



Den Haag

# Woonagenda 2019-2023



Resolute maatregelen voor een  
evenwichtige woningmarkt

## Inhoudsopgave

<b>1. Grote druk op de Haagse woningmarkt</b>	<b>5</b>
<b>2. Maatregelen middensegment</b>	<b>11</b>
<b>3. Maatregelen goedkoop segment</b>	<b>15</b>
<b>4. Leefbaarheid in de wijken</b>	<b>21</b>
<b>5. Doelgroepen</b>	<b>25</b>
5.1 Onmisbare beroepsgroepen	25
5.2 Zorgdoelgroepen	25
5.3 Spoedzoekers	26
5.4 Woonwagenbewoners	27
5.5 Studenten	27
<b>Conclusie &amp; vervolg</b>	<b>29</b>
Begrippenlijst	30
Bronnen	31

## Voorwoord

Iedereen kent wel iemand die zoekt naar een woning. Daarbovenop groeit Den Haag de komende jaren met 4 tot 5.000 inwoners per jaar. Daarom zijn resolute maatregelen nodig om de Haagse woningmarkt aan te pakken. Die zijn nodig om iedereen in onze stad prettig te laten wonen.



Prettig wonen voor iedereen lukt alleen als maatregelen echt iedereen in de stad ten goede komen. We bouwen daarom nieuwe woningen, maar zorgen vooral dat iedereen uitzicht houdt op de juiste woning: huurders en kopers, starters en doorstromers, leraren en verpleegkundigen.

Van alle woningen die in Den Haag nieuw worden gebouwd, is dertig procent bestemd voor sociale huur. Elk jaar bouwen we in Den Haag zo 750 sociale huurwoningen. Een deel van de sociale huurwoningen die vrijkomen, worden verloot onder starters. En om te zorgen dat het bouwen van (sociale huur)woningen sneller kan, gaan projectontwikkelaars, marktpartijen en woningcorporaties onder leiding van de gemeente om tafel om meer samen te werken.

Mensen met een onmisbaar beroep, zoals politieagenten, verpleegkundigen en leraren, krijgen daarnaast extra hulp bij het vinden van een huis. En voor zowel sociale als middeldure huurwoningen voeren we een huisvestingsvergunning in. Dit is een onorthodoxe stap, die ervoor zorgt dat mensen met een te hoog inkomen niet meer in een relatief goedkope woning terecht kunnen. Ook het splitsen van woningen wordt in Den Haag moeilijker, zodat we onze wijken en buurten leefbaar kunnen houden.

Deze combinatie van ingrepen is uniek. Ze zijn hard nodig voor onze stad, want de uitdaging is in jaren niet zo groot geweest. Doen we het niet, dan verliezen we ons hogere doel uit het oog: prettig wonen en een beter leven voor iedereen in onze stad.

*Boudewijn Revis  
Wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen*





Tot 2023 gaan we uit van een groei van 4.000 á 5.000 inwoners per jaar.

# 1. Grote druk op de Haagse woningmarkt

Den Haag groeit. We hadden op 1 januari 2019 539.154 inwoners<sup>1</sup>. En naar verwachting blijft de Haagse bevolking groeien. Tot 2023 gaan we uit van een groei van 4.000 á 5.000 inwoners per jaar<sup>2</sup>.

De groei van de Haagse bevolking is een optelsom van natuurlijke groei (geboorte minus sterfte), het binnenlands migratiesaldo en het buitenlands migratiesaldo. De afgelopen 5 jaar groeide de Haagse bevolking gemiddeld met ongeveer 5.000 personen per jaar. De natuurlijke groei is gemiddeld 2.471 en het binnenlands saldo is gemiddeld -1.010. De afgelopen 5 jaar bedroeg de gemiddelde jaarlijkse immigratie 18.481 personen en de gemiddelde jaarlijkse emigratie 14.487 personen waarmee het saldo gemiddeld op +3.993 komt<sup>3</sup>. Naast een absolute bevolkingsgroei hebben waarschijnlijk ook veel bestaande huishoudens hun verhuiscrisis uitgesteld. Vanuit die ontwikkelingen zien we in de afgelopen jaren een grote vraag naar woonruimte. De afgelopen jaren kon er bij lange na niet voldoende worden gebouwd om die grote woningvraag op te vangen. Dat alles bij elkaar heeft geleid tot forse prijsstijgingen in zowel de koop- als huursector.

*NB. Waar over de koopsector en de sociale huursector redelijk actuele data beschikbaar zijn geldt dat minder voor de particuliere huursector. In onderstaande paragraaf wordt voor de particuliere huursector veelal gebruik gemaakt van de resultaten van het WoON 2015. Pas halverwege 2019 komt er een nieuwe versie van het WoON beschikbaar. Naast het WoON 2015 is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van actuelere data van onder meer het CBS en het woonplatform Pararius (zie bronnen).*



Figuur 1: aantal inwoners. De bevolking van Den Haag blijft groeien.

### Middensegment neemt af ondanks aanzienlijke nieuwbouwproductie

De particuliere huursector, die van groot belang is voor met name starters en huishoudens die snel een woning nodig hebben, omvat circa 54.000 woningen. Dat is 22% van de Haagse voorraad<sup>4</sup>. Dit is een groei van 16.000 ten opzichte van 10 jaar geleden. Ongeveer 37% van deze particuliere huurwoningen is in eigendom van institutionele beleggers<sup>5</sup>. De portefeuille van deze beleggers bestaat voornamelijk uit woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens<sup>6</sup>. De particuliere huursector kent veel dynamiek, de mutatiegraad is er hoog. In 2017 was de mutatiegraad ruim 16% (ten opzichte van 6% voor zowel de sociale huur als de koopsector)<sup>7</sup>. De huurprijzen in de vrije huursector in Den Haag zijn de afgelopen jaren fors gestegen, vooral als een nieuwe huurder de woning betrok. Landelijk stegen de huren bij corporaties met 1,7%, de sociale particuliere huursector met 3,3% en de vrije huursector 3,1%. Dit is gemiddeld 2,3%. In Den Haag stegen de huren afgelopen jaar met gemiddeld 2,8%. De invloed van de extra verhoging van de huren bij een nieuwe huurder is in Den Haag 0,8 procentpunt. De gemiddelde huurverhoging bij wisseling van huurders was dit jaar landelijk 9,6% (geen Haagse cijfers beschikbaar)<sup>8</sup>. Daardoor is de middenhuur sector in Den Haag te klein geworden in verhouding tot de vraag. Met name het aanbod tot 850 euro is schaars. Daar komt bij dat veel particuliere verhuurders stevige inkomenseisen stellen.

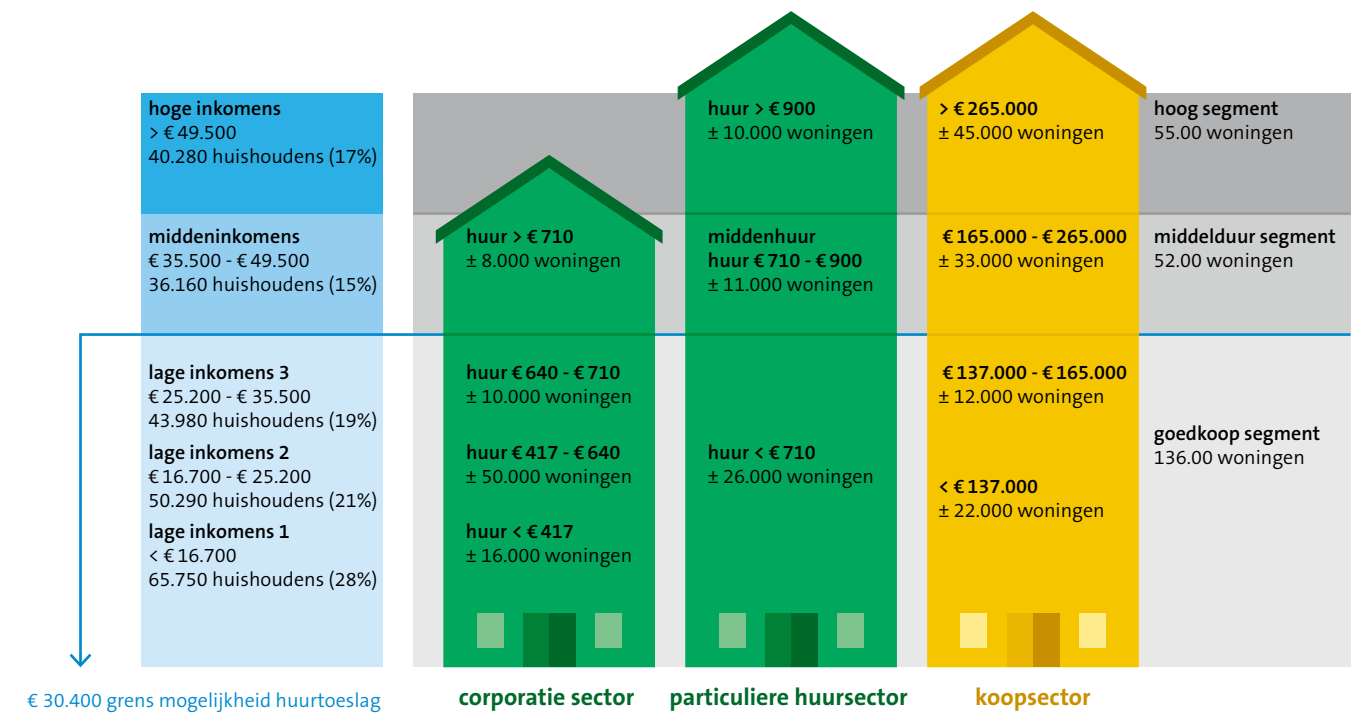
### Starter is de dupe van stijgende woningprijzen

27% van de woningzoekenden in Den Haag is starter<sup>9</sup>. Het is voor de economie van de stad belangrijk om jong talent aan te trekken en te behouden. Het wordt voor de starter op de woningmarkt steeds moeilijker om te slagen. Het verkrijgen van een hypotheek is lastiger geworden door de flexibilisering van de arbeidsmarkt en door aangescherpte hypotheeknormen. Ook hebben starters te maken met concurrentie, vooral van beleggers die meer kapitaal hebben en daarom kunnen kopen zonder voorbehoud van financiering. Van alle woningtransacties in Den Haag (jaar 2016) werd 25% aangekocht zonder hypotheek<sup>10</sup>.

