

1 juni 2024 Symposium 'Stad in Balans'

Verslag van de bijeenkomst van de Vereniging Vrienden van Den Haag over de woningmarktcrisis in het Theater aan het Spui.

Waar het over ging:

Den Haag moet bouwen om de woningnood het hoofd te bieden en tegelijkertijd voorzien in de huisvesting van een evenwichtige stedelijke bevolking. Een belangrijke uitdaging voor de stad. De omgevingsvisie van Den Haag zal daar richting aan moeten geven terwijl de Woonvisie klaarheid moet scheppen over de rolverdeling tussen overheid, private partijen en woningcorporaties. Wat kan de stad daarvan verwachten?

De beschikbare ruimte is schaars en de bevolking groeit. Ook voorzieningen, natuur, energietransitie, bedrijvigheid en verkeer hebben een plek nodig. Het is passen en meten, om uit te komen bij een duurzame stedelijke samenleving, een stad in balans.

Wat is daarvoor nodig? Wat moet er nu meteen gebeuren?

Die vraag hebben we voorgelegd aan drie belangrijke influencers: een woningmarktdeskundige, een bouwer/woningbeheerder in de sociale sector en een commerciële ontwikkelaar van nieuwbouw. En natuurlijk waren we ook benieuwd naar het beleid en het plan van de gemeente, de nieuwe Woonvisie, die een dag na dit symposium werd uitgebracht. De wethouder was gevraagd alvast een tipje van de sluier op te lichten, over hoe hij een toekomstbestendige aanpak van de huidige woningmarktcrisis in de steigers wil zetten.

Het programma

- 14.00 Welkom door de voorzitter van de Vrienden, **Rupert van Heijningen**
- 14.10 Introductie door de gespreksleider: **Joris Wijsmuller**
- 14.15 **De woningvraag en het aanbod**
Prof Peter Boelhouwer, hoogleraar Woningbouw TU Delft
- 14.45 **Samen maximaal maatschappelijk presteren binnen de capaciteiten in de stad**
ijsbert van Herk, bestuursvoorzitter van **Staedion**
- 15.15 **Integrale aanpak om uitdagingen het hoofd te bieden**
Esther Fleers: directeur van **Heijmans Vastgoed**
- 16.15 **Het beleid en het plan: een nieuwe Woonvisie voor Den Haag**
Martijn Balster: wethouder **Volkshuisvesting, Wijken, Welzijn en Zuidwest**
- 16.45 DISCUSSIE
- 17.15 Afronding en afsluiting. Borrel na.

Waarom dit symposium:

De voorzitter van de Vrienden, Rupert van Heijningen, hield de deelnemers voor dat er geen dag voorbij gaat of er wordt gesproken over de woningnood. Over bouwen-bouwen-bouwen. Ons stadsbestuur zet daar terecht op in, met hoogbouw en verdichting, maar tegelijkertijd is er behalve het verlangen naar woningen, maar ook de wens van groen, ruimte, water, voorzieningen, speelplaatsen en lucht. Er moet dus meer en meer, en steeds is het niet genoeg. Architect Soeters waarschuwde ons onlangs nog dat stedenbouw niet over cijfers moet gaan maar over kwaliteit. Om een uitdagende stelling van Flip ten Cate, specialist ruimtelijke kwaliteit, te citeren: "Het is een vergissing om te denken dat je met louter huizen bouwen het wonen stimuleert. Als schoonheid een mensenrecht is, dan wordt dat in de woningbouw met voeten getreden." Dat dilemma geldt voor Den Haag net zoals voor andere steden, en dat wilden de Vrienden deze vanmiddag aandacht geven.

Gespreksleider Wijsmuller gaf aan deze middag te willen onderzoeken hoe in de dichtst bevolkte stad van Nederland, Den Haag, de woningnood wordt aangepakt. Wie dat doen, voor wie, in welke rol en hoedanigheid, en hoe we van elkaar kunnen leren. Het is belangrijk dat de bewoners van deze stad zich kunnen inleven in wat de gemeente en de bestuurders van corporaties en bouwpartijen beweegt. En omgekeerd, minstens zo belangrijk. Want we kunnen heel veel voor mekaar betekenen.

De start: Observaties van uit de zaal:

- Wat zijn de plannen voor de toekomst: ik maak me zorgen over mijn kleinkinderen: mijn kinderen zijn al uit Den Haag vertrokken en als zij een gezin willen stichten dan vinden ze hier geen huis.
- We zien al die leegstand. Hoe wordt er omgegaan met al die niet gebruikte ruimtes.
- Hoe komen we tot meer schoonheid; het is allemaal zo lelijk wat er gebouwd wordt.
- Ja graag bouwen, want het schiet niet op.
- En vooral huizen voor ouderen, opdat we hier kunnen blijven wonen. Het is moeilijk om een geschikte woning te vinden.

Peter Boelhouwer

Mij is gevraagd om vooral over de woningbouw te spreken, maar de oplossing is eerder het veel meer en beter inzetten op de bestaande voorraad. En dan door de aanvullende nieuwbouw zodanig te programmeren dat er verhuisketens gaan ontstaan, die er toe leiden dat er woningen elders vrijkomen en er doorstroming is. Opdat de woningbehoefte beter en efficiënter over de hele woningvoorraad wordt verdeeld.

De woningvraag

De bevolking groeit, alhoewel iets minder hard dan in de afgelopen jaren. Van 18 miljoen naar 20 miljoen, en dan stabiliseert die ongeveer. Een toename die voornamelijk alleen door arbeidsmigratie wordt veroorzaakt. Een algemene trend waar ook Den Haag last van heeft. De netto migratie kent sinds de laatste 8 jaar een enorme stijging. In 2022 was dat extreem vanwege Ukraine, maar was daarvoor ook al fors. Eerst betrof het asielzoekers, maar nu vooral arbeidsmigranten. In 2023 was de netto migratie 120.000. Het CBS verwacht dat die gaat afnemen; dit jaar al richting de 80.000 en vanaf 2028 naar 60.000. Het Kabinet zet in op vermindering maar richt zich vooral op vluchtelingen/asielzoekers, en dat gaat maar om kleine aantallen.

Daarbij neemt ook het aantal huishoudens toe. Het zijn er nu ruim 8 miljoen, en dat worden er 9,5 miljoen. Dat betekent 1,5 miljoen woningen er bij. Bij iedere prognose hebben we deze hoeveelheid opnieuw onderschat. We hebben dus eerder meer dan minder woningen nodig. De groei van huishoudens in Haaglanden is zo dat er in 14 jaar 1 op de 5 huishoudens bij is gekomen. Het gaat dan om voornamelijk 1 persoonshuishoudens.

De huishoudensverdunding gaat ook harder dan we gedacht hadden en de bevolking groeide veel sneller dan in de prognoses, maar daarnaast zijn er ook veel woningen onttrokken aan de voorraad voor verhuur, toeristen, vakantiewoningen e.d. en ook het beleid dat ouderen langer zelfstandig wonen betekent dat er meer huizen nodig zijn.

Er is een dubbele vergrijzing: in absolute zin meer ouderen en nog veel meer mensen van boven de 80. Maar het aantal gezinnen is weer aan het stijgen. En de traditionele doelgroep van de corporaties groeit ook weer. Er zit dus een forse ontwikkeling in de vraag.

De behoefte aan stedelijk wonen neemt toe, maar de grootste vraag is die naar groen-stedelijk wonen. Gezinnen en ouderen trekken sinds kort ook weer weg uit de grotere steden, en met name daardoor wordt de stad steeds eenzijdiger. De Randstad verandert erg van bevolkingssamenstelling. Er is heel weinig doorstroming bij oudere alleenstaanden. De verhuisgeneigdheid is er zeer gering en dus is er een heel goed product nodig om daar beweging in te krijgen. Daarom moeten we nadenken over welke woningen we in de stad toevoegen.

Het woningaanbod

Bij het aanbod zien we het spiegelbeeld van de vraag: het is alleen maar afgenomen en ook de bouwvergunningen lopen de laatste 2,5 jaar terug. Ondanks het credo bouwen-bouwen- bouwen zijn er minder bouwvergunningen afgegeven. In het eerste kwartaal van dit jaar zijn de opleveringen met 10 % afgenomen. De verwachting is dat dit de komende 2 jaar gewoon doorgaat. Er wordt dus minder toegevoegd aan de woningvoorraad terwijl juist meer nodig is.

Voor de koopwoningen is er dezelfde trend. Van 10.000 per jaar terug naar 4000. De woningmarkt doet het wel beter; er worden wat meer woningen verkocht, maar het aanbod is nog steeds veel te laag, en dat zie we terug in de prijsontwikkeling. Transformaties van gebouwen naar woningen zijn ook een oplossing, maar de aantallen zijn bescheiden en nemen de laatste tijd af.

De opgave

Het totale woningtekort is inmiddels opgelopen tot 3,8 %. Het grootste ooit. En het gaat nog verder oplopen want de bevolkingsgroei gaat door, terwijl we zien dat het aanbod daalt. Het wenselijke te kort is 2% en daar zitten we nog ver vanaf. De komende 10-20 jaar kan dat tekort niet worden ingelopen. Landelijk moeten we nog 981.000 woningen bouwen, dus dat gaan we niet halen. De woningbouwproductie is teruggelopen terwijl we de opgave hebben onderschat. Wat we de komende 10 jaar kunnen doen is nog maar de helft van wat nodig is voor de bevolkingsontwikkeling.

Voor de nieuwbouwproductie zijn er op zich genoeg locaties. Echter we zijn niet in staat om die goed te ontwikkelen. Er is ruimte voor 1,5 miljoen extra woningen in Nederland, dus het kan wel. Maar hoe doen we het.

Voor wie gaan we nu bouwen.

