



Den Haag

Woonagenda 2020-2023

Haags samen wonen





Inhoudsopgave

1. Grote druk op de Haagse woningmarkt	7
2. Maatregelen middensegment	15
3. Maatregelen goedkoop segment	19
4. Leefbaarheid in de wijken	25
5. Doelgroepen	31
5.1 Onmisbare beroepsgroepen	31
5.2 Zorgdoelgroepen	31
5.3 Groepswonen	32
5.4 Spoedzoekers	32
5.5 Woonwagenbewoners	33
5.6 Studenten	33
5.7 Arbeidsmigranten	33
6. Conclusie & vervolg	35
Bronnen	37
Begrippenlijst	38

Voorwoord

Den Haag kampt met een enorme woningnood. In de Woonagenda 2019-2023 zijn maatregelen gepresenteerd om de woningnood te lijf te gaan. Sindsdien is er veel gebeurd. Sinds december 2019 is er een nieuw college én een nieuw coalitieakkoord, 'Samen voor de Stad'. Tegelijkertijd startte ik als nieuwe wethouder Wonen, Wijken en Welzijn. We hebben ook extra maatregelen aangekondigd om de woningnood tegen te gaan. Hierbij zijn er extra middelen vrijgemaakt. Uitgangspunt is dat iedere inwoner van Den Haag fatsoenlijk en betaalbaar kan wonen.



Onze stad groeit. En onze stad is divers: er wonen ouderen en gezinnen, maar ook studenten. Daarnaast zijn er bepaalde kwetsbare groepen die extra aandacht verdienen. En dan is er nog een groot tekort aan cruciale beroepsgroepen, zoals politieagenten en zorgpersoneel. Dit betekent dat de Haagse woningmarkt een impuls nodig heeft.

Deze impuls geven we als gemeente op een aantal manieren, allereerst financieel. We investeren onder andere 50 miljoen in betaalbare woningen. Van de woningen die er per jaar bij zullen komen, zal minimaal 30 procent sociale huur zijn en 20 procent middeldure huur.

De meeste mensen vinden op eigen kracht een woning in Den Haag. Er zijn echter groepen die dit niet kunnen óf die de gemeente extra wil helpen omdat ze waardevol zijn voor Den Haag. Zo experimenteren we met manieren om leraren, agenten en zorgpersoneel te helpen met het vinden van huisvesting. Ook treffen we maatregelen om kwetsbare groepen sneller te huisvesten. Denk hierbij aan gescheiden personen, maar ook aan studenten en statushouders. Ook zijn we strenger richting initiatiefnemers en verhuurders. We zien namelijk steeds vaker dat een woning als verdienmodel wordt gebruikt. Buurten raken hierdoor ontwricht en woningen worden onbetaalbaar. Dit is onwenselijk. Door hard in te grijpen, blijft er voldoende plek voor welwillende partijen om te bouwen. Dit doen wij door vooraf glashelder te zijn over de bouwproductie die Den Haag voor zich ziet, een stad waarin iedereen betaalbaar kan wonen. Zij die een goede balans weten te vinden in zowel het dienen van belangen van hun investeerders als de belangen van (toekomstige) bewoners zijn van harte welkom in Den Haag. Als een initiatiefnemer om Den Haag geeft, zet die dat extra zetje om een woningcorporatie te betrekken in een plan en om bewoners een kwalitatief goede woning en nette huur te kunnen garanderen.



Er is snelheid geboden. De woningnood is hoog en mensen staan te springen om een betaalbare woning. Laten we echter ook de rust bewaren en zorgen dat het goed gebeurt. Omwonenden worden betrokken en woningen die nu gebouwd worden zijn over 50 jaar ook nog van goede kwaliteit. Zo bouwen we niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief voldoende woningen. Bouwen voor nu, met oog voor de toekomst. Wij kunnen dit als Den Haag niet alleen. Den Haag zoekt de samenwerking met omliggende gemeenten, de provincie en het Rijk. Samen kunnen we beter sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en hebben we meer financiële slagkracht.

In deze Woonagenda geeft het college van Den Haag aan op welke vlakken we prioriteit geven aan de maatregelen uit de Woonvisie, wat wij extra willen doen en hoe dit wordt gefinancierd. Ik verwelkom alle initiatiefnemers die een bijdrage willen leveren aan een woonstad waarin iedereen zich thuis kan voelen !

Martijn Balster

Wethouder van Wonen, Wijken en Welzijn



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

1. Grote druk op de Haagse woningmarkt

Den Haag groeit. Op 1 juni 2020 stonden er 546.721 personen ingeschreven in het BRP van Den Haag¹. Naar verwachting blijft de Haagse bevolking groeien. Tot 2023 gaan we uit van een groei van 4.000 á 5.000 inwoners per jaar². De groei van de Haagse bevolking is een optelsom van natuurlijke groei (geboorte minus sterfte), het binnenlands migratiesaldo en het buitenlands migratiesaldo.

De afgelopen 5 jaar groeide de Haagse bevolking gemiddeld met ongeveer 5.000 personen per jaar. De natuurlijke groei is gemiddeld 2.471 en het binnenlands saldo is gemiddeld -1.010. De afgelopen 5 jaar bedroeg de gemiddelde jaarlijkse immigratie 18.481 personen en de gemiddelde jaarlijkse emigratie 14.487 personen waarmee het saldo gemiddeld op +3.993 komt³. Naast een absolute bevolkingsgroei hebben waarschijnlijk ook veel bestaande huishoudens hun verhuiscens in de jaren van de economische crisis uitgesteld. Vanuit die ontwikkelingen zien we in de afgelopen jaren een grote vraag naar woonruimte. De afgelopen jaren kon er bij lange na niet voldoende worden gebouwd om die grote woningvraag op te vangen. Dat alles bij elkaar heeft geleid tot forse prijsstijgingen in zowel de koop- als huursector.

Betaalbaar particulier huursegment neemt af

De particuliere huursector, die ook van groot belang is voor lage inkomens maar met name starters en huishoudens die snel een woning nodig hebben, omvat circa 60.000 woningen⁴. Deze sector kent veel dynamiek vanwege het hoge aantal verhuisbewegingen dat jaarlijks plaatsvindt, dit zijn er namelijk ruim 12.000⁵. Dit is de helft van alle mutaties in Den Haag, hoewel de particuliere sector



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

veel kleiner is dan de koop of sociale sector. Particuliere huurders wonen er gemiddeld dan ook kort (< 2 jaar) en hebben de hoogste woonquote (42% ten opzichte van 30% in de koopsector en 37% voor de corporatiesector)⁶.

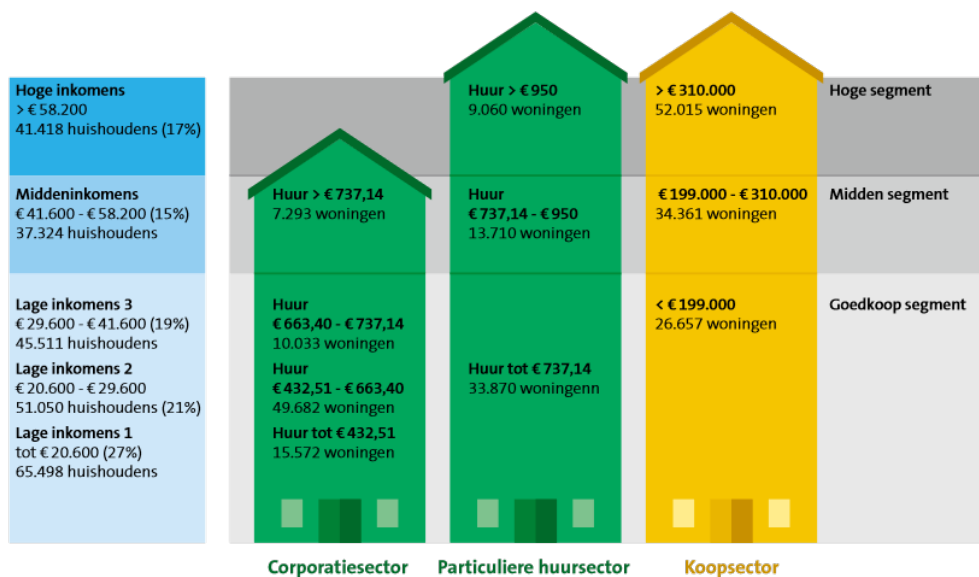
Ten opzichte van tien jaar geleden is deze sector in omvang met bijna 40% gegroeid terwijl de groei voor koopwoningen slechts 4,6% en corporatiewoningen 2,5% is⁷. Ontwikkelingen zoals 'buy to let' hebben bijgedragen aan deze groei in Den Haag. Vastgoed wordt als een aantrekkelijke investering gezien vanwege de lage rente en de financiële rendementen elders. Anderzijds neemt de vraag naar huurwoningen in grote steden toe omdat er een steeds grotere groep is die niet wil of kan kopen; dit onder andere doordat het lastig is om een woning te kopen vanwege de strengere leeneisen en de fors stijgende huizenprijzen. Verschillende type beleggers (klein/groot en professioneel of niet) springen hier op in door woningen (waaronder kamers) te gaan verhuren.