In 2017 wisselden in Den Haag 5.200 woningen (via NVM-makelaars, werkelijk aantal ligt hoger) van eigenaar<sup>11</sup>. Dit is 8% minder dan in 2016. Per dag stonden er in het tweede kwartaal van 2018 gemiddeld 880 woningen te koop. Dit is een daling van 60% ten opzichte Q2 in 2016<sup>12</sup>. Voor de G4 liggen de koopwoningprijzen weer boven het niveau van voor de kredietcrisis<sup>13</sup>. Doordat de koopmarkt steeds lastiger bereikbaar is, zijn starters aangewezen op de huurwoningmarkt. De sterke huurprijsstijgingen in de particuliere huurwoningmarkt in combinatie met het beperkte aanbod aan betaalbare/middeldure woningen zorgen ervoor dat starters ook in deze sector beperkte slagingskansen hebben.

### Grote druk op de sociale voorraad en daling aantal goedkope particuliere huurwoningen

Ongeveer de helft van alle Haagse huishoudens heeft een inkomen onder de €34.911 ('eerste EU grens')<sup>14</sup>. Deze huishoudens worden ook wel aangeduid als de sociale doelgroep. Weer circa de helft van deze groep woont in de sociale huurvoorraad van een corporatie. Daarnaast woont circa 22% van alle huishoudens met een laag inkomen in de particuliere huursector en 24% in een koopwoning<sup>15</sup>. Voor deze groep huishoudens is, gelet op het inkomen, alleen de goedkope huur- en koopsector toegankelijk en deze goedkope sector wordt door marktontwikkelingen steeds krappere.



Figuur 2: huishoudsamenstelling/woningvoorraad.

Het figuur geeft globaal het aantal huishoudens per inkomensklasse en het aantal woningen per sector en prijssegment weer. Het geeft tevens een theoretisch beeld weer van welke inkomensgroepen in welke woning terecht kunnen. Omdat verschillende bronnen met een andere actualiteit zijn gecombineerd heeft het figuur een foutmarge.

Blauwe kolom: Aantal huishoudens per inkomensklasse. Groene kolom: Huursector, uitgesplitst naar de corporatie sector en de particuliere huursector. Per huurklasse staat het aantal woningen vermeld. Gele kolom: Koopsector, per (OZB) grenzen staat het aantal koopwoningen vermeld.

Sinds 2015 is de woningmarkt aangetrokken en zijn de prijzen gestegen. Tussen 2012 en 2015 is het aandeel goedkope huurwoningen van particuliere verhuurders ten opzichte van het totaal aan particuliere huurwoningen gedaald van 70% naar 56%<sup>16</sup>. De WOZ component in het woningwaarderingstelsel zorgt er mede voor dat de huurprijzen sneller boven de liberalisatiegrens uitkomen, waarna de huurprijs vrij kan worden bepaald. Ook is door het Rijk de verhuurderheffing ingevoerd die ertoe kan hebben geleid dat particuliere verhuurders – om die heffing te ontwijken – hun bezit zoveel mogelijk boven de liberalisatiegrens hebben gebracht. Om deze redenen ligt het in de lijn der verwachting dat de goedkope particuliere huurvoorraad nóg verder is gedaald.

### Laag investerend vermogen corporaties

In totaal bestaat de Haagse corporatievoorraad uit circa 80.000 woningen. Het grootste gedeelte, 69% van deze corporatievoorraad wordt verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens van € 607,46 (prijsspeil 2019)<sup>17</sup>. Zoals te zien is in figuur 1 bestaat de corporatievoorraad van woningen tot de tweede aftoppingsgrens (tot € 651,03) uit 66.000 woningen, ofwel 79%. De woningcorporaties in de regio Haaglanden behoren tot de corporaties met het laagst investerend vermogen van Nederland. Gelukkig zien we hier het begin van een kentering. Maar het investerend vermogen van de corporaties is nog steeds te laag om op alle prestatievelden tot optimale resultaten te kunnen komen. Corporaties worden geacht hun woningbezit te onderhouden, verbeteren en herstructureren, bij te dragen aan de energietransitie, de huren gematigd te houden en 30% van de totale Haagse bouwproductie sociaal te bouwen. Als het investerend vermogen al wel op orde zou zijn dan zal het nog jaren duren voordat de corporaties qua capaciteit deze grote opgave aan kunnen.

In de beginfase van de crisis waren corporaties bijna de enige partijen die nog nieuw bouwden. Hierna is de crisis ook bij woningcorporaties toegeslagen, een crisis die ze in financiële zin vaak nog nauwelijks te boven zijn gekomen. Ook de werkwijze van corporaties is veranderd. Waar ze eerst zelf een grote ontwikkelende partij waren die binnen hun eigen bedrijfsvoering en exploitaties de onrendabele top op sociale woningbouw konden compenseren met andere producten is dit nu onmogelijk doordat ze aan hun kerntaken zijn gebonden en in principe geen niet-DAEB taken meer mogen uitvoeren. Het zwaartepunt verschuift daardoor deels van het zelf ontwikkelen naar het afnemen van woningen van andere ontwikkelende partijen. Dit vraagt om een andere manier van samenwerken tussen ontwikkelaars en corporaties en vooral ook om vroegtijdige afstemming in de planvorming.

#### **Minder kans op een corporatiewoning**

De druk op de bestaande Haagse sociale huurvoorraad van corporaties is al jaren groot. In totaal zijn er op dit moment 58.596 actieve woningzoekenden voor een corporatiewoning in Den Haag<sup>18</sup>. De mutatiegraad is in vijf jaar tijd gedaald van negen naar zes procent, met hogere wachttijden tot gevolg<sup>19</sup>. Gemiddeld genomen reageerden 309 woningzoekenden op één woningadvertentie<sup>20</sup>. De mediane wachttijd voor de reguliere woningzoekenden van corporatiewoningen was 40 maanden in 2017<sup>21</sup>. Daarnaast worden de slaagkansen van regulier woningzoekenden steeds kleiner. Ongeveer zestig procent van de vrijkomende sociale huurwoningen gaat naar regulier woningzoekenden<sup>22</sup>.

Goedkoop scheefwonen in de corporatiesector is gedaald van 15% in 2012 naar 7% in 2016<sup>23</sup>. Er wonen dus minder mensen met een te hoog inkomen in goedkope corporatiewoningen. Een van de oorzaken is de crisis, inkomens zijn gedaald terwijl de woonlasten gelijk bleven of stegen. Een andere oorzaak is de Rijksmaatregel 'passend toewijzen' waardoor minder huishoudens met een midden- of hoog inkomen in aanmerking komen voor een woning in de goedkope corporatiesector. Doordat de economie weer aantrekt verwachten we dat zonder maatregelen goedkoop scheefwonen weer, in beperkte mate, gaat toenemen. Dat is belangrijk omdat vooral de goedkope scheefwoners kans hebben om wooncarrière te maken en dus kunnen profiteren van de verhuisketens die door nieuwbouw op gang worden gebracht. Naast het scheefwonen waar wordt gekeken naar inkomen, wonen ook diverse huishoudens niet optimaal als er gekeken wordt naar de huishoudenssamentelling. Zo wonen er bijvoorbeeld alleenstaande huishoudens in een te grote woning. Circa 20% van de sociale huurvoorraad van corporaties wordt niet optimaal benut qua woonoppervlak en aantal kamers<sup>24</sup>.

#### **Andere segmenten**

Ook voor hogere inkomens is het aanbod krappere dan de vraag. Echter, de prijsstijgingen in zowel de huur- als de koopsector zijn voor hogere inkomens vaak minder een belemmering dan voor midden- en lage inkomens. Bovendien bevinden zich veel van de hoge aantallen nieuwbouw die nu in productie zijn vooral in het middeldure- en dure segment. Dat zijn immers segmenten die voor ontwikkelaars en beleggers het meest aantrekkelijk zijn.

#### **De Woonagenda**

De Haagse coalitie heeft bij haar start in 2018 in het coalitieakkoord maatregelen op het gebied van wonen aangekondigd. Deze maatregelen zijn in de Woonagenda die voor u ligt uitgewerkt en toegelicht.

