

**Aan: de Raadcommissie Ruimte, t.b.v. agendapunt Woonagenda 16 januari 2019**  
**Van: de Vrienden van Den Haag**

Met veel interesse hebben we de Concept Woonagenda gelezen. We onderschrijven de probleem-analyse, en de keuzes die in deze nota worden gemaakt. Vooral de aandacht voor de middengroepen is ons uit het hart gegrepen. Zonder middengroepen hebben we geen leefbare stad. Maar ... zijn al die mooie voornemens ook te realiseren? En hoe dan? Hoe denkt de gemeente deze wensen te vertalen naar het nieuwbouwprogramma en de doorstroming?

Deze wethouder heeft in november de Nota Aanpak prioritaire gebieden in het CID uitgebracht. Maar nergens in die nota wordt een relatie gelegd met de mooie wensen in de Woonagenda. Een gemiste kans. Voor welke doelgroepen denkt de gemeente die woontorens te bouwen? De leraren met een jong gezin – willen die wel in hoogbouw?

In de Woonagenda wordt onderkend dat huurwoningen die voor de middengroepen gebouwd worden, ook een middenhuur moeten blijven houden. Te regelen met privaatrechtelijke overeenkomsten. Dat is een lachertje. Wat is de sanctie? Hoe wilt u dat handhaven als het complex van eigenaar wisselt? Zulke zwakke constructies zakken uit zichzelf in elkaar, of worden door een rechter onderuitgehaald.

Nee, als u dit echt wilt is er maar één instrument dat standhoudt, en dat is een regeling met erfpacht. Ook als het een particuliere ontwikkeling betreft kunt u erfpacht afdwingen. Bij de anterieure overeenkomst of de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Altijd heeft de ontwikkelaar medewerking van de gemeente nodig. Aan uw bereidheid tot medewerking kunt u vrij eenvoudig de voorwaarde verbinden dat de blote eigendom van de grond voor €1,- overgaat naar de gemeente. En vervolgens legt u in de erfpachtvoorwaarden vast dat de huurwoningen voor het middensegment betaalbaar blijven.

Veel woningzoekenden hebben overigens geen enkel vertrouwen meer in de huursector. Wie met enig spaargeld de stap kan maken naar een koopwoning zal geen moment aarzelen. Zeker de grote groep alleenstaande ouderen (met een middeninkomen) die kleiner willen gaan wonen. Maar de Woonagenda zet geen enkel instrument in om de koopmarkt juist voor die doelgroep toegankelijk te maken. Dat is een gemiste kans want die doelgroep zet een doorstromingsketen in beweging. In Scheveningen en rond het Centrum komen telkens weer nieuwe ontwikkelingen van de grond, zowel sloop/nieuwbouw als verbouw van voormalige kantoren. Dat is mooi, maar het is treurig dat daar alleen maar heel grote, heel dure koop-appartementen worden gebouwd.

Elke maand komen er wel een van die kleine invulplannetjes langs u als Raadcommissie. Vaak een voormalig kantoor dat verbouwd wordt tot woningen. Dat is het moment dat u kunt ingrijpen: is het weer een “u vraagt, wij draaien” plan? Of stelt u eisen? Bijvoorbeeld: Bouw in plaats van 4 appartementen van 160 m<sup>2</sup> liever 8 appartementen van 80 m<sup>2</sup>. Momenteel zwicht de gemeente keer op keer voor het argument dat het plan dan “niet meer haalbaar” is. Maar wat is haalbaar? Is 40% winst echt nodig? Zou 15% niet meer dan genoeg zijn? Het wordt tijd dat de gemeente op zo’n jammerklacht gewoon antwoordt: “dan bouw je het toch lekker niet”.

Mag de gemeente dat eisen bij een stedenbouwkundig plan? Ja, andere gemeenten doen dit al jaren. Er zijn genoeg projectontwikkelaars die het goede willen doen, maar zij doen dit alleen als de gemeente dat ook eist.

Namens de Vrienden van Den Haag, 11 januari 2019  
Eveline Blitz (tevens voormalig directeur Grondbedrijf Den Haag)  
Voor nadere informatie: [e.blitz@wxs.nl](mailto:e.blitz@wxs.nl)