

Voorzitter, De PvdA staat voor een duurzame groei in een groene stad

We bespreken vandaag de inzet van de raad voor de nog te verschijnen woonvisie. Goed dat we deze richtinggevende discussie voeren. Volgens de PvdA moet de woonvisie gaan over de volgende onderwerpen:

- Duurzame Groei
- Kwaliteit
- Verdichting
- Duurzaam bouwen
- Parkeren
- Segregatie
- Woongenot
- Doelgroepen
- Voldoende betaalbare beschikbare woningen
- Prestatieafspraken
- De crisis

### **Behoud van voorzieningen met Duurzame groei én vergroten verzorgingsgebied**

Groei is een keuze. Diverse deskundigen hebben laten zien dat de groei een resultante is van het woningbouwprogramma en niet andersom. Zonder woningbouwprogramma zal zonder extra beleid de bevolking afnemen door vermindering van de woningbezetting (meer alleenstaande ouderen, meer gebroken gezinnen, eerder zelfstandig wonende kinderen).

Een stad die niet groeit ontvolkt. En dat gebeurt in Den Haag al jaren. De enige bevolkingstoenames die we gekend hebben sinds de zestiger jaren betreffen de gebiedsuitbreidingen. Het gebeurt vanzelf: minder mensen zullen er achter de voordeur wonen. Dat is een gegeven, maar geen natuurwet. Er is wel degelijk beleid mogelijk om de woningbezetting te verhogen: door samenwonen te stimuleren, bijvoorbeeld door samenlevingsvormen als woongroepen en kangaroo-woningen aan te bieden en door te bouwen voor gezinnen in plaats van alleenstaanden.

Waarom je wilt groeien is de interessante vraag: je wilt voldoende draagvlak voor voorzieningen houden. Met minder klanten minder winkels, theaters, zorginstellingen scholen en ga zo door. Een radicaal andere manier om hier tegenaan te kijken is door het verzorgingsgebied uit te breiden. Goede bereikbaarheid en onderscheidende kwaliteit van het voorzieningenaanbod zijn belangrijk. Door de reisafstanden te verkorten kan een verzorgingsgebied groeien, zonder dat het aantal mensen in het centrum groeit. In Greater

London is een veel grotere groep nu georiënteerd op het centrum door het doortrekken van een snelle railverbinding langs de Thames. Een zienswijze die ook in deze regio, greater The Hague, kansen biedt, te beginnen met een snelle HOV-verbinding met het nieuwe Rotterdam-The Hague Airport. Grote opgaven, vooral voor collega's Smit en Huffnagel.

Voorzitter, laat ik mij hier echter richten op de woonvisie

Wij gaan uit van de 505.000 inwoners in 2020 uit de structuurvisie. Maar niet van een gefixeerd aantal voordeuren. Het lijkt erop dat landelijk een streefcijfer van 83.000 woningen per jaar wordt gehanteerd, hetgeen vertaald wordt in gemeentelijke streefcijfers, die vervolgens vertaald worden in streefcijfers per stadsdeel of masterplan. Gevolg is een maximalisatie van aantallen woningen in plaats van een optimalisatie per gebied. Maximalisatie van het aantal woningen dreigt bovendien maximalisatie van het aantal inwoners te doorkruisen: immers je kunt op 1000 m<sup>2</sup> 10 appartementen bouwen met een gemiddelde woningbezetting van 1,5, of 5 gezinswoningen met een gemiddelde bezetting van 4,5. In het eerste geval huisvest je 15 mensen achter 10 voordeuren en is de minister blij, in het tweede geval huisvest je 22 mensen en wordt het voorzieningenniveau versterkt, maar heb je maar 4 voordeuren...