Woningen toevoegen kan gedaan worden voor de z.g. primaire vraag (degenen die nog geen woning hebben) of voor de doorstroming. Of alle twee. Daar gaat de discussie over. Het huidige woningbouwprogramma is erg gericht op de primaire woningvraag, met voor 2/3 deel betaalbaar bouwen en klein bouwen. Maar er kan ook rekening gehouden worden met wat meer doorstroming. Dan komt het bouwprogramma er anders uit te zien.

Er is een enorme vraag naar koop-eengezinswoningen, en die neemt toe in de tijd. Veel minder vraag is er naar koop appartementen. Dat is precies het tegenovergestelde van wat nu in productie is. We bouwen dus woningen waar eigenlijk de minste vraag naar is.

De druk op het centrum-stedelijk gebied is enorm, maar dat is een beperkt gebied, en betreft maar ongeveer 12 % van de woningvraag. De meer aantrekkelijke buurten zitten vaak net om het centrum heen, hier vooral op het zand. Ook is er heel veel vraag naar groen-stedelijk en landelijk wonen. Dat wordt alleen haast niet meer gedaan. In de provincie Zuid-Holland wordt bijna alles in de stad gebouwd. Dat is op zich niet verkeerd, maar het sluit niet aan op de voorkeuren. Door daar wel meer op in te spelen zou meer doorstroming kunnen worden uitgelokt.

De doorstroming

In Nederland zijn in 2021 ca 50.000 nieuwe woningen bijgekomen, gevolgd door allerlei verhuisbewegingen. In de eerste schakel zijn er dan al meteen 50.000 andere woningen die vrij komen in de bestaande voorraad, en dat loopt zo door naar schakel 5, en naar 8. Dus wat levert een nieuwbouwprogramma nou op. ABF in Delft kan dat berekenen. Zo kan je de nieuwbouw ook optimaliseren door te differentiëren. Soms wordt er sterk ingezet op betaalbare woningen, maar kun je meer betaalbare woningen vrij krijgen door een iets ander programma te kiezen.

Ook bij de duurdere bestaande woningen zijn er heel wat mensen die toch willen verhuizen. Huizen van 6-8 ton, misschien 10 % van de voorraad, maar als die bewoners willen verhuizen dan levert dat misschien uiteindelijk wel een vervolgaanbod van 6-7 huizen op. Bijvoorbeeld de empty nesters die kleiner willen wonen, of de secundaire starters die 5 tot 10 jaar geleden hun eerste koopwoningen hebben gekocht en willen doorverhuizen. De duurste woningen leveren zo altijd de meeste doorstroomschakels op. Voor de nieuwe bouwproductie betekent dit dat we niet alleen maar dure woningen moeten bouwen. Een huurwoning van een corporatie heeft de kortste doorstroomketen.

De meeste woningen in Den Haag komen vrij door emigratie. Dat zijn de kenniswerkers en expats die hier tijdelijk wonen. Daar komen de meeste woningen door beschikbaar. En dan is er de sterfte waardoor woningen beschikbaar komen. Nieuwbouw is belangrijk, maar in de voorraad speelt dus veel meer.

Verreweg de grootste vraag is naar koop-eengezinswoningen, en deels ook naar betaalbare huur appartementen. Veel minder echter naar koop appartementen en weinig naar huur eengezins. Dit beeld sluit helemaal niet aan bij de huidige woningbouwprogramma's.

Voor de corporatiesector ligt het anders. Daar zijn de inkomens van huurders sinds 1986 enorm afgenomen. Daar wonen in toenemende mate de laagste inkomens, en vindt doorstroming niet plaats. Den Haag doet er dus verstandig aan om voor 30% sociaal te blijven kiezen. Voor een evenwichtige woningdifferentiatie die aansluit bij de vraag is dus een behoorlijk sociaal programma nodig. De randgemeenten zouden dat ook moeten oppakken maar die doen het niet.

In een nieuwbouwprogramma moet natuurlijk ook voldoende sociaal zitten en verder alle andere financieringscategorieën. Zeker als dat programma omvangrijk is. De Vinex locaties hebben eigenlijk te veel hoge inkomensgroepen aangetrokken, zegt het SCP. Dan wordt zo'n gebied te eenzijdig.

De toekomstige vraag

Uiteraard moet voor de huidige vraag gekozen voor zowel de primaire vraag en voor doorstroming. Maar ook kunnen we meer kijken naar de toekomstige vraag. Welke huishoudens gaan er in de toekomst een woning vragen. Want een woning heeft een levensduur van honderd jaar of meer.

Daarvoor is het ook relevant te weten wat er in de voorraad al aanwezig is. En wat dan dus moet worden toegevoegd. Misschien is dat wel waar we nu heel weinig van hebben, zodat het totaal gedifferentieerder wordt.

De vergrijzing verandert de woningvraag en de meest gepaste differentiatie. Het aandeel ouderen van 65+ is nu ongeveer 20-25 %. Dat gaat naar 26%. Het aandeel 80+ gaat zelfs verdubbelen. Dat is een toekomstige vraag waar je nu al op zou moeten inzetten.

We verwachten ook heel veel alleenstaanden. En het aantal gezinnen is niettemin weer aan het groeien. Het aantal paren met kinderen neemt toe. De hele bevolking groeit, maar de alleenstaanden het meest.

Anticiperen op de toekomst:

Nieuw is het wonen met de natuur. Dat is een formule waarbij er nauwelijks eigen ruimte is. Of het maken van een nieuw dorp dat voldoet aan landelijk wonen. Coöperatief wonen is een nieuwe ontwikkeling, waarmee midden in de stad ook betaalbare woningen gemaakt kunnen worden voor middeninkomens. Dat is een aanbod dat er weinig is. Amsterdam heeft er nu een regeling voor, die ook voor Den Haag aan te raden is. Daardoor kan een stukje financiering overgenomen worden. Een ander voorbeeld zijn de Knarrenhofjes met 30 % sociaal, die ook gestapeld kunnen zijn. Daar komt heel veel doorstroming bij vrij. Tiny Houses zijn ook een optie maar meer een niche. Of de 15 minuten stad met nauwelijks auto's waar men alles te voet of fiets doet. Of projecten waar op de etages gezinswoningen zijn geplaatst met binnentuinen. Allemaal nieuwe vormen van wonen. Een manier om gezinnen in de stad te laten wonen.

Een andere optie bestaat uit tijdelijke woningen. Voor al die locaties die zo moeizaam ontwikkeld worden. Dus waarom niet daar voor 10 of 15 jaar tijdelijke gebruik van maken.

Vragen vanuit de zaal

We zijn de afgelopen decennia alleen maar groter gaan wonen. Moet daar geen rekening mee gehouden worden?

Er zijn nu meer alleenstaanden, dus kunnen de woningen ook kleiner zijn. Zelfs 60 m². Maar als dat voor gezinnen is, dan gaat het mis. Micro wonen in de stad voor jonge professionals, dat kan prima. Woning delen kan ook. Empty nesters gaan vaak ook kleiner wonen. De bestaande voorraad moet hier beter op ingezet worden.

Over optopping: ik begrijp dat er zo wel 100.000 woningen gemaakt kunnen worden in NL. Klopt dat?

Er zijn inderdaad vanuit het ministerie berekeningen gemaakt die op 100.000 uitkomen. Anderen zeggen weer maximaal 30.000. In feite is dit gebruik van de bestaande voorraad. Behalve optoppen is er ook ondervoegen in plinten en aanplakken op de koppen. Dat is zeker ook een oplossing, alleen vaak nog vrij kostbaar. Er wordt veel mee geëxperimenteerd en vaak toegepast in combinatie met renoveren.

In hoeverre is de regelgeving bevorderlijk voor doorstroming? Bijvoorbeeld als de nieuwe woning kleiner maar duurder is.

In de sociale sector speelt dat heel sterk. Daarom zijn er wel corporaties die toch dezelfde huur vragen na verhuizing. Uiteindelijk is het de kunst om het goede product aan te bieden op de goede plek. De verhuigeneidheid van ouderen blijft echter laag. Dus als in de wijk de juiste woningen hiervoor kunnen worden aangeboden, dan zie je wel dat men verhuist. Corporaties werken ook wel met verhuiscoaches, en er zijn gemeenten die verhuispremies inzetten.

Er zijn mooie voorbeelden van Knarrenhofjes. Wat zijn de belemmeringen bij het realiseren daarvan?

Er moet grond en een gepaste locatie beschikbaar zijn. Gemeenten en corporaties moeten het willen. Losse coöperaties van ouderenwoningen zijn iets duurder. Bezwaarprocedures kunnen ook vertragend werken.

Worden er in de toekomst ook huizen gebouwd waarbij je de functie ook heel simpel kan veranderen?

Aanpasbaar bouwen gebeurt wel. De experimenten in Amsterdam waren erg duur. Het zou mogelijk zijn om rekening te houden met later samenvoegen, toevoegen of splitsen.

Er zijn veel ouderen die op zoek zijn naar een woongroep. Kan de gemeente daarin iets betekenen. Dan kan men zich oriënteren op de zorgvraag die er straks bij kan worden aangeboden.

Voor woongroepen zou de gemeente of de corporatie misschien iets kunnen faciliteren. Maar hoe we met de zorg moeten omgaan is onduidelijk. Dat loopt nu helemaal vast.

Waar passen al die arbeidsmigranten in de planning?

Met ca 800.000 in Nederland is dat een serieus deel van de woningvraag. Het advies van de werkgroep van Roemer was dat werkgevers alleen mensen kunnen aanstellen als er fatsoenlijke huisvesting geregeld is. Dat zou nu echt ingevoerd moeten worden. Er liggen al 2 à 3 jaar voorstellen. In dit verband kunnen tijdelijke woningen ook een oplossing zijn. Een flexibele schil rond de woningmarkt waarbij je misschien wat minder kwaliteit hebt maar wel een dak boven je hoofd. Er zijn fabrieken die de productie kunnen opvoeren, van demontabele woningen die voor 10 à 15 jaar zijn te gebruiken. In Den Haag en Rotterdam ontspoord het volledig. Eigenlijk moeten eerst de werkgevers worden aangepakt. Ook de verplichte koppeling tussen wonen en werken zou nooit de bedoeling mogen zijn.

