

M. Norder

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/2010.1587 - RIS 175459

Doorkiesnummer

070 - 352 6416

E-mailadres

Aantal bijlagen

1

Datum

28 september 2010

Onderwerp

Staat van de herstructurering II

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u de tweede Staat van de Haagse herstructurering aan. Het doel van deze Staat is om prestaties en effecten van herstructurering op wijkniveau inzichtelijk te maken over de periode 2007 – 2009. Het Haagse herstructureringsbeleid is in 2000 van start gegaan als onderdeel van de fysieke pijler van het Grotestedenbeleid. Via het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) heeft het Rijk middelen beschikbaar gesteld voor fysieke herstructurering. ISV I liep van 2000-2004, ISV II van 2005-2009 en onlangs hebben we ISV III middelen tot onze beschikking gekregen voor de periode 2010-2014. De eerste Staat van de herstructurering kan gezien worden als nulmeting van de prestaties en effecten van het herstructureringsbeleid voor de periode 2000-2006. Deze tweede Staat is een tussenmeting volgend op de eerste Staat uit 2007. De tweede Staat richt de aandacht op sloop/nieuwbouw als prestatie van de voortgang van de Haagse herstructurering. Het betreft dan vooral de centrale vernieuwingsgebieden¹ waar de meeste sloop/nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Met deze brief informeer ik u graag over de belangrijkste resultaten.

1

Omdat de aard en omvang van de herstructureringsopgave verschilt per wijk werd tijdens de ISV I en ISV II periode gewerkt met een driedeling van gebieden:

- Centrale vernieuwingsgebieden (Den Haag Zuidwest, Duindorp, Spoorwijk en Transvaal)
- Pioniersgebieden (Laak, Stationsbuurt, Regentesse, Valkenbos en Rustenburg/Oostbroek)
- Beheergebieden (overige wijken)

De centrale vernieuwingsgebieden en pioniersgebieden vormen samen de herstructureringswijken van Den Haag. Waar in de centrale vernieuwingsgebieden de aanpak vooral is gericht op geconcentreerde grootschalige vernieuwing door sloop/nieuwbouw, is de aanpak in de pioniersgebieden vooral gericht op de markt. Omdat deze indeling is gebruikt voor de inzet van ISV II middelen, hanteren we deze indeling ook voor de Staat van de Haagse herstructurering.

Inlichtingen bij

Tom Leenders & Annemarie Bodaar

Conclusie

Herstructurering door middel van sloop/nieuwbouw heeft positieve effecten op de woningmarktpositie van wijken, maar blijft een proces van lange adem. Ten aanzien van leefbaarheid bewegen Haagse wijken zich op verschillende vlakken langzaam richting het Haagse gemiddelde. Dit blijkt uit de leefbarometer. Deze laat zien dat in de periode 2006 – 2008 de Haagse leefbaarheidsituatie zich in grotere mate positief ontwikkelde dan in de periode er voor.

Ook zorgt de herstructurering middels sloop/nieuwbouw in de centrale vernieuwingsgebieden voor een verdere toename van het eigen woningbezit. De (WOZ) waardeontwikkeling is, in drie van de zes herstructureringswijken, sterker gestegen dan het Haagse gemiddelde. De waardeontwikkeling blijft achter in Den Haag Zuidwest (Bouwlust/Vrederust, Moerwijk en Morgenstond).

In de Pioniersgebieden kennen drie van de vijf wijken een sterkere waardeontwikkeling van de woning dan het Haagse gemiddelde. In Rustenburg-Oostbroek en Laak is de waardeontwikkeling achter gebleven. De relatieve verandering in de woningvoorraad² is hier ook het laagst.

Prestaties

Fasering in de herstructurering komt duidelijk naar voren in deze tweede Staat. Sloop/nieuwbouw bevindt zich in de verschillende wijken in de centrale vernieuwingsgebieden in verschillende stadia. In Spoorwijk, Duindorp en Morgenstond is de herstructurering vergevorderd. Zo werd in Spoorwijk in de periode 2007-2009 alleen nog nieuwbouw gerealiseerd en niet meer gesloopt. In Transvaal werden tot en met 2007 veel woningen gesloopt. In de periode 2007-2009 zijn er echter nog maar weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd. In Moerwijk is überhaupt nog weinig sloop/nieuwbouw gerealiseerd.

De herstructurering loopt vanzelfsprekend niet overal gelijk op. In totaal zijn in de periode 2000-2009 in de centrale vernieuwingsgebieden 8405 woningen gesloopt en 5657 woningen nieuw gebouwd. In de pioniersgebieden zijn in de periode 2000 – 2009, 1172 woningen gesloopt en 2078 woningen nieuw gebouwd. Al met al zijn er in 2000-2009 dus 9577 woningen gesloopt en 7735 woningen teruggebouwd. Ondanks de bouw van grotere woningen is er dus intensief teruggebouwd. In de periode 2007-2009 werden ongeveer 2580 woningen gesloopt en 2993 woningen nieuw gebouwd in de centrale vernieuwingsgebieden. In de pioniersgebieden zijn in 2007 – 2009, 197 woningen gesloopt en 891 woningen nieuw gebouwd. Opvallend is dat vooral in 2009 veel woningen zijn opgeleverd. Een plausible verklaring voor deze boeggolf is de druk op de verstedelijkingsafpraak om van 2005 t/m 2009 16.200 woningen te bouwen.

