transformeren, herstructureren, vergroenen en verduurzamen. Voor het toevoegen van (hoog)stedelijke woonmilieus voor de blijvers, doorstromers en nieuwkomers. Voor het toevoegen van nieuwe woningtypologieën in de verder zeer eentonige wijk. Voor gemengde gebieden waar mensen kunnen wonen, werken en recreëren. Voor investeringen in de verbetering van het openbaar vervoer als noodzakelijke voorwaarde voor een goede ontsluiting en verdichting. ■

Hoe we samenwerken

Hoe gaan we samen zorgen dat de Haagse Aanpak succesvol wordt? De grondslag voor onze samenwerking bestaat uit wederzijds vertrouwen, transparantie en vooral de drive om met elkaar te werken aan de toekomst van onze stad. Vanuit de vier verschillende invalshoeken hebben we immers hetzelfde doel voor ogen. We hanteren een aantal samenwerkingsprincipes

- We committeren ons aan deze agenda en daarmee voor de lange termijn aan de ambitie om te werken aan een toegankelijke, ongedeelde en toekomstbestendige stad.
- We dagen onszelf, maatschappelijke organisaties, inwoners en ondernemers uit om samen te werken en nieuwe, slimme coalities te vormen.
- We werken nieuwe financiële constructies (publiek-privaat) uit om op gebiedsniveau te investeren.
- We betrekken inwoners vanaf de start van projecten. Daarbij zoeken we naar slimme betrokkenheid en vertegenwoordiging van (groepen) inwoners die in doorsnee participatietrajecten minder aan bod komen.
- We hechten aan scherpte in rolneming en het nemen van verantwoordelijkheid: als woningmarktpartijen richten wij ons primair op maatregelen in het domein waarop wij invloed hebben: de woningmarkt. We zijn ons echter bewust van de brede maatschappelijke context waarin we opereren en zoeken daarom voortdurend contact en afstemming met partijen op het gebied van onderwijs, werkgelegenheid, veiligheid, openbare ruimte, gezondheid en andere relevante thema's. Zo leveren we een zinvolle bijdrage aan een integrale aanpak voor Den Haag en zorgen we ervoor dat we elkaar versterken in plaats van in de weg lopen.
- Als Haagse **woningcorporaties** zijn wij sleutelpartijen in de wijk om samen met huurders en partners te zorgen voor leefbare en inclusieve wijken. De opgaven in het gebied en integrale samenwerking zijn hierbij leidend. Wij zorgen voor voldoende betaalbare, goed onderhouden en duurzame huurwoningen, voegen nieuwe woningen toe voor hen die dit nodig hebben en zetten zich in voor zo goed mogelijke doorstroming.
- Als **beleggers** zijn wij bereid te investeren in alle prijsklassen, van goedkoop tot het duurdere segment. Wij spannen ons de komende jaren in het bijzonder in voor het middensegment (huurprijzen vanaf de liberalisatiegrens tot €950,- per maand). Wij zijn partner van de gemeente en de stad als het gaat om het behoud van typen en prijsklassen waar veel behoefte aan is en zijn bereid om zich voor een lange termijn te committeren.
- Als **ontwikkelaars en bouwers** zijn wij bereid te participeren in het realiseren van een evenwichtig woningprogramma aan huurwoningen en koopwoningen, waarbij betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is. De samenwerking met woningcorporaties en beleggers en de gemeente is daarbij van essentieel belang. Wij willen investeren in kwalitatief hoogwaardige woningen met veel aandacht voor duurzaamheid en een gezonde woonomgeving. Dit willen we onder andere bereiken door innovaties op het gebied van energievoorziening, mobiliteit en vergroening. Als ontwikkelaars en bouwers nemen we mede de verantwoordelijkheid voor het aanjagen van de woningbouwproductie en een evenwichtig nieuwbouwaanbod dat voorziet in de vraag naar nieuwe woningen. We houden rekening met de belangen van de bestaande wijken en middels participatie met de wensen van de huidige en toekomstige inwoners. We proberen beleggers in een vroeg stadium te betrekken bij de afspraken en/of afspraken die met de gemeente gemaakt zijn

Stevig investeren in de stad

Deze samenwerkingsagenda laat zien dat de bereidheid groot is om als partijen gezamenlijk en breed te investeren in de stad. Een eerste raming van de investeringsopgave die gemoeid is met deze agenda komt uit op € 6 tot 7,5 miljard tot 2025. Deze grote financiële inspanning vraagt niet alleen om gezamenlijke lokale inzet, maar ook om investeringen van provincie en Rijk om middelen los te maken, onrendabele toppen af te dekken en de stap naar een sectoroverstijgende aanpak te maken.

aan de eindafnemer door te leggen.