Het Kabinet wil geen daklozen meer in 2030. Den Haag telt 5000 daklozen en dat neemt toe. 160 gezinnen wonen in hotels. Zitten deze cijfers ook in de prognoses.

De prognoses gaan uit van 3,8 % woningtekort, maar als we die 981.000 woningen willen hebben, dan moeten we nu al 120.000 woningen per jaar gaan bouwen. Dat gaat niet gebeuren. Tekorten lopen alleen maar op. Bestaande woningen moeten dus efficiënter worden ingezet, en leegstaande gebouwen daadwerkelijk gebruikt. En tijdelijke woningen moeten er komen. We gaan het absolute tekort nooit oplossen met alleen nieuwbouw.

Gijsbert Van Herk

Staedion is opgericht om mensen te helpen die niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt. Er zijn 2 miljoen corporatiewoningen in Nederland en dat is een groot goed.

In Den Haag is 1 op de 6-7 woningen van Staedion. (De woningen boven het Spuitheater bijvoorbeeld ook.) Staedion is ook buiten Den Haag actief en ontwikkelt ook woningen in het Westland, Pijnacker-Nootdorp en in Leidschendam-Voorburg. In de regio Haaglanden wordt samengewerkt met 9 gemeenten, dus met 9 wethouders Wonen en ook met de 15 corporaties die er actief zijn. Staedion is een z.g. systeemcorporatie. Van de 270 corporaties in Nederland zijn er 10 heel groot; daar is Staedion er één van. Als Staedion zou omvallen dan valt de hele sector om. Het is een grote verantwoordelijkheid, maar ook is er sprake van een rolvoorbeeld. Zo'n corporatie zal af en toe een stap naar voren moet maken. Als grote partij die op het gebied van innovatie of leefbaarheid het voortouw kan nemen.

Een groot goed dat is dat Staedion nog een eigen onderhoudsdienst heeft waardoor die vaak nog de enige is die bij de mensen echt achter de voordeur komt. Behalve de huisarts en de wijkverpleegkundige. Als we op een dag 12 bezoekjes afleggen, voor kleine reparaties, dan zien we hoe het met de mensen gaat, ook als dat niet zo fijn is. We pikken dan signalen op van eenzaamheid of huiselijk geweld, en daar kunnen we dan wat mee doen. Misschien is de corporatie wel de grootste kracht als het gaat om leefbaarheid en sociale veerkracht. Dat staat nergens in een regeerakkoord of in nationale prestatieafspraken, maar toch is het zo. De vastgoedwaarde van corporaties is ongeveer 7,5 miljard. Dat betekent een serieuze taak als het gaat om verduurzamen en renoveren. Of om het bestrijden van woonfraude en het huisvesten van arbeidsmigranten bijvoorbeeld. Daarbij speelt het probleem van uitbuiting en onderverhuur, of er zit een drugsclub in of een ondermijningskamp met prostitutie. We rollen er zo'n 400 per jaar op; het topje van de ijsberg, in alle steden en ook in Den Haag en de regio. Soms legaliseren we dan situaties van overbewoning, zoals we dat ook met studenten doen. Dan hebben we misschien een probleem opgelost. Gelukkig

werken we ook meer en meer samen met de politie, de energiebedrijven en de gemeente, om ook die kant van de stad een plek te geven binnen onze organisatie.

Staedion heeft bezit in de hele stad. Dus niet alleen in Zuidwest, de Schilderswijk of Transvaal. Dat neemt niet weg dat als we woningen ontwikkelen we ook wel graag in die delen van de stad zitten waar nog nauwelijks corporatiewoningen zijn. En we werken ook graag samen met andere corporaties, zoals Haagwonen, Hofwonen, en Arcade.

Ontwikkelen, renoveren, transformeren

Qua beleid zetten we leefbaarheid zwaar op het prikbord, maar ook willen we nieuwe woningen ontwikkelen; zo'n 7000. We zijn de grootste ontwikkelaar in de Regio Haaglanden, met op dit moment 900-1200 woningen in aanbouw. Vorig jaar hebben we 600 nieuwe woningen opgeleverd en momenteel hebben we er 3000 onder handen. Dat is best bijzonder voor een corporatie. We zijn een ontwikkelende corporatie maar daarnaast zijn ook elk jaar ca 700 woningen aan het renoveren, verduurzamen en energietransitie gereedmaken. Niet alleen naar label A maar ook de aansluiting op de Warmteling die uit de industrie van Rotterdam komt. En echt gas-loos maken, tot en met het geven van inductie trainingen aan bewoners en het leveren van kook toestellen. Zover gaan we daar soms in.

Behalve dat we veel uitgeven aan belastingen, erfpacht, en andere afdrachten, verwachten we van de gemeente ook wel dat die mee-investeert in de leefomgeving van de bewoners of de zorgvoorzieningen in de buurt. Ook dat is onderdeel van de wederkerigheid in de prestatie afspraken met de gemeente. Zo kunnen we elkaar helpen.

Staedion is in 1901 opgericht, voornamelijk om iets te gaan doen aan de omgeving van de woningen zoals die er toen bijstonden. Maar daarna herhaalde de geschiedenis zich steeds weer; de private sector pakte dat niet helemaal op. De corporatie kan, onafhankelijk van wat de overheid doet, de urgente vragen van de leefomgeving echter wel het hoofd bieden en moet ook mede de stedenbouwkundige kwaliteit leveren. Bijvoorbeeld klimaatbestendigheid en meer water in de stad. Het gaat ons om de maatschappelijke opgaven. Zuidwest is zo'n wijk die ooit in 1 keer integraal uit de grond is gestampt is.

In 1995 is de corporatiesector geprivatiseerd. We zijn geen onderdeel van de gemeente. Staedion is een stichting, met een raad van commissarissen, die moet voldoen aan de Woningwet. Daarnaast is er de Autoriteit Woningcorporaties (AW) die erop toeziet dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak en die ons controleert. De sector is van een enorme uitbreidingsopgave gegaan naar een transformatie opgave. Het accent verschoof van stadsuitleg maar een continue opgave voor ontwikkelingen binnen de bestaande stad.

We werken volgens de geldende nationale prestatieafspraken. Alleen staat daar niets in over leefbaarheid, veerkracht en al wat er zich achter de voordeur afspeelt. Die afspraken zijn vooral kwantitatief. Een productie van 900.000 nieuwbouw, 300.000 woningen voor de corporaties (inclusief 50.000 voor midden huur), 300.000 voor de markt en 300.000 voor beleggers. Corporaties zijn redelijk vrij in het invullen van hun opdracht. Van de ca 25.000 sociale woningen die in de Regio Haaglanden gebouwd moeten gaan worden wil Staedion er 7000 bouwen. De andere 14 corporaties moeten die andere 2/3 op zich nemen.

Wonen gaat over mensen

Corporaties zijn er om mensen te helpen die niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt, maar vanwege het grote tekort horen daar ook de middeninkomens bij. Ook daar wil Staedion graag voor bouwen. Ook omdat we daardoor veel meer kunnen mixen en mensen in hun wooncarrière meer mogelijkheden bieden om door te stromen in de eigen wijk. We wonen in de meest gesegregerde stad van Nederland. Daar willen we wat aan doen. De gemiddelde leeftijd van onze huurders is 55 jaar, waardoor we in de toekomst met al onze verhuureenheden (50.000 straks) eerder een ouderenhuisvester worden. Niettemin huisvesten we momenteel ook 1500 studenten, voor de Haagse Hogeschool en ROC Mondriaan.

Vereenzaming staat in het handboek van de VGZ te boek als een ziekte. Ook dit is een opgave voor Staedion. Daarom zijn er nu ook zg. seniormakelaars in dienst, die tegelijk ook complexbeheerders zijn en iemand naar de lift kunnen helpen of klusjes doen. De snelst groeiende ziekte is dementie. In het verpleeghuis liggen de mensen tegenwoordig veel korter en iedereen woont veel langer in het eigen huis, vooral bij Staedion. Als we alle zorginstellingen die gesloten zijn zouden ombouwen tot een formule wonen plus, dan zouden we een heel eind komen. En laten we die complexen als corporatie ook in beheer nemen. In Kijkduin hebben we dat gedaan, voor 55-plussers; een raar label; het zou eigenlijk naar 75 plus moeten.

De laatste 10 jaar is het begrip leefbaarheid verworpen tot het houden van buurtbarbeques. Dat kon beter. Staedion heeft in dit verband gekeken naar een meer strikte opvatting over de eigen verantwoordelijkheid hiervoor; welke initiatieven de corporatie zou moeten nemen en wat de signaalfunctie zou kunnen zijn. Bij voorbeeld als het gaat om de schuldenproblematiek. De 5 tot 6000 mensen die elke dag in de problemen zijn, die worden door ons gewoon niet op straat gezet. Dat geldt ook voor de toeslagenslachtoffers. We geven miljoenen uit aan onderhoud en renovatie,

Voor wat betreft de duurzaamheidsopgave heeft Staedion een signaalfunctie. Dat doen we samen met het ROC. We contracteren schilders van aannemingsbedrijven die ze daarmee uit de bijstand halen. De Krajicek Courts hebben we omarmd. En ook zijn er leuke verbindingen te maken, door bijvoorbeeld kunst uit het Mauritshuis de stad in te krijgen. Of het Omniversum naar Zuidwest te halen. We draaien het gewoon om.