Verdichting is daarmee een opgave, maar eerst wil ik het hebben over

### **Kwaliteit**

Een aantal noties uit de discussienotitie is mij uit het hart gegrepen: inzetten op kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit, qua woonmilieus, qua stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvorm, en groen. Stedenbouwkundig wordt veel geïnvesteerd middels de masterplannen, prima. Architectonisch moeten we ook onze eisen blijven stellen en soms ook durven kiezen lelijkheid te slopen (Palace promenade) of te herontwikkelen (Babylon). En zo belangrijk is de investering in de buitenruimte, het openbaar groen. Gelukkig wordt dit in de discussienotitie ook onderkend. Het zijn de groene lanen die in de twintiger en dertiger jaren met hun groene uitstraling de stad zo aantrekkelijk maakten. Nu zien we overal in de stad parken met hekken eromheen. Wie wil daar nu wonen? (Als je al een hek wilt plaatsen, dan een mooi hek: denk aan Retiro in Madrid, Julianapark in Utrecht, Vondelpark in Amsterdam, maar geen Heras hekkeren!)

De crisis mag geen excuus zijn om met minder kwaliteit te bouwen, sterker nog, in de vorige crisis is juist veel kwaliteit neergezet. Het is de bouw van na de oorlog, de wederopbouw, die ons nu voor kwaliteitsvraagstukken stelt: te

snel, te goedkoop en niet gericht op de eeuwigheid. Opgave moet zijn te duurzaam te bouwen, qua milieuaspecten, maar vooral ook qua duurzaamheid van een woning: de tijdsbestendigheid van de Nieuwe Haagse school met haar ruime opzet, goede materialen, afwerking en niet in de laatste plaats ontwerp kwaliteit moet het streven zijn. Met andere woorden: woningen waar de Hagenaars blij van worden.

Den Haag is een aantrekkelijke woonstad en een groene stad. Dat zijn kwaliteiten die gekoesterd moeten worden. Zonder die kwaliteiten zullen bewoners de stad verlaten omdat het elders aantrekkelijker wonen is, dat willen we zeker voorkomen. We dagen de wethouder uit te bouwen met het groen, niet ín het groen en huldigen hem om zijn weerstand tegen bv de bouw in het Haagse Bos. Wat wel nodig is, is om te investeren in het groen, als onderdeel van de aantrekkelijke woonomgeving. Een verzorgd park met speelgelegenheid is vele malen aantrekkelijker dan een onderhoudsvrije groenstrook die we in wijken als Zuid-West en Mariahoeve tegenkomen. De leefomgeving is wat ons betreft bepalend voor het woongenot, en moet daarmee een integraal onderdeel uitmaken van de nog te verschijnen woonvisie, en niet in aparte nota's worden weggestopt.

Een goede inzet om de investeringen langjarig te programmeren. Parallel aan het MIRT zou het ook hier een **integrale** investeringsagenda moeten worden waarin niet alleen de infrastructurele maar ook de leefomgevingsinvesteringen in de brede zin opgenomen zouden moeten worden van scholen t/m groen. Alle gelden van de prachtwijken horen hier bij.

## **Verdichting**

Bij gebrek aan nieuwe uitleglocaties zal ruimte voor nieuwe inwoners gezocht moeten worden in de bestaande stad. Dat kan met hoogbouw, maar dat hoeft niet: ook met middelhoogbouw kunnen grote dichtheden worden bereikt, met kwaliteit. Verdere verdunning moet, waar mogelijk, voorkomen worden. Uit de antwoorden op de vragen blijkt dat we op dit moment verder verdunnen. In de herstructureringsgebieden wordt meer gesloopt dan er wordt teruggebouwd (70-80% herbouw). Juist in die gebieden waar winkels onder druk staan van de uitstroom, denk aan de Leyweg, denk aan het winkelcentrum Mariahoeve is een kwalitatief sterke verdichting wenselijk. Die verdunning moet dus worden voorkomen. Hierover moeten in de nieuwe woningbouwproductieafspraken nieuwe afspraken gemaakt worden.

Dat hoge dichtheden kunnen worden gerealiseerd mét kwaliteit bewijst de studie van E19-architecten. Wat ons betreft wordt een studie naar wat dichte wijken uit de dertiger jaren aantrekkelijk maakt wél opgenomen in deze

woonvisie, om van te leren. We zijn dan ook verheugd met de nieuwe stedelijk architect/stedenbouwkundige Kuiper.