- Als **gemeente** zorgen we voor een woningbouwprogrammering die aansluit bij de ambities per wijk en bij de overkoepelende ambitie om te werken aan een ongedeelde en toekomstbestendige stad. Daarin werken wij flexibel en adaptief. Het is onze taak om belangen tijdig en goed af te wegen en om planprocessen transparant, participatief en snel te laten verlopen, dan wel daar bij andere partijen op toe te zien. Wij houden het overzicht, voeren regie en verbinden en informeren partijen met data, onderzoek en monitoring.
- We monitoren met elkaar de voortgang en herijken de afspraken wanneer dat nodig of wenselijk is.
- Waar dit nog niet gebeurd is vertalen we de speerpunten uit de Haagse Aanpak samen in concrete maatregelen met meetbare doelen waar we elkaar op kunnen aanspreken. We werken volgens het principe ‘vrijwillig, maar niet vrijblijvend’ en spreken elkaar daarop aan.
- We voelen verantwoordelijkheid om binnen de stad te zorgen voor een goede ‘teamspirit’.
- We zullen de gemeente bijstaan en ondersteunen in hun samenwerking en lobby binnen de regio en met het Rijk.
- We zien een belangrijke rol voor de Rijksoverheid weggelegd als het gaat om de toekomst van Den Haag. We organiseren hierover het gesprek en betrekken het Rijk actief bij onze ambities en samenwerking.
- Tot slot vinden we het belangrijk om regelmatig het gesprek te voeren met de stad over deze agenda en de samenwerkingen die lopen of nodig zijn. Wij nemen de verantwoordelijkheid om dit gesprek te organiseren. ■

Partners

De Haagse Aanpak is een initiatief van de partners van de Haagse Tafel Wonen. Samen maken we ons sterk voor een toegankelijk, ongedeeld en toekomstgericht Den Haag vanuit onze liefde voor de stad en onze positie als professionals/bestuurders van:

Haagse Tafel

Arjan Schakenbos
Vestia

Edwin Jansen
Nu Projectontwikkeling

Jaap van der Bijl
Altera Vastgoed

Joop van Oosten
Voorzitter Haagse Tafel Wonen

Martijn Balster
Wethouder Wonen, Wijken en Welzijn, gemeente Den Haag

Martijn Dirks
Provast

Mohamed Baba
Haag Wonen

Nicole Maarsen
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Peter van der Gugten
Heijmans Vastgoed

René Lemson
Arcade Wonen

Willem Krzeszewski
Staedion

Wim Wensing
Amvest

Piet Prudhomme van Reine (gemeente Den Haag)
Ambtelijk secretaris

Advisering en penvoering

Sjors de Vries en Anna Hergreen (RUIMTEVOLK)

De Haagse Aanpak is er voor alle (woningmarkt)partijen die zich willen aansluiten bij onze visie en agenda. Bij de Haagse Aanpak sloten zich na vaststelling in september 2020 aan:

Bijlage 1. Benchmark Den Haag Zuidwest

	Zuidwest	Den Haag	G4	Nederland
DEMOGRAFIE				
Aantal inwoners				
Aantal huishoudens				
Aantal inwoners tot 23 jaar in % van de totale bevolking				
1-persoonshuishoudens 65+				
1-ouderhuishoudens met kind(eren) tot 18 jaar in % van alle huishoudens met kind(eren) tot 18 jaar				
WERK EN INKOMEN				
Gemiddeld gestandaardiseerd besteedbaar inkomen per huishouden				
% huishoudens met uitkering				
% werkzoekenden zonder baan (in % van de potentiële beroepsbevolking)				
% huishoudens met inkomen tot (105% / 110% van) het sociaal minimum				
WONINGEN				
Gemiddelde WOZ-waarde van woningen				
Gemiddeld energielabel woningen				
% sociale huur				
FSI				
ONDERWIJS				
% opleiding middelbaar of hoger opgeleiden (als percentage van de bevolking 15-64 jaar)				
% voortijdig schoolverlaters 17-22 jaar in totale bevolking 17-22 jaar				
CITO-eindtoets groep 8 (gemiddelde score, meest recente jaar waarover cijfers beschikbaar zijn)				
% kinderen in de basisschool met laagopgeleide ouders				
SOCIAAL DOMEIN				
Schuldproblematiek: bijvoorbeeld 6 maanden betalingsachterstand Zorgpremie % van totale bevolking				
Jeugdreclassering (% van 12-23-jarigen)				
Gemiddelde levensverwachting (in gezonde levensjaren)				
Jeugdhulpindicaties (indien mogelijk onderscheid vrijwillig en gedwongen kader)				
% goede of zeer goede ervaren gezondheid				
% eenzaamheid				
Huiselijk geweld (% of per 1.000 inwoners)				
VEILIGHEID				
Gewelddelicten (% of per 1.000 inwoners)				
Inbraken (% of per 1.000 inwoners)				



Haagse
Tafel
Wonen