Effecten

De Haagse herstructurering laat een succesvolle ontwikkeling zien, zo blijkt uit onderstaande effecten. Uit deze tweede Staat kan geconcludeerd worden dat de Haagse herstructurering loont.

Het vergroten van de verscheidenheid, vitaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad is de kerndoelstelling van het Haagse woonbeleid (Woonvisie 2009). Deze opgave is nog niet geheel vervuld. Er zijn immers nog vele woningen in de kwetsbare wijken van Den Haag die niet aan de kerndoelstelling voldoen.

² De relatieve verandering van de woningvoorraad is de totale verandering van de voorraad (sloop + nieuwbouw) afgezet tegen de voorraad per 1/1/2000.

Toename woningdifferentiatie

In de centrale vernieuwingsgebieden waar grootschalige sloop/nieuwbouw heeft plaatsgevonden, zijn vooral kleine woningen aan de voorraad onttrokken en grotere woningen teruggebouwd. Zo is in de centrale vernieuwingsgebieden het aantal eengezinswoningen toegenomen tot bijna 5000 in 2009. Dit tegenover een aandeel eengezinswoningen van ca. 3200 in 2000. Het aandeel eengezinswoningen is in de pioniersgebieden amper toegenomen. Een toename van grotere woningen is bij uitstek geschikt om midden- en hogere inkomens te verleiden te blijven³.

Stijging verkoopprijs

Een goede graadmeter voor het succes van herstructurering is een stijging van de gemiddelde verkoopprijs afgezet tegen de ontwikkeling van de verkoopprijs in andere gebieden. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in herstructureringswijken is sterker gestegen (11%) dan de gemiddelde verkoopprijs van woningen in beheergebieden (9%). Hoewel de gemiddelde verkoopprijs van verkochte woningen in herstructureringswijken (centrale vernieuwingsgebieden en pioniersgebieden) sneller is gestegen dan in de beheergebieden, is de prijsstijging in Transvaal en Moerwijk het laagst (minder dan 2%). Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de herstructureringsopgave daar in volle gang is. Kortom wel al sloop, maar weinig nieuwbouw.

Verbetering leefbaarheid

De leefbaarheid is in de Haagse herstructureringswijken sterk verbeterd. Met name bewoners van Transvaal en Spoorwijk – wijken waar de sloop/nieuwbouw ver is gevorderd – zijn meer tevreden over hun buurt. Ten aanzien van het oordeel over de woning bewegen Duindorp, Bouwlust/Vrederust en Morgenstond zich dicht naar het Haagse gemiddelde. Hier is een sterk effect van de herstructurering zichtbaar.

Moerwijk blijft achter op de verschillende leefbaarheidscriteria. Zo scoort Moerwijk slechter op verloedering, sociale cohesie en het oordeel over de buurt. Een reden kan zijn dat de herstructurering in Moerwijk nog op gang moet komen en dat, in de aanloop naar sloop/nieuwbouw, bewoners minder tevreden zijn met de buurt. De Leefbarometer laat echter met meer recente data zien dat zich ook in Moerwijk (noord) een positievere ontwikkeling begint af te tekenen.

Stijging waardeontwikkeling

Wanneer herstructurering in de laatste fase belandt (Duindorp en Spoorwijk), vindt in relatieve zin een inhaalslag plaats in (WOZ) waardeontwikkeling van de woning. In heel Den Haag was de stijging van de woningwaarde 26% over de periode 2006-2009. In Duindorp en Spoorwijk, waar de herstructurering bijna is afgerond, was dit respectievelijk 33% en 35%. In Den Haag Zuidwest (Moerwijk, Morgenstond en Bouwlust/Vrederust) waar de herstructurering nog in volle gang is, blijft de waardeontwikkeling voorsnog achter, variërend van 21 t/m 25%. In de pioniersgebieden was de waardeontwikkeling in het Valkenboskwartier (32%), het Regentessekwartier (35%) en de Stationsbuurt (28%) hoger dan het Haagse gemiddelde. In Rustenburg Oostbroek (19%) en Laakkwartier (ex. Spoorwijk)(17%) lag de waardeontwikkeling onder het Haagse gemiddelde.

³ Barometer herstructurering 2008.

Aanbeveling

De economische crisis heeft invloed op de Haagse herstructureringsopgave. Met ISV III is er al minder rijksgeld beschikbaar dan voorheen (30% minder dan ISV II). Ook de corporaties schaven al dan niet noodgedwongen hun ambities bij. De intensiteit van maatregelen van de corporaties loopt sterk terug. Sloopplannen gaan de ijskast in en nieuwbouwprojecten lopen vertraging op of vinden geen doorgang. Nu een terugval in de intensiteit van maatregelen dreigt, is het belangrijk te beseffen dat wijkenaanpak door middel van herstructurering een proces van lange adem is. Wordt er een rem gezet op de herstructurering, dan is de kans groot dat de positieve ontwikkelingen tot stilstand worden gebracht. De aandacht en investeringsbereidheid voor de wijkenaanpak middels herstructurering blijft daarom belangrijk.

Wij blijven u op de hoogte houden van de voortgang van de herstructurering in een volgende Staat. Deze Staat zal eind 2012 begin 2013 verschijnen met de op dat moment meest recente inkomensgegevens van de belastingdienst. Verwacht wordt dat effecten van herstructurering hiermee nog beter zichtbaar zullen zijn.

Met vriendelijke groet,

De wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie,

Marnix Norder