Kern van de opgave is dat het huidige bestand van woningen in het goedkope en middensegment kleiner is dan de groep huishoudens die daar gezien hun inkomen graag in zou wonen. De komende jaren zetten we ons in om vooral in deze segmenten het aanbod te laten groeien. Dat doen we in de eerste plaats met een omvangrijk nieuwbouwprogramma. Daarbij gaat het zowel om woningen die rechtstreeks voor deze groepen beschikbaar zijn als – en dat is minstens zo belangrijk – om woningen die verhuisketens op gang brengen waardoor de woningen voor deze groepen beschikbaar komen.

Maar er zijn grenzen aan het tempo en omvang van de bouwproductie. We vinden het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met kwaliteit van de nieuwbouw, de duurzaamheid, de uitstraling, de voorzieningen en om omwonenden goed bij de plannen te betrekken. Ook zijn we afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties (denk aan de investeringen die daaraan vooraf gaan), investeringsbereidheid van marktpartijen, de bouwkosten en de capaciteit in de bouw. De grote schaarste in bepaalde segmenten zal daarom door alleen nieuwbouw niet op korte termijn afnemen. Daar moeten we realistisch in zijn. Daarom zijn aanvullende maatregelen nodig. Maatregelen die hier en daar pijn zullen doen maar die we gezien de druk op de woningmarkt onvermijdelijk achten. Maatregelen die ook voor een belangrijk deel tijdelijk zullen zijn omdat we verwachten dat de markt op termijn – al of niet door economische omstandigheden – weer meer in evenwicht zal komen.

De maatregelen uit de Woonagenda zijn ingedeeld in vier thema's: Middensegment, Goedkope segment, Leefbaarheid in de wijken en Doelgroepen. De Woonagenda behandelt niet alle aspecten van wonen en woningen in Den Haag. Duurzaamheid bijvoorbeeld moet een integraal onderdeel zijn van alle beleidsterreinen. Daarom komt er één kadernotitie duurzaamheid die de diverse beleidsterreinen dekt en waarin de verduurzaming van woningen aan de orde komt. De Woonagenda en de Kadernota Duurzaamheid vormen het gemeentelijk uitgangspunt voor de verschillende afspraken die betrekking hebben op het woonbeleid en die de gemeente in dat kader met de sector maakt. Ook komt het college dit jaar met een beleidskader kwaliteit. De inzet en eventuele uitbreiding van de Haagse Pandbrigade is onderwerp van onderzoek.





De grens voor een huisvestingsvergunning wordt gedurende vier jaar opgehoogd.

## 2. Maatregelen middensegment

Het toegankelijk houden van de Haagse woningmarkt voor starters en middeninkomens is één van de grootste uitdagingen de komende jaren. Het aanbod in het middensegment in Den Haag is te klein én de voorraad krimpt op sommige onderdelen sneller dan het door nieuwbouw groeit. Door de stijgende huizenprijzen verdwijnen veel koopwoningen uit het middensegment. Daarnaast zorgt de krapte op de woningmarkt er voor dat kleine beleggers hoge prijzen kunnen vragen voor hun huurwoningen. Het is daarom belangrijk dat een substantieel deel van de nieuwbouw gericht is op het middensegment. Een belangrijke randvoorwaarde is dan dat die woningen ook over langere termijn voor de betreffende doelgroepen beschikbaar blijven.

### Middeldure nieuwbouw

We zetten de komende jaren in op een productie van minimaal 20% middeldure huur waarvan de helft tussen de liberalisatiegrens en €850 en de helft tussen €850 en €950. De bovengrens van middeldure huur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex (CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2019=100 + 1%). Naast marktpartijen zien we ook een rol voor woningcorporaties die op eigen grond of in erfpacht verdichten met middeldure huurwoningen (niet-DAEB). Het Rijk is de mogelijkheden voor corporaties om te bouwen in het niet-DAEB segment, zoals middeldure huurwoningen, te versoepelen. Door deze bredere mogelijkheden zouden corporaties weer gemengde complexen, met bijvoorbeeld zowel sociale woningbouw, middeldure huurwoningen als kleinschalige bedrijfsruimte, mogen bouwen. Dit heeft vooral in eenzijdige wijken een positief effect.

We leggen bij nieuwbouw van middeldure huur in privaatrechtelijke afspraken vast dat de woningen minimaal twintig jaar, ook in geval van huurverhoging en mutatie, betaalbaar blijven. Hierover moet jaarlijks worden verantwoord richting de gemeente. Een middenhuurwoning kent hierbij een maximale huurprijsstijging die gelijk is aan de inflatie (CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2019=100 + 1%). Na twintig jaar mogen de woningen individueel verkocht (uitgepond) worden of met een andere huurprijs worden verhuurd. De woningen mogen tussentijds eventueel wel aan andere verhuurders worden verkocht maar alleen als de condities van verhuur volledig gelijk blijven.

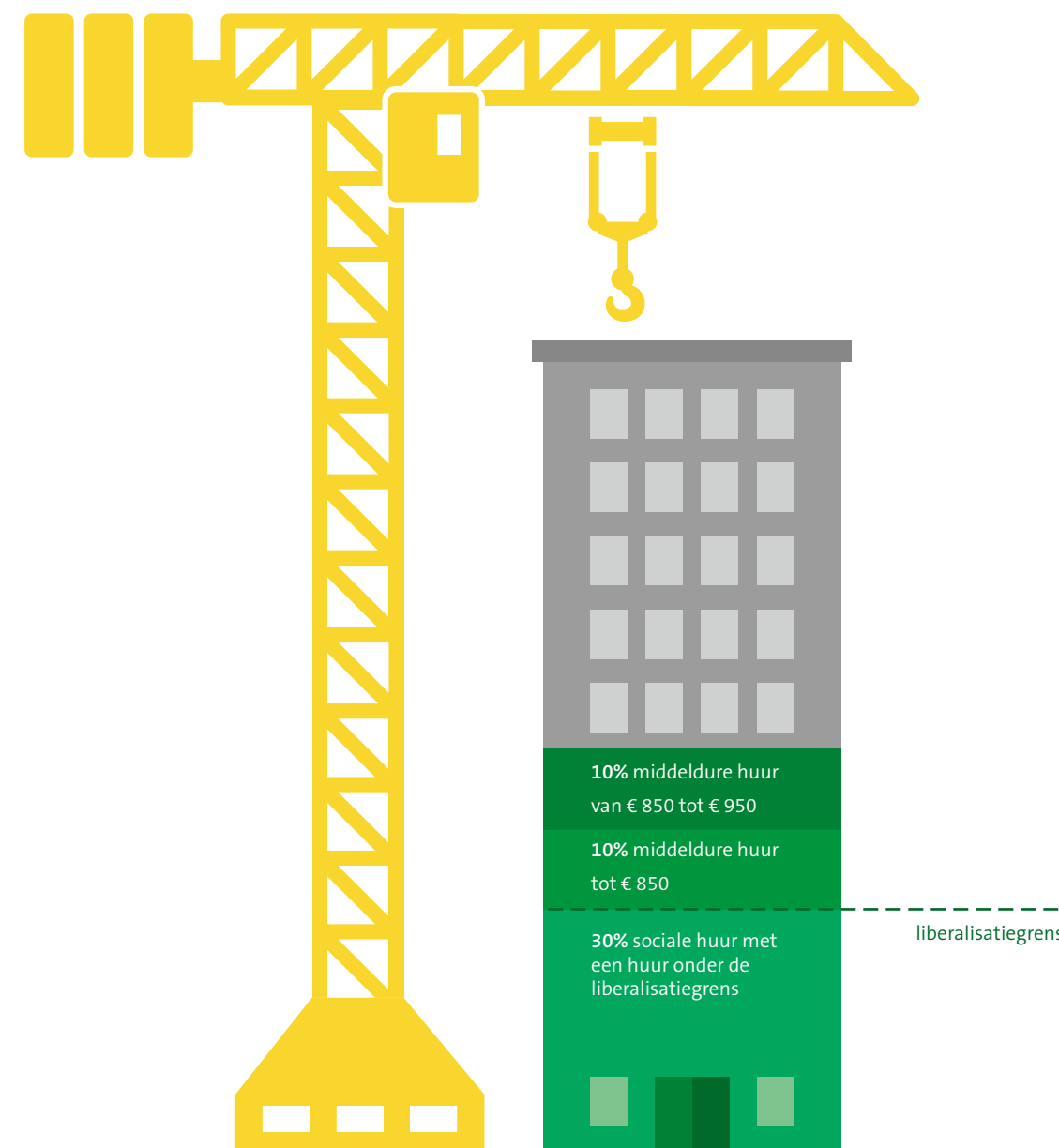
We moedigen de bouw van koopwoningen in het middensegment aan. Omdat een eis voor een minimaal percentage koopwoningen in het middensegment, naast de 30% sociale huur en 20% middeldure huur, de haalbaarheid van een ontwikkeling kan verkleinen, wordt er geen eis gesteld aan een aandeel koopwoningen. Wel zijn we flexibel in het aandeel middeldure huurwoningen. Dit kan in overleg ook ingevuld worden met middeldure koopwoningen. Gemeentelijke tenders en opdrachten vormen een uitzondering. Hierbij vormt een aanzienlijk aanbod voor het middensegment altijd een vast onderdeel van de uitvraag. Als een 'koop later' constructie succesvol blijkt te zijn zullen we die optie nadrukkelijk meenemen in onze tenders en opdrachten. Bovendien zullen we, waar dat juridisch kan, regelen dat koopwoningen niet ten behoeve van de verhuur mogen worden verkocht.