Verdichting is niet synoniem aan hoogbouw. Den Haag kent zeer dicht bevolkte delen die niet hoog zijn en hoge delen die niet dicht zijn. De naam Nota Haagse Verdichting doet dan ook geen recht aan de inhoud: het lijkt wel een hoogbouwnota. Graag zouden wij in de woonvisie een visie zien per stadsdeel op de dichtheden en de wijzen waarop die gerealiseerd zou kunnen worden. We dagen de wethouder uit daarbij te putten uit de Haagse historie van verdichting in de vorm van woonhotels en middelhoogbouw als Nirwana en het latere Center Court. De deskundigen gaven aan dat met verdichting zónder hoogbouw dichtheden tot 120 of zelfs 200 woningen per hectare haalbaar zijn, mét kwaliteit.

Wij schuwen de echte hoogbouw, zeg boven de 100 meter, niet. Mooi hoog is niet lelijk. Het moet wel passen, qua zicht, maar zeker ook qua gevoel (geluid en wind hebben zich vilein getoond in deze stad). Het is ook mogelijk om duurzaam hoog te bouwen. Zeker in kantoorbestemming heeft dit zelfs grote voordelen boven laagbouw. Maar ook voor woningbouw zien wij kansen voor hoogwaardig, hoogstedelijk wonen. Dit is vooral aantrekkelijk bij OV-knooppunten en in het centrum. Laakhavens en Moerwijk zijn voor ons dan ook uitdagende projecten die nodig moeten worden uitgevoerd. Door overal een beetje te willen ontstaat het gevaar dat alleen de meest aantrekkelijke plekken voor de ontwikkelaar ook daadwerkelijk worden ontwikkeld en moeilijker locaties, zoals eerdergenoemd Laakhavens braak blijven liggen.

Er zijn ook “kleine” vormen van verdichting: het gaan samen wonen met moeder, woongroepen en het splitsen van woningen zoals op grote schaal gebeurt in Reva. Dit zijn prima ontwikkelingen die de gemeente verder zou kunnen stimuleren door allerlei bureaucratische obstakels weg te nemen. Als moeder beneden woont met een eigen huisnummer heeft de familie geen last meer van sociale dienst en AOW-uitkeringsinstanties die inkomenstoetsen toepassen. Hetzelfde geldt voor studenten die nu op zelfstandige eenheden vereenzamen omdat ze als ze samen zouden wonen geen huurtoeslag ontvangen. Hier treden te vaak perverse effecten op die onbedoeld samenwonen ontmoedigen. De verruiming van de kamerbewoning maakt het makkelijker kamers te verhuren, dat is prima.

Leegstand moet worden voorkomen. Kraken is een mooie manier gebleken om gebruik van panden te stimuleren. Er moet druk komen op eigenaars om gebouwen te gebruiken in plaats van leeg te laten staan. Landelijk wordt door onze partij ingezet op een leegstandsheffing. Lokaal zou een ontwikkeltoets uit moeten maken of een ontwikkelaar nieuwe ontwikkellocaties mag ontwikkelen als hij oude locaties leeg laat staan. Herstructurering en

omzetting van kantoor naar wonen moeten dan expliciet eerst aan de orde komen.

Dichtheden lopen in verschillende Haagse wijken sterk uiteen: van 15 woningen per ha in Leidschenveen tot 86 in Rustenburg-Oostbroek en van circa 50 bewoners tot 187. Nu willen we niet overal in de stad 187 inwoners per ha, maar gericht zou bezien moeten worden waar welke dichtheden in bevolking wenselijk zouden zijn gezien de mix van woonmilieus enerzijds en de voorzieningen, waaronder ook OV anderzijds. Het is en blijft een vreemd verhaal dat als we de ambitie hebben de bevolking van Den Haag te laten groeien, in de herstructurering, toch de grootste bouwopgave, verdúnd wordt! Graag zien wij een echte verdichtinsnota met kaarten waarop per wijk een ambitie wordt gegeven qua dichtheid. In aantalen mensen, niet woningen!