Oplossingen

We zijn het ontzettend eens met wat Boelhouwer zegt over het beter benutten van de bestaande voorraad. Als we voor alle woningen 55 m² rekenen, kunnen we alle 44.000 actief woningzoekenden in de stad huisvesten. De helft is doorstroom, inclusief alle kinderen van 18 tot 25 jaar die van hun kamer van 12 m² af willen.

Als alle 270 corporaties in Nederland 1000 woningen zouden realiseren, dan zijn we met bijna 300.000 woningen al een heel eind uit de misère. Als de 175 pensioenfondsen in Nederland nu eens niet in het buitenland zouden beleggen maar in Nederland, dan is de opgave van die andere 300.000 ook overzichtelijk geworden; 2.000 per pensioenfonds is echt niet veel. En er zijn ook nog 5000 projectontwikkelaars.

Vragen uit de zaal:

Op 18 juni 2021 hebben de Vrienden van Den Haag een brief gestuurd aan de 3 grootste woningcorporaties met de vraag of er innovatieve lichte woningen boven op de flats in Zuidwest zouden kunnen worden geplaatst. In twee lagen, één voor ouderen, één laag voor de jongeren, met een simpele lift op de kop. We hebben daarop geen antwoord gekregen, een jaar later een reminder gestuurd, ook geen antwoord gehad. Wat is er mee gebeurd?

Die brief ken ik niet. Optoppen zou inderdaad misschien prima kunnen, maar men moet zich wel realiseren dat we altijd te maken met toestemming van 70 % van de zittende bewoners. Bijvoorbeeld bij een complex in Mariahoeve, dat gerenoveerd wordt, zouden we een aantal woningen kunnen optoppen. Maar zover zijn we nog niet. We proberen het te doen op een beperkt aantal kleine plekken, gekoppeld aan renovatie, als de bewoners er enorm op vooruit gaan, inclusief het groen er om heen. Hopelijk komen we tot elkaar; met 10 of 15 woningen op 2-3 plekken.

Het beeld bestaat dat bij corporaties alles top-down wordt benaderd. Klopt dat? Kan het ook meer van onderop komen? De woondeal resulteert in een aantal prestatieverplichtingen, terwijl voor bijvoorbeeld knarrenhofjes het niet anders gaat dan bottom-up.

Je kunt aan iedereen vragen mee te denken maar niet iedereen komt daar zo maar aan toe. In het Westland of in Zuidwest ontwikkelen we in samenspraak met direct betrokkenen en in overleg met de wijken; vanaf het begin. Soms echter moeten we echt wel mensen ontzorgen, omdat ze het zelf niet overzien. Maar waar het kan moeten we wel meer van onderop doen, want mensen zijn niet gek; ze geven precies aan wat ze willen. In Zuidwest zeggen veel bewoners schiet eens op, ik wil verhuizen. Daar gaan we graag in mee. We luisteren ook heel goed als men niet per se een grote woning wil hebben, maar dan wel gebaat is bijvoorbeeld bij een leerplek voor de kinderen of een werkplek vanwege thuiswerk in de algemene ruimten van het complex wat we bouwen.

Als bij het toevoegen van woningen extra geïnvesteerd moet worden in leefbaarheid, dan blijven de voorzieningen wel eens achter. Welke rol ziet Staedion daarbij voor zichzelf? Of als het gaat om extra parkeerplekken of ouderenzorg. Wat verwacht Staedion dat anderen doen?

Veel van onze bewoners hebben geen auto en hoeven ook geen auto. In bijvoorbeeld het geval van de Hofbadtoren in Ypenburg komt het parkeren goed uit. Maar als de gemeente dan betaald parkeren op de openbare weg gaat invoeren, dan ontstaat er wel een probleem. Een ander voorbeeld: Het kan zijn dat het ROC Mondriaan maar 550 leerlingen heeft, maar hou die school alsjeblieft daar in de buurt. En doe dat samen met ons. Dan kunnen wij er misschien woningen omheen bouwen voor leraren. Dat soort treintjes maken, daar werken we aan achter de schermen. Maar ook, als je toch gaat transformeren, probeer dan ook maatschappelijke investeringen mee te nemen. Dan kunnen wij kijken of we voor het bedrijfs-onroerend goed de huren kunnen instellen op kleine ondernemers zoals de fietsenmaker, het winkeltje. Daar staat tegenover dat als hier op de Amsterdamse Veerkade iets leegstaat we dan iets meer vragen als daar een fitnessruimte in komt.

U bent bezig samen met ontwikkelaar Patrizia de Bellevue locatie te ontwikkelen. Dat lijkt stil te liggen. Denkt u dat dat weer op gang gaat komen en hoe gaat u de participatie regelen.

Normaal duurt zo'n ontwikkelingsproces ca 7 jaar, met alle bezwaren daarbij. Het project is zo groot en complex dat het sowieso langer duurt. Nu hoeven wij als corporatie niet op een triple A locatie te zitten; maar hoe mooi zou het zijn als daar op de begane grond iets komt waar de stad iets aan heeft. Of het zo hoog moet zijn, we gaan zien of het realistisch is. Desalniettemin, er zijn daar drie partijen die eigenaar zijn, en achter de schermen stap voor stap er op doorwerken. Het PUK is opnieuw

vastgesteld, twee colleges geleden. Dat betekent dat we de komende twee jaar zullen proberen het plan weer een stap verder te brengen. Wat betreft de participatie: Er is natuurlijk veel kritiek maar er ligt ook al een omvangrijk participatietraject achter ons.

Een van de bezwaarmakers: Waarom zien we bestemmingsplan na bestemmingsplan zonder dat één van de maatregelen die de professor zojuist genoemd heeft erin wordt verwerkt, en zonder voorzieningen?.

Inmiddels hebben we met z'n 540 bewoners gesproken, die niet in die groep zitten. Die willen liever dat het morgen gebeurt dan gisteren. Dat er geen voorzieningen zitten in het bestemmingsplan, dat ben ik niet met u eens. Dus dan moeten we in gesprek over wat er dan nog mist.

U liet een plaatje zien uit 1915 van een Amsterdamse School complex. Toen was het ideaal om sociale woningbouw ook schoonheid en architectuur te geven. Nu heeft u die enorme opgave; wat is er, in het overzicht met de budgetten, voor ruimte voor zorgvuldige architectuur, ook als het gaat om mensen met een kleine beurs.

We hoeven niet elk dubbeltje om te draaien, want we moeten door. Maar we moeten het wel kunnen uitleggen aan bewoners die het uiteindelijk moeten kunnen betalen. De woningen moeten er gewoon goed bijstaan. Het gaat niet aan dat je van een afstand kunt zien dat het corporatiewoningen zijn. In Zuidwest is er geen verschil te zien, maar in het binnen-pakket is dat er wel degelijk. De één betaalt nou eenmaal meer dan de ander. In denk dat het nieuwe sociale woongebouw de Wenckebach in het Laakkwartier wel zo fraai is dat het over 100 jaar een gemeentelijk monument wordt. Heeft wel meer gekost maar dat was een afweging.

Esther Fleers

Niet zelf in Den Haag woonachtig, maar er wel 15 jaar werkzaam, noemt zij zich toch een kleine vriend van Den Haag. Projectontwikkelaar Heijmans heeft een honderdjarige geschiedenis en is inmiddels koninklijk en beursgenoteerd. Meestal wel bekend bij de mensen vanwege de borden bij wegwerkzaamheden. De meeste van de 5300 werknemers werken ook bij de Divisie Infrastructuur. Verder is er een aannemerstak voor de bouw van woningen, ziekenhuizen, scholen, en een vastgoed/projectontwikkelaars tak, Heijmans Vastgoed. De laatste is veel kleiner, 200 man landelijk en doet met name gebiedsontwikkelingen. Ook in Den Haag.

Een cruciale vraag waar het bedrijf voor staat is hoe bouwen we een miljoen woningen. Maar niet alleen dat. Ook hoe creëren we een veilig en betaalbaar thuis, hoe houden we de steden waar het allemaal moet gebeuren bereikbaar, hoe realiseren we de energietransitie en hoe bieden we wateroverlast en droogte het hoofd. Uitdagingen die vandaag de dag allerm minst eenvoudig zijn.

En we willen snel vooruit gezien de uitdagingen die er liggen, maar er is wel steeds minder ruimte om te manoeuvreren. Enerzijds omdat "we het natuurlijk kapitaal ook al een beetje hebben vernietigd", anderzijds "omdat we op zoek moeten naar beschikbaar personeel." Het overkoepelende motto van Heijmans is een gezonde leefomgeving. Dat gaat over meer dan alleen bouwen. Het betreft ook de manier waarop we samenleven en hoe we dat kunnen faciliteren. Dus over samenhang en de meerwaarde voor zowel het fysiek-ruimtelijke- als het sociale domein.

Heijmans vastgoed ontwikkelt gebieden, soms ook wel eens gebouwen, zowel buiten-stedelijk als in de binnenstad. In Den Haag voornamelijk in de stad, waar de focus moet liggen op gezonde inclusieve wijken, met welzijn en de natuur op nummer 1. En het belang van zittende bewoners

voorop. “Zonder maatwerk kan de stad niet dansen”, dus willen we steeds eerst weten er specifiek nodig is, voor de stad, voor het gebied en voor de locatie. Dat gaat uit van de bewoners.

De laatste 10 jaar in Den Haag.

Heijmans heeft de voormalige ministeries van binnenlandse zaken en justitie getransformeerd, naar een woongebouw en een campus voor de Universiteit van Leiden. Destijds de grootste kantoortransformatie van Nederland. Ook waren we betrokken bij de gebiedsontwikkeling rond het HagaZiekenhuis aan de Leyweg waar we ongeveer 700 woningen hebben toegevoegd, samen met Patrizia en Arcade. Dan is er het Energiekwartier, dat al heel lang loopt, waar we iets meer dan 500 woningen toevoegen, in een mix van sociaal, middenhuur en koop. Momenteel is een mooi bouwplan in ontwikkeling op de Binckhorst, genaamd Orion, met ook gemengd middelduur, sociaal en koop, plus bedrijfsruimten. En dan is er natuurlijk het plan Dreven Gaarden Zichten in Zuidwest.