#### Ophogen grens huisvestingsvergunning

Vanwege de schaarste willen we ook de bestaande huurwoningen in het middensegment zoveel mogelijk beschikbaar houden voor huishoudens met een middeninkomen. Daarom wordt de grens voor een huisvestingsvergunning in de huisvestingsverordening gedurende een periode van vier jaar opgehoogd naar €950 (gelijk aan 188 punten volgens het woningwaarderingssysteem) en gaan we hierop handhaven. Het puntensysteem wordt jaarlijks geïndexeerd door het Rijk. Door de huurprijs te koppelen aan het woningwaarderingssysteem van het Rijk kan een huur niet zomaar verhoogd worden om de huisvestingsvergunning te ontlopen. De huisvestingsvergunning is gekoppeld aan een inkomensgrens van maximaal €55.000 voor alleenstaanden en €65.000 voor meerpersoonshuishoudens. Op deze manier wordt het onmogelijk voor huishoudens die meer verdienen, en dus ook een duurdere huurwoning zouden kunnen betalen, een middenhuur woning te huren. De vergunningverlening wordt, zoals nu ook al gebeurt, gedekt door leges. De handhaving wordt gedekt door een her-prioritering in bestaande inzet.

#### Kleinschalig opdrachtgeverschap

Kleinschalig opdrachtgeverschap (KO) is een manier om eindgebruikers meer invloed te geven op de bouw van hun eigen woning. De komende jaren zetten we bij KO in op collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en kluspannen. Bij CPO ontwikkelen groepen, bijvoorbeeld voor groepswonen, hun eigen wooncomplex. Er kunnen hogere dichtheden behaald worden dan bij reguliere KO (grondgebonden woningen).



Figuur 3: verdeling van de nieuwbouw.





Bij nieuwbouw hanteren we een norm van 30 procent sociale woningbouw voor de hele stad.

### 3. Maatregelen goedkoop segment

Ook de druk op de goedkope woningvoorraad in Den Haag is groot. Het vrijkomend goedkope woningaanbod in Den Haag is de afgelopen jaren snel afgenomen. Gezien de (recente) marktontwikkelingen verwachten we dat deze lijn zich zonder ingrijpen doorzet. Daarom zijn maatregelen nodig.

#### **Bouw sociale huurwoningen**

Zoals in hoofdstuk 1 aangegeven behoort de investeringscapaciteit van onze woningcorporaties tot de laagste van Nederland. We constateren dat hier gelukkig wel verbetering in zit. Naast nieuwbouw hebben de corporaties nog andere grote opgaven. We gaan ervan uit dat de corporaties op termijn weer hun aandeel kunnen leveren in de sociale woningbouw zoals we die eerder geraamd hebben: een netto toevoeging van gemiddeld 750 woningen per jaar. We gaan corporaties zo goed mogelijk faciliteren, we monitoren de bouw van corporatiewoningen en maken de mogelijke inzet van de corporaties de komende jaren inzichtelijk. Het zal wel tijd kosten om naar het niveau van 750 woningen toe te groeien. Daarnaast zal de totale woningproductie de komende jaren hoger uitvallen. Omdat de druk op de goedkope voorraad groot is en we de ambitie uit het coalitieakkoord van 30% sociale woningbouw willen realiseren nodigen we marktpartijen uit om ook huurwoningen onder de liberalisatiegrens te bouwen. De corporaties blijven nadrukkelijk het primaat op sociale huurwoningen behouden maar gegeven de situatie op de woningmarkt gaan wij nieuwbouw van particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens – onder voorwaarden – ook tot de sociale woningbouw rekenen. Dit verlicht de druk op de corporaties om de netto toevoeging van 750 woningen te realiseren waardoor ze in elk geval financiële armslag houden voor andere belangrijke opgaven zoals herstructurering (met aanzienlijke aantallen sloop/nieuwbouw), woningonderhoud/renovatie en de verduurzaming van hun bezit. In vervolg worden studentenhuysvesting, al dan niet van een woningcorporatie, en de rest van de 30% netto toevoeging van sociale woningbouw apart inzichtelijk gemaakt in planning en monitoring. Dit doen we voor de helderheid in de bouwproductie en in het aanbod voor studenten en andere woningzoekenden.

Woningcorporaties zijn gebonden aan strenge eisen van het Rijk. Ze kennen echter ook voordelen zoals een uitgebreide achtervang waardoor ze tegen aantrekkelijke tarieven geld kunnen lenen. Marktpartijen kennen deze voordelen niet maar zijn wel afhankelijk van het rendement dat ze kunnen behalen op een sociale huurwoning. Daarom stellen we bij marktpartijen ruimere voorwaarden dan de Rijksvoorwaarden voor woningcorporaties voor het bouwen en verhuren van een sociale huurwoning zoals onder andere vastgelegd in de Woningwet. We stellen de volgende voorwaarden:



- Er is diversiteit in woningtypen/groottes;
- De woningen worden gedurende minimaal twintig jaar, ook wanneer er in de tussentijd andere huurders komen te wonen (na mutatie), verhuurd conform de 'regels voor toewijzing naar inkomen'\* die jaarlijks door de Rijksoverheid worden gepubliceerd. Gedurende deze twintig jaar ligt de huurprijs, ook na mutatie, onder de door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens;
- Voor individuele verkoop (uitponden) of liberaliseren gelden dezelfde regels als bij middenhuur met de toevoeging dat sociale huurwoningen bij verkoop éérst complexgewijs aan de in Den Haag actieve toegelaten instellingen aangeboden moeten worden voordat uitponden aan de orde komt. Bij uitponden wordt (indien een sociale grondprijs is gehanteerd) suppletie berekend;
- De woningen worden gedurende twintig jaar, ook na mutatie, ófwel verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem ófwel verhuurd aan een (mix) van specifieke doelgroep(en): studenten, zorgdoelgroepen of de beroepsgroepen politieagenten, leraren en/of zorgpersoneel (zie doelgroepen);
- De verhuurder rapporteert jaarlijks naar de gemeente over de nieuwe verhuringen.

#### Diversifiëren in de bouw van sociaal

Bij nieuwbouw en verdichting hanteren we een norm van 30% sociale woningbouw voor de hele stad. De gebieden Zuidwest, de Schilderswijk, Transvaal, Mariahoeve, Kompasbuurt, Waldeck, Kom-Loosduinen, Spoorwijk en de Molenwijk kennen een hoog aandeel sociale woningbouw en zullen daarom áls er verdichting plaatsvindt zoveel mogelijk worden gediversifieerd. Dat wil zeggen dat we er in deze wijken naar streven het totale (relatieve) aandeel sociale woningbouw niet te laten stijgen. Áls er sociale woningen worden gesloopt komt wel minstens hetzelfde aantal terug (m.u.v. lopende afspraken WOM Zuidwest). Waar het aandeel sociale huurwoningen wel stijgt moeten die woningen bestemd zijn voor studenten, zorgdoelgroepen of specifieke beroepsgroepen (zie hoofdstuk 5).

Bij verdichting op corporatielocaties in andere buurten moet ook het bestaande aantal sociale huurwoningen worden teruggebouwd én moet minimaal 30% van de toevoeging óók uit sociale huurwoningen bestaan. Deze buurten zijn sterk genoeg om een groter aandeel sociale woningbouw te dragen.

Naast dat wij zelf in Den Haag voldoende sociale huurwoningen bouwen is het natuurlijk belangrijk dat dit binnen de gehele woningmarktregio gebeurt. Hier zetten wij in regionale afspraken dan ook op in.

#### Samenwerking corporaties en beleggers

Bouwgrond is schaars in Den Haag, zeker grond in eigendom van de gemeente. Daarom is de toevoeging van sociale woningbouw vooral afhankelijk van verdichting op bestaande corporatielocaties en een aandeel sociale huurwoningen bij marktontwikkelingen. De komende jaren wordt samenwerking tussen corporaties en marktpartijen aangemoedigd. We starten met de Haagse Tafel Wonen, een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen waar we onder meer bespreken hoe we in goede afstemming en samenwerking de gewenste woningproductie tot

stand brengen. Daarnaast is voor ons uitgangspunt dat marktpartijen die een bouwinitiatief hebben samen met een corporatie tot een voldoende divers programma komen. Deze samenwerking draagt ook bij aan het voorkomen van segregatie. Dat de samenwerking en diversificatie er van het begin af aan moet zijn is voor ons een harde voorwaarde. Bij aanvang van een plan wordt dit opgenomen in het plan uitwerkingskader (PUK) of nota van uitgangspunten en vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De gemeente kan een uitgifteovereenkomst of erfpachtvoorwaarden inzetten om het aandeel betaalbare woningbouw formeel af te dwingen. Het blijft voor initiatiefnemers mogelijk om te schuiven met het aandeel sociale- en middeldure huurwoningen over meerdere ontwikkelingen, mits ze hier vooraf harde garanties voor kunnen geven. Er is geen mogelijkheid voor marktpartijen om het aandeel sociale woningbouw 'af te kopen'. Pas als blijkt dat geen woningcorporatie capaciteit heeft kunnen marktpartijen het aandeel sociale woningbouw zelf invullen volgens bovenstaande voorwaarden.