### **Duurzaam bouwen**

Met de nieuwe wijk in de Erasmuszone bouwt Den Haag de meest duurzame wijk van Nederland. Dat vinden wij geweldig en we sporen het college aan die ambitie: meest duurzame stad vast te houden in de woonvisie. Dit betekent investeren in duurzaam bouwen, in duurzame energievoorziening zoals aardwarmte en zeewater, investeren in duurzaam waterbeheer en groene daken.

Duurzaam bouwen betekent ook bouwen voor de toekomst, niet voor 30-40 jaar, maar voor 100-200. Dat betekent bouwen met kwaliteit, fysiek en qua ontwerp. De welstandscommissie blijft voor ons een belangrijke toets op die kwaliteit. Wel kan overwogen worden meer bouwwerken (fietsenstallingen, aanbouwen) onder een eenvoudiger toetsingsregime te brengen: nu kost een dergelijke eenvoudige woningverbetering al gauw een half jaar aan vergunningtijd.

Zelfrealisatie kan een manier zijn om mensen hun eigen wensen te laten realiseren. Daarvoor zijn wel duidelijke kaders nodig vanuit de gemeente. Almere is een voorbeeld hoe het anders kan.

In de afgelopen decennia zijn wonen en werken fysiek steeds meer gescheiden doordat woonwijken (VINEX) gebouwd werd aan de randen van de stad, terwijl werken plaatsvindt in de centra en de perifere bedrijfsterreinen. Door deze scheiding is veel verkeer veroorzaakt met alle gevolgen voor files en vertragingen van dien. In nieuwbouw moet veel meer rekening worden gehouden met de mogelijkheid van werken. Hieraan zitten grenzen: je wilt geen milieuoverlast (geluid, stof, stank) in woonwijken. Steeds meer arbeid is echter schoon: handel, administratief, ontwerp. Door in woningen, zoals bv in IJburg gebeurt, meer rekening te houden met de mogelijkheid van

functiecombinaties wonen-werken bv door een hoge pui komt er weer meer reuring, werkgelegenheid en leven in woonwijken.

### **Parkeeroplossingen steeds groter probleem bij herstructurering**

Ondergrondse parkeeroplossingen in nieuwbouwprojecten leveren steeds vaker financiële problemen op. De realisatie van sociale woningbouw in de stad komt in gevaar door de hoge kosten van de ondergrondse parkeerplaatsen. Dit kosten tegenwoordig liggen vaak tussen de 60.000 en 80.000 per parkeerplaats. De onrendabele top van woningen wordt hierdoor sterk verhoogd. Nieuwe oplossingen lijken noodzakelijk. In gebieden met parkeervergunningen en goede OV-ontsluiting zoals rond HS en Station Moerwijk is het voor ons bespreekbaar de parkeernorm los te laten.

In de voorstellen voor nieuw beleid kan worden meegenomen dat verlaging van de parkeernorm bij projecten in hoge dichtheden in de buurt ( 500 meter) van hoogwaardig OV toegestaan is. Dit betreffen dan verdichtingsprojecten in de nabijheid van de NS stations en haltes van Randstadrail. De norm<sup>1</sup> kan dan van 1,0 naar 0,6 voor alle soorten woningen in de binnenstad en in de herstructureringsgebieden

Ook kan worden nagedacht over goedkope parkeergarages op maaiveld, al dan niet geïntegreerd in andere voorzieningen, zoals Welzijnsvoorzieningen.

### **Ongedeelde stad**

Met de bouw van Ypenburg is de segregatie in Den Haag tóegenomen. Ondanks inspanningen waarbij gebouwd is ook voor lagere inkomensgroepen, blijken deze zich er nauwelijks te vestigen, danwel snel door te groeien naar middeninkomens. Dat willen wij voorkomen. Met de herstructurering zijn we op de goede weg. Er moet een goede mix gezocht blijven worden van rijk en arm en zwart en wit. De PvdA is geen voorstander van nieuwe enclaves van dure woningen.

### **Woongenot**

Den Haag is een prettige stad om te wonen. Veel groen, rustig, schoon. Dat moet zo blijven en waar het nog niet zo is, verbeteren. Aanpak van zwerfvuil is daarmee een belangrijk onderwerp in de woonvisie, net als het investeren in straatbomen, straatmeubilair, pleinen, parken en andere fysieke maatregelen om de leefomgeving te veraangemen. Daarbij horen ook de investeringen in de sociale leefomgeving, de veiligheid, de buurtorganisatie. De aanpak van notoire overlastgevers in buurten hoort daar ook bij.

Woongenot zit ook in de woning zelf. De wens van een tuin is wijdverbreid, maar niet overal mogelijk. Bezie in hoeverre het mogelijk is gezamenlijk semi-openbaar groen in de vorm van binnentuinen te creëren. Woningen moeten ook een buiten hebben, ook in hoogbouw.

Illegale verhuur moet aangepakt blijven worden. Bestuurlijke boetes kunnen ertoe bijdragen dat de handhaving veel effectiever wordt. Niet alleen eigenaren van illegaal verhuurde panden, maar ook de tussenpersonen moeten aangepakt kunnen worden. Te vaak gaat het uitzendbureau dat een etage huurt en er 10 Polen huisvest vrijuit en huurt een etage bij de buurman.

## **Doelgroepen**

In hoofdstuk 4 komen de doelgroepen aan bod. De grote afwezige is de groep gezinnen met kinderen. Ook voor hen moet er plek zijn en blijven in deze stad. Sterker nog als je je alleen richt op de studenten, jongeren en empty-nesters dan zal inderdaad de woningdichtheid sterk afnemen. Blij dat er aandacht is voor arbeidsmigranten, wat betekent dit in de praktijk?

## **Voldoende beschikbare betaalbare woningen**

Den Haag heeft een grote voorraad goedkope woningen, ze zijn echter niet beschikbaar. Van de sociale nieuwbouw gaat maar 70% naar de doelgroep. In de bestaande voorraad is het aandeel laagstbetaalden vele malen lager. Met een schappelijke huur is er geen push om naar een andere woning uit te zien. Investeren in voldoende aantrekkelijk aanbod voor de middeninkomens wordt hard gewerkt. Het is die voorraad waarin we nu leegstand zien ontstaan. De vraag naar kleine, goedkope woningen blijkt weer aan te trekken. Juist die worden er weinig nieuw gebouwd: het merendeel van de 30% sociaal zit aan de bovenkant van de "sociale" huurprijs. Er is ook veel vraag naar van buiten de gemeente: veel mensen uit de herstructurering zijn verhuisd naar Zoetermeer, Rijswijk en Voorburg en zouden graag terugkomen. Als we de gewenste groeiambitie serieus nemen.....

Verkoop van corporatiewoningen voor een sociale prijs is een manier om mensen aan de buurt te binden en te laten investeren in het eigen huis. Wij zijn geen voorstander van het bouwen voor de verkoop over 10-15 jaar op de vrije markt dat nu lijkt te gebeuren. Vooral in de wijken met veel eigen woningbezit en duurdere wijken is het naar onze mening belangrijk die sociale huurwoningen die er zijn te koesteren en niet aan de markt te laten.

Dus blijven bouwen van minimaal 30% sociaal. Daarnaast inzetten op doorstroming, bijvoorbeeld met variabele huren die meegroeien met het inkomen en afspraken maken met de WBC's om ouderen die een goedkope

grote woning verlaten een gewenningshuur te gunnen in een kleinere ouderenwoning.

## **Prestatieafspraken**

De gemeente bouwt niet zelf, maar maakt afspraken met WBC's en particuliere ontwikkelaars die bouwen. Met de corporaties bestaat er een systeem van prestatieafspraken. Uit het rekenkameronderzoek bleken deze te werken. Onduidelijk is wat er voor beloningen staan tegenover de prestaties die de verschillende corporaties leveren, en welke sancties er liggen op het niet behalen van de afspraken. Dit moet bij de komende ronde afspraken helderder zijn. Afspraken over investeringen over en weer moeten transparant en afrekenbaar zijn. WBC's hebben een maatschappelijke rol, dat moet zo blijven. Keine experimente zoals met de SS Rotterdam!

Graag aandacht voor de betaling van de bestuurders van de corporaties. En aandacht voor onderhoud en schoonhouden van corporatie-complexen.

## **De crisis vraagt om een antwoord**

Toen we begonnen met deze discussie medio 2008 leek er nog geen vuiltje aan de lucht. We passeerden het ene na het andere masterplan in de Raad en er zou gebouwd worden. Bij ons neemt de zorg toe dat het bouwtempo achterblijft. Wij hechten erg aan de uitvoering van de herstructurering en aan sleutelprojecten als knoop Moerwijk.

De crisis mag geen reden zijn standaarden voor kwaliteit los te laten. Ook in de vorige grote crisis van de 30-er jaren heeft laten zien dat juist dan grootste architectuur kan worden gemaakt. Denk aan de nieuwe Haagse school met grote uitleggebieden als Benoordenhout en Zuiderpark.

Wij vragen om onorthodoxe maatregelen:

**Erfpacht** was en is nog steeds een mooi middel om als gemeente de grond in eigendom te nemen en de koopprijs te drukken. Daarmee kan de financieringsdruk voor ontwikkelaars worden verlicht en het bouwtempo gestimuleerd worden. Vaker zou grond kunnen worden uitgegeven in erfpacht in plaats van eigendom, of zelfs –vrijwillig- kunnen worden omgezet. Hiermee kan het mogelijk worden vastlopende ontwikkelprojecten vlot te trekken door de grondkosten over te nemen.

Met de crisis staan steeds meer **kantoren leeg**, denk aan karakteristieke gebouwen als Nederlanden 1848 van Nationale Nederlanden en de Rode Olifant, die beiden leegstaan. Wij zijn enthousiast over omzetting van de bestemming van kantoren naar wonen. Schep die mogelijkheid in bestemmingsplannen! Mogelijk dat als het om maatschappelijk gewenste projecten gaat dat de gemeente er zelfs in zou moeten willen participeren.

Particuliere woningverbetering is nodig en zou kunnen afnemen in tijden van crisis omdat mensen investeringen in onderhoud uitstellen. Met een lokale stimuleringsmaatregel kan én geïnvesteerd worden in waardecreatie in buurten, én een impuls gegeven worden aan de lokale economie van aannemers en handelaren. Wij willen een (tijdelijke) **subsidie voor woningisolatie** creëren. Dit kan gekoppeld worden met het rijksprogramma voor woningisolatie bestaande voorraad dat er aan komt. Particuliere eigenaren die het helemaal niet meer redden zullen geen onderhoud meer plegen, met gevaar van verkrotting.

Het **gemeentelijk investeringsbedrijf** dat opkoop-verbetert-verkoopt vinden wij een interessante gedachte (ook in tijden van voorspoed).

In Rotterdam, o daadkrachtige stad, is men al weer tien stappen verder en heeft met een **gemeentelijk participatiefonds** opgericht en een Grondprijsfaciliteit. Kunt u een reactie geven op de vraag of dergelijke constructies voor Den Haag bruikbaar zouden zijn?

Voorkom **leegstand en braakligging**. Op verschillende plekken in de stad liggen terreinen braak. Er blijken geen, of onvoldoende afspraken te zijn gemaakt over het tempo van bouwen na afgifte van de sloopvergunning. Benut alle mogelijkheden om bindende afspraken te maken over het tempo van bouw. Leegstand van nieuwbouw is ongewenst. Benut de leegstandswet om studenten een woning te bieden.

Trek **gemeentelijke investeringen** in buurten zoals scholen, welzijnsinstellingen, sportvoorzieningen naar voren, waardoor een impuls wordt gegeven aan de wijk en woningen eerder zullen volraken. Daarbij kan vereenvoudiging/ versnelling van de vergunningverlening door parallelle trajecten uitkomst bieden.