

Retouradres : Regio, Postbus 78, 2600 ME Delft

Aan de leden van de gemeenteraad

VERZONDEN 19 FEB. 2016

Datum
15-02-2016
Onderwerp
Startnotitie Woonvisie Delft 2016 - 2023
Ons kenmerk
2719760
Uw brief van

Uw kenmerk

Bijlage
1

Geachte leden van de raad,

Hierbij zenden wij u conform de motie M11-A (in de raadsvergadering 5 november 2015) de startnotitie voor de Woonvisie Delft 2016 – 2023 toe. Met deze startnotitie beschouwen wij de motie 'M11-A: "Aansluiting woningmarkt op arbeidsmarkt" d.d. 5 november 2015 als afgedaan.

Het college werkt aan een actuele visie op de Delftse woningmarkt. Onder meer als gevolg van de nieuwe Woningwet 2015 dient de gemeente een recente woonvisie te hebben waarop corporaties een bod kunnen doen. Maar ook de aantrekkende woningmarkt, de vergrijzing en extramuralisering en de ontwikkelingen in de kennissector maken de woonvisie uit 2008 gedateerd.

Het rapport van de commissie Deetman (Delft Parel in de Randstad) heeft herbevestigd dat de woningmarkt onvoldoende aansluit op de arbeidsmarkt. Transformatie is nodig om tot een meer evenwichtig, duurzaam en toekomstbestendig woningbestand te komen dat past bij de veranderde vraag in de samenleving en het behoud van de concurrentiekracht van Delft en de regio.

Deze startnotitie geeft een eerste aanzet voor de contouren van zo'n geactualiseerde visie.

Toelichting vervolgtraject:

Op 1 maart wordt een technische presentatie gehouden over de startnotitie. Tevens presenteren wij u de eerste gegevens omtrent verkamering (Motie M35) en gaan we in op de toezegging d.d. 19 maart c.v. RVW betreffende het zorghotel.

Na politieke bespreking op 8 maart gaan we in gesprek met de stad over de startnotitie. In tafelgesprekken per thema en in een breder gesprek op 22 maart, betrekken we Delftse partijen in de uitwerking. Hieronder begrepen zijn de in motie bedoelde partijen. Medio april moet dit leiden tot een concept Woonvisie, die daarna wordt uitgewerkt. Bij de uitwerking van de Woonvisie wordt ook invulling gegeven aan de motie M8.7-1.

Datum

15-02-2016

Ons kenmerk

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester

mr. drs. G.A.A. Verkerk

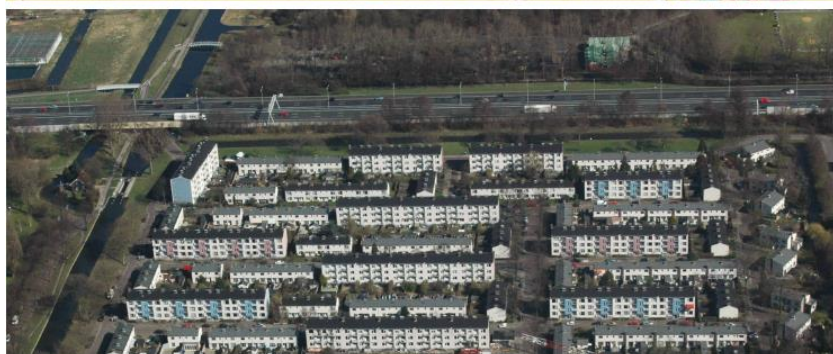


, secretaris

drs. T.W. Andriessen l.s.

2719808

Startnotitie Woonvisie Delft 2016-2023



Aanleiding

Het college werkt aan een toekomstgerichte visie op de Delftse woningmarkt.

De aantrekkende woningmarkt, de vergrijzing en extramuralisering, de ontwikkelingen in de kennis-sector en het sociale domein, de veranderde woonwet- en regelgeving maken dat de woningmarkt in Delft verandert. De terugval in de financiële positie van de gemeente en de corporaties, het beëindigen van rijksmiddelen zoals het ISV (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing), het groter accent op kleinschalige ontwikkelingen in de bestaande stad met de veelheid van partijen die daarbij betrokken is, maakt het lastiger voor de gemeente de woningmarkt te sturen. De woningmarkt met meer partijen, meer belangen, minder financiële middelen die verdeeld zijn over veel partijen, is een andere dan in het recente verleden. De woningmarkt houdt niet op bij de grenzen van de gemeente, maar reikt tot op het niveau van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Samenwerken met partners in de stad en de regio is steeds belangrijker om de ambities te halen.

De commissie Deetman heeft herbevestigd dat de woningmarkt onvoldoende aansluit op de arbeidsmarkt. Er ligt een opgave om Delft aantrekkelijker te maken als vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven en instellingen en als woonplaats voor mensen die bij deze bedrijven en instellingen werken. De veranderingen in het sociale domein maken het nodig dat er voldoende woningen zijn waarin mensen met behoud van zelfstandigheid zorg kunnen krijgen.

Transformatie is nodig om tot een meer evenwichtig, duurzaam en toekomstbestendig woningbestand te komen, passend bij de veranderende vraag in de samenleving en de economische ontwikkeling van Delft en de regio.

Deze startnotitie geeft een eerste aanzet voor de contouren van de Woonvisie voor de komende acht jaar. We benoemen drie hoofdthema's en geven een eerste inkijk van de onderwerpen daarbinnen die in de volgende fase met de stad zullen worden uitgewerkt.

Het college nodigt allereerst de raad uit om kennis te nemen van de startnotitie en hierover in gesprek te gaan. Een technische toelichting op deze startnotitie wordt gegeven op 1 maart voor de commissie Sociaal Domein en Wonen. Op 8 maart vindt dan de politieke bespreking plaats.

Waarom deze startnotitie?

... omdat Delft de transformatie van de stad van traditionele industriestad naar kennisstad wil doorzetten en haar positie als belangrijk internationaal kenniscentrum wil versterken;

... omdat het Delftse woningaanbod van goede kwaliteit, toegankelijk en betaalbaar moet zijn, voor mensen met een beperkt inkomen of in een aandachtsgroep maar ook passend voor hogere inkomensgroepen én er voldoende beschikbare woningen voor de middengroepen;

... omdat de woningmarkt niet ophoudt bij de gemeentegrenzen. Delft ligt in het hart van Metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Om nationaal en internationaal een rol van betekenis te kunnen blijven spelen is gezamenlijk optrekken voor een ongedeelde regio met een aantrekkelijk en veelzijdig woon- en leefklimaat essentieel;

... omdat investeringen in de stad door bewoners, groepen van bewoners en maatschappelijke organisaties en marktpartijen zullen leiden tot een sterke, aantrekkelijke en economisch evenwichtige stad.