Nieuwe ontwikkelingen

In vele gemeentes staat de leefbaarheid onder druk. Dat uit zich op verschillende manieren. Naast de woningnood is dat een groot aandachtspunt. Het maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling. Vele belangen spelen daarbij tegelijkertijd en dat maakt het complex. Door de enorme vraag staat het proces ook nog eens onder tijdsdruk en de belangen zijn vaak tegenstrijdig. Een complexiteit die zodanig gemanaged moet worden dat er een goed plan uitkomt. In dat tumult probeert Heijmans de belangen van zittende bewoners er zo goed mogelijk bij te betrekken. We staan er overigens altijd voor open om het anders te doen.

Integraal denken

Gebiedsontwikkeling kan niet zonder coalities tussen partijen. Markt, corporaties, gemeente, andere stakeholders zoals schoolbesturen of zorginstellingen en zittende bewoners. Voor die integraliteit is er vertrouwen nodig. Tussen partijen, maar ook breed gedragen. Dat betekent gezamenlijk aan de voorkant ambities formuleren en elkaar vasthouden als “het af en toe een beetje minder leuk wordt.” Het vergt lenigheid van iedereen; integraal denken, niet sectoraal. Dat doen we door alle 4 de fases te doorlopen: initiatief, ontwerp, realisatie en beheer. Na fase 3 is de ontwikkelaar weg. Heijmans heeft geen eigen woningportefeuille en ook geen woningen in beheer. De woningen worden na afloop verkocht aan een belegger of aan particuliere kopers of aan een woningcorporatie. We moeten er dus voor zorgen dat na fase 3 de partijen die blijven op een goede manier het verdere beheer kunnen doen. Elke fase kent dezelfde elementen van participatie en samenwerking, en wordt bepaald door de kwaliteit van het plan, het ontwerp en de borging van het leefbaarheidsconcept. Uiteindelijk wordt dat ook het resultaat van de hele business case. We moeten steeds weten dat we het kunnen betalen; zonder geld valt er niets te ontwikkelen. Een iteratief proces dat zich gedurende de hele rit blijft herhalen. En waarbij de verbinding tussen sociaal- ruimtelijke domein en het fysieke domein steeds de integrale opgave bepaalt.

Den Haag Zuidwest.

Het is de grootste stadsvernieuwingsopgave van Nederland. Qua stedenbouw is de wijk mooi opgezet met veel groen, veel water, qua typologie wat eenzijdig; maar alle kwaliteiten voor een gebiedsontwikkeling zijn daar aanwezig. De sociale leefbaarheid scoort er niet het beste, maar er is potentie om het stadsdeel te verbeteren, althans de Dreven- Gaarden-Zichten.

De ambitie is om het gebied te transformeren tot op het niveau van minstens “het gemiddelde van de typische Haagse sterke kwaliteit”, geschikt voor een brede doelgroep. Met niet alleen aandacht voor wonen maar voor het hele pakket van voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, kwaliteit van verblijven, sport, en een versnelling van de energietransitie. Dat zijn veel ambities, maar er is een lange looptijd voorzien. We hebben er tijd voor nodig.

In Dreven Gaarden Zichten worden volgens plan 1800 woningen gesloopt om te worden vervangen. De kwaliteit van de huidige woningen is zo slecht het niet loont om deze te renoveren. En het is gewenst om woningen te kunnen toevoegen. Uiteindelijk bouwen we 5300 woningen terug, waarbij het huidige aandeel sociaal gelijk blijft. Van de nieuwbouw wordt ook weer 30 % sociaal, naast 30% middeldure huur en 26% betaalbare koop. Het effect zal zijn dat de wijk meer gedifferentieerd wordt. Aan voorzieningen wordt 6.000 m2 toegevoegd, in allerlei gradaties. Z.g. plintfuncties, maar ook wat grotere volumes. We onderzoeken nog waar we dat kunnen invullen.

De planning loopt sinds 2017. Vorig jaar is gestart met de bouw van het eerste deel. Voordat alles klaar is duurt het nog wel 10 tot 15 jaar. Dus is een lange adem en onderling vertrouwen nodig.

Vragen uit de zaal

Ik val even over het feit dat je zegt dat je de wijk gemiddeld wil maken. We streven toch niet naar een gemiddelde, maar we doen ons werk om er een 10 voor te halen. En dan mag je nog 1 of 2 foutjes maken en dan heb je nog een 8, maar dat is niet een gemiddelde wijk.

Als het ons lukt om bij het Haagse gemiddelde uit te komen, dan hebben we toch al een fantastisch resultaat bereikt. Maar nóg beter is een goede ambitie.

Heel goed dat je zegt dat het gaat om vertrouwen. Ik ben van SOS Den Haag. Wij zijn één van de clubs die bezwaar hebben aangetekend tegen het bouwen zonder onherroepelijke bouwvergunning in Dreven Gaarden Zichten. Dat loopt nog. Waar het om gaat is dat er ook hier sprake is van een top-down benadering. Omdat er gebouwen worden gerealiseerd als experiment op een enorme schaal waarvan ik niet de indruk heb dat de opinie daarover ook gedeeld wordt met de mensen die er wonen. Als je pleit voor een integrale benadering dan moet de relatie tussen de structuurvisie en het bestemmingsplan en later de bouwplannen een keiharde volgordelijkheid kennen. Hoe gaat Heijmans daarmee om?

We zijn in 2017 begonnen met het opstellen van een integraal ambitiesdocument over alle drie de wijken. Dat is vervolgens aan de bewoners voorgelegd, op verschillende manieren, in verschillende samenstellingen. Bewoners mochten ook bij ons op bezoek. De input die daar uit kwam hebben we verwerkt in de nota van uitgangspunten. Dat was het startpunt. Pas daarna is de structuurvisie voor Zuidwest er gekomen. Die NVU is voor ons het sturende document voor het hele proces. Dat gaat over zowel kwaliteit als programma; in feite alles wat die NVU tot een goed kader maakt. Maar natuurlijk evalueert zoets in de loop van de tijd en zullen we er nog wel eens van gaan afwijken.

Ik heb in de jaren 80 in de Gaarden gewoond. Toen was het zo dat iedere keer dat er een Nederlander uit ging er een buitenlander voor terug kwam. Zijn zij nu ook goed betrokken bij wat jullie aan het doen zijn? En hoe passen jullie dan de nodige voorzieningen aan?

Iedereen wordt op dezelfde manier aangesproken. Uitnodigingen worden in verschillende talen verspreid. We hebben veel buitenlandse mensen zien komen. Maar wel is het zo dat lang niet iedereen bereikbaar is. Mensen hebben soms ook wel wat anders aan hun hoofd dan na te denken over een toekomstige woonwijk. Niettemin proberen we iedereen bij het overleg te betrekken.

We hadden het eerder over arbeidsmigranten, en dat zijn er nogal veel. Hoe lost Heijmans dat probleem op? Werken ze ook bij jullie en waar wonen ze dan?

Bij Heijmans werken geen arbeidsmigranten, maar misschien wel bij onderaannemers. Waar ze dan wonen is niet bekend.

De integrale benadering die u kiest is heel logisch, maar hoeveel gewicht krijgt elk belang toegekend? Bijvoorbeeld de biodiversiteit die in een crisis verkeert. Hoe wordt daar rekening mee gehouden? Gezien de grote hoeveelheid gebouwen in de plannen, legt die dan het loodje? En blijft de ecologische zone wel voldoende overeind?

We doen hier veel aan. De huidige biodiversiteit is matig, want het groen is erg eenzijdig. Het is voornamelijk gras. De ecologische verbindingzone maken we veel breder, functioneler en biodiverser. Daarnaast zorgen we er voor dat alle binnentuinen van nieuwe beplanting worden voorzien, en de daken groen worden. De vraag is doen we genoeg? Misschien scoren we niet overal een tien, maar hopelijk toch wel gemiddeld een 8 voor het geheel.

U vertelde dat er in Zuidwest meer woningen terugkomen dan er verdwijnen. Gaat u dan zuiniger met de openbare ruimte om dan in het verleden het geval was? Toen werd er kwistig omgegaan met groen en asfalt, middenbermen, zijbermen, waar niemand wat aan heeft. De wijk heeft daardoor een nogal leeg karakter gekregen. Streeft u nu naar een intensiever grondgebruik?

Dat doen we zeker. Anders is het ook niet mogelijk om veel woningen toe te voegen. Wel is het zo dat uitsluitend wordt gebouwd op grond die in eigendom is bij Staedion. Daarbij zal er wel degelijk worden geïntensiveerd.

Martijn Balster

‘Stad in balans’ is de titel van deze conferentie en deze zal veel overeenkomst hebben met de titel van de Woonvisie die binnenkort uitkomt. Het is een kaderstellend beleidsstuk van de bestuursportefeuille Volkshuisvesting dat tot doel heeft de huidige crisis het hoofd te bieden.

Er is een onbalans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Hoe kunnen we nu vraag en aanbod dichterbij elkaar te brengen en het schreeuwend tekort aan goede en betaalbare woningen terugbrengen? Dat is de centrale vraag. Er moet uitzicht komen op een goede woning, betaalbaar en in een goede buurt, voor iedereen. De kwaliteit van de woonomgeving gaat hand in hand met de huisvestingsoplossingen.

Een aantal fikse dilemma's.