De druk op de huursector uit zich in hoge huurprijzen en een beperkt aanbod aan betaalbare huur. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor een vrije sector huurwoning in Den Haag is in de afgelopen jaren verder toegenomen en komt uit op € 16,34 in Q4 2019⁸. De gemiddelde huurprijsstijging per vierkante meter komt uit op 3% ten opzichte van een jaar eerder. Het lijkt er daarmee op dat de buitensporige huurprijsstijging van de jaren daarvoor aan het afvlakken is. Echter, woningzoekenden hebben niet veel keuze, vooral niet wat betreft betaalbare huurwoningen. Van wat er op internet te huur heeft gestaan in 2019 heeft slechts 17% een huur onder de liberalisatiegrens⁹.

Starter komt er niet tussen

Het is voor de economie van de stad belangrijk om jong talent aan te trekken en te behouden. Het wordt voor de starter op de woningmarkt steeds moeilijker om te slagen. Het verkrijgen van een hypotheek is lastiger geworden door de flexibilisering van de arbeidsmarkt en door aangescherpte hypotheeknormen. Ook hebben starters te maken met concurrentie, vooral van beleggers die meer kapitaal hebben en daarom kunnen kopen zonder voorbehoud van financiering. Circa 40% van de verhuisde huishoudens betreft een starter. Dit aandeel is door de jaren heen redelijk constant gebleven¹⁰. Deze starters belanden met name in de particuliere huursector (58%) en slechts 13% van de starters trekt in een koopwoning.

In 2019 wisselden in Den Haag 6.609 woningen van eigenaar en dit zijn circa 200 woningen minder dan in 2018¹¹. De gemiddelde verkoopprijs van een woning heeft zich bijzonder sterk ontwikkeld, namelijk van een gemiddelde van € 232.000 in 2014 naar € 346.000 in 2019¹². Van alle verkochte woningen in 2019 had slechts 25% een woningwaarde tot en met € 200.00. Ten opzichte van 2014 is dit een afname met 40% voor woningen in deze prijsklasse. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat het voor huishoudens met een lager of gemiddeld inkomen onmogelijk is om een woning te kopen in de stad. Doordat de koopmarkt steeds lastiger bereikbaar is, zijn starters aangewezen op de huurwoningmarkt. De sterke huurprijsstijgingen in de particuliere huurwoningmarkt in combinatie met het beperkte aanbod aan betaalbare/middeldure woningen zorgen ervoor dat starters ook in deze sector beperkte slagingskansen hebben.



Bronnen:

IIV2017, bewerking DSO/PSO
1-1-2020 (WOZ) PSO
WoOn2018, Den Haag
SVH, bewerking gemeente Den Haag DSO/PSO

Figuur 2: huishoudsamenstelling/woningvoorraad

Het figuur geeft globaal het aantal huishoudens per inkomensklasse en het aantal woningen per sector en prijssegment weer. Het geeft tevens een theoretisch beeld weer van welke inkomensgroepen in welke woning terecht kunnen. Omdat verschillende bronnen met een andere actualiteit zijn gecombineerd heeft het figuur een foutmarge.
Blauwe kolom: Aantal huishoudens per inkomensklasse. Groene kolom: Huursector, uitgesplitst naar de corporatie sector en de particuliere huursector. Per huurklasse staat het aantal woningen vermeld. Gele kolom: Koopsector, per (OZB) grenzen staat het aantal koopwoningen vermeld.
De grenzen van verschillende prijssegmenten zijn geïndexeerd voor 2020. Zo lag bijvoorbeeld de waarde van goedkope woningen in de koopsector in 2019 op maximaal € 165.000 en in 2020 betreft dit € 199.000. Koopwoningen in het middensegment hadden in 2019 een waarde tussen de € 165.000 en € 265.000 en in 2020 betreft dit € 199.000 - € 310.000. De grens voor koopwoningen is van >€ 265.000 in 2019 naar >€ 310.000 in 2020 verschoven.

Te weinig woningen voor mensen met een lager inkomen

Ongeveer de helft van alle Haagse huishoudens heeft een inkomen onder de € 36.165 (De inkomensgrens van huishoudens en het Europese staatsteunregel beleid)¹³. Deze huishoudens worden ook wel aangeduid als de sociale doelgroep en deze groep is in de afgelopen jaren toegenomen (zowel in absolute aantal als naar verhouding)¹⁴. Weer circa de helft van deze groep woont in de sociale huurvoorraad van een corporatie, maar ook vaak in een particuliere huurwoning, meestal van een 'overige' particuliere verhuurder¹⁵. Een deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een koopwoning. Het gaat om bijna een kwart (23%) van deze groep. Voor deze groep huishoudens is, gelet op het inkomen, alleen de goedkope huur- en koopsector toegankelijk en deze goedkope sector wordt door marktontwikkelingen steeds krappere.

Sinds 2015 is de woningmarkt aangetrokken en zijn ook de huurprijzen van particuliere huurwoningen gestegen. Tussen 2012 en 2018 is het aandeel goedkope huurwoningen van particuliere verhuurders ten opzichte van het totaal aan particuliere huurwoningen gedaald van 70% naar 57%¹⁶. De WOZ component in het woningwaarderingstelsel zorgt er mede voor dat de huurprijzen sneller boven de liberalisatiegrens uitkomen, waarna de huurprijs vrij kan worden bepaald. Ook is door het Rijk de verhuurderheffing ingevoerd die ertoe kan hebben geleid dat particuliere verhuurders – om die heffing te ontwijken – hun bezit zoveel mogelijk boven de liberalisatiegrens hebben gebracht.

Onvoldoende aanbod aan corporatiewoningen

De sociale (corporatie) sector bestaat in 2020 uit circa 83.000 woningen. Dit is ruim 31% van alle woningen in Den Haag. Het aanbod van deze woningen is echter onvoldoende en dit uit zich o.a. in sterk oplopende wachttijden voor woningzoekenden. Het vrijkomend woningaanbod bij corporaties is in 2019 verder gedaald naar 4.110 woningen, ten opzichte van 5.774 woningen in 2014¹⁷.

De wachttijden van de kandidaten die geslaagd zijn voor een corporatiewoning in Den Haag zijn opnieuw gestegen, namelijk van 28 maanden in 2014 naar 62 maanden in 2019¹⁸. Binnen deze groep zijn het de starters die het langste moeten wachten op een woning, namelijk gemiddeld 74 maanden in 2019. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonnet-Haaglanden is in 2019 verder gestegen (van 137.000 eind 2018 naar 147.000 eind 2019). Ook neemt het aantal reacties per advertentie toe. In 2019 waren dit gemiddeld 351 reacties per advertentie, in 2018 waren dit 305 reacties. De verwachting is dat de groep 'herstructureringskandidaten' in aandeel de komende jaren sterk gaat stijgen. Dit vanwege voorgenomen sloop en nieuwbouwprojecten in o.a. den Haag Zuidwest. Dit zal mogelijk leiden tot een grote afname van het aandeel kandidaten dat via de normale weg (woon/inschrijfduur) moet slagen, met als gevolg dat de wachttijden verder stijgen.

Goedkoop scheefwonen in de corporatiesector is verder gedaald van 14% in 2012 naar 6% in 2018¹⁹. Er wonen dus minder mensen met een te hoog inkomen in goedkope corporatiewoningen. Een van de oorzaken was de economische crisis (2008), waarbij inkomens zijn gedaald terwijl de woonlasten gelijk bleven of stegen. Een andere oorzaak is de Rijksmaatregel 'passend toewijzen' waardoor minder huishoudens met een midden- of hoog inkomen in aanmerking komen voor een woning in de goedkope corporatiesector. Nu de economie weer is aangetrokken (de Corona crisis buiten beschouwing gelaten) verwachten we dat zonder maatregelen goedkoop scheefwonen weer, in beperkte mate, gaat toenemen.

Dure scheefheid komt in de particuliere huursector vaker voor dan in de corporatiesector. Van de woningen van institutionele beleggers wordt 13% bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, en een huur betalen boven de liberalisatiegrens. In het bezit van de overige particuliere verhuurders is dit 10%.

Naast het scheefwonen waar wordt gekeken naar inkomen, wonen ook diverse huishoudens niet optimaal als er gekeken wordt naar de huishoudenssamentelling. Zo wonen er bijvoorbeeld alleenstaande huishoudens in een te grote woning. Circa 20% van de sociale huurvoorraad van corporaties wordt niet optimaal benut qua woonoppervlak en aantal kamers²⁰.