Om de ambities te realiseren staan de volgende drie thema's centraal in de woonvisie. Deze thema's worden kort omschreven waarna we aangeven hoe we door alle thema's heen met onze partners aan de slag willen:

- 1) Delft kennisstad**
- 2) Delft solidair**
- 3) Delft in het hart van de Metropoolregio**

De aanpak: Delft pakt door; samen aan de slag

De thema's worden in de volgende paragrafen als volgt toegelicht:

- een korte situatieschets per thema waar Delft nu staat
- de te realiseren hoofddoelstellingen per thema
- de vraagpunten per thema voor de dialoogfase met partijen in Delft. Een deel van de vragen komt bij de opstelling van de woonvisie aan de orde, andere in de fase van de uitvoering.

Na bespreking in de raadscommissie gaan we in gesprek met de stad. In thematafels werken we met partners in de stad de hoofddoelen verder uit. Met een brede groep comakers in de stad werken we aan een verdere invulling, waarbij we tot op buurtniveau kijken. Voor de zomer moet dit leiden tot een concept-Woonvisie.

Thema 1: Delft kennisstad

Situatie:

Delft heeft zich ontwikkeld tot 'broedplaats' voor de technische kenniseconomie in de Metropool-regio. De stad doet mee in de concurrentie met andere kennissteden in Nederland maar ook met universiteitssteden als Cambridge, Oxford en technische universiteitssteden in Duitsland en Scandinavië. De TU Delft is regionaal, nationaal en internationaal een belangrijke speler en voor Delft één van de grootste werkgevers.

Delft is een echte studentenstad, vergelijkbaar met steden als Leiden en Groningen. Verwacht wordt dat het aantal studenten de komende tien jaar zal groeien met 10%. De meerderheid van de huidige studenten woont in een studentenwoning, daarnaast zien we ook kamerverhuur in de particuliere voorraad.

Studenten

In het studiejaar '14-'15 studeerden er 23.290 personen in Delft (hbo en wo). Het gaat niet alleen om studenten van de TU, maar bijvoorbeeld ook de Haagse Hogeschool en InHolland. Momenteel telt de TU 21.700 studenten, van wie 16% buitenlandse studenten. Er zijn verschillende scenario's voor de ontwikkeling van het aantal studenten de komende 10 jaar aan de TUDelft. Vooral nog lijkt het scenario 10% groei (naar zo'n 26.000 studenten) het meest voor de hand te liggen. De groei zit met name in buitenlandse studenten. DUWO is de grootste studentenhuusvester in Delft. De meerderheid van de uitwonende studenten woont in een studentenwoning. Daarnaast wordt zo'n 3% van de reguliere voorraad kamergewijs bewoond (door 3 of meer alleenstaanden in de leeftijd van 18 t/m 27 jaar). Dit kunnen ook niet-studerenden zijn. Deze woonvorm concentreert zich vooral in de Binnenstad, Hof van Delft en de Voorhof.

De meeste afgestudeerden verlaten na afloop van hun studietijd Delft. Voor een belangrijk deel is dit een natuurlijk proces. Een deel van afstudeerders wil echter graag in Delft wil blijven, maar kan niet de geschikte woning vinden. De druk op de sociale en particuliere huurvoorraad is groot in Delft. Voor de sociale voorraad moet men zich tijdig inschrijven en het aanbod aan particuliere huurwoningen is erg beperkt. Bovendien concurreren afgestudeerden ook met andere jongeren en nieuwkomers op de woningmarkt in Delft, voor wie het net zo lastig is een passende woning te vinden. Een passende woning kopen is ook niet eenvoudig. De stijgende woningprijzen en strengere regelgeving (hypotheken etc.) maakt het lastig voor starters om een woning te kopen. Er is daarnaast een beperkt aanbod aan goedkope en middeldure woningen, minder dan in andere gemeenten in de regio.

Ook de mensen die in Delft werken, wonen vaak buiten de stad. Van mensen werkzaam bij kennisintensieve bedrijven of instellingen, zoals DSM, Deltares en de TU woont bij benadering zelfs minder dan de helft in Delft. Het beter faciliteren van het wonen in of vlakbij Delft voor mensen die hier werken, leidt tot een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijvigheid, tot meer investeringskracht in de stad en daardoor ook tot betere basisvoorzieningen. Uit het onderzoek 'Bind de kenniswerker' blijkt dat onvoldoende woonaanbod mede oorzaak is dat werkers hier niet wonen. Met een midden- of hoger inkomen kun je niet in de sociale voorraad terecht en er is weinig aanbod in de middeldure en dure huur- en koopsector. Zonder voldoende toename van geschikte woningen voor deze groep zal de krapte op de woningmarkt verder toenemen. De koers die is ingezet met het TIC (Technische Innovatie Campus) Delft om de Delftse kenniseconomie over een periode van 20 jaar te verdubbelen, zal de druk op de woningmarkt nog verder vergroten.

Kenniswerkers

In Delft is 43% van de in de stad woonachtige beroepsbevolking hoog opgeleid. Dat is veel meer dan in andere steden in Nederland, waar het percentage op 34% ligt. Het gemiddeld besteedbaar inkomen van Delftse particuliere huishoudens (15-75 jaar) is met € 32.200 in 2013 echter lager dan het landelijk gemiddelde van € 34.800. In Delft waren per 1-1-2015 ca. 44.000 personen 12 uur of meer werkzaam in een kleine 6000 bedrijven en instellingen in Delft, hiervan waren er 17.177 werkzaam in een kennisintensief bedrijf of instelling, dat is 39% van de totale werkgelegenheid.

De komende jaren liggen er gelukkig veel kansen om het woonaanbod uit te breiden en te transformeren, beter passend bij de veranderende vraag. Er zijn en komen nieuwbouwlocaties beschikbaar zoals in de Spoorzone, in Delft Zuid-Oost en rond winkelcentrum De Hoven en het ziekenhuis. Maar ook de transformatie van bestaand zorg- en kantoorvastgoed biedt nieuwe mogelijkheden. Zo'n 17% van de kantoren in Delft staan leeg. Het college zet in op meer transformatie van lege kantoren naar wonen. In de bestaande particuliere en sociale woningvoorraad liggen ook kansen om op de vraag in te spelen.

Zowel op nationaal, regionaal en lokaal niveau worden door Delftse kennisinstituten voorbereidingen getroffen voor een grootschalige warmtetransitie. Dit met innovatieve methoden en technieken zoals bijv. geothermie of restwarmtebenutting. Het hebben van deze kennis én partners in onze stad is een unieke kans om de uitdaging die het Klimaatverdrag van Parijs ons stelt, concreet handen en voeten te geven in Delft én met de Delftse partners.