Dat de nood hoog is blijkt uit het feit dat de wachttijd voor een sociale woning zo'n 7 jaar is. Als je net iets meer verdient ben je al gauw overgeleverd aan de vrije sector huur. Wij schrikken niet meer van huurprijzen van 1500 tot 2200 euro voor kleine woningen. Niet alleen op het zand maar ook in Laak. En de prijsontwikkeling van koopwoningen is ook niet bepaald een haalbaar alternatief. De stad dreigt voor veel mensen onbetaalbaar te worden.

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de vraag of het huidige woningaanbod nog wel goed bij de portemonnee van de Hagenaars past en het antwoord is nee. Er is dus veel nodig om er voor te zorgen dat niet alleen in de nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad het aanbod van betaalbare woningen toeneemt. En daarom zijn we ook blij met de nieuwe huurprijsregulering.

Daarbij komt dat de stad groeit. Ja, er komen vluchtelingen en statushouders, maar in tegenstelling tot wat sommige partijen ons willen doen geloven, komt de toename eerder door expats en in nog grotere mate door arbeidsmigranten. Dat zijn ook de concurrenten van bijvoorbeeld de alleenstaande oudere die kleiner wil gaan wonen. De dure gestoffeerde woningen in de vrije sector of de verkamerde overbewoonde woningen in het Laakkwartier zijn daar uitingen van.

Een ander symptoom van de wooncrisis is de grote concurrentie tussen verschillende groepen woningzoekenden. We zien in onze stad nog te veel dat kapitaalkracht daarin bepalend is. Aspirant kopers die met een goed salaris in staat zijn te overbieden op een koopwoning of bijvoorbeeld uitzendbureaus die woningen kunnen opkopen om die vervolgens zoveel mogelijk verkamerd te verhuren aan arbeidsmigranten. Deze actoren winnen het makkelijk van woningzoekenden die een midden- of klein inkomen hebben.

Het aandeel kwetsbare groepen dat geen plek meer weet te vinden in de stad neemt ook toe. Daklozen, arbeidsmigranten, uitstromers uit een zorginstelling. Ze komen er maar moeilijk tussen. En dan hebben we het nog niet over mensen met een specifieke woonvraag. Zoals ouderen met een zorgbehoefte of anderen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Ook zijn er plekken nodig voor woonwagenbewoners, statushouders, vluchtelingen.

De stad heeft ook niet de luxe van grote uitlegebieden en moet het doen met een beperkte oppervlakte. Dat betekent een ruimtelijke puzzel met ingewikkelde afwegingen. Waar bouw je, met welke dichtheden en hoe zorgen we er voor dat ook de leefomgeving van voldoende kwaliteit blijft. Of liever nog, dat de kwaliteit er op vooruit gaat. Dan hebben we het over scholen, over groen, winkels en voorzieningen, bereikbaarheid. Dit alles leidt tot de vraag hoe de stad moet willen groeien, ook kwalitatief, en daar is visie voor nodig.

De komende Woonvisie: een paar lijnen uitgelicht

Eerste spoor is uiteraard te zorgen voor meer betaalbare huizen, via nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande stad. Allereerst over meer woningen. De stad is al een aantal jaren bezig om de woningbouwproductie op te voeren. Dat lukt ook wel. Stip op de horizon is 4000 woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen. Dat heeft enige aanlooptijd nodig. In 2000-2021 zaten we op de goede weg maar na 2022 zijn er een aantal vooral internationale ontwikkelingen de voortgang gaan bemoeilijken. Met name de hoge rentestand en de stijging van de bouwvoorwaarden; daar heeft Den Haag last van.

Ook hebben we te maken met de complexiteit van het ontwikkelen van bouwplannen in de stad en de ruimtelijke afwegingen die daarmee van doen hebben. En hier en daar speelt er ook een juridische procedure. Om de minister te citeren: "Soms is degene die het uitzicht verliest sterker dan degene die een woning zoekt."

Maar in de stad is er de laatste jaren een stevig partnerschap ontstaan tussen publieke en private partijen. Partijen die langjarig willen investeren in de stad. Het gaat om een 'coalition of the willing', die met oog voor kwaliteit en betaalbaarheid zich langjarig willen binden in goede en in slechte tijden. Dat is wel eens anders geweest, met agressieve hit & run partijen, die vooral voor het hoogste rendement kwamen, waarbij je bij leegstand of tegenvallende resultaten de eindverantwoordelijke niet meer kon vinden.

We zetten nu in op nieuwbouw en verdichting op 3 grote gebieden: CID, Binckhorst en Zuidwest. Maar we zullen ook echt moeten kijken naar de bestaande stad. Dat gaat er om ook daar te verbeteren en kansen aan te grijpen om woningen toe te voegen. Dat hoeft echt niet altijd om grote ontwikkelingen te gaan zoals we dat nu gaan doen bij het oude Rode Kruis Ziekenhuis bijvoorbeeld. Maar het kan ook gaan om het optoppen van woningen of het benutten van kavels en panden die nu leeg staan. Altijd met het oogmerk om behalve woningen ook kwaliteit toe te voegen.

De huidige planvoorraad geeft ons aanleiding tot zorgen. Maar we zien ook de nodige reeds vergunde projecten. We zullen de productie echter langjarig vol moeten houden. Naast aantallen is ook de betaalbaarheid belangrijk. In de planvoorraad zit er voor de komende 4 jaar ook voor 1/3 sociaal bij, 20 % middeldure huur en verder is in het coalitieakkoord vastgelegd dat er meer betaalbare koop moet komen.

En er moet gepoogd worden om de segregatie in onze stad tegen te gaan. Dat doen we door stevig te investeren in kwetsbare wijken zoals in Zuidwest maar ook door meer betaalbare woningen toe te voegen in de betere wijken, in combinatie met het opplussen van zorgaanbod en voldoende voorzieningen. Alles om te komen tot een beter evenwicht in de stad: een stad in balans.

En niet in de laatste plaats is daar het beter benutten van de bestaande voorraad in de zin van passend wonen en het tegengaan van leegstand. Bijvoorbeeld door kamerbewoning meer te faciliteren en bestaande bouw op te toppen. Maar uiteraard niet in de wijken waar de leefbaarheid nu al sterk onder druk staat en sprake is van overbewoning.

In de 2^e lijn moet de schaarste beter worden verdeeld en aandachtsgroepen een plek geboden worden. Woningzoekenden met een specifieke vraag moeten er echt tussen kunnen komen. Daarom wordt de Woonvisie opgevolgd door een woon-zorg visie. Waarbij veel aandacht zal zijn voor de bouwopgave voor ouderen. Om meer te bouwen voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen, de huisvesting van statushouders, ook in de wijken waar de leefbaarheid niet al onder druk staat.

Specifiek probleem zijn de arbeidsmigranten. Hun huisvesting moet veel beter geregeld worden. Probleem is echter dat werkgevers en uitzenders in dit opzicht geen verantwoordelijkheid voelen. Daarom moet het beleid meer aan de voorkant komen te liggen, met voorwaarden en vergunningen. 'Geen bed - geen business'; geen uitbreiding van die bedrijven die er niets aan doen. We zullen hier de buurgemeenten en ook het Kabinet op aanspreken.

Verder over de kwetsbare groepen: het beleid daarvoor is in drie lijnen uitgezet: het Urgentieprogramma Betaalbare Woningbouw, ook in wijken waar de leefbaarheid goed is, een doorbraakplan voor starters vanuit de daklozenopvang, en de Haagse Aanpak voor Statushouders en Vluchtelingen.

Het derde spoor: De woonkwaliteit: er is een verduurzamingsopgave te realiseren; een aanpak voor de Haagse Basiskwaliteit.

Het vierde spoor: De leefbaarheid. Daar waar die onder druk staat, zoals in Zuidwest of het Laakkwartier, delen van Transvaal en de Schilderswijk. Ingewikkelde keuzes met heel vaak conflicterende belangen.

Over de vraag voor wie we bouwen heeft op 24 april een stadsgesprek plaatsgevonden. Duidelijk is dat de nood situatie om oplossingen vraagt, niet zijnde antikraak of samen wonen uit nood of het vertrek de stad uit. De intentie van de Woonvisie is om in oplossingen te voorzien. Opdat de stad beter in balans komt, opdat onze kinderen of onze ouderen niet de stad uit hoeven.

Vragen uit de zaal:

Hoe ver kan de stad groeien? Of wordt dat een te grote beperking van de ruimte voor de huidige inwoners?

Daarover moeten het gesprek met de stad nog heel indringend voeren. Voorlopig kunnen we nog wel even vooruit, maar oneindig kan dit niet doorgaan. We hebben ook te maken met beperkingen die van invloed zijn op de groei. We zullen echt weer aan ruimtelijke ordening moeten doen.

In hoeverre zal de Woonvisie ruimte kunnen bieden aan intergenerationele woningdeling. Opsplitsen van huizen is niet altijd aantrekkelijk.

Daarover staat het nodige in de Woonvisie. We zullen de bestaande woningvoorraad beter moeten benutten. In de steden wonen veel éénpersoonshuishoudens. We gaan naar 70-80%. Mensen wonen relatief groot en hebben vaak ook behoefte om behapbaarder te wonen. Het zou mooi zijn als hieruit meer ruimte gemaakt zou kunnen worden voor gezinnen of startende huishoudens of voor doorstromende ouderen.

Over de leefbaarheid: De LER is een instrument waarmee bepaald kan worden hoeveel voorzieningen er in een wijk nodig zijn. Het College heeft onlangs afgeraden om de LER als toets bij ontwikkelingen in de stad toe te passen en wil dit slechts richtinggevend laten zijn. De vraag is waarom. We zien nu al bij uitspraken van de Raad van State dat aan voorzieningen niet getoetst hoeft te worden.

We komen uit een tijd dat er weinig werd gestuurd. Er zijn nu stevige normen en er is integrale programmering, zodanig dat in elk bestemmingplan of ruimtelijk kader inzichtelijk gemaakt wordt wat er nodig is. Dat betreft ook een stevige groennorm zodat verdichting in dat opzicht geen verlies van kwaliteit oplevert. Dit verdient ook alle aandacht en controle vanuit de gemeenteraad.