#### Effect WOZ op huurprijs

De huurprijzen in de particuliere huursector zijn door de schaarste toegenomen. Momenteel is de WOZ-waarde van woningen onderdeel van het puntensysteem in het woningwaarderingstelsel. Gezien de sterk oplopende vastgoedprijzen en daarmee de WOZ-waarden in de afgelopen jaren is de verwachting dat een te groot deel van de Haagse sociale huurvoorraad (vooral particulier) naar het middensegment door kan- en zal schuiven. Het aanpassen van het woningwaarderingstelsel is een mandaat van het Rijk. We zijn in G4 verband met het Rijk in overleg om te kijken of de onbedoelde effecten van dat systeem kunnen worden verzacht. Mogelijke gevolgen van de energietransitie, zoals huurverhoging door middel van het verbeteren van de energieprestatie van de woning, worden hierbij meegenomen. Waar we zelf kunnen sturen doen we dat. Zo moet minimaal 70% van het jaarlijks aanbod aan sociale huurwoningen van corporaties verhuurd worden met een huur onder de 2e aftoppingsgrens. Hier moet bij nieuwbouw ook rekening mee worden gehouden.

#### Meer mogelijkheden voor Hagenaars die wachten op een sociale huurwoning

Voor gewone Hagenaars met een kleine beurs is het steeds lastiger om een woning te vinden. Hier gaan we wat aan doen. In het bijzonder doen we dit voor starters, (grote) gezinnen en voor Den Haag belangrijke beroepsgroepen (zie doelgroepen).

- 5% van de vrijkomende Haagse sociale woningen zal verloot gaan worden onder Haagse starters. Hierdoor hebben starters minder concurrentie van doorstromers die al geruime inschrijf- en/of woonduur hebben opgebouwd. Deze woningen worden verloot omdat de inschrijfduur van starters erg dicht bij elkaar ligt en verloting dus voor een gelijke kans voor alle starters zal zorgen, ook op de meer gewilde woningen;
- We verbeteren de positie van regionale starters en doorstromers door doorstromers van buiten de regio geen woonduur mee te geven. Met woonduur kan maximaal vijf jaar bij de inschrijftijd worden opgeteld. Hiermee hebben doorstromende huishoudens een betere kans op een woning, en komt hun woning vrij waardoor er langere verhuisketens ontstaan;
- We maken afspraken met woningcorporaties over het labelen van enkele complexen speciaal voor jongeren. Hierdoor maken jongeren meer kans op een woning. Deze woningen worden met tijdelijke huurcontracten verhuurd om te garanderen dat deze bewoners na verloop van tijd ook weer doorstromen en de woning beschikbaar blijft voor jongeren. De vijf jaar dat ze een contract

\* <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betalbare-woningen>

hebben geeft genoeg tijd om te anticiperen op de beëindiging van het contract. De bewoners kunnen woonduur opbouwen én behouden hun inschrijfduur van vóór het aangaan van het tijdelijk huurcontract;

- We verbeteren de positie van (grote) gezinnen door de bestaande lokale voorrangspositie voor grote gezinnen ook te creëren op regionaal niveau. Grote gezinnen krijgen hierdoor ook in de regiogemeenten een grotere kans op een woning.

#### **Doelmatige urgentieverklaring**

Steeds meer mensen proberen om via een urgentieverklaring in aanmerking te komen voor een betere woning. We zorgen ervoor dat de regels eenduidiger worden beschreven, zodat alleen de huishoudens die het echt nodig hebben aanspraak kunnen maken op een urgentieverklaring. Ook zorgen we ervoor dat de urgentieverklaring alleen voorrang geeft op een woning die qua grootte en woningtype minimaal noodzakelijk is voor het huishouden. Bij verlenging van de urgentieverklaring doen we een eenmalig passend woningaanbod.

Op dit moment komen gewilde woningen voor een groot deel bij urgenten terecht. Om de Hagenaar die een sociale huurwoning zoekt meer kans te geven op deze woningen creëren we de mogelijkheid om complexen uit te sluiten van urgentie. In dit geval kunnen urgenten zich wel inschrijven voor deze complexen, maar de urgentieverklaring levert geen voorrangspositie op.

#### **Duidelijke positie voor statushouders**

Statushouders worden nu veelal geholpen met een eenmalige directe aanbieding op maat. We zorgen op deze manier voor een snelle en passende huisvesting. En we voorkomen dat statushouders zelf de weg moeten vinden in het woningzoekendensysteem in een voor hen onbekende stad. Op deze manier is de huidige wijze van ondersteuning adequaat en blijft de doorlooptijd voor de statushouder kort. Deze werkwijze sluit aan bij de huidige praktijk in Den Haag en functioneert goed in zowel Den Haag als een groot deel van Nederland. Waar nodig blijven we gebruik maken van het urgentie instrumentarium en houden we rekening met eventuele nareizende gezinsleden. Ook hebben we aandacht voor versnelde doorstroming van statushouders uit grootschalige tijdelijke locaties zoals de Jupiterkade. We passen zo nodig de huisvestingsverordening hierop aan en uniformeren de juridische verankering in de regio.

#### **Handhaving huisvestingsvergunning**

Om de kansen op een woning voor huishoudens met een laag inkomen verder te vergroten, gaan we ervoor zorgen dat vrijkomende woningen in de sociale huurvoorraad en particuliere goedkope huurvoorraad alleen beschikbaar zijn voor de huishoudens die deze woningen op grond van hun inkomen het hardst nodig hebben. Daartoe gaan we de komende vier jaar handhaven op de huisvestingsvergunning voor huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. De vergunningverlening wordt, zoals nu ook al gebeurt, gedekt door leges. De handhaving wordt gedekt door een her-prioritering in bestaande inzet.

#### **Meer doorstroming**

Op dit moment wordt ongeveer 20% van de sociale woningvoorraad bewoond door huishoudens die 'te ruim' wonen. We gaan de doorstroming bevorderen zodat in de toekomst meer mensen in hetzelfde volume woningen wonen.

We gaan door met de gemeentelijke doorstroommakelaar, hierin wordt samenwerking gezocht met de doorstroommakelaars van corporaties. De doorstroommakelaar richt zich op kleine huishoudens die in woningen wonen van 70m<sup>2</sup> en groter. We kijken kritisch naar de hoogte en voorwaarden van de doorstroompremie. De premie wordt onderdeel van een bredere toolbox van de doorstroommakelaar. De doorstroompremie wordt gedekt uit de hiervoor beschikbare middelen in de reserve stedelijke ontwikkeling. Via bemiddeling als vorm van regionaal/lokaal maatwerk wordt doorstromende huishoudens voorrang gegeven. We gaan met corporaties in gesprek over huurcompensatie voor bewoners die doorstromen. We bepalen in overleg met de G4 of het zinvol is om er richting Rijk voor te lobbyen in bepaalde gevallen een 'ruimte afhankelijke huurverhoging' mogelijk te maken. Hierdoor zouden huishoudens die te groot wonen te maken kunnen krijgen met een hogere huurverhoging en zo aangespoord worden om door te stromen. Daarnaast lobbyen we voor meer mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector. Het voordeel van tijdelijke huurcontracten in de sociale huursector is dat meer rekening gehouden kan worden met de actuele situatie van huishoudens. Bijvoorbeeld als een groot huishouden in grootte afneemt, omdat kinderen het huis uit gaan, kan deze woning makkelijker ingezet worden voor een nieuw groot huishouden. Het huishouden waarvan het contract eindigt wordt dan geholpen om door te stromen naar een nieuwe passende woning.





De regels voor  
bouwkundig splitsen  
worden strenger.

## 4. Leefbaarheid in de wijken

Het toevoegen van nieuwe woonruimten en/of de komst van nieuwe wijkgenoten kan invloed hebben op het karakter en de leefbaarheid van een wijk, zowel in positieve- als in negatieve zin. Er is alleen ruimte voor bouw- of vervangingsprojecten die aansluiten op de bestaande bouwstijl en in de bestaande omgeving. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet experimenteren we in de investeringsgebieden samen met bewoners en ondernemers met het gebruik van de leefbaarheidseffectrapportage. We zien momenteel dat er veel kleine woningen worden gebouwd. Hier is vraag naar maar we moeten ook flexibel zijn voor de toekomst. We bouwen gedifferentieerd op manieren waar wonen en werken elkaar versterken, zoals in de Binckhorst.

### Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek

De komende jaren zetten we ons extra in om Zuidwest te verbeteren, onder andere met de brede gebiedsaanpak en de regiodeal voor heel Zuidwest. Hierbij wordt het fysieke programma verbonden aan het sociale programma. Van de eenzijdige wijken in Den Haag staat Moerwijk het meest onder druk. Als onderdeel van dit brede integraal sociaal leefbaarheidsplan voor Zuidwest starten we in samenwerking met de woningcorporaties en het Rijk een procedure om de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (WBMGP) de komende jaren in te zetten in Moerwijk. Dit biedt ons extra mogelijkheden om Moerwijk een impuls te geven door het aantal 'sterke schouders' te vergroten. Onze insteek is dat reguliere huishoudens met een inkomen uit vast werk of pensioen en studenten zich door inzet van deze wet met voorrang in Moerwijk kunnen vestigen. De gemeenteraad doet na een zorgvuldige afweging formeel de aanvraag voor de WBMGP bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Na vier jaar wordt geëvalueerd of de inzet van de wet verlengd moet worden of niet.