Laag investerend vermogen corporaties

In totaal bestaat de Haagse corporatievoorraad uit circa 83.000 woningen. Het grootste gedeelte, 69% van deze corporatievoorraad wordt verhuurd onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 per maand (prijsspeil 2020). Zoals te zien is in figuur 1 bestaat de corporatievoorraad van woningen tot de tweede aftoppingsgrens € 663,40 per maand (prijsspeil 2020) uit 65.300 woningen, ofwel 79%. De woningcorporaties in onze regio hebben het laagst investerend vermogen van de Nederlandse corporaties. Het investerend vermogen van de corporaties is te laag om op alle prestatievelden tot

optimale resultaten te kunnen komen. Corporaties worden geacht hun woningbezit te onderhouden, verbeteren en herstructureren, bij te dragen aan de energietransitie, de huren gematigd te houden en 30% van de totale Haagse bouwproductie sociaal te bouwen. Als het investerend vermogen al wel op orde zou zijn dan zal het nog jaren duren voordat de corporaties qua capaciteit deze grote opgave aan kunnen.

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

Andere segmenten

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

De Woonagenda

De Haagse gemeenteraad heeft in maart 2019 de Woonagenda 2019 – 2023 vastgesteld. Na vaststelling van de Woonagenda is er veel gebeurd. Op donderdag 19 december is een nieuw college van start gegaan. De nieuwe coalitie werkt samen aan de hand van het coalitieakkoord 'Samen voor de stad'. In het coalitieakkoord zijn de meeste maatregelen uit de Woonagenda bevestigd. De stad heeft immers vooral behoefte aan bestendig beleid. Maar we hebben ook extra maatregelen aangekondigd om de woningnood tegen te gaan. Ook zijn er extra middelen vrijgemaakt. In deze nieuwe versie van de Woonagenda zijn de maatregelen die we in maart 2019 hebben vastgesteld, aangevuld met maatregelen uit het coalitieakkoord. Zo blijft er één leesbare Woonagenda over.

Kern van de opgave is dat het huidige bestand van woningen in het goedkope en middensegment kleiner is dan de groep huishoudens die daar gezien hun inkomen graag in zou wonen.

De komende jaren zetten we ons in om vooral in deze segmenten het aanbod te laten groeien. Dat doen we in de eerste plaats met een omvangrijk nieuwbouwprogramma. Daarbij gaat het zowel om woningen die rechtstreeks voor deze groepen beschikbaar zijn als – en dat is minstens zo belangrijk – om woningen die verhuisketens op gang brengen waardoor de woningen voor deze groepen beschikbaar komen.



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

De maatregelen uit de Woonagenda zijn ingedeeld in vier thema's: Middensegment, Goedkope segment, Leefbaarheid in de wijken en Doelgroepen. De Woonagenda behandelt niet alle aspecten van wonen en woningen in Den Haag. Duurzaamheid bijvoorbeeld is vastgelegd in de kadernotitie duurzaamheid. Uiteraard met overlap met de Woonagenda, kwaliteit en verduurzaming gaan immers hand in hand. De Woonagenda en de Kadernota Duurzaamheid vormen het gemeentelijk uitgangspunt voor de verschillende afspraken die betrekking hebben op het woonbeleid en die de gemeente in dat kader met de sector maakt.





In aanvulling op de eis van 20% middeldure huur, streeft de gemeente naar 20% betaalbare koop.

2. Maatregelen middensegment

Het toegankelijk houden van de Haagse woningmarkt voor (lage) middeninkomens is één van de grootste uitdagingen de komende jaren. Het aanbod in het midden-segment in Den Haag is te klein én de voorraad krimpt op sommige onderdelen sneller dan het door nieuwbouw groeit. Door de stijgende huizenprijzen verdwijnen veel koop- en huurwoningen uit het middensegment. De krapte op de woningmarkt zorgt er voor dat (kleine) beleggers hoge prijzen kunnen vragen voor hun huurwoningen. Het is daarom belangrijk dat een substantieel deel van de nieuwbouw gericht is op het middensegment en dat de woningen ook over langere termijn in het middensegment blijven. Een goede samenwerking en duidelijke afspraken met marktpartijen, beleggers en corporaties is van groot belang om dit te realiseren. Belangrijk is dat de woningen in het middensegment ook terecht komen bij de huishoudens die ze het hardst nodig hebben.

Middeldure nieuwbouw

We zetten de komende jaren in op een productie van minimaal 20% middeldure huur waarvan de helft tussen de liberalisatiegrens en €880 en de helft tussen €880 en €985 (prijsspeil 2020). De bovengrens van middeldure huur wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumenten-prijsindex (CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2020=100 + 1%). Naast marktpartijen zien we ook een rol voor woningcorporaties die op eigen grond of in erfpacht verdichten met middeldure huurwoningen (niet-DAEB). Het Rijk is bezig de mogelijkheden voor corporaties om te bouwen in het niet-DAEB segment, zoals middeldure huurwoningen, te versoepelen. Door deze bredere mogelijkheden zouden corporaties weer gemengde complexen, met bijvoorbeeld zowel sociale woningbouw, middeldure huurwoningen als kleinschalige bedrijfsruimte, mogen bouwen. Dit heeft vooral in eenzijdige wijken een positief effect.

We leggen bij nieuwbouw van middeldure huur vast dat de woningen minimaal twintig jaar, ook in geval van huurverhoging en mutatie, betaalbaar blijven. Hierover moet jaarlijks worden verantwoord richting de gemeente. Een middenhuurwoning kent hierbij een maximale huurprijs-stijging die gelijk is aan de inflatie (CPI alle huishoudens volgens de 'jaar-op-jaarmethode', reeks 2020=100 + 1%). Deze nieuwbouw middeldure huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen. We willen natuurlijk dat deze woningen na twintig jaar ook middelduur blijven. We zetten daarom in op een duurzame samenwerking met marktpartijen en

Nederlandse beleggers die met een lange termijn visie willen investeren in de particuliere huursector. Na twintig jaar mogen de woningen individueel verkocht (uitgepond) worden of met een andere huurprijs worden verhuurd. De woningen mogen tussentijds eventueel wel aan andere verhuurders worden verkocht maar alleen als de condities van verhuur volledig gelijk blijven.

We gebruiken verschillende mogelijkheden om de prijscategorieën (middelduur en sociaal) in bouwplannen te borgen. Naast de gebruikelijke privaatrechtelijke methoden gaan we meer gebruik maken van publieksrechtelijke methoden, waar mogelijk en noodzakelijk maken we gebruik van een doelgroepenverordening en het bestemmingsplan. In 2020 wordt een doelgroepenverordening opgesteld en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Publieksrecht heeft de voorkeur boven privaatrecht omdat woningbouw categorieën alleen publieksrechtelijk echt afdwingbaar zijn als we als gemeente geen eigen grondpositie hebben. De beleidsregels woonkwaliteit in het omgevingsplan Binckhorst worden geactualiseerd n.a.v. de Woonagenda en de motie 'Sociale huur Binckhorst Sociaal houden'(RIS302085).

In aanvulling op de eis van 20% middeldure huur, streeft de gemeente naar 20% betaalbare koop. Omdat een eis voor een minimaal percentage koopwoningen in het middensegment, naast de 30% sociale huur en 20% middeldure huur, de haalbaarheid van een ontwikkeling kan verkleinen, is het aandeel betaalbare koop een streven en geen eis. Indien de gemeente een locatie (via een tender) in de markt zet, zal een aanzienlijk aanbod voor het middensegment in de uitvraag opgenomen worden.

We nodigen hierbij de markt uit om met een pilot voor een 'let to buy' constructie voor betaalbare koopwoningen te komen. In het geval dat gemeente zelf actief grondbeleid voert en een project start, is een pilot met 'let to buy' onderdeel van de uitvraag.

Huisvestingsvergunning

Vanwege de schaarste willen we ook de bestaande huurwoningen in het middensegment zoveel mogelijk beschikbaar houden voor huishoudens met een daarbij passend inkomen. Daarom is er een huisvestingsvergunning voor middeldure woonruimte opgenomen in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019. De vergunningplicht geldt voor woningen met 185 WWS punten of minder en een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ook woningen met meer dan 185WWS punten maar met een huurprijs boven de liberalisatiegrens maar onder de €975 zijn vergunningplichtig. We handhaven hierop. De vergunningsplicht geldt gedurende de looptijd van de huisvestingsverordening Den Haag 2019. Het puntensysteem wordt jaarlijks geïndexeerd door het Rijk. Door de huurprijs te koppelen aan het woningwaarderingstelsel van het Rijk kan een huur niet zomaar verhoogd worden om de huisvestingsvergunning te ontlopen. De huisvestingsvergunning is gekoppeld aan een inkomensgrens van maximaal €58.583 voor alleenstaanden (prijspeil 2020) en €68.583 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2020). Op deze manier willen we de concurrentiepositie van huishoudens met een middeninkomen verbeteren. Door de maximale inkomensgrens wordt het onmogelijk voor huishoudens die meer verdienen, en dus ook een duurdere huurwoning zouden kunnen betalen, een middenhuur woning te huren.

We voeren een evaluatie van de Huisvestingsvergunning uit in de vorm van een nul-meting, één-meting en tweemeting om na te gaan of het doel van de huisvestingsvergunning wordt bereikt.