U bent voorstander van de nieuwe huurregulering, maar hoe wilt u de flexibele ring van huurders overeind houden als particuliere verhuurders de woningen gaan verkopen?

Of dat zo'n vaart gaat lopen zullen we zien. Maar de over-bewoning tegen hoge prijzen moeten we echt terugdringen. We moeten deels er voor zorgen dat middenhuur-woningen worden toegewezen aan middeninkomens. Daar zijn huisvestingsvergunningen voor ingesteld. Maar we moeten er ook voor zorgen dat de voormalige betaalbare koopvoorraad, die nu in handen is gekomen van beleggers, weer terugbrengen in het betaalbare segment. Deels zullen die woningen verkocht worden en te hopen is dat ze dan weer terug zullen komen in de betaalbare koopvoorraad.

Een cri de coeur: vergeet de zwembaden niet in Den Haag.

We hebben een woningvoorraad in Den Haag die voor een aantal mensen een tweede woning betreft. Hoe is het mogelijk dat we in Nederland dat toestaan. En waarom kunnen we vakantiewoningen bouwen daar waar voor reguliere woningen zo'n te kort is. Er zijn dus ook wel andere keuzes te maken.

Niet alleen werden er veel woningen opgekocht om duur te verhuren, maar ook werden er wel woningen aangehouden om te verhuren. Ik hoop dat de huurprijsregulering er voor zorgt dat dat minder aantrekkelijk wordt. Dat woningonttrekking moet worden voorkomen voor bijvoorbeeld toeristische verhuur is inmiddels wel tot ons doorgedrongen. Het is nu aan vergunningen gebonden waardoor in Den Haag een woning nog maar dertig dagen mogen verhuren.

Het ruimtegebruik in Den Haag moet enorm geïntensiveerd worden. In de plannen zie ik extreem hoge woontorens. Architect Soeters hoorde ik laatst zeggen dat deze woontorens niet de beste manier zijn om te intensiveren. Dat je dat beter kunt doen in complexen van 6 lagen. Waarom wordt daar niet voor gekozen? Bij hoge torens zijn de woningen bovendien duur en piepklein en voldoen niet aan allerlei normale eisen. Dat is geen kwaliteit. Wordt Den Haag hier niet onaantrekkelijk van?

Daarom is het van belang dat het beleid gaat sturen op wat we willen, namelijk voldoende ruimte, kwaliteit en leefbaarheid. En op betaalbaarheid. Woontorens boven de 70 meter zijn niet betaalbaar. Nu zijn er wel een paar projecten in Den Haag die boven de 70 meter uit zullen gaan. Maar in de praktijk zien we dat ze toch weer lager worden omdat het qua kosten niet uit kan. Het gaat in ieder geval geen 220 meter meer worden zoals ooit gedacht was aan de Verheeskade. Maar als van dit soort aanbod, te klein en te duur, te veel wordt gerealiseerd dan creëren we inderdaad woonwijken waar mensen niet lang willen wonen, en geen hechting aan de stad gaat ontstaan. Dit soort sociale dynamiek doet iets met de leefbaarheid.

De vraag over de LER is nog niet volledig beantwoord.

De LER is een heel goed middel. In Zuidwest hebben we dat ook vanuit de participatie ingezet. Het publieke debat is daardoor veel meer over de voorzieningen gegaan. Maar we zijn inmiddels vele stappen verder. Er zijn nu tal van referentienormen voor voorzieningen die we heel strak hanteren en waarvoor we ook tijdig financiering en ruimtelijke inpassing organiseren. Bij elke ontwikkeling willen we hierop ook echt sturen, aan de voorkant.

Notities uit de plenaire discussie

Wijsmuller: Focus voor de discussie is hoe houden we de leefbaarheid en betaalbaarheid overeind in een stad waar zoveel gebouwd moet worden, en hoe houden we ook de gezinnen in de stad.

Van Herk: Opdracht voor ons als corporatie, we kennen de bewoners goed, is te zorgen dat we het juiste aanbod hebben. Voor Zuidwest betekent dat veel aandacht voor wat we terug bouwen, ook de 3-4 kamerwoningen, maar ook kunnen de randgemeenten wat betekenen. Dat vraagt om samenwerking.

Noordanus: kwaliteit heeft twee kanten. De woonomgeving en de woning zelf. Als het gaat om het geld wat je nodig hebt om de leefbaarheid te borgen, wat heeft de gemeente er dan voor over? Een voorbeeld is de overkluizing van de Utrechtsebaan ten behoeve van de twee nieuwe woontorens aan de Grotiusplaats. Een groots plan dat is verworden tot puzzelen om er nog een klein stukje groen van te maken. Dit laat zien dat hier sprake is van een wezenlijk probleem.

Wat betreft de kwaliteit van de woningen zelf, de gemiddelde corporatiewoning is 53m² bvo. Dat is heel klein. In Laakhaven worden duizenden kleine appartementjes toegevoegd. Als dit het is dan zijn we heel eenzijdige kwaliteitsarme woonmilieus aan het maken.

Boelhouwer: daar maak ik me ook grote zorgen over. In het centrum is dat niet zo'n punt. Maar in andere gebieden moeten we dit soort woningen natuurlijk niet bouwen. Als betaalbaar betekent dat de woningen zo klein worden, bouw dan liever voor de doorstroming, dus wat luxer en ruimer en wat duurder. Dat is beter dan nu in de val te trappen. In de Merwedezone in Utrecht, met gemiddeld 60 m², zie je dat mensen vrij snel weer vertrekken omdat het te klein wordt als ze een kind krijgen. Volgens mij moet je echt inzetten op kwaliteit en dat betekent dat je soms niet de optimale betaalbaarheid houdt, maar wel die 30 % sociaal. Wat je in Den Haag zou moeten doen is er voor te zorgen dat die hele grote woningen van de grote groep hele kleine huishoudens, voornamelijk ouderen, vrij komen voor gezinnen. Dat betekent wel dat je het goede product moet aanbieden. Niet de microwoningen maar de communities voor ouderen, zoals de Knarrenhofjes. En niet die hoogbouw in. Daar krijg je geen goede communities. Het moet menselijk blijven. Soeters heeft gelijk, want op ruimere locaties kun je met 6 hoog dezelfde dichtheden realiseren.

Uit de zaal: De Orion toren in nu de Binckhorst door Heijmans gebouwd wordt, is dat dan wel zo'n goed idee?

Fleers: Voor de Binckhorst is alle nieuwe bebouwing voorgeschreven. Hoe hoog en op welke plek. Dat is dus geen goed voorbeeld over de keuzevrijheid van een projectontwikkelaar. Extreem hoog vinden wij geen goede oplossing om veiligheid en leefbaarheid te creëren. Het is beter de stad te verdichten door gemiddeld twee tot drie lagen hoger te gaan, met her en der een hoogteaccent. In Zuidwest maken we een ander soort woningtypologie, met ook woningen voor grote gezinnen. Geen traditionele grondgebonden woningen met een tuin. Maar dan zie je dat je op andere plekken toch fors moet verdichten om toch aan het aantal woningen te komen. In Zuidwest maken we bijvoorbeeld dubbele maisonnettes of dubbellaagse appartementen gestapeld. Dat doen we om grote gezinnen te kunnen huisvesten. Geen enkel plan is goed geslaagd met een eenzijdig aanbod. Of het nou alleen grote of alleen kleine woningen betreft; je moet altijd menging nastreven, voor een mix van doelgroepen.

Balster: We zullen echt af moeten van het type microwoning. Het gaat om een goede mix. In Zuidwest slagen we er in om ook grotere woningen te realiseren. Dat sluit goed aan bij de behoefte daar. Van belang is dat mensen kunnen doorstromen naar iets betaalbaars. Als dat niet gebeurt dan jagen we mensen de stad uit, terwijl we ze juist willen binden aan de wijk waar ze hun wortels hebben.

Noordanus: Als je kiest voor meer woonmilieudifferentiatie, vanuit kwaliteitsoogpunt, dan moet je wel de optelsom nog eens maken van wat dan het herbergend vermogen van de stad eigenlijk is, en of je die 30.000 van de Woonvisie nog wel kwijt kan binnen de grenzen van Den Haag. Ik denk van niet.

Balster: Er komt echt wel een grens aan wat we kunnen. De komende jaren kunnen we nog wel veel woningen toevoegen binnen de stad, maar moeten we ook echt wel bovenlokaal gaan kijken. Regionaal en eigenlijk breder dan dat.

Uit de zaal: nog iets over de mythe dat hoogbouw niet leidt tot hogere dichtheden. Ooit heeft een hoogleraar in Delft berekend dat met rijtjeshuizen, tuintje voor en achter, de hoogste dichtheid bereikt kon worden. Ik merk dat er een soort oppositie aan de gang is tegen hoogbouw, en ik vraag aan de wethouder of hij veel last heeft van procedures en bezwaarmakers

Balster: ik zou liegen als ik zou zeggen nee hoor we hebben nergens last van. Maar dat hoort ook wel bij een stad waar ruimtegebrek is en er ingewikkelde afwegingen zijn te maken. Er zijn bewoners die direct in hun belang worden geschaad zo af en toe, en het doet soms iets met de wijk en er zijn echte zorgen om de kwaliteit van wat we realiseren. We moeten ook heel scherp zijn op wat we doen met groen, flora en fauna, en op alle belangen die we ook keurig hebben af te wegen. Soms leidt dat er toe dat we terug moeten. Dat is natuurlijk wel vervelend, want we doen het liever aan de voorkant goed dan dat we het gaande proces moet storen. Want dat betekent toch al gauw twee of drie jaar vertraging van de opgaves. Het zijn altijd sowieso lange processen en we moeten met elkaar wel het tempo er in houden.