Hoofddoelstelling:

De gemeente wil excellente en duurzame kwaliteit en onderscheidende woonmilieus op aangewezen gebieden in de stad bieden die aansluiten bij de doelgroepen en passen bij de ambitie om Delft te versterken als internationale kennisstad. De woningmarkt moet beter gaan passen bij de arbeidsmarkt. Dat wil zeggen dat we inspelen op de vraag van middeninkomens, kenniswerkers, afgestudeerden en studenten.

Subdoelstellingen:

- Groei van het aantal studenten faciliteren met oog voor een goede balans tussen studenten en andere doelgroepen in de stad;
Hoe?
 - Realiseren van een levendige campus voor studeren, werken, leven en verblijven.
 - In de bestaande stad voor studenten inzetten op: 'gemengd met andere doelgroepen en gespreid over de stad' en bij voorkeur in te transformeren zorg- en kantorenvastgoed;
 - inspelen op de kwalitatieve woonvraag van (internationale) studenten en promovendi met onder meer flexibele woonvormen, gemeubileerde woningen, studentenhotels, etc.
- Binden talenten (afgestudeerden) aan deze stad
Hoe?
 - bieden van huur- en kooparrangementen in het sociale en het goedkope segment voor afgestudeerden, zowel in sociale als particuliere huur;
 - doorstroom vanuit studentenwoning naar reguliere woning eenvoudiger maken;
 - vergroten middelduur huur- en koopsegment;

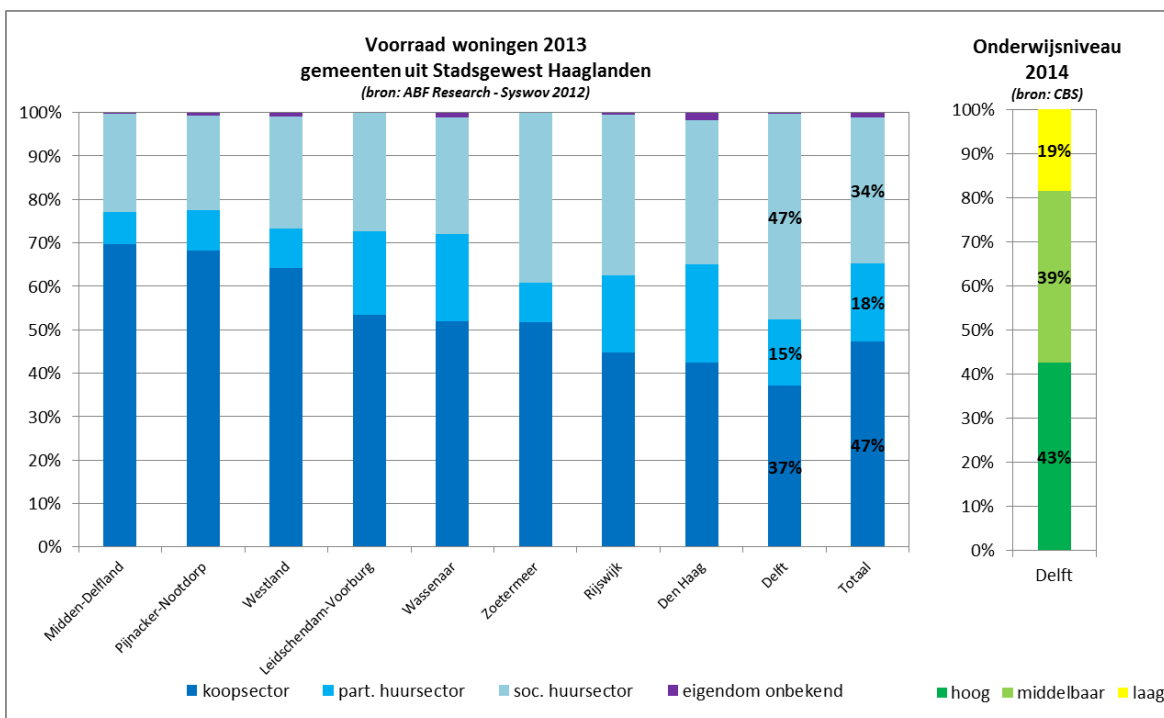
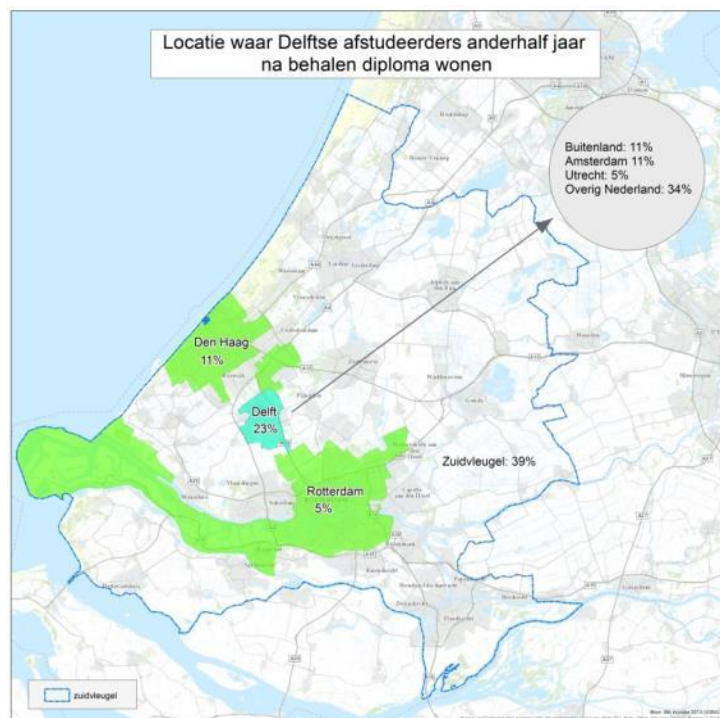
- **Delft als internationale kennisstad op de kaart zetten**
Hoe?
 - vergroten van het woningaanbod in het midden- en duurdere huur- en koopsegment, bijvoorbeeld door nieuwbouw, transformatie en door verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen;
 - het voorzieningenniveau (onderwijs, cultuur, sport en recreatie) bieden om de internationale ambitie van kennisstad waar te maken
 - verbinden van de stad met de campus; zowel fysiek/ruimtelijk als sociaal door bijvoorbeeld living labs die bijdragen aan maatschappelijke opgaven en vraagstukken in de stad;
 - Nieuw Delft positioneren als toplocatie.
- **Met onze kennispartners, een nationale proeftuin ontwikkelen op het gebied van de energietransitie**
Hoe?
 - met innovatieve partners uitwerken van strategieën welke inspelen op klimaatdoelstellingen (Parijs) en lokale en regionale transitie op het gebied van energievoorziening (centraal -decentraal).

Vraagstukken:

Met partners in de stad werken we de volgende vragen in het traject naar de Woonvisie, en deels erna, uit.