Verschillende woonvormen

10% van de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen wordt gebruikt voor verschillende woonvormen zoals wooncoöperaties, groepswonen, ouderenhuisvesting, zelfbouw en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Kleinschalig opdrachtgeverschap (KO) is een manier om eindgebruikers meer invloed te geven op de bouw van hun eigen woning. KO, verder ontwikkelen blijft de ambitie. Daarom gaat de kavelwinkel door maar in een digitale variant. Ondersteuning en advisering voor KO zullen plaatvinden via een digitale wijze en hiervoor wordt een partij geselecteerd. De eerste kavels in de 'nieuwe' Kavelwinkel zijn kavels in de Trekvlizetzone in de Binckhorst.



Figuur 3: verdeling van de nieuwbouw.



Bij nieuwbouw
hanteren we een
norm van 30 %
sociale woningbouw.

3. Maatregelen goedkoop segment

Ook de druk op de goedkope woningvoorraad in Den Haag is groot. Het vrijkomend goedkope woningaanbod in Den Haag is de afgelopen jaren snel afgenomen. Gezien de (recente) marktontwikkelingen verwachten we dat deze lijn zich zonder ingrijpen doorzet. Daarom zijn maatregelen nodig en wordt actief samengewerkt met bouwende partijen en dient de onderlinge samenwerking tussen corporaties en marktpartijen geïntensiveerd te worden.

Bouw sociale huurwoningen

De investeringscapaciteit van onze woningcorporaties is het laagst van Nederland. En ook recente ontwikkelingen rondom woningcorporatie Vestia stemmen niet hoopvol. Naast nieuwbouw hebben de corporaties nog andere grote opgaven zoals de betaalbaarheid garanderen en het verduurzamen van bestaand bezit. Voldoende nieuwbouw is essentieel om de druk op de sociale huursector af te laten nemen. De totale jaarlijkse bouwambitie wordt verhoogd, onder voorbehoud van de invloed van de PAS en de Coronacrisis op de bouw. De ambitie van 30% sociaal groeit (en daalt) mee met de totale jaarlijkse bouwambitie. Een hogere bouwambitie betekent dus ook een hogere ambitie van sociale huurwoningen per jaar. Hierover willen we afspraken maken met woningcorporaties, zij hebben het primaat op sociale woningbouw. We gaan corporaties zo goed mogelijk faciliteren. We voeren een actief grondbeleid als dat helpt om de bouw van sociale huurwoningen en starterswoningen te faciliteren en het bijdraagt aan de doelstellingen. Het vraagt grote inspanningen om in korte tijd de realisatie van sociale huurwoningen te verhogen. Wij geven alleen een positieve zienswijze voor complexgewijze verkoop van sociale huurwoningen als deze complexen aan een andere corporatie of wooncoöperatie worden verkocht. Voor nieuwe verschuivingen van sociale huurwoningen van DAEB naar niet-DAEB segmenten geven wij geen positieve zienswijze af. Reeds gemaakte afspraken blijven gerespecteerd.

Voor studentenwoningen hebben we een kwantitatieve ambitie, naast de 30% norm van sociale woningbouw (zie paragraaf 5.6).

Bij sociale woningbouw, verhuurd door marktpartijen ('particulier sociaal') stellen we de volgende voorwaarden:

- Er is diversiteit in woningtypen/groottes;
- De woningen worden gedurende minimaal vijftig jaar, ook wanneer er in de tussentijd andere huurders komen te wonen (na mutatie), verhuurd conform de 'regels voor toewijzing naar inkomen'¹ die jaarlijks door de Rijksoverheid worden gepubliceerd. Gedurende deze vijftig jaar ligt de huurprijs, ook na mutatie, onder de door het Rijk vastgestelde liberalisatiegrens;
- Voor individuele verkoop (uitponden) of liberaliseren gelden dezelfde regels als bij middenhuur met de toevoeging dat sociale huurwoningen bij verkoop éérst complexgewijs aan de in Den Haag actieve toegelaten instellingen aangeboden moeten worden voordat uitponden aan de orde komt. Bij uitponden wordt (indien een sociale grondprijs is gehanteerd) suppletie berekend;
- De woningen worden gedurende vijftig jaar, ook na mutatie, ófwel verhuurd aan regulier woningzoekenden via het regionale woonruimteverdeelsysteem ófwel verhuurd aan een (mix) van specifieke doelgroep(en): zorgdoelgroepen of de beroepsgroepen politieagenten, leraren en/of zorgpersoneel (zie doelgroepen);
- De verhuurder rapporteert jaarlijks naar de gemeente over de nieuwe verhuringen.

Bij nieuwbouw en verdichting hanteren we een norm van 30% sociale woningbouw. Dit realiseren we per project of per gebied, overal in de stad. Waar de norm in een betreffend gebied onverhoopt niet wordt gehaald, wordt dit elders in de stad gecompenseerd. Zo ontwikkelen we diverse en gemengde wijken met voldoende voorzieningen. Als er sociale woningen worden gesloopt, komt wel minstens hetzelfde aantal terug (met uitzondering van lopende afspraken WOM Zuidwest). Bij verdichting is 30% van de toegevoegde woningen ook een sociale huurwoning. Naast dat wij zelf in Den Haag voldoende sociale huurwoningen bouwen is het natuurlijk belangrijk dat dit binnen de gehele woningmarktregio gebeurt. Hier zetten wij in de regionale woningmarktafspraken in Haaglanden dan ook op in.

Samenwerking corporaties en beleggers

Bouwgrond is schaars in Den Haag, zeker grond in eigendom van de gemeente. Daarom is de toevoeging van sociale woningbouw vooral afhankelijk van verdichting op bestaande corporatielocaties en een aandeel sociale huurwoningen bij marktontwikkelingen. De komende jaren wordt samenwerking tussen corporaties en marktpartijen aangemoedigd en gefaciliteerd zodat betaalbare woningen in leefbare wijken worden gerealiseerd. Vanuit de Haagse Tafel Wonen wordt het initiatief gezocht voor het sluiten van een Haags Woonakkoord waarin een gezamenlijke meerjarige ambitie voor aantallen en betaalbaarheid wordt vastgelegd. Daarnaast is voor ons uitgangspunt dat marktpartijen die een bouwinitiatief hebben samen met een corporatie tot een voldoende divers programma komen. We verwachten dat beleggers en ontwikkelaars lagere afnameprijzen voor sociale woningbouw verrekenen in hun project. De samenwerking draagt ook bij aan het voorkomen van segregatie. Dat de samenwerking en diversificatie er van het begin af aan moet zijn is voor ons een harde voorwaarde, daar wordt strenger op gestuurd. Bij aanvang van een plan wordt dit opgenomen in het plan uitwerkingskader (PUK) of nota van uitgangspunten en vastgelegd in het bestemmingsplan.

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen>

De gemeente kan ook een uitgifteovereenkomst of erfpachtvoorwaarden inzetten om het aandeel betaalbare woningbouw formeel af te dwingen. De 30% sociaal en 20% middenhuur regels gelden in principe per nieuwbouwproject. Dit is echter niet altijd haalbaar. Maar compensatie is het uitgangspunt en het is voor initiatiefnemers mogelijk om te schuiven met het aandeel sociale- en middeldure huurwoningen over meerdere ontwikkelingen, mits ze hier vooraf harde garanties voor kunnen geven. Pas als blijkt dat geen woningcorporatie capaciteit heeft, kunnen marktpartijen het aandeel sociale woningbouw zelf invullen volgens eerder genoemde voorwaarden. Bij plannen met een gezinswoning geldt deze verplichting vanaf 30 woningen (totale plan, met uitzondering van bestaande afspraken zoals Vroondaal). Bij plannen met meer gezinswoningen geldt de verplichting, net als in de Binckhorst, vanaf 80 woningen (totale plan). Het is voor initiatiefnemers niet toegestaan plannen 'op te knippen' naar meerdere kleinere plannen van minder dan 80 woningen om zo onder de eisen uit te komen.

Hoge huurprijzen

De huurprijzen in de particuliere huursector zijn door de schaarste toegenomen. Momenteel is de WOZ-waarde van woningen onderdeel van het puntensysteem in het woningwaarderingstelsel. Gezien de sterk oplopende vastgoedprijzen en daarmee de WOZ-waarden in de afgelopen jaren is de verwachting dat een te groot deel van de Haagse sociale huurvoorraad (vooral particulier) naar het middensegment door kan- en zal schuiven. We gaan huurprijsontwikkelingen in de vrije sector daarom goed monitoren. Op 15 mei 2020 schrijft de minister van BZK aan de Tweede Kamer dat ze de jaarlijkse huurprijsverhogingen in de vrije sector gaat maximeren. Een instrument om ook de aanvangshuren te kunnen reguleren is eveneens belangrijk.

Waar we zelf kunnen sturen doen we dat. Zo moet minimaal 70% van het jaarlijks aanbod aan sociale huurwoningen van corporaties verhuurd worden met een huur onder de 2e aftoppingsgrens. Hier moet bij nieuwbouw ook rekening mee worden gehouden.