Uit de zaal: van Herk noemde het feit dat er zoveel zorginstellingen zijn gesloten. Is de gemeente bij machte om dat weer terug te draaien?.

Balster: Dit is meer een landelijk beeld. Verzorgingshuizen zijn gesloten. De extramuralisering van de GGZ heeft veel gevolgen. Het betekent dat kwetsbare mensen vaak in heel kwetsbare wijken terecht komen in de goedkoopste en slechtste woningen. Als gemeente hebben we beperkte invloed op de zorginfrastructuur omdat het in hoge mate landelijk beleid is.

Van Herk: teruggaan naar de situatie dat je eerst naar het verzorgingshuis gaat voordat je in het verpleeghuis terecht komt, dat zal niet zo gauw gebeuren. De huisvestingscomponent bij zorginstellingen is alleen maar teruggegaan. Alternatief daarvoor is het wonen-plus concept. We zouden in de stad kunnen kijken of hier meer ruimte voor gevonden kan worden.

Uit de zaal: De inkt van de vorige Woonvisie is nog nat. Terwijl er een aantal dingen in de stad gebeuren waar je het bestuur niet over hoort. Het straatpastoraat maakt een punt van de leegstand. Gaat het bestuur nu eerst wachten op een Woonvisie voordat er wat aan gebeurt? Blijft het een academisch gesprek terwijl we ondertussen de zaken op straat niet oppakken? Dat geldt ook voor de toeristische verhuur en de logiesvergunningen die dagelijks in de krant staan. We gaan er nu bij de Woonvisie over praten, maar worden ondertussen alle plannen die ergens bij het Hitteam of bij wethouder Bruines in de week gelegd zijn, nu als lopend plan gepresenteerd en allemaal vergund? Of stoppen we er mee en draaien we de vergunningen terug en maken we er gewoon weer woningen voor Hagenaars van?

Balster: Ook dit betreft het beter benutten van de bestaande voorraad. Het beeld herken ik niet. Sterker nog, de gemeente heeft de laatste jaren onderzoek laten uitvoeren naar leegstand. Elke leegstaande woning is er één te veel. We zijn er tamelijk goed in geweest om leegstaande kantoren of ander vastgoed in te vullen met woonoplossingen. De leegstand is in Den Haag behoorlijk gedaald. Ook onder druk van de woningnood. Maar het Straatconsulaat heeft ons terecht gewezen op verschillende plekken waar we nog met leegstand te maken hebben. Dat is niet altijd eenvoudig op te lossen. De gemeente zal de welwillende eigenaren wel kunnen aanspreken, maar duidelijk is ook dat extra instrumenten gewenst zijn om de onwilligen over de streep te trekken. Daar hebben we de oren en ogen van de wijken ook hard bij nodig.

Uit de zaal: Hoe is het gesteld is met tweede woningen?

Balster: Dat zal gaan over tweede woningen die dan leeg zouden staan. Het is een vraag die relevant is en door de gemeente zal worden betrokken bij de leegstands aanpak.

Van Herk: Als we het hebben over doorstroming: zou het ook zo kunnen zijn dat we meer gaan doen aan inwoning of meervoudige bewoning? Sommige mensen kunnen er baat bij hebben iemand in huis te nemen, en daardoor zelf in de eigen buurt te kunnen blijven wonen. Anderen kunnen daardoor iets meer woonruimte vinden. Staedion heeft de vraag al eens uitgezet voor 32 woningen en kreeg er 25 respons op. Het kan best lukken als de goede match gevonden kan worden. Zou dat een optie zijn?

Uit de zaal: We begonnen deze middag met de opmerking dat de voorspelbaarheid van de woonvraag zo moeilijk is. Bij geen van de sprekers kom ik iets tegen wat daarop anticipeert. Er wordt steeds over een gefixeerd programma gesproken. Waarom niet gekozen voor een aanpak waarbij woningen aanpasbaar kunnen zijn? Ook om in te spelen op de vraag van de toekomst.

Van Herk: Ja, dat kan ook door kleine woningen aan elkaar te koppelen tot een grotere woning. Het zou inderdaad helpen om meer te kijken naar de vraag van mensen in de volgende jaren.

Uit de zaal: Corporaties kunnen ook toestaan dat huurders een onderhuurder in huis nemen. Maar de vraag is hoe je bij sociale verhuurders bezwaarprocedures kunt voorkomen. De wethouder doet al heel goed werk als het gaat om goed verhuurderschap en Heijmans doet het nodige aan de integrale aanpak. Ik spreek eigenlijk vooral de corporaties aan omdat die verplicht zijn een participatieregeling op te stellen. In de volksmond bekend als 'sociaal statuut'. In Den Haag laat dat veel te wensen over. Daarnaast is er de mogelijkheid om bewonerscommissies in te stellen, conform de Overlegwet. Dat hebben we nog te danken aan oud-wethouder Adri Duivesteijn. Er is nu in feite geen sprake van huurdersparticipatie op complexniveau. Waarom is dat niet in Den Haag fatsoenlijk geregeld?

Van Herk: Dat herken ik hier in Den Haag helemaal niet. We hebben de mogelijkheden juist voor alle coöperaties gelijk getrokken. Maar we gaan er graag een keer over in gesprek.

Balster: Als het gaat om wat mensen zelf kunnen doen aan hun eigen huisvestingsproblematiek; dat vraagt ook wat van de gemeentelijke regelgeving. Een voorbeeld is dat we ruimte hebben kunnen geven aan een initiatief genaamd 'kamers met aandacht'. Dat houdt in dat als mensen een kamer beschikbaar kunnen stellen aan iemand die uitstroomt uit een zorginstelling, dat kunnen doen met ook de nodige begeleiding. Nu zijn de kamerbewoningsregels daarvoor te streng. In de nieuwe Woonvisie is het verruimen van het kamerbewoningsbeleid één van de elementen. Voor deze groepen maar ook voor studenten. Woningdelen moet ook kunnen. We bekijken of het te doen is om twee statushouders in plaats van één in een sociale woning te huisvesten. Dat is nu al succesvol aan de gang.

Van Herk: Optoppen van bestaande complexen kan in het kader van mantelzorg ook soelaas bieden. Vroeger noemden we dat kangoeroe-woningen. Een ander voorbeeld is dat we meerdere studenten van de Politieacademie bij elkaar in een woning onderbrengen. Dit soort dingen lijken klein maar het zet wel zoden aan de dijk. Hier en daar moeten nog wel wat regeltjes worden bijgesteld maar in de vorm van pilots komen we een heel eind. Woongroepen faciliteren is ook een optie. Dus laten we dat tot beleid maken.

Uit de zaal: In de omgevingswet wordt participatie overgelaten aan de projectontwikkelaar. Mevrouw Fleers gaf een voorbeeldig verhaal over hoe dat bij Heijmans is geregeld. Maar dat kunnen we niet van alle projectontwikkelaars verwachten. Ziet de gemeente een taak voor zichzelf, niet qua vorm want die is volgens de wet vrij, maar om er op toe te zien het gebeurt en ook betekenis heeft.

Balster: Dat kan de gemeente absoluut. We kunnen de stad niet ontwikkelen zonder goede participatie. Wethouder van Asten heeft inmiddels ook met de gemeenteraad gedeeld hoe we dat willen gaan doen. Participatie is ook een vereiste bij nieuwe ontwikkelingen. Voor een deel ligt de verantwoordelijkheid hiervoor bij de markt. En er is ook publiekrechtelijke sturing op. Het gaat beter als de participatie aan de voorkant goed georganiseerd is.

Afsluiting:

Wijsmuller: Iedereen, sprekers, zaal worden zeer bedankt voor de actieve bijdragen aan dit debat. Het smaakt naar meer. Het is ook echt een gesprek geworden.

Van Heijningen: Dat punt van die participatie: daar willen we graag over in gesprek. De verordening daarvoor is nu in de maak. Er zitten hier vele potentiële participanten in de zaal, en wij bepleiten steeds dat participatie plaats vinden in de initiatieffase, zoals het plaatje van Heijmans ook zo mooi liet zien. Als het achteraf gebeurt krijgt het een negatieve betekenis. Laten we dat vooral toch voorkomen.

Wij zien natuurlijk ook wel hoe breed en divers al die belangen zijn. Dus respect voor alle sprekers en eenieder die zich daarvoor inzet. Weten wat toegevoegd wordt aan de woningvoorraad, dat is één ding, maar wat die toevoeging vervolgens gaat betekenen voor de stad, voor de mensen, voor hun gehechtheid aan de buurt of plek, dat is iets anders. Wij zien in ieder geval dat u de intentie heeft daar goed mee om te gaan. Daar zijn we blij mee.

We hopen dat we als Vrienden van Den Haag met deze middag een opening hebben gemaakt naar een voortdurende gedachtenwisseling.

14-7-24-EhV

PS: Op 12 juli berichtte de Minister in een brief aan de Tweede Kamer nog dat het woningtekort in Nederland weer is opgelopen. Het tekort staat nu op 4,9 procent van de totale voorraad. De overheid streeft naar 2 % omdat dan de woningmarkt niet meer overspannen is. Om het tekort daarop terug te brengen zijn op dit moment 232.000 woningen nodig. Dat zijn er nog altijd fors meer dan er vorig jaar bij zijn gekomen; dat waren er toen ruim 88.000.

[Aanbiedingsbrief bij uitkomsten Primos-prognose en Inventarisatie Plancapaciteit en Evaluatie Methodiek Woningtekort | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl](#)



bron: ABF Research

Het vorige Kabinet had als streven om het woningtekort in 2031 terug te brengen naar 2 procent. Om dat te halen zijn er volgens ABF wel wat meer nieuwe woningen nodig dan dat streefcijfer van 100.000 per jaar, namelijk jaarlijks gemiddeld 116.000 tussen 2024 en 2030.