### Rem op bouw kleine woningen

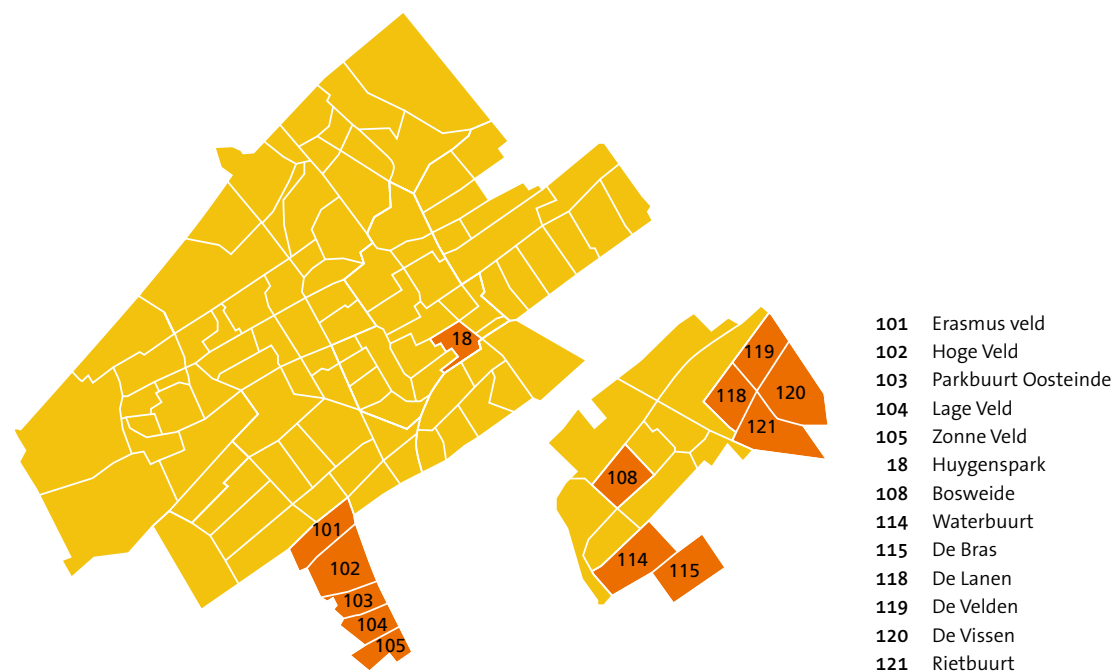
Een toename van kleine woningen in bijvoorbeeld de centrumgebieden voldoet aan een stijgende vraag. Er zit wel een bovengrens aan hoeveel kleine woningen bij elkaar wenselijk zijn. Bij een te eenzijdig aanbod van kleine woningen bestaat het risico dat bewoners hier passanten worden zonder binding met de omgeving. Dit heeft invloed op de leefbaarheid. Om deze redenen ligt bij kleine woningen het primaat bij studentenwoningen, zorgwoningen en bijzondere concepten.



Bij andere ontwikkelingen ligt het aantal kleine woningen op maximaal 20% van het totaal aantal woningen. Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m<sup>2</sup> aan in het CID en <50m<sup>2</sup> in de rest van de stad. Bij de bouw van kleine woningen verwachten wij van de initiatiefnemers dat flexibel wordt gebouwd zodat de woning in de toekomst op relatief eenvoudige wijze aangepast kan worden of dat deze makkelijk gecombineerd kan worden met een kleinschalige bedrijfsruimte. Zo houden we de woningvoorraad flexibel voor demografische ontwikkelingen in de toekomst. Onder bijzondere concepten verstaan we bijvoorbeeld tiny housing. Tiny housing of modulaire woningen sluiten aan bij een vraag en zijn zeker in tijdelijke situaties van toegevoegde waarde. Wanneer bouwgronden waar woningen worden gepland voor een termijn van minimaal 2 jaar braak dreigen te liggen, verwachten we van initiatiefnemers dat ze deze grond gebruiken voor tijdelijke initiatieven zoals tiny housing. De gemeente faciliteert marktontwikkelingen met (tijdelijke) tiny housing en stelt hierbij de eis dat deze woningen zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn.

#### Bouwkundig splitsen

Het bouwkundig splitsen van woningen kan negatieve gevolgen hebben voor het karakter van en de leefbaarheid in een gebied. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte. Ook moet Den Haag zuinig zijn op woningen voor grotere huishoudens, anders verdwijnen die sneller dan dat we ze kunnen bijbouwen.



Figuur 4: gebieden waar splitsing in Den Haag onder voorwaarden mogelijk is.

In de oranje gebieden is bouwkundige woningsplitsing nog onder voorwaarden mogelijk.

De regels voor bouwkundig splitsen worden daarom strenger. Er geldt een 'nee tenzij' beleid voor bouwkundig splitsen, waarbij splitsen alleen in bepaalde gebieden en onder voorwaarden wordt toegestaan. Zo moeten bijvoorbeeld de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan moeten elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en elk minimaal 40m<sup>2</sup> woonoppervlakte

hebben. Ook dient de parkeerdruk in het gebied lager dan 90% te zijn of moet de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein worden opgelost. Er mag alleen gesplitst worden in gebieden die qua leefbaarheid en karakter nog ruimte bieden om bouwkundig te kunnen splitsen. Het toetsen aan deze meerdere aspecten leidt er toe dat splitsen onder bovenstaande voorwaarden alleen nog mogelijk is in een aantal wijken. We leggen de regels vast in de huisvestingsverordening. Het college kan door middel van de hardheidsclausule uitzonderingen maken op huis- of straatniveau.

#### Buy to let

Vanwege de gunstige financiële rendementen wordt vastgoed als interessante belegging gezien. Dit heeft bijgedragen aan de toename van huurwoningen. Enerzijds is dit wenselijk omdat het de huurmarkt vergroot. Daarnaast is het positief als kleine beleggers vervallen woningen opkopen om ze vervolgens op te knappen. Dit heeft een positief effect op de uitstraling in de straat. Anderzijds heeft buy to let een prijsopdrijvend effect in de al schaarse (goedkope) koopmarkt. Door streng te zijn op bouwkundige woningsplitsing en voorwaarden te stellen aan vakantieverhuur maken wij het minder aantrekkelijk voor beleggers om woningen op te kopen en vervolgens in de verhuur te zetten.

Een tijdelijke zelfbewoningsplicht zolang er sprake is van een overhitte woningmarkt, zou partijen kunnen ontmoedigen om woningen te kopen om ze vervolgens te verhuren. Dit kan ervoor zorgen dat o.a. starters meer kans maken op een koopwoning (omdat zij in tegenstelling tot beleggers vaak een financieringsvoorboud moeten maken). Echter een zelfbewoningsplicht is juridisch gezien beperkt mogelijk. Zo kan de gemeente geen zelfbewoningsplicht opleggen in de bestaande woningvoorraad. Daar waar de huidige juridische kaders wel een zelfbewoningsplicht bij koopwoningen toelaten, willen we dit zoveel mogelijk opnemen. Bijvoorbeeld bij gemeentelijke tenders en bij de verkoop van kavels/kluswoningen. Daarnaast vragen we ook aan woningcorporaties om in de verkoopvoorwaarden een zelfbewoningsplicht op te nemen.

#### Goed verhuurderschap

Er gelden tal van regels voor verhuurders. De meeste verhuurders in Den Haag houden zich netjes aan de regels en verhuren kwalitatief goede en toekomstbestendige woningen voor een marktconforme prijs. Er zijn helaas ook verhuurders waarbij dit niet het geval is. Om huurders te ondersteunen in hun huurrecht en huissjersmelkers aan te pakken gaan we door met het Huurteam. Andere excessen op de particuliere huurmarkt worden aangepakt door de Haagse Pandbrigade. We gaan met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de pilot 'goed verhuurderschap' starten waarin we onder andere experimenteren met andere mogelijkheden om huurders te ondersteunen. Een optie is het oprichten van een platform (buiten het gemeentehuis) dat transparantie gaat bieden in de markt van bonafide en minder bonafide verhuurders.

Mede gezien de schaarste aan woningen blijven we kritisch op woningonttrekking. Woningen zijn bestemd om in te wonen en niet om een logiesfunctie (short stay, vakantieverhuur) te faciliteren. Het feit dat het huidige hotelbeleid op veel plaatsen een logiesfunctie niet toestaat maakt het de betreffende ondernemers niet makkelijk. Omdat Den Haag wel behoefte heeft aan short stay voorzieningen gaan we onderzoeken of en hoe we short stay op het raakvlak tussen hotel- en woonbeleid kunnen faciliteren. Tot die tijd zal het huidige beleid onverkort worden gehandhaafd.





De komende jaren zetten we voor enkele doelgroepen extra maatregelen in om ze makkelijker aan een woning te helpen.

## 5. Doelgroepen

De meeste mensen vinden op eigen kracht een woning in Den Haag. Er zijn echter groepen die dit niet kunnen óf die de gemeente extra wil helpen omdat ze waardevol zijn voor Den Haag. De komende jaren zetten we voor de volgende doelgroepen extra maatregelen in om ze makkelijker aan een woning te helpen.