Meer mogelijkheden voor Hagenaars die wachten op een sociale huurwoning

In de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 zijn regels opgenomen om de positie voor starters en (grote) gezinnen in de sociale sector te verbeteren. Te weten:

- Lokaal maatwerk regelt dat 5% van de vrijkomende Haagse sociale woningen wordt verloot onder Haagse starters. Hierdoor hebben starters minder concurrentie van doorstromers die al geruime inschrijf- en/of woontijd hebben opgebouwd.
- Alleen huishoudens die na verhuizing een zelfstandige huurwoning binnen de woningmarkt-regio Haaglanden leeg achterlaten, worden nog aangemerkt als doorstromer. Dat betekent dat alleen zij nog woontijd meekrijgen. Met woontijd kan maximaal vijf jaar bij de inschrijftijd worden opgeteld. Hiermee hebben doorstromende huishoudens een betere kans op een woning, en komt hun woning vrij waardoor er langere verhuisketens ontstaan.
- Regionaal maatwerk dat regelt dat grote gezinnen uit een corporatiewoning met voorrang in aanmerking komen voor grote corporatiewoningen.
- Regionaal maatwerk dat regelt dat huishoudens die een grotere corporatiewoning achterlaten met voorrang in aanmerking komen voor kleinere corporatiewoningen met uitzondering van een gezinswoning. Hierdoor worden grotere woningen vrijgespeeld voor (grote) gezinnen.
- De positie van herstructureringskandidaten is hersteld via de Beleidsregel tot wijziging van de Beleidsregel Urgentieverklaringen Den Haag 2019.

Tevens maken we afspraken met woningcorporaties over het labelen van enkele complexen speciaal voor jongeren. Hierdoor maken jongeren meer kans op een woning. Deze woningen kunnen worden verhuurd met tijdelijke huurcontracten om te garanderen dat deze bewoners na verloop van tijd ook weer doorstromen en de woning beschikbaar blijft voor jongeren. De vijf jaar dat ze een contract hebben geeft genoeg tijd om te anticiperen op de beëindiging van het contract. De bewoners kunnen woonduur opbouwen én behouden hun inschrijfduur van vóór het aangaan van het tijdelijk huurcontract.

Doelmatige urgentieverklaring

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

Om de Hagenaar die een sociale huurwoning zoekt meer kans te geven op een gewilde woning sluiten we een deel van de woonruimten uit van de werking van de urgentieverklaring. In dit geval kunnen urgenten wel reageren op deze woonruimten, maar de urgentieverklaring levert geen voorrangpositie op.

Duidelijke positie voor statushouders

Statushouders worden geholpen met een eenmalige directe aanbieding op maat. We zorgen op deze manier voor een snelle en passende huisvesting. En we voorkomen dat statushouders zelf de weg moeten vinden in het woningzoekendensysteem in een voor hen onbekende stad. Op deze manier is de huidige wijze van ondersteuning adequaat en blijft de doorlooptijd voor de statushouder kort. Ook hebben we aandacht voor versnelde doorstroming van statushouders uit grootschalige tijdelijke locaties. Daarvoor zetten we lokaal maatwerk in.

Handhaving huisvestingsvergunning

Om de kansen op een woning voor huishoudens met een laag inkomen verder te vergroten, zorgen we ervoor dat vrijkomende woningen in de sociale huurvoorraad en de particuliere goedkope huurvoorraad alleen beschikbaar zijn voor de huishoudens die deze woningen op grond van hun inkomen het hardst nodig hebben. Daarom wordt de komende jaren gehandhaafd op de huisvestingsvergunning voor huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.

Meer doorstroming

Op dit moment wordt ongeveer 20% van de sociale woningvoorraad bewoond door huishoudens die 'te ruim' wonen. We bevorderen doorstroming zodat in de toekomst meer mensen in hetzelfde volume woningen wonen. We gaan door met de gemeentelijke doorstroommakelaar, hierin wordt samenwerking gezocht met de doorstroommakelaars van corporaties. De doorstroommakelaar richt zich op kleine huishoudens die in woningen wonen van 70m² en groter. De doorstroompremie is nieuw leven in geblazen. De premie is onderdeel van een bredere toolbox van de doorstroom-



makelaar. De doorstroompremie wordt gedekt uit de hiervoor beschikbare middelen in de reserve stedelijke ontwikkeling. Via bemiddeling als vorm van regionaal/lokaal maatwerk wordt doorstromende huishoudens voorrang gegeven. We gaan met corporaties in gesprek over huurcompensatie voor bewoners die doorstromen.



Voor het gebied Zuidwest wordt een integraal programma opgesteld met daarin aandacht voor een sociale, economische en fysieke aanpak. Het gebied Zuidwest wordt opgenomen in het Rijksprogramma Stedelijke Vernieuwing 3.0.

4. Leefbaarheid in de wijken

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

Stedelijke vernieuwing en gebiedsontwikkeling

Den Haag werkt aan gebiedsontwikkeling 2.0. in straten, buurten en wijken waar de problemen zich opstapelen of waar via reguliere inzet de negatieve tendens op het terrein van leefbaarheid en veiligheid niet doorbroken wordt. Deze gebiedsgerichte aanpak vraagt extra inzet en aandacht. Dat geldt in ieder geval voor de gebieden Zevensprong, Van Baerlestraat, de Weimarstraat en Duindorp. Daarnaast wordt voor het gebied Zuidwest een integraal programma opgesteld met daarin aandacht voor een sociale, economische en fysieke aanpak. Het gebied Zuidwest wordt opgenomen in het Rijksprogramma Stedelijke Vernieuwing 3.0.

Rem op bouw kleine woningen

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

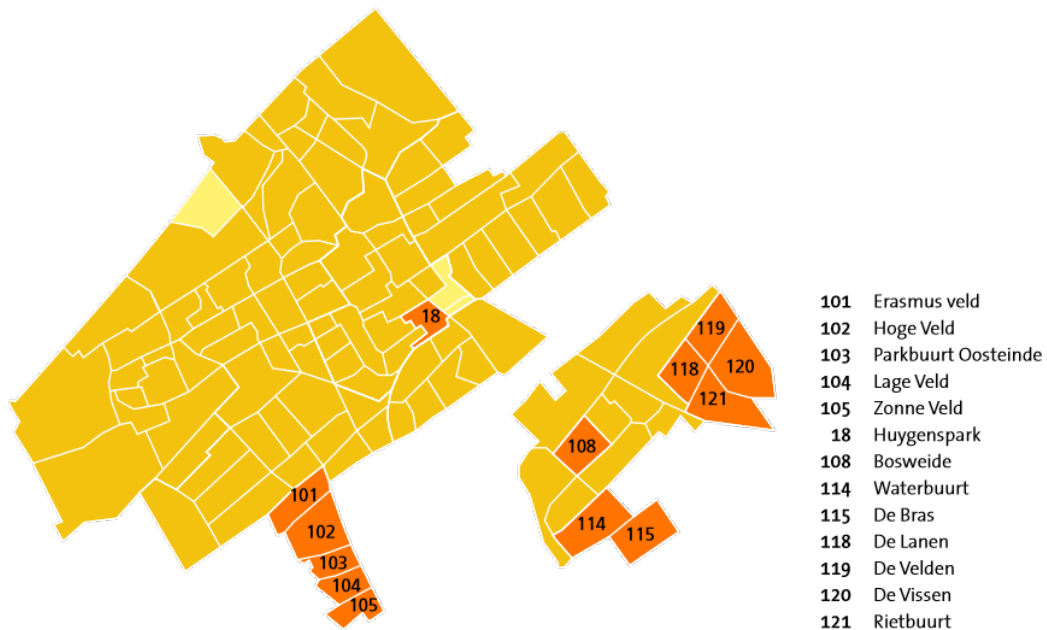
In het centrumgebied dient gedifferentieerd gebouwd te worden voor diverse stedelijke doelgroepen. Dit vraagt om verschillende (gestapelde) woningtypen met diverse woninggrootten. Bij andere ontwikkelingen ligt het aantal kleine woningen daarom op maximaal 20% van het totaal aantal woningen. Hierbij houden we een woonoppervlak van <40m² GBO aan in het CID en <50m² GBO in de rest van de stad. Bij de bouw van kleine woningen verwachten wij van de initiatiefnemers dat

flexibel wordt gebouwd zodat de woning in de toekomst op relatief eenvoudige wijze aangepast kan worden of dat deze makkelijk gecombineerd kan worden met een kleinschalige bedrijfsruimte. Zo houden we de woningvoorraad flexibel voor demografische ontwikkelingen in de toekomst. Onder bijzondere concepten verstaan we bijvoorbeeld tiny housing. Tiny housing of modulaire woningen sluiten aan bij een vraag en zijn zeker in tijdelijke situaties van toegevoegde waarde. Wanneer bouwgronden waar woningen worden gepland voor een termijn van minimaal 2 jaar braak dreigen te liggen, verwachten we van initiatiefnemers dat ze deze grond gebruiken voor tijdelijke initiatieven zoals tiny housing. De gemeente faciliteert marktontwikkelingen met (tijdelijke) tiny housing en stelt hierbij de eis dat deze woningen zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn.

