

Vrienden van Den Haag



Aan: woonvisie2024@denhaag.nl o.v.v. 'zienswijze'.

Van: info@vriendenvandenhaag.nl

18 juli 2024

L.S.

Hierbij doe ik u toekomen de zienswijze van De Vrienden van Den Haag op de ontwerp Woonvisie 2040.

[Ontwerp Woonvisie 2040 \(RIS318960, bijlage 1, pdf-document\)\(Externe link\)](#).

Wij feliciteren het College met deze woonvisie, die naar onze mening de meest navrante problemen en uitdagingen adequaat benoemt. Zowel in beleid voor de komende 5 jaar, als in uitgesteld beleid voor de verdere toekomst. Veel van de aangegeven oplossingen zullen afhangen van de samenwerking tussen gemeente, corporaties, ontwikkelaars en belanghebbenden in de stad, en de bindende werking die de gemeente hierop zal kunnen uitoefenen. Wij zien daarom uit naar de praktische operationalisatie van deze visie en de rol die per deelgebied door vroegtijdige participatie kan worden vervuld. Niettemin willen wij vanuit de doelstellingen van De Vrienden van Den Haag een aantal aanscherpingen voorstellen.

Balans kwantitatief-kwalitatief

De stelling dat de stad een groei van 5000 inwoners per jaar zou kunnen accommoderen in een voldoende woningaanbod moet in direct verband gebracht worden met de vraag of dat ook wenselijk is. Er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer en de visie stelt dat het vaak lastig en ingewikkeld is om in de bestaande stad woningen bij te bouwen. Veel verder dan de nu bekende inbrei locaties Binckhorst CID en Zuidwest zal het niet gaan. En dan is het de vraag waar de grens ligt tussen de maatschappelijke meerwaarde van méér woningen en de maatschappelijke schade door minder ruimtelijke kwaliteit. Het zonder meer verbonden verklaren van meer woningen aan meer kwaliteit is moedig geformuleerd, maar is dit ook realistisch? Wij roepen u op om het verband tussen enerzijds beleid en uitvoeringsprogramma voor 5 jaar en anderzijds de toekomstwaarde voor de langere termijn te benoemen en aan te geven tot hoever verdichting mag gaan alvorens de kans op maatschappelijke fricties en kwaliteitsverlies te groot wordt. Ergens is er een cruciale grens die niet moet worden overschreden. Omdat woningen een gemiddelde levensduur hebben van 100 jaar moet daarover op dit moment al een indicatie worden gegeven.

Demarcatie en regionaal denken

Afspraken met omliggende gemeenten over betaalbaar bouwen en het huisvesten van aandachtsgroepen zouden ook in verband met het beperkte grondgebied van Den Haag moeten worden gezien. Niet alles kan binnen de gemeentegrens van Den Haag worden gedwongen. Zo werkt de woningmarkt ook niet. De grote woningvraag vanuit de immigratie moet ook naar de regio kunnen worden afgeleid. Hetzelfde geldt voor het toeristisch beleid. De reclame die in dat verband voor Den

Haag in de media te vinden is komt gezien de woningnood bevreemdend over. Den Haag wordt aangeprezen als nr. 1 op de ranglijst van steden met kwaliteit van de leefomgeving. Dat geldt dus niet voor de Haagse woningzoekenden die er maar niet in slagen een gepaste woning te vinden.

Zie: <https://www.travelandleisure.com/the-hague-netherlands-best-quality-of-life-right-now-8675044>

Waarom zo te werven voor meer instroom als we weten dat overtoerisme tot spanningen leidt en de grootst groeiende groep op de woningmarkt die van expats en arbeidsmigranten is. We zijn toch niet bezig om de overdruk op de Amsterdamse woningmarkt te compenseren? Wordt het niet tijd voor Den Haag om zich te matigen met dit soort reclame? De Woonvisie richt zich immers op stedelijke huishoudens met binding aan Den Haag.

Ruimtelijke kwaliteit = ruimtelijke ordening

Zo weinig ruimte en zoveel ruimteclaims, dat vraagt om ordening en dus ook om ruimtelijk beleid daartoe. Zeker als woning en woonomgeving aan elkaar gekoppeld zijn. De vraag is of de dynamiek zoals die is beoogd in deze Woonvisie ook daadwerkelijk effectief in de overkoepelende Omgevingsvisie kan worden ondergebracht. Vooral de toekomstwaarde van de voorgenomen verschuivingen in de verdeling van categorieën woningen over de stad moet nog maar worden waargemaakt. In het belang van de vele Haagse woningzoekenden mogen dan misschien heilige huisjes sneuvelen, zo stelt de visie. Beleid is dan dat overall in de stad woningen kunnen worden toegevoegd. Met behulp van het Doorbraakplan of het Urgentieprogramma Betaalbare Woningbouw betreft dit ook het aandeel sociale huurwoningen in gebieden waar dit momenteel minder dan 30% van de woningvoorraad uitmaakt. Op zich een goede denkrichting, maar betekent dat ook dat de mate waarin wijken scoren op kwaliteit van leven uitgemiddeld zullen worden, inclusief winst voor de ene wijk en verlies voor de andere? Eén en ander zal immers integraal moeten zijn, inclusief woonomgeving en voorzieningen. Het is niet duidelijk of 'een integrale aanpak op gebiedsniveau', ook stads breed 'ruimte tot verevening' oplevert. De beoogde afspraken over huurprijsbeleid om de betaalbare voorraad zo goed mogelijk over de stad te spreiden zullen mede van de ruimtelijke ordening afhangen. En ook de balans van dichtheden en mobiliteit is dan te herijken in verband met het verschil in bereikbaarheid. Op deze punten geeft de Woonvisie onvoldoende duidelijkheid.

Wij zien het overigens als een gemis dat de LER niet als expliciet kaderstellend instrument wordt genoemd in de visie. Dat zou getuigen van wil en moed om werkelijk en in alle openheid op goede ruimtelijke ordening te sturen.

Het lijkt ons overigens aanbevelenswaardig om eerder in de dichtst bebouwde oudere stadsdelen te streven naar het verhogen van de leefomgevingskwaliteit en klimaatbestendigheid door daar juist meer ruimte vrij te spelen voor groen en activiteiten in de buitenlucht. Expliciete behoeften aan meer oppervlaktewater vanwege de hittestress en meer ruimte voor de inpassing van maatregelen voor de energietransitie wijzen ook in deze richting. En dus naar minder woningen eerder dan meer. We zien in de Woonvisie niets terug van sturing op een dergelijke verschuiving, terwijl dit toch ook bij 'duurzaam, veilig en gezond wonen' hoort.

Architectuur versus haastige speed

Deze Woonvisie gaat te veel over kwantiteit en te weinig over kwaliteit, en geeft niet aan hoe gestuurd kan worden op hoogwaardige architectuur met visie, ook of juist in de sociale sector. Het moet niet zo zijn dat het beleid de trekken krijgt van opgejaagd wild; dat is niet bevorderlijk voor weloverwogen respect voor bestaande kwaliteiten of de inzet voor nieuw te ontwikkelen Haagse signatuur. Sociale beweging als inspiratiebron voor bijzondere architectuur kent een goede Nederlandse traditie. Inspiratiebronnen ontbreken in de visie terwijl goede Nederlandse voorbeelden als de Amsterdamse

school, de Nieuwe Haagse School, de stedenbouwkundige plattegronden van Berlage en de wederopbouwwijken voorhanden zijn.

In alle gevallen graag tot nadere toelichting bereid, en in afwachting van uw respons,
Met hartelijke groet,

Rupert van Heijningen
Voorzitter