### 5.1 Onmisbare beroepsgroepen

Den Haag heeft een groot tekort aan een aantal cruciale beroepsgroepen. Het gaat om bijvoorbeeld politieagenten, leraren en zorgpersoneel. Zij leveren echter een belangrijke bijdrage aan de stad. We experimenteren met manieren om deze beroepsgroepen te helpen met het vinden van huisvesting. Hierdoor hopen we dat het aantrekkelijker wordt deze beroepen uit te voeren in Den Haag en zo de tekorten in deze beroepsgroepen te verkleinen. We maken bijvoorbeeld afspraken met marktpartijen over huisvesting van deze doelgroepen in de middeldure huursector in specifieke (nieuwbouw-) projecten en waar mogelijk ook in bestaande bouw. Al deze experimenten worden tijdig geëvalueerd, waarbij ook het effect op de positie van andere woningzoekenden in onze stad betrokken wordt.

### 5.2 Zorgdoelgroepen

Doordat de uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermde woonvormen stopt, verblijven cliënten langer dan nodig in intramurale voorzieningen. Uitstroom naar zelfstandig wonen is beter voor de eigen re-integratie, en kan leiden tot lagere gemeentelijke lasten. Daarnaast zorgt uitstroom voor kortere wachtlijsten voor deze instellingen. Hierdoor kunnen anderen weer instromen en dit komt de leefbaarheid in wijken weer ten goede. Om de uitstroom te vergroten is echter meer aanbod van woonruimte nodig.

Momenteel huisvesten de woningcorporaties Haag Wonen, Staedion en Vestia samen 200 (meestal eenpersoons-) huishoudens uit zorgdoelgroepen, zoals mensen met een licht verstandelijke beperking en zorgjongeren vanaf 17 jaar, per jaar in zelfstandige woningen. Ook is er nog een aantal voor zorgdoelgroepen gelabelde woningen, waar cliënten voor een beperkte duur verblijven, en dan uitstromen naar een zelfstandige woning. Dit gebeurt via convenanten met zorginstellingen waarbij cliënten direct worden bemiddeld. We spreken met de corporaties, inclusief de kleinere corporaties, af om de convenanten te verhogen tot 300 zelfstandige woningen per jaar. Het nog verder verhogen van de convenanten zou teveel effect op de slaagkans van regulier woningzoekenden hebben.

De resterende opgave vullen we deels in met geclusterde zelfstandige woonvormen in transformeerbaar gemeentelijk vastgoed, of door afspraken te maken bij nieuwbouw met particuliere partijen. Het streven is om ca. 50 woningen per jaar voor deze doelgroep te realiseren.

Ook zetten we er in de regio op in dat voor het aantal cliënten uit regiogemeenten die in Den Haag wordt opgenomen in een zorginstelling hetzelfde aantal uitstroom kandidaten teruggaat naar de betreffende gemeente. We onderzoeken of de leeftijd waarop iemand zich kan inschrijven in het regionale woonruimteverdeelsysteem verlaagd kan worden naar 17 jaar en bespreken dit in de regio.

De begeleiding en spreiding van zorgdoelgroepen is een aandachtspunt. Het is niet altijd wenselijk om deze doelgroepen bij elkaar te huisvesten. Doordat het in de regel gaat om eenpersoons huishoudens met een laag inkomen, zijn deze huishoudens aangewezen op een woning met een huur onder de 1e aftoppingsgrens. Corporaties voorkomen dat zorgdoelgroepen teveel geclusterd wonen door te sturen op behoud van draagkracht per portiek.

Groepswonen kan een bijdrage leveren aan de sociale cohesie in de buurt en moet makkelijker worden gemaakt. Daarom vragen we de komende jaren – in geval van bewezen, levensvatbare initiatieven – niet alleen bij locaties van woningcorporaties naar mogelijkheden voor groepswonen maar ook bij particuliere ontwikkelingen. Ook maken we ontwikkeling door groepen zelf, zoals CPO (zie 'maatregelen middensegment') mogelijk. Bij mogelijk interessante ontwikkelingen voor groepswonen verbinden we het Centrum Groepswonen aan de initiatiefnemers. Jaarlijks wordt gerapporteerd over de gerealiseerde groepswoonprojecten via de Ouderenmonitor.

### 5.3 Spoedzoekers

Er is een groeiende groep bewoners die tijdelijk, in afwachting van definitieve huisvesting, een woning nodig heeft. Denk aan gescheiden ouders, huishoudens die vanwege verduurzaming tijdelijk uit huis moeten of huishoudens die hun woning hebben verkocht maar nog niet in hun nieuwe woning terecht kunnen. De gemeente ontwikkelt als pilot twee complexen met woningen die geschikt zijn voor tijdelijke bewoning door mensen die ingeschreven staan in de BRP. Ook hiermee verwachten we een aantal mensen meer mogelijkheden op de woningmarkt te kunnen creëren. Deze complexen kunnen worden bewoond door de volgende doelgroepen met een laag inkomen en naar volgende prioriteit:

- 1 Huishoudens uit de sociale huursector die tijdelijk hun huis uit moeten vanwege duurzaamheidsingrepen of herstructurering: Bij hele ingrijpende verbouwingen en sloop/nieuwbouw worden normaliter huurcontracten opgezegd en krijgen bewoners een urgentieverklaring op basis van stedelijke vernieuwing. Of bewoners behouden hun contract maar moeten tijdelijk ergens anders wonen. Dit geeft een steeds grotere druk op het woonruimteverdeelsysteem en gaat ten koste van de slaagkans van regulier woningzoekenden. Deze voorraad kan ingezet worden zodat deze huishoudens tijdelijk hun huis uit kunnen en na verduurzaming terug kunnen keren.
- 2 Gescheiden ouders: bij een scheiding krijgt maar één van de twee ouders de mogelijkheid door te stromen. Voor de ander is tijdelijke huisvesting een oplossing.
- 3 Huishoudens 'in between houses': waarvan de oude woning al is verkocht maar de nieuwe woning nog niet opgeleverd.
- 4 Studenten (zie paragraaf 5.5).

De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Bij een mogelijke onverwachte stijging van de taakstelling moet er snel extra huisvesting geboden kunnen worden. Het is onwenselijk deze mensen allemaal in de reguliere sociale huursector te huisvesten vanwege de verdringende effecten voor regulier woningzoekenden. Het is mogelijk dat de complexen dan gebruikt worden voor statushouders.

### 5.4 Woonwagendwoneers

De gemeente Den Haag heeft momenteel 233 standplaatsen voor woonwagens. Dit aantal breiden we de komende vier jaar waar mogelijk op kleine schaal uit met standplaatsen waarbij we in eerste instantie kijken naar bestaande locaties. Voor verdere uitbreiding gaan we in gesprek met de regio. Hiermee neemt de gemeente Den Haag afstand van het "uitsterf beleid". We onderzoeken in overleg met de Sociale Verhuurders Haaglanden en regiogemeenten hoe aanbidding van vrijkomende standplaatsen via het regionale woonruimte verdeelsysteem kan plaatsvinden. Hierdoor kunnen geïnteresseerden zelf reageren op vrijkomende plekken. We vragen de woningcorporaties voor een deel van de huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens huurwoonwagens beschikbaar te stellen als daarvoor de kans zich voordoet. Deze huishoudens hebben over het algemeen een te laag inkomen om een wagen te kopen en deze vervolgens op een gehuurde plek te plaatsen. Zo maakt de gemeente verhuur en reageren op vrijgekomen plekken samen met de corporaties mogelijk.

### 5.5 Studenten

We zetten in op Den Haag als (internationale) studentstad. Dit betekent dat we zorgen voor voldoende studentenhuisvesting die bijdraagt aan een wervend studenten klimaat. Studenten die blijven hangen in Den Haag zijn belangrijk voor de economische groei van de stad. Hiernaast kunnen studenten de samenleving in een wijk versterken. We plegen veel inzet om de huidige ambitie van 1.900 extra eenheden tot 2020 te behalen. Daarna hebben we nogmaals een ambitie van 3.000 eenheden tot 2026. De komende jaren richten we ons niet alleen op het aantal studentenwoningen maar ook op de relatie tussen huur en kwaliteit. Bij nieuwbouw van studentencomplexen zetten we ook in op onzelfstandige studenteneenheden. Studentenkamers hebben een redelijke huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 424,44 prijspeil 2019). Het voordeel van onzelfstandige eenheden (studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes) is dat studenten meer met studiegenoten in contact komen. We gaan studenten in het vervolg ook nog beter informeren over hun rechtspositie als huurder. Daartoe zetten we onder meer het Haags huurteam voort.





Impressie project HS Kwartier  
Ontwikkelaar: LIFE makes SENS  
Architect: KCAP

## Conclusie & vervolg

Een aantal van de in deze Woonagenda genoemde maatregelen gaat landen in de nieuwe gemeentelijke huisvestingsverordening. Die gaat in op 1 juli 2019. Omdat we in één woningmarktregio zitten, stemmen we de verordeningen regionaal met onze buurgemeenten af. Er is ook een inspraakperiode. Daarom moet de nieuwe verordening in januari door de raad vastgesteld worden. Een deel van de maatregelen landt in de nieuwe raamovereenkomst met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Naar verwachting kunnen we deze in maart 2019 afronden.

De raamovereenkomst staat aan de basis van de prestatieafspraken met de woningcorporaties voor 2020 en verder. Andere maatregelen zullen tot uiting komen in afspraken met ontwikkelaars en particuliere verhuurders zoals beleggers. Hoe afspraken worden vastgelegd met initiatiefnemers verschilt per situatie. Dit kan bijvoorbeeld in erfpachtvoorwaarden, door sturing in het omgevingsplan (Binckhorst) of in anterieure overeenkomsten.