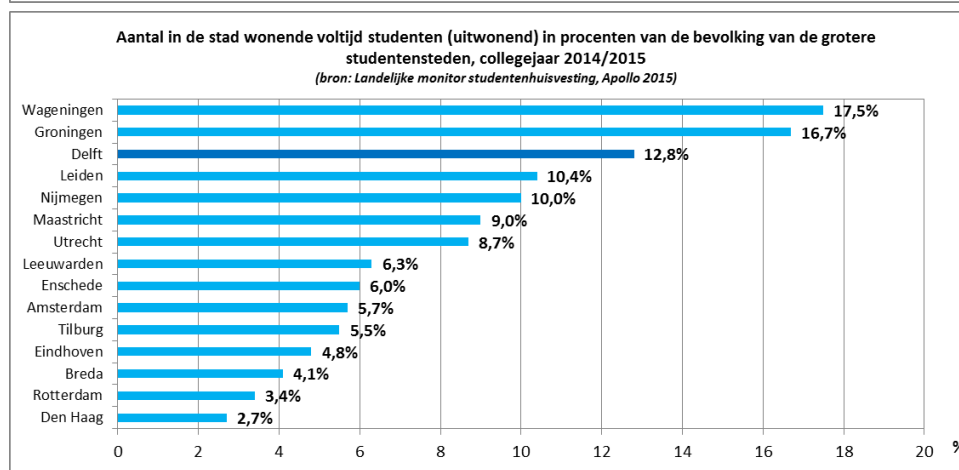
- **Meer inzicht in de vraag**
 - vraag naar woningen en woonmilieus (welke woonproducten, kwaliteiten en voorzieningen zijn waar wenselijk). Hierbij ook naar ontbrekende segmenten kijken zoals de mogelijkheden voor het bouwen van 1-kamerappartementen die omgebouwd kunnen worden tot meerkamerappartementen, of voor gemeubileerde (gezins-)woningen voor expats.
 - wat heeft Delft nodig om de stap te maken naar het 'Cambridge van Nederland'? Focus op een levendige campus die aansluit bij de wensen van TU, de student en de stad. Maar ook de kwaliteit van de binnenstad;
 - wat is een goede balans tussen de aantallen studenten en andere groepen in de binnenstad en de woonbuurten?
- **Meer inzicht in het aanbod (bestaande voorraad, nieuwbouw en transformatie)**
 - inzicht in de beschikbaarheid van woningen en woonmilieus die geschikt (te maken) zijn op buurt, stedelijk en metropoolregioniveau, onder meer:
 - o betaalbare woonproducten in passende woonmilieus voor afgestudeerden en doorstromers (young)professionals;
 - o onderzoek naar de gewenste omvang van de particuliere huursector en de rol van niet-DAEB woningen;
 - o vernieuwende woonproducten zoals kluswoningen, gemeubileerde woningen etc
 - o ambities helder maken voor transitie kantoren en maatschappelijk vastgoed naar wonen;
 - o locaties voor nieuwbouw en transitie bestaande voorraad t.b.v. uitbreiding midden en duurdere segment;
 - welk flankerend instrumentarium, zoals bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten, kan worden ingezet om vraag en aanbod beter met elkaar te verbinden.

Thema 1: Delft Kennisstad



Aandeel studenten dat na de studie in de studiestad blijft wonen	
Stad	WO
Amsterdam	48%
Rotterdam	47%
Utrecht	37%
Groningen	29%
Leiden	24%
Delft	23%
Maastricht	21%
Tilburg	17%

bron: Nicis 2011 & WO monitor 2013



Thema 2: Delft solidair

Situatie:

Delft heeft de grootste (procentuele) sociale woningvoorraad in Nederland. Dit is historisch zo gegroeid vanuit de periode dat Delft primair een industriestad was. De sociale woningvoorraad is met name geconcentreerd in drie Delftse wijken (Voorhof, Buitenhof en Vrijenban). In enkele buurten in deze drie wijken vormt de leefbaarheid en veiligheid een aandachtspunt. Het betreft enkele buurten, waar de voorraad voornamelijk uit sociale huurwoningen bestaat. Er wonen relatief veel kwetsbare huishoudens en soms is sprake van meervoudige problematiek. Naast Poptahof en Bomenwijk, waar een fysieke en sociale aanpak de leefbaarheid heeft verbeterd maar de transformatie vanwege gebrek aan financiële middelen nog niet is afgerond, betreft het vier buurten in Buitenhof-Noord. In Buitenhof-Noord wordt samen met partners een integrale gebiedsaanpak uitgevoerd, met zowel sociaal-economische als fysieke maatregelen. Ook hier biedt transformatie van woningen kansen om op termijn tot een meer evenwichtige en krachtige wijk te komen.

Bezit woningen

Op 1 januari 2014 waren er 48.438 woningen in Delft. 16% is in bezit van Woonbron, 13% in bezit van DUWO, 12% in bezit van Vestia, 7% in bezit van Vidomes, 14% in bezit van particuliere verhuurders en 38% van de woningen is een zogenaamde koopwoning.

De doelgroepen die aangewezen zijn op sociale huisvesting veranderen. Zo zijn de inkomens- en toewijzingsgrenzen voor sociale huurwoningen strenger gedefinieerd (mede door Europese regelgeving), wonen ouderen langer zelfstandig en is er een toename van het aantal kleine huishoudens. Het aantal mensen met een (potentiële) zorgvraag in reguliere woningen neemt toe als gevolg van scheiden van wonen en zorg en extramuralisering. Verder is er sprake van een oplopende taakstelling waar het de huisvesting van vluchtelingen met een verblijfsstatus (statushouders) betreft.

Een significant deel (tot wel 25%) van de sociale woningvoorraad wordt nu bewoond door scheefwoners; vaak mensen die passen in het profiel van Delft kennisstad. Mensen van wie het inkomen is gestegen en die eigenlijk in een (middel-)dure of dure huur of koopwoning een plek zouden moeten vinden. De doorstroommogelijkheden vanuit het sociale naar het (middel-)dure segment zijn echter beperkt vanwege het beperkte woningaanbod in die segmenten. Dit gaat ten koste van de sociale doelgroep. Zij moeten langer wachten op een vrijkomende woning in de bestaande sociale voorraad. De scheefwoners zullen, als ze uiteindelijk doorstromen, vaak naar een woning buiten de stad gaan.