Bouwkundig splitsen en kamerbewoning

De druk op bouwkundig splitsen en kamerbewoning neemt toe vanwege de woningnood in Den Haag. Dit komt omdat een belangrijk deel van de woningbehoefte opgevangen dient te worden in de bestaande woningvoorraad. Wij zien die noodzaak, maar het accommoderen van deze woningbehoefte moet wel passen in de bestaande woningvoorraad. Daarom zijn spelregels t.a.v. leefbaarheid en goed verhuurderschap nodig.

Het bouwkundig splitsen van woningen kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in een gebied. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte.



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

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

Daarom geldt in Den Haag een 'nee tenzij' beleid voor bouwkundig splitsen, waarbij splitsen alleen in bepaalde gebieden en onder voorwaarden wordt toegestaan. Zo moeten bij voorbeeld de zelfstandige woningen die als gevolg van splitsing ontstaan moeten elk tenminste een volledige bouwlaag beslaan en elk minimaal 40m² woonoppervlakte hebben. Ook dient de parkeerdruk in het gebied lager dan 90% te zijn of moet de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein worden opgelost. Er mag alleen gesplitst worden in gebieden die qua leefbaarheid nog ruimte bieden om bouwkundig te kunnen splitsen. Het toetsen aan deze meerdere aspecten leidt er toe dat splitsen onder bovenstaande voorwaarden alleen nog mogelijk is in een aantal wijken. Dit is vastgelegd in de huisvestingsverordening. We evalueren het splitsingsbeleid begin 2021.

Met het strenger maken van de regels voor bouwkundig splitsen is de aandacht van kleine beleggers verschoven naar kamerbewoning, met alle negatieve gevolgen van dien. De zelfstandige goedkope koop woningvoorraad, de leefbaarheid en de woonkwaliteit komen door de toenemende kamerbewoning onder druk te staan. We zetten ons in voor een betere balans tussen enerzijds het accommoderen van de vraag naar betaalbare onzelfstandige woonruimte en anderzijds het behouden van zelfstandige goedkope koop woningvoorraad en het bewaken van de leefbaarheid en woonkwaliteit. We komen zo snel mogelijk met nieuw beleid op dit vlak. Daarin worden wijken aangewezen waar wel en waar niet sprake kan zijn van kamerbewoning. Ook worden striktere voorwaarden gesteld waaronder kamerbewoning plaats dient te vinden. In de tussentijd wordt het verkrijgen van een omzettingsvergunning moeilijker gemaakt.

Buy to let

Vanwege de gunstige financiële rendementen wordt vastgoed als interessante belegging gezien. Goedkopere koopwoningen worden te vaak opgekocht en (duur) verhuurd (buy to let). Dit drijft de woningprijs op. Het heeft ook bijgedragen aan de toename van huurwoningen. Enerzijds is dit wenselijk omdat het de huurmarkt vergroot. Daarnaast is het positief als kleine beleggers vervallen woningen opkopen om ze vervolgens op te knappen. Dit heeft een positief effect op de uitstraling in de straat. Voor die wijken waar de negatieve gevolgen de overhand hebben, en om speculatie, prijsopdrijving en misstanden te voorkomen, willen we een instrument ontwikkelen zodat kopers zelf in hun woning gaan wonen (een zelfbewoningsplicht of opkoopbescherming). In de wijken waar deze plicht geldt, kunnen uitzonderingsgronden worden geformuleerd. Bijvoorbeeld als ouders een woning voor (studerende) kinderen kopen of verloederde of verwaarloosde panden worden verbeterd.

Een zelfbewoningsplicht is juridisch gezien nu nog beperkt mogelijk. Zo kan de gemeente nog geen zelfbewoningsplicht opleggen in de bestaande woningvoorraad. Op 15 mei jl. heeft het rijk wel het instrument Opkoopbescherming aangekondigd. Dit is goed nieuws. Als het wetsvoorstel in werking treedt zullen we met een voorstel komen in welke wijken en onder welke voorwaarden dit instrument ingezet gaat worden in Den Haag. Daar waar de huidige juridische kaders wel een zelfbewoningsplicht bij koopwoningen toelaten, nemen we dit op.

Daarnaast vragen we ook aan woningcorporaties om in de verkoopvoorwaarden een zelfbewoningsplicht op te nemen.

Goed verhuurderschap

De meeste verhuurders in Den Haag houden zich netjes aan de regels en verhuren kwalitatief goede en toekomstbestendige woningen voor een marktconforme prijs. Er zijn helaas ook verhuurders waarbij dit niet het geval is. Om huurders te ondersteunen in hun huurrecht en huisjesmelkers aan te pakken gaan we door met het Huurteam. Andere excessen op de particuliere huurmarkt worden aangepakt door de Haagse Pandbrigade. De pilot 'Goed Verhuurderschap' met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt in 2020 afgerond. Mede door deze pilot krijgen we een beter beeld van de particuliere huurmarkt en de misstanden die zich hier voordoen. De input van de pilot wordt gebruikt om te komen tot een gerichte aanpak 'Goed verhuurderschap'. Met een verhuurdervergunning treden we op tegen malafide verhuurders. Daarnaast wordt ook ingezet op het versterken van de (informatie) positie van huurders. Dit wordt vormgegeven door onder andere te starten met een woonbalie.

Mede gezien de schaarste aan woningen blijven we kritisch op woningonttrekking. Woningen zijn bestemd om in te wonen en niet om een logiesfunctie (tijdelijk verblijf (ook wel short stay genoemd), vakantieverhuur)) te faciliteren. Op 29 januari 2020 heeft de Raad van State bepaald dat voor alle verhuur van een woning aan toeristen een vergunning nodig is (een onttrekkingsvergunning). De gemeente zal in verband met de schaarste aan woonruimte in principe niet meewerken aan een onttrekkingsvergunning. Het ministerie van BZK werkt aan een nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte. Deze maakt het mogelijk vakantieverhuur te reguleren via instrumenten zoals een registratieplicht, meldplicht en een vergunning. Tot de nieuwe wet er is, is vakantieverhuur in Den Haag verboden. In aansluiting op de mogelijkheden van de nieuwe wet komt het college met een voorstel voor beleid voor vakantieverhuur. Wanneer dit is, zal afhangen van het moment waarop meer duidelijk is over hoe de wet er precies uit komt te zien. Het feit dat het huidige hotelbeleid op veel plaatsen een logiesfunctie niet toestaat maakt het de betreffende ondernemers niet makkelijk. Omdat Den Haag wel behoefte heeft aan mogelijkheden voor tijdelijk verblijf gaan we onderzoeken of en hoe we dat kunnen faciliteren. Tot die tijd zal het huidige beleid onverkort worden gehandhaafd.

Kwaliteit van woningen en woonkwaliteit

Op verschillende plekken in Den Haag, en sommige wijken in het bijzonder, is er sprake van (fors) achterstallig onderhoud. We stimuleren het debat over effectieve aanpakken van wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, zoals de kwetsbare vooroorlogse en naoorlogse particuliere wijken. Om inzichtelijk te maken waar in de stad achterstallig onderhoud zich concentreert en in welke mate, voeren we een onderzoek naar de kwaliteit van de Haagse woningvoorraad uit. Deze schouw zal zich voornamelijk richten op gezond en veilig wonen. De uitkomsten worden gebruikt voor de lobby richting het Rijk, maar ook om te komen tot een weging en prioritering van beleid en acties op het gebied van woningkwaliteit. Ook gebruiken we de resultaten van het onderzoek voor gerichte handhavingsacties en het beëindigen van misstanden. Naast de schouw van de Haagse woningvoorraad wordt ook de vocht- en schimmelaanpak geïntensifieerd en wordt een woning-APK ingevoerd. Bij misstanden in de particuliere sector wordt eerder en harder ingegrepen. De raad wordt hier apart over geïnformeerd, alsmede over de versterking van de Haagse Pandbrigade.



De VVE-balie wordt uitgebreid tot een VVE- en huurdersbalie, waar mensen voor vragen en ondersteuning over kopers- en huurdersrechten terecht kunnen. De bereikbaarheid van de balie wordt verder vergroot. De focus op kwaliteit en woningonderhoud is een eerste stap richting verduurzaming want verduurzaming en opknappen gaan hand in hand, we komen tot gerichte acties op complex, straat en gebiedsniveau.



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

5. Doelgroepen

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

5.1 Onmisbare beroepsgroepen

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

5.2 Zorgdoelgroepen

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

We hebben met de corporaties, inclusief de kleinere corporaties, afgesproken om de convenanten te verhogen tot 313 zelfstandige woningen per jaar. Daarnaast voegen we geclusterde zelfstandige woonvormen toe in transformeerbaar gemeentelijk vastgoed. Het streven is om hiermee ca. 50 woningen per jaar voor zorgdoelgroepen te realiseren.