Een succesvolle aanpak van de problematiek van de Haagse woningmarkt is deels afhankelijk van de medewerking van het Rijk en afstemming met de regio. We zijn of gaan met de Rijksoverheid in gesprek over:

- mogelijkheden om de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad te kunnen garanderen. Concreet gaat het hier bij het borgen van betaalbare huren (door het aanpassen van het Woningwaarderingstelsel, bijvoorbeeld via verzachting van de WOZ component in het puntensysteem;
- aanvullend instrumentarium om excessen op de particuliere huurmarkt te kunnen aanpakken. Het gaat hier specifiek om de wet in wording Versterking Gemeentelijk Woonbeleid met als belangrijke onderdelen daarbinnen Goed Verhuurderschap (aanpak huisjesmelkers) en een inperking van de gevolgen van toeristische verhuur via platforms als AirBnB.
- het mogelijk maken van een ruimte afhankelijke huurverhoging;
- mogelijkheden om de investeringscapaciteit van Haagse corporaties te vergroten. Onze inzet daarbij is een gunstige regeling voor Den Haag (en de Haagse regio) binnen de systematiek en (financiële) kaders van de Verhuurderheffing. Ook verkennen we instrumenten als matching en verevening binnen de corporatiesector. Dit gaat over het mogelijk maken van investeringen in Den Haag van corporaties van buiten ons kernwerkgebied Haaglanden/Rotterdam/Midden-Holland;
- de inzet van de 'Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' (de gemeenteraad is het bestuursorgaan dat uiteindelijk een verzoek indient en akkoord vraagt van het Rijk), in afstemming ook met de regio en de Provincie Zuid-Holland;
- regionale prestatieafspraken waarbij regiogemeenten ook hun aandeel sociale woningbouw op zich nemen en waarbij voor het aantal cliënten uit regiogemeenten die in Den Haag wordt opgenomen in een zorginstelling hetzelfde aantal uitstroom kandidaten teruggaat naar de betreffende gemeente. We onderzoeken of de leeftijd waarop iemand zich kan inschrijven in het regionale woonruimteverdeelsysteem verlaagd kan worden naar 17 jaar en bespreken dit in de regio.

## Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Aftoppingsgrens	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. Eerste aftoppingsgrens € 607,46 per maand (prijspeil 2019) Tweede aftoppingsgrens € 651,03 per maand (prijspeil 2019).
Bouwleges	Kosten die de gemeente in rekening brengt voor verlenen van een omgevingsvergunning.
CPI	Consumentenprijs index, indexatiemethode waarbij het percentage jaarlijks wordt vastgesteld door het Rijk.
DAEB/niet-DAEB	Dienst van algemeen economisch belang, kerntaken van een woningcorporatie die volgens de woningwet nog toegestaan zijn. Of niet-DAEB: geen dienst van algemeen economisch belang die niet (of alleen onder voorwaarden) zijn toegestaan voor woningcorporaties.
Goedkope koopwoning	Een koopwoning met een prijs < € 191.000 (prijspeil 2018, jaarlijks te indexeren volgens de consumentenprijsindex (CPI)).
Groot gezin/huishouden	Een huishouden dat bestaat uit ouder(s) met minimaal 4 kinderen.
Huisvestingsvergunning	Vergunning die huurders aan moeten vragen om te mogen wonen in een woning met een huur onder de liberalisatiegrens of een woning met een huur tussen de liberalisatiegrens en €950 (188 punten in het woningwaarderingstelsel). Het is verboden om woonruimte in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Het is verboden om woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
Huisvestingsverordening	Regels vastgesteld door de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste vier jaar met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte, en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
In Den Haag actieve woningcorporatie	Arcade, DUWO, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Staedion, Vestia, WoonInvest, Woonzorg Nederland.
Kwaliteitskortingsgrens:	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. €424,44 per maand (prijspeil 2019).
Liberalisatiegrens	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. €720,42 per maand (prijspeil 2019).
Liberaliseren	Zodanig verhogen van de streefhuur dat die boven de liberalisatiegrens stijgt
Markttoets	Toets om vast te stellen of marktpartijen aandeel markthuur of koop huur willen realiseren. Als uit de toets blijkt dat dit niet het geval is mogen woningcorporaties dit aandeel bouwen.
Middensegment	Koopwoningen met een koopprijs tussen €161.000,- en €265.000 (prijspeil 2018). En huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €950,- (prijspeil 2019, bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumenten prijsindex (CPI)).
Mutatie	Een wisseling van bewoner van een woning.
Mutatiegraad	Aandeel woningen dat gemuteerd is.
Passend wonen	Bewoners die wonen in een woning die passen bij hun huidige huishoudsamenstelling, financiële situatie en fysiek/lichamelijke staat.
Regio Haaglanden	Gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.
Regulier woningzoekende	Huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden en dat moet slagen via woon/inschrijfduur, campuscontracten/studentenwoningen, overige reguliere bemiddelingen (coöptatie, tijdelijke verhuur, vrije sector, groepswonen en woningruil), loting of directe verhuur.
Sociale huurwoning	Huurwoning van een corporatie met een subsidiabele huur onder de liberalisatiegrens. Of een huurwoning met een subsidiabele huur onder de liberalisatiegrens in bezit van een marktpartij waarbij afspraken zijn gemaakt met de gemeente om de huurprijs en woningverdeling te garanderen.
Sociale woningbouw/woningvoorraad	Huurwoning met een (gegarandeerde) huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Begrip	Definitie
Starter	Woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten.
Studentenwoning	Woonruimten verhuurd op basis van het campushuurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.”
Suppletie	Bijbetalen van verschil in grondprijs bij beoogd gebruik en opbrengt bij gewijzigd gebruik bij ontwikkelingen op grond belast met erfpacht.
Uitponden	het splitsen van huurcomplexen en verkoop aan particulieren.
Verhuurderheffing	Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren betalen een heffing aan de Rijksoverheid over de waarde van de huurwoningen. In 2018 is de verhuurderheffing 0,591% van de WOZ waarde van de huurwoningen.
Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek	Wet die mogelijkheden biedt om de leefbaarheid in stedelijke gebieden met een opeenstapeling van problemen te verbeteren door middel van tijdelijke maatregelen.
Woningwaarderingstelsel (WWS)	Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het WWS is bindend voor woningen die volgens dit puntensysteem een huur onder de liberalisatiegrens hebben.
Woonruimteverdeelsysteem	Het stelsel van afspraken en regels van hoe woningcorporaties hun woningen aanbieden en hoe die woningen worden toegewezen aan woningzoekenden. Onder beheer van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Publiekswaarde te vinden op <a href="http://www.woonnet-haaglanden.nl">www.woonnet-haaglanden.nl</a> .
Zorgdoelgroep/clienten	beschermd wonen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, maatschappelijke opvang, mensen met verstandelijke beperkingen, zorgjongeren vanaf 17 jaar die uit een instelling komen en de stap naar zelfstandig wonen zetten.
Zorgwoning	Zelfstandige huurwoning met een prijs onder de eerste aftoppingsgrens voor zorgdoelgroepen waarbij de bewoner ambulante begeleiding ontvangt.

## Bronnen

- Per 1-1-2019, BRP Den Haag
- Themabrief: Bevolking, DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek, 1 mei 2018
- DHIC
- DHIC/GDH/GBD (OZB-bestand), particuliere huurwoningen - Den Haag
- WoOn2015, De Haagse Woningmarkt in beeld, DSO/ Programmamanagement, Strategie en Onderzoek juni 2016, tabel 2-1
- WoOn2015, De Haagse Woningmarkt in beeld, DSO/ Programmamanagement, Strategie en Onderzoek juni 2016, tabel 2-1
- BRP/OZB, bewerking DSO/PSO
- CBS
- WoOn2015, De Haagse Woningmarkt in beeld, DSO/ Programmamanagement, Strategie en Onderzoek juni 2016, tabel 5-2.
- Publicatie: Geen hypotheek bij 17% van woningaankopen, gepubliceerd op 3 juli 2017, Kadaster
- DHIC/NVM, aantal transacties 2017: 5.291 woningen en 2016: 5.677 woningen
- DHIC/NVM, gemiddeld aantal te koop staande woningen (per dag), Q2 2018 ten opzichte van Q2 2016
- CBS, Huurprijzen op niveau van voor de kredietcrisis, 5 september 2018
- RIO2015, bewerking DSO/PSO
- WoOn2015, De Haagse Woningmarkt in beeld, DSO/ Programmamanagement, Strategie en Onderzoek juni 2016
- WoOn 2012 en WoOn2015, particuliere huur
- SVH per 1-1-2018, Corporatiebezit totaal, inclusief onzelfstandige woningen
- SVH 2018
- VH monitor 2017
- Tabellenboek 2017 Den Haag, SVH, Explica
- WBS 2017, bewerking DSO/PSO
- SVH Explica jaarmonitor en tabellen Den Haag 2017
- WoOn2015, De Haagse Woningmarkt in beeld, DSO/ Programmamanagement, Strategie en Onderzoek juni 2016
- Memo woonruimteverdeling, september 2018, DSO wonen (efficiënte bezetting woningvoorraad)



---

## Colofon

Dit is een uitgave van  
Gemeente Den Haag

**Vormgeving**  
Intern Dienstencentrum  
Multimedia

februari 2019