De Delftse sociale woningvoorraad staat voor een kwaliteitsslag. Kwaliteit begint ermee dat vraag- en aanbod naar woningen en woonmilieus zo goed mogelijk in evenwicht moeten zijn. Maatregelen in de woningmarkt zoals nieuwbouw, transformatie en verkoop maakt dat Delft richting een passender balans tussen sociaal, particulier en koop gaat op stedelijk niveau. Als de lopende ontwikkelingen naar behoren doorgezet en afgerond worden, verschuift de verhouding tussen de sociale woningen en de vrije sector richting 40/60. Met het trendmatige tempo van verkoop van corporatiewoningen van 200 per jaar (2013-2014) dalen we naar 43% sociaal. Als de corporaties hun eigen doelstellingen halen, komen we richting de 40% of zelfs daaronder. De lopende ontwikkelingen zijn een belangrijke stap, maar dat is niet voldoende. Delft heeft veel kleine woningen en te weinig grote woningen in de sociale voorraad. Sommige buurten hebben een eenzijdige woningvoorraad. Menging van voorraad

en investeren in mensen in die buurten is nodig om deze buurten in de lift te krijgen en een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Dus naast nieuwe gebiedsontwikkelingen blijft investeren in bestaande buurten broodnodig.

Tegelijkertijd is er een basiskwaliteit die Delft wil bieden aan alle inwoners. Zo staat de Delftse woningvoorraad voor de opgave om de woningvoorraad energetisch te verbeteren. Delft wil (Klimaatop Parijs) haar bijdrage leveren aan de doelstelling om de opwarming van de aarde tot 2 graden te beperken én er voor te zorgen dat Delft in 2050 een energieneutrale stad is. 29% van de huidige CO₂-uitstoot in Delft komt door huishoudelijk gebruik. Delft wil dit ook omdat meer en meer mensen met een laag inkomen worden geconfronteerd met een energierekening die een groot deel van de maandelijkse lasten inneemt. Enerzijds leidt het eigen gedrag en anderzijds de energetische kwaliteit van de woning tot een hogere energierekening.

Hoofddoelstelling:

De gemeente wil voldoende aanbod en efficiënte inzet van de sociale woningvoorraad om in te spelen op de vraag van sociale doelgroepen. Ook net afgestudeerden met een (bij de start van hun carrière) lager inkomen moeten een plek in de sociale voorraad kunnen vinden. De sociale voorraad is idealiter zo over de stad verspreid dat er evenwichtige, gemengde en krachtige wijken ontstaan.

Subdoelstellingen:

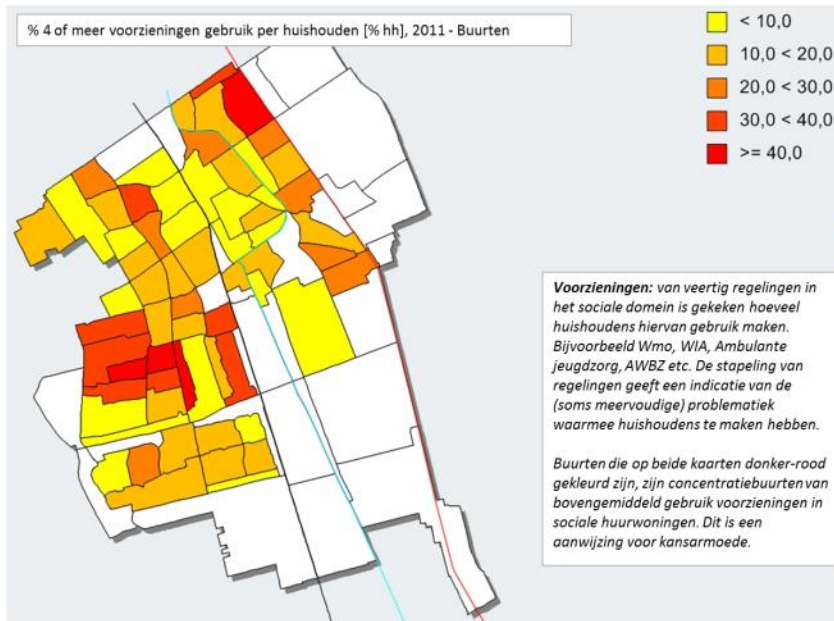
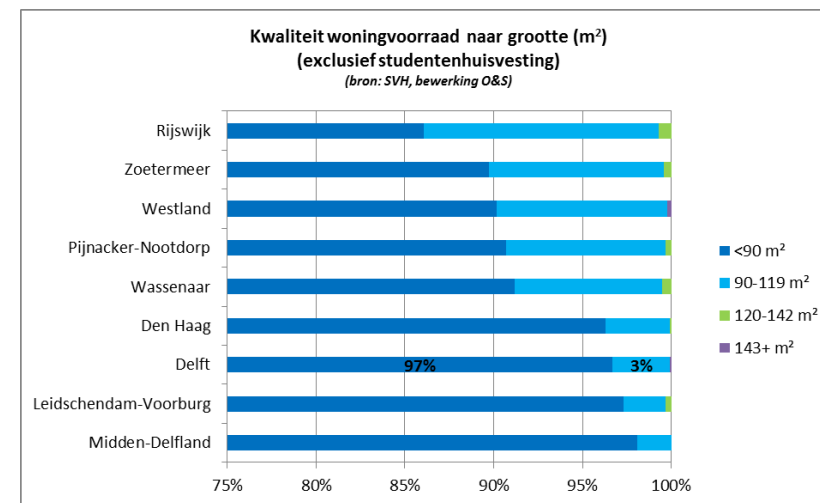
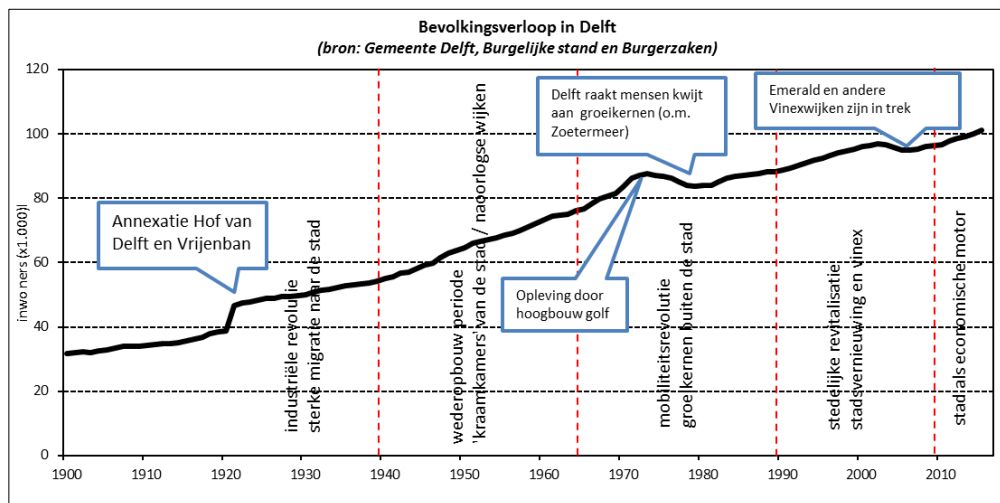
- Voldoende aanbod en efficiënte inzet sociale woningvoorraad
Hoe?
 - effectievere inzet sociale voorraad, goed toegesneden op de doelgroepen die daarop aangewezen zijn, waaronder lage inkomens, zorgafhankelijke groepen, etc;
 - inzet op een brede range aan huurprijzen met voldoende oog voor betaalbaarheid en een passende prijs/kwaliteitsverhouding en voldoende differentiatie aan typen en dus ook behoud van schaarse typen (bijvoorbeeld grote woningen);
 - Inzet op nieuwe woonconcepten voor kwetsbare groepen ;
 - realisatie taakstelling statushouders door onder meer aanbod van tijdelijke huisvesting (zoals short stay) in getransformeerd zorg- of kantorenvastgoed en door woningdelen; kleinschalig, gemengd met andere groepen en verspreid over de stad.
- Transformatie sociale woningvoorraad
Hoe?
 - maatwerkaanpak per wijk;
 - doorstroommogelijkheden vanuit sociale voorraad naar m.n. vrije sector vergroten; vergroten van het middensegment in huur en koop;
 - bij transformatie, verkoop en liberalisatie inspelen op de vraag naar woningen en woonmilieus; samen met corporaties ontwikkelen van een verkoopstrategie en strategie DAEB/niet-DAEB (diensten van algemeen economisch belang)-vastgoed.
- Evenwichtige, gemengde en krachtige wijken:
Hoe?
 - nieuwbouw toevoegen voor versterking woonbalans per wijk;
 - bij nieuwbouw inzet op kwaliteit, duurzaamheid, levensloop- en wmo (wet maatschappelijke ondersteuning)- bestendigheid;
 - een integrale gebiedsstrategie voor de aandachtsbuurten met aandacht voor:
 - menging van verschillende prijssegmenten.

Vraagstukken:

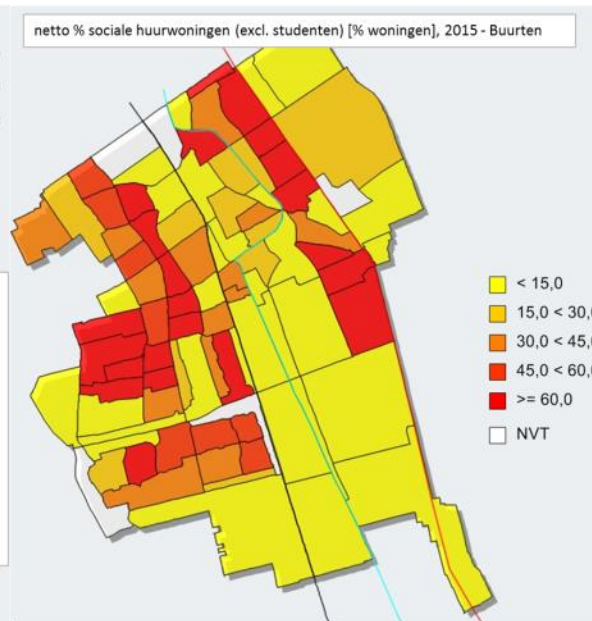
Met partners in de stad werken we de volgende vragen in het traject naar de Woonvisie, en deels erna, uit.

- **Meer inzicht in de vraag**
 - vraag naar woningen en woonmilieus in de sociale voorraad: welke woonproducten, kwaliteiten en voorzieningen zijn waar wenselijk?
 - hoe zorgen we voor voldoende keuzemogelijkheden voor de verschillende doelgroepen per wijk.
- **Meer inzicht in het aanbod (bestaande voorraad, nieuwbouw en transformatie) , passend bij de vraag. Onder meer:**
 - waar inzetten op kwaliteitsverbetering, zowel voor de aandachtsgroepen als door de hele voorraad heen (bijvoorbeeld duurzaamheid, of woningen die passen bij zorgvraag);
 - doorbreken eenzijdigheid van woningaanbod, vergroten van variatie op stedelijk en wijkniveau. Vergroten flexibiliteit in gebruik, indeling, levensduur etc.;
 - ruimte voor vernieuwende woonproducten zoals kluswoningen, gemeubileerde woningen, zorgcoöperaties en short stay;
 - locaties voor verkoop en transformatie bestaande voorraad tbv. uitbreiding midden en duurdere segment; hoe overbruggen we het gat tussen de gesubsidieerde sector en markt;
 - welk flankerend instrumentarium, zoals bijvoorbeeld financieringsarrangementen (restschuldenlening SVn) en tijdelijke huurcontracten, kan worden ingezet om beter in te kunnen spelen op de actuele vraag;
 - wat moet er in de woonomgeving gebeuren om op de vraag in te spelen (buitenruimte, openbaar, collectief etc.);
 - wie kan partij worden in vernieuwende concepten en wat moet de gemeente daarvoor doen?

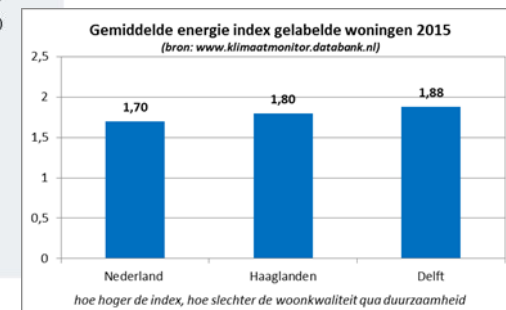
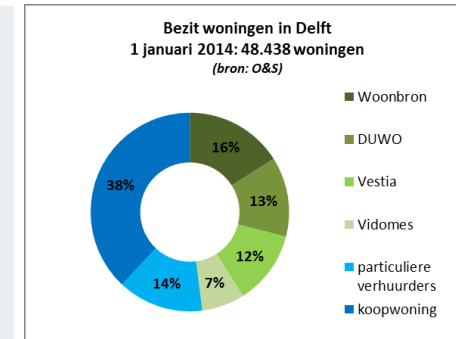
Thema 2: Delft solidair (1)



Bron: CBS



Bron: BAG_CBS_RGB

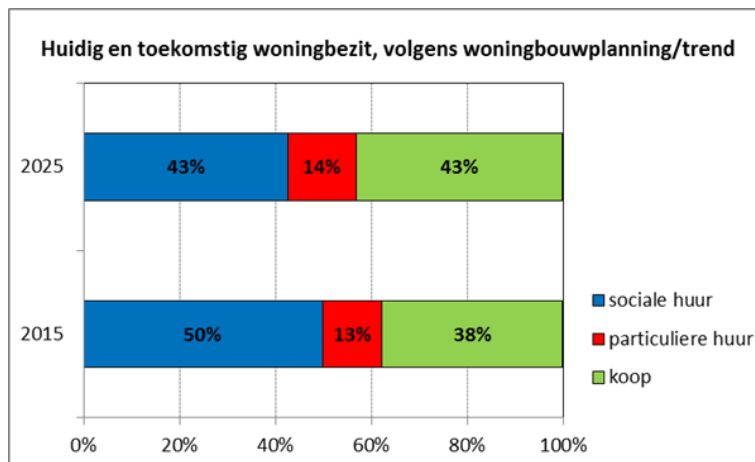


Thema 2: Delft solidair (2) – Scenario berekening

huidige situatie 1-1-2015					toekomstige situatie 1-1-2025 volgens berekening O&S					planning 1-1-2015		
<i>inwoners</i>		<i>woningen</i>			<i>inwoners</i>		<i>woningen</i>			nieuwbouw	verkoop sociaal	
101.044	totaal	49.199	100,0%		108.470	totaal	54.009	100,0%		4.810		0
	sociaal alg	18.769	38,1%	50%		sociaal alg	17.064	31,6%	43%	295		-2.000
	sociaal student	5.734	11,7%			sociaal student	5.983	11,1%		249		
	overig huur alg	6.129	12,5%			overig alg	6.691	12,4%		562		
	overig huur student	24	0,0%			overig student	1.041	1,9%		1.017		
	koop	18.543	37,7%			koop	23.230	43,0%		2.687		2.000
	bezetting	2,05				bezetting	2,01					

Bron:
prestatie-
afspraken
corporaties,
2013

Bron: opgave regionale
woningbouwprogrammering,
2014



Thema 3: Delft in het hart van de Metropoolregio

Situatie:

Delft: in het hart van de Metropoolregio, en het kloppend sociaal hart van de woningmarktregio Haaglanden

Delft speelt een belangrijke rol in de regionale woningmarkt. Delft biedt stedelijke en langs de Spoorzone zelfs centrumstedelijke woonmilieus. Woningen voor startende jongeren, woningaanbod voor ouderen, uitstekende voorzieningen, een historische binnenstad, is goed ontsloten voor auto, ov en fiets en heeft binnen 45 minuten reizen de meeste banen binnen handbereik binnen de hele metropoolregio. Het is dan ook geen wonder dat Delft op allerlei niveaus samen optrekt met haar buurgemeenten.

Haaglanden

Al jaren wordt samengewerkt op het niveau van Haaglanden. De meeste verhuisbewegingen (oftewel het Daily Urban System) vinden hier plaats. Het huidige woonruimteverdeelsysteem en de Huisvestingsverordening is hier ook op afgestemd. Op het niveau van Haaglanden onderscheidt Delft zich onder meer:

- Delft heeft het hoogste percentage sociale woningbouw in de regio (ook gecorrigeerd voor studenten) en het laagste percentage in de koopsector ;
- Delft heeft samen met Den Haag het hoogste percentage lage inkomensgroepen in de regio Haaglanden.

DWO of H4-regio

Voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (zoals verslavingszorg, psychiatrische patiënten en vrouwenopvang) is Delft centrumgemeente op het schaalniveau van de H4-regio: Westland, Midden-Delfland, Pijnacker, Nootdorp/Rijswijk en Delft. Op dit schaalniveau zullen de afzonderlijke gemeenten de komende jaren een zelfstandiger rol pakken voor hun eigen doelgroep.

Metropool en nationaal

De samenwerking op het niveau van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag is in opkomst. De potenties om de metropoolregio te versterken zijn recent door de OESO onderzocht. Delft heeft de potentie een belangrijke rol in de regio te spelen.

Het bijzondere profiel van Delft met de nabijheid van werkgelegenheid, rustig stedelijke woonmilieus, de historische binnenstad én kennisinstituten is een uniek gegeven en draagt ook metropool overstijgend bij aan het internationale concurrentieprofiel. Zo is Delft niet alleen in trek bij kenniswerkers en expats maar scoort ook goed op de AirBnB-website. De Spoorzone is van een omvang en kwaliteit die nergens in de Metropoolregio meer in deze omvang ontwikkeld wordt.

Elk onderwerp zijn schaalniveau

Het schaalniveau waarop besluiten worden genomen verandert. De opkomst van het schaalniveau van de Metropoolregio heeft zijn invloed op wat er gebeurt op dat niveau, wat op het niveau van Haaglanden, de Zuidvleugel of de provincie. Delft zal een actieve rol spelen in de discussies.

Illustratief voorbeeld is de sturing op de sociale woningvoorraad en de nieuwe woningwet. Daarin staat dat corporaties zich in de toekomst alleen nog maar mogen richten op één kernwerkgebied. Met als doel dat corporaties meer ten dienste zullen zijn aan de lokale woningmarkt. Aan gemeenten wordt gevraagd om vóór 1 juli 2016 bij het ministerie van BZK aan te geven tot welk kernwerkgebied zij willen behoren.

Is het marktaandeel al versnipperd, de investeringsbeslissingen over de Delftse sociale voorraad zullen in concurrentie met andere steden, en nooit door Delft alleen, genomen worden:

- DUWO heeft bezit in een groot aantal studentensteden (Leiden, Den Haag, Amsterdam en Deventer);
- Woonbron is actief in Rotterdam, Dordrecht, Spijkenisse en Delft;
- Vestia heeft bezit in heel Nederland. Vestia wil zich beperken tot het Metropool-gebied met als belangrijkste gemeenten: Den Haag, Rotterdam, Delft en Zoetermeer;
- Vidomes heeft bezit in Delft, Rijswijk, Voorburg-Leidschendam en Zoetermeer.

In de Woonvisie voor Delft zullen we hier vooral pragmatisch mee om gaan.

Hoofddoelstelling:

Delft en de regio zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Delft heeft de regio veel te bieden, maar heeft de regio ook nodig om als stad optimaal te functioneren. Een goede regionale samenwerking, voor elk onderwerp op het passend niveau, is goed voor Delft en de regio.

De integratie tussen de arbeidsmarkt en de woningmarkt is een uitdaging op lokaal en regionaal niveau. Delft wil de sociale sector meer evenredig over de regio vertegenwoordigd zien en de voorraad in Delft meer in balans gaan brengen met de behoeften en kenmerken van de stad. Vooral op deze manier kan de unieke propositie die Delft heeft voor de Metropoolregio en (inter-)nationaal verder tot bloei komen.

Subdoelstellingen:

- De sociale woningvoorraad van Delft speelt op regionaal niveau een rol op:
 - Versterken ongedeelde regio gedachte;
 - Verbetering van de arbeidsmobiliteit en vermindering van de druk op de wachtlijsten door het samenvoegen van de woonruimteverdeelsystemen in de woonregio's Rotterdam en Den Haag is in onderzoek;
 - In balans brengen van de regionale, sociale woningvraag: kwalitatieve opwaardering van de reguliere sociale voorraad in Delft en specialisatie in de functie van de Delftse sociale voorraad voor bijzondere groepen;
 - Faciliteren en aandacht blijven vragen dat in de buurgemeenten meer sociale woningen gebouwd worden. In diverse woonvisies in omliggende gemeenten (Westland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk) spreekt men over uitbreiding sociaal in die gemeenten. Dit draagt in positieve zin bij aan ongedeelde regio;

- Regionale sociale roltrapfunctie behouden: Aangeven waar we in Delft buurten willen behouden van waaruit mensen de entree op de woningmarkt maken.
- Delft is een visitekaartje voor de kracht van de regio in de internationale concurrentiestrijd:
 - Versterken van de concurrentiekracht van de kennisregio in Europa;
 - Uitbouwen van de roltrapfunctie voor de kenniseconomie ten behoeve van de versterking van de concurrentiekracht van de Metropoolregio;
 - Versterking identiteit en kwaliteit van de Spoorzone voor de hele regio, doorontwikkeling van een topmilieu op de schaal van de metropoolregio;
 - Uitbouwen woonfunctie voor expats;
 - Uitbouwen rustig stedelijk woonmilieu én hoogstedelijk woonmilieu als *unique selling point* van Delft voor de regio;
 - Aanhaken bij de Investeringsagenda die TU, gemeente met provincie, metropoolregio, rijk en anderen heeft opgepakt;
 - Regionale strategie Delft kennisstad als onderdeel van de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

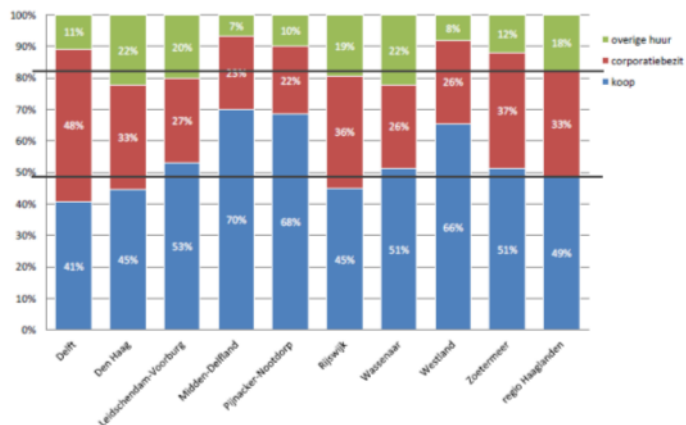
Vraagstukken:

Op regionaal niveau spelen er een aantal uitwerkingsvraagstukken. Delft wil deze op regionaal niveau agenderen en haar rol spelen in de uitwerking met de regionale partners. Dit kan deels tijdens de totstandkoming van deze Woonvisie, vaker zal het in andere trajecten gebeuren zoals de Regionale Woonvisie of discussie over de MRDH.

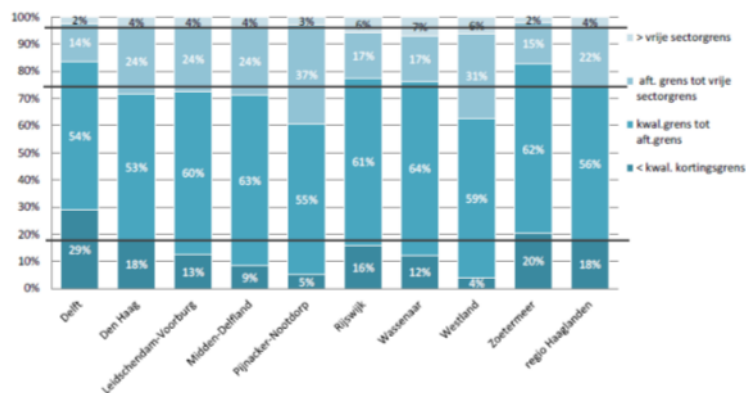
- Samen met de regionale partners ontwikkelen van een strategie om de “gaten” in de woonmilieus te dichten.
 - Delft kan niet alle woonmilieus bieden die de kenniseconomie nodig heeft. Samen met onze burens in de Metropoolregio kunnen we dat wel. Ontwikkelen van een gezamenlijke strategie op het niveau van de metropoolregioniveau;
 - Delft heeft maar beperkt mogelijkheden om meer dan de lokale behoefte, regionale sociale aandachtsgroepen zoals Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang te huisvesten. Op regionaal niveau kunnen we dit wel. Het ontwikkelen van een regionaal Beleidsplan Opvang en Bescherming waarin vraagstukken over preventie, instroom-doorstroom, uitstroom en inclusie (mee kunnen doen in de maatschappij) uitspraken aan de orde komen is nodig.
- Optrekken met corporaties en andere investerende partners op regionaal niveau.
- Afstemming met andere dossiers zoals de investeringsagenda voor de Zuidelijke Randstad die ook in het rapport van commissie Deetman aan de orde komt.

Thema 3: Delft in het hart van de Metropoolregio

Zelfstandige woningvoorraad naar eigendom, per gemeente in de regio Haaglanden, 2012
(bron: CBS, SVH, bewerking RIGO)



Zelfstandige woningvoorraad corporate ownership per gemeente naar prijs (2011)
(bron: SVH, bewerking RIGO)

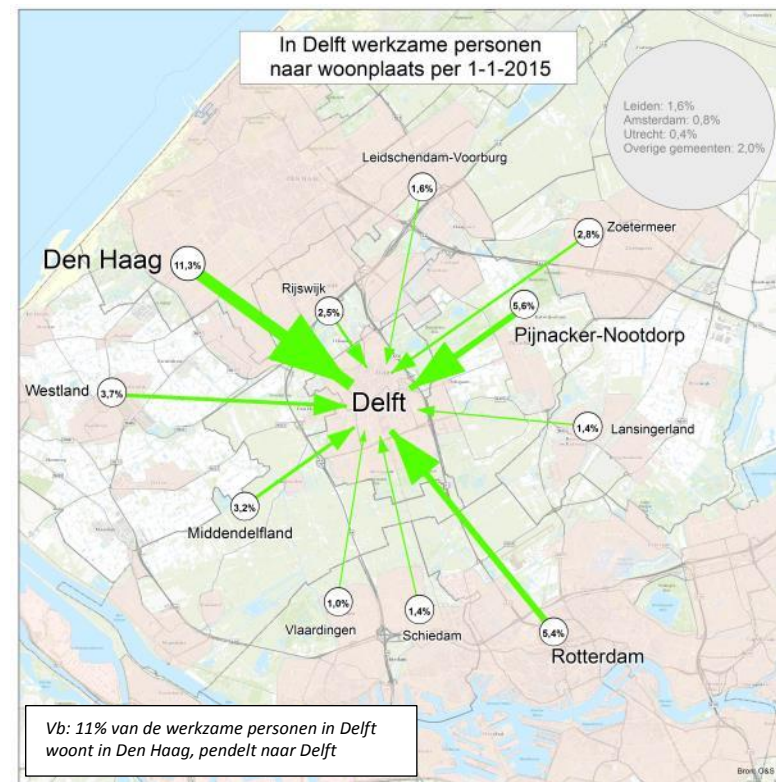