Bovenop de eerder gemaakte afspraken stellen we ons tot doel om nog eens 100 woningen per jaar te realiseren door tijdelijke woningen te realiseren en door met de corporaties afspraken te maken over het labelen van nieuwbouw voor zorgdoelgroepen. Daarnaast kijken we ook naar mogelijkheden in de particuliere sector. Dit vraagt om innovatieve concepten op gebouwniveau en op locatieniveau (door ook te kijken buiten de traditionele woongebieden) en door innovatieve businesscases te ontwikkelen door gecombineerde inzet van zorg en wonen middelen.

Ook zetten we er in de regio op in dat voor het aantal cliënten uit regiogemeenten die in Den Haag wordt opgenomen in een zorginstelling hetzelfde aantal uitstroom kandidaten teruggaat naar de betreffende gemeente. De begeleiding en spreiding van zorgdoelgroepen is een aandachtspunt. Het is niet altijd wenselijk om deze doelgroepen bij elkaar te huisvesten. Doordat het in de regel gaat om eenpersoons huishoudens met een laag inkomen, zijn deze huishoudens aangewezen op een woning met een huur onder de 1e aftoppingsgrens. Corporaties voorkomen dat zorgdoel- groepen teveel geclusterd wonen door te sturen op behoud van draagkracht per portiek. Zij kunnen hierin sturen, doordat zij volgens de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 de woningen mogen bemiddelen aan zorgdoelgroepen

5.3 Groepswonen

Groepswonen kan een bijdrage leveren aan de sociale cohesie in de buurt en moet makkelijker worden gemaakt. We willen dat 10 procent van de nieuw te bouwen betaalbare koopwoningen wordt gebruikt voor verschillende woonvormen, zoals wooncoöperaties, groepswonen, zelfbouw en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). We gaan actief aan de slag met marktpartijen om nieuwe huisvestingsvormen voor ouderen te realiseren, zoals kleinschalige woonvormen en groepswonen. Bij mogelijk interessante ontwikkelingen voor groepswonen verbinden we het Centrum Groepswonen aan de initiatiefnemers. We verbeteren de communicatie richting ouderen over bewustwording, de consequenties van langer zelfstandig wonen en het belang van tijdig verhuizen naar een beter passende woning of aanpassen van de woning, via een gerichte campagne. Voor de langere termijn is er sprake van een tekort aan meer levensloopbestendige woningen in zowel sociale als particuliere huur en koop. Hoe groot die behoefte is en in welk soort woningen (zelfstandig, zelfstandig maar gezamenlijk) en in welke huur/prijsklasse onderzoeken we. De prioriteit ligt bij de stadsdelen Escamp, Loosduinen en Laak.

5.4 Spoedzoekers

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

- Huishoudens uit de sociale huursector die tijdelijk hun huis uit moeten vanwege duurzaamheidsingrepen of herstructurering: Bij hele ingrijpende verbouwingen en sloop/nieuwbouw worden normaliter huurcontracten opgezegd en krijgen bewoners een urgentieverklaring op basis van stedelijke vernieuwing. Of bewoners behouden hun contract maar moeten tijdelijk ergens anders wonen. Dit geeft een steeds grotere druk op het woonruimteverdeelsysteem en gaat ten koste van de slaagkans van regulier woningzoekenden. Deze voorraad kan ingezet worden zodat deze huishoudens tijdelijk hun huis uit kunnen.
- Gescheiden personen: bij een scheiding krijgt maar één van de twee ex-partners de mogelijkheid door te stromen. Voor de ander is tijdelijke huisvesting een oplossing.

- Studenten (zie paragraaf 5.6).
- Zorgdoelgroepen (zie paragraaf 5.2)
- Statushouders: De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. Bij een mogelijke onverwachte stijging van de taakstelling moet er snel extra huisvesting geboden kunnen worden. Het is mogelijk dat de complexen dan gebruikt worden voor statushouders.

5.5 Woonwagenbewoners

De gemeente Den Haag heeft momenteel 233 standplaatsen voor woonwagens. Dit aantal breiden we de komende vier jaar waar mogelijk op kleine schaal uit met standplaatsen waarbij we in eerste instantie kijken naar bestaande locaties. Voor verdere uitbreiding gaan we in gesprek met de regio. Hiermee heeft de gemeente Den Haag afstand genomen van het 'uitsterfbeleid'. We onderzoeken in overleg met de Sociale Verhuurders Haaglanden en regiogemeenten hoe aanbidding van vrijkomende standplaatsen via het regionale woonruimte verdeelsysteem kan plaatsvinden. Hierdoor kunnen geïnteresseerden zelf reageren op vrijkomende plekken. De woningcorporaties en de gemeente bepalen voor welke specifieke woonsituaties er huurwoonwagens beschikbaar kunnen worden gesteld. Zo maakt de gemeente verhuur en reageren op vrijgekomen plekken samen met de corporaties mogelijk.

5.6 Studenten

We zetten in op Den Haag als (internationale) studentstad. Dit betekent dat we zorgen voor voldoende studentenhuysvesting die bijdraagt aan een wervend studentenklimaat. Studenten die blijven hangen in Den Haag zijn belangrijk voor de economische groei van de stad. Hiernaast kunnen studenten de samenleving in een wijk versterken. Er wordt dan ook gezocht naar de mogelijkheden voor het toevoegen van studentenwoningen in wijken die een impuls kunnen gebruiken. Den Haag heeft onverminderd oog voor de noodzaak van voldoende kwalitatief goede studentenwoningen. Studentenwoningen worden niet meegeteld met de stedelijke norm voor 30% sociaal. Studentenwoningen dragen immers niet bij aan het terugdringen van de woningnood onder de sociale doelgroep. Om de positie van DUWO in Den Haag te borgen en hen de ruimte te bieden haar investerend vermogen in Den Haag te kunnen investeren, tellen studentenwoningen van toegelaten instellingen, waaronder DUWO, wel mee met de 30% sociaal norm in projecten. Tot 2023 zet de gemeente Den Haag in op 1.000 studentenwoningen. De ambitie is om tot 2026 in totaal 3.000 studentenwoningen toe te voegen. De komende jaren richten we ons niet alleen op het aantal studentenwoningen maar ook op de relatie tussen huur en kwaliteit. Studentenkamers hebben een redelijke huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432,51 prijspeil 2020). We informeren studenten nog beter over hun rechtspositie als huurder.

5.7 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten vormen een grote doelgroep in Den Haag. Veel nieuwe Hagenaars zijn arbeidsmigranten. We zien het als taak om als gemeente deze groei in goede banen te leiden. Dat betekent allereerst aandacht voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting, maar ook voor zaken die hiermee verband houden. Den Haag zet zich bovendien in regionaal verband in voor een huisvestingsplan voor arbeidsmigranten.



We zijn met de Rijksoverheid in gesprek over het reguleren van de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

6. Conclusie & vervolg

De Woonagenda is op 14 maart 2019 vastgesteld door de Haagse gemeenteraad. Een groot deel van de maatregelen is inmiddels geland in de Huisvestingsverordening Den Haag 2019 (RIS302513) en de raamovereenkomst met Haagse woningcorporaties en huurdersorganisaties (RIS303208). De verordening is ingegaan op 1 juli 2019. De raamovereenkomst is getekend op 25 september 2019. Met de start van een nieuwe coalitie heeft het college deze herijkte Woonagenda voorgelegd aan de gemeenteraad. Een deel van de extra maatregelen landt net als de oorspronkelijke maatregelen in projecten. Ook zal er wellicht een aanpassing van de huisvestingsverordening nodig zijn of vaststelling van een extra verordening, zoals de doelgroepenverordening. De raad wordt hier apart over geïnformeerd.

De raamovereenkomst staat aan de basis van de prestatieafspraken met de woningcorporaties voor 2021 en verder. Andere maatregelen zullen tot uiting komen in afspraken met ontwikkelaars en particuliere verhuurders zoals beleggers. Hoe afspraken worden vastgelegd met initiatiefnemers verschilt per situatie. Dit kan bijvoorbeeld in erfpachtvoorwaarden, door sturing in het bestemmingsplan, omgevingsplan (Binckhorst) of in anterieure overeenkomsten.

Om de betaalbare woningbouw daadwerkelijk voor elkaar te krijgen worden verschillende instrumenten ingezet om dit te stimuleren, te bevorderen, dan wel af te dwingen. U wordt hier apart over geïnformeerd in de Programmabrief betaalbare woningbouw.

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

- Het reguleren van de betaalbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Concreet gaat het hier om een wettelijke maximering van de huurprijs in de vrije sector (dit is inmiddels recentelijk aangekondigd door het Rijk voor een tijdelijke periode van drie jaar) en mogelijkheden om waar nodig de aanvangshuur te kunnen reguleren.
- Aanvullend instrumentarium om excessen op de particuliere huurmarkt te kunnen aanpakken. Het gaat hier specifiek om de wet in wording Versterking Gemeentelijk Woonbeleid met als belangrijke onderdelen daarbinnen Goed Verhuurderschap (aanpak huisjesmelkers) en een inperking van de gevolgen van toeristische verhuur via platforms als AirBnB.
- Mogelijkheden om de investeringscapaciteit van Haagse corporaties te vergroten. Momenteel loopt er in opdracht van de Tweede Kamer een landelijk en regionaal onderzoek naar de

volkshuisvestelijke opgave in relatie tot de beschikbare middelen van corporaties. Hier zal een pakket aan maatregelen voor de regio Haaglanden uit voort moeten komen. Daarnaast gaan we dit jaar een beroep doen op de gelden voor de woningbouwimpuls voor de realisatie van betaalbare woningbouw en dienen corporaties plannen in voor de heffingsvermindering sociale Woningbouw binnen de Verhuurderheffing. Als laatste zetten we ons in om de financiële positie van Vestia te verbeteren.

- Regionale woningmarktafspraken waarbij regiogemeenten ook hun aandeel sociale woningbouw op zich nemen en waarbij voor het aantal cliënten uit regiogemeenten die in Den Haag wordt opgenomen in een zorginstelling hetzelfde aantal uitstroom kandidaten teruggaat naar de betreffende gemeente. We vragen de provincie hier toezicht op te houden.

Besteding coalitiegelden

In het coalitieakkoord is vanuit de Enecogelden 50 miljoen euro gereserveerd voor een extra impuls voor betaalbaar wonen voor sociale woningbouw en starterswoningen. Ook is er geld gereserveerd voor het verhogen van kwaliteit in gebiedsontwikkelingen en sociale woningbouw. De 20% Enecogelden wordt besteed aan gebiedsontwikkelingen en het mogelijk maken van betaalbare woningbouw in deze projecten. Deze gelden zijn ook van belang als cofinanciering voor de aan te vragen Rijksgelden voor de Woningbouwimpuls. De 50 miljoen is een extra impuls. Dit bedrag is bedoeld voor de spoedige huisvesting van specifieke groepen, woningkwaliteit en voor extra woningen, buiten de projecten en woningen die nu al in de plancapaciteit op zijn genomen.

50 miljoen voor Extra impuls voor betaalbaar wonen voor sociale woningbouw en starterswoningen

Van de 50 miljoen wordt 43,5 miljoen euro geïnvesteerd in een urgentieprogramma met concrete projecten voor betaalbare woningbouw om de '30/20/20 verhouding' in Den Haag te halen en deze woningen betaalbaar te houden.

Dit gebeurt in vier tranches. De resterende 6,5 miljoen euro wordt geïnvesteerd in kwaliteit van woningen en ondersteuning van bewoners.

Bronnen

- 1 Stand per 1-4-2020, (op basis van voorlopige cijfers), BRP
- 2 Themabrief: Bevolking, DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek, 1 mei 2018
- 3 DHIC
- 4 DHIC, 2020
- 5 2018, Woningmarktmonitor PSO
- 6 WoON Den Haag 2018 RIS304088
- 7 DHIC
- 8 Pararius: <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijsstijging-in-vrije-sector-koelt-af>
- 9 Calcasa bestand 2019
- 10 WoON Den Haag 2018, RIS304088
- 11 DHIC, op basis van de GBD
- 12 DHIC
- 13 DHIC/CBS 2017
- 14 WoON2018 Den Haag
- 15 WoON2018 Den Haag
- 16 WoON2018 tov WoON2012 Den Haag
- 17 Conceptrapportage SVH. Het cijfer betreft woningaanbod inclusief nieuwbouw en vrije sector
- 18 SVH concept rapportage.
Voor de volledigheid: dit zijn de wachttijden volgens de definitie van de SVH. Dat betekent dat dit de wachttijden zijn van de woningzoekenden die geslaagd zijn op basis van woon-/inschrijfduur
- 19 WoON2018 Den Haag
- 20 Memo woonruimteverdeling, september 2018, DSO Wonen (efficiënte bezetting woningvoorraad)

Begrippenlijst

Begrip	Definitie
Aftoppingsgrens	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. Eerste aftoppingsgrens € 619,01 per maand (prijspeil 2020), tweede aftoppingsgrens € 663,40 per maand (prijspeil 2020).
Betaalbare koopwoning	Een koopwoning met een prijs < € 310.000 (prijspeil 2020, jaarlijks te indexeren door Regionale Tafel Wonen).
Bouwleges	Kosten die de gemeente in rekening brengt voor verlenen van een omgevingsvergunning.
CPI	Consumentenprijs index, indexatiemethode waarbij het percentage jaarlijks wordt vastgesteld door het Rijk.
DAEB/niet-DAEB	Dienst van algemeen economisch belang, kerntaken van een woningcorporatie die volgens de woningwet nog toegestaan zijn. Of niet-DAEB: geen dienst van algemeen economisch belang die niet (of alleen onder voorwaarden) zijn toegestaan voor woningcorporaties.
Goedkope koopwoning	Een koopwoning met een prijs < € 198.500 (prijspeil 2020, jaarlijks te indexeren door Regionale Tafel Wonen).
Groot gezin/huishouden	Een duurzaam gemeenschappelijk huishouden dat bestaat uit ouder(s) met minimaal vier kinderen.
Haagse tafel Wonen	Een overleg tussen de gemeente, woningcorporaties en marktpartijen waar we onder meer bespreken hoe we in goede afstemming en samenwerking de gewenste woningproductie tot stand brengen.
Huisvestingsvergunning	De vergunning zoals bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.
Huisvestingsverordening	Regels vastgesteld door de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste vier jaar met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.
In Den Haag actieve woningcorporatie	Arcade, DUWO, Haag Wonen, Rijswijk Wonen, Staedion, Vestia, WoonInvest en Woonzorg Nederland.
Kwaliteitskortingsgrens	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. € 432,51 per maand (prijspeil 2020).
Liberalisatiegrens	Door het Rijk geformuleerd prijsgrens in huursector. € 737,14 per maand (prijspeil 2020).
Liberaliseren	Zodanig verhogen van de streefhuur dat die boven de liberalisatiegrens stijgt.
Markttoets	Toets om vast te stellen of marktpartijen aandeel markthuur of koop huur willen realiseren. Als uit de toets blijkt dat dit niet het geval is mogen woningcorporaties dit aandeel bouwen.
Middensegment	Koopwoningen met een koopprijs tussen € 198.500 en € 310.000 (prijspeil 2020). En huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en € 985,- (prijspeil 2020, bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van de consumenten prijsindex (CPI)+1%).
Mutatie	Een wisseling van bewoner van een woning.
Mutatiegraad	Aandeel woningen dat gemuteerd is.
Passend wonen	Bewoners die wonen in een woning die passen bij hun huidige huishoudsamenstelling, financiële situatie en fysiek/lichamelijke staat.
Regio Haaglanden	Gemeenten: Delft, Den Haag, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.
Regulier woningzoekende	Huishouden dat zich ingeschreven heeft in het regionale register van woningzoekenden en dat moet slagen via woon/inschrijfduur, campuscontracten/studentenwoningen, overige reguliere bemiddelingen (coöptatie, tijdelijke verhuur, vrije sector, groepswonen en woningruil), loting of directe verhuur.

Begrip	Definitie
Sociale huurwoning	Huurwoning van een corporatie met een subsidiabele huur onder de liberalisatiegrens. Of een huurwoning met een subsidiabele huur onder de liberalisatiegrens in bezit van een marktpartij waarbij afspraken zijn gemaakt met de gemeente om de huurprijs en woningverdeling te garanderen.
Sociale woningbouw/ woningvoorraad	Huurwoning met een (gegarandeerde) huurprijs onder de liberalisatiegrens.
Starter	Woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten.
Studentenwoning	Woonruimten verhuurd op basis van het campushuurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek.
Suppletie	Bijbetalen van verschil in grondprijs bij beoogd gebruik en opbrengt bij gewijzigd gebruik bij ontwikkelingen op grond belast met erfpacht. Uitponden het splitsen van huurcomplexen en verkoop aan particulieren.
Verhuurderheffing	Verhuurders die meer dan 50 sociale huurwoningen verhuren betalen een heffing aan de Rijksoverheid over de waarde van de huurwoningen. In 2020 is de verhuurderheffing 0,562% van de WOZ waarde van de huurwoningen.
Woningwaarderingstelsel (WWS)	Dit puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en isolatie, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het WWS is bindend voor woningen die volgens dit puntensysteem een huur onder de liberalisatiegrens hebben.
Woonruimteverdeelsysteem	Het stelsel van afspraken en regels van hoe woningcorporaties hun woningen aanbieden en hoe die woningen worden toegewezen aan woningzoekenden. Onder beheer van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Publiekswebsite te vinden op www.woonnet-haaglanden.nl .
Zorgdoelgroep/clienten	Beschermd wonen, ex-gedetineerden, ex-verslaafden, maatschappelijke opvang, mensen met verstandelijke beperkingen, zorgjongeren die uit een instelling komen en de stap naar zelfstandig wonen zetten.
Zorgwoning	Zelfstandige huurwoning met een prijs onder de eerste aftoppingsgrens voor zorgdoelgroepen waarbij de bewoner ambulante begeleiding ontvangt.

Colofon

Dit is een uitgave van
Gemeente Den Haag

Vormgeving
Intern Dienstencentrum
Multimedia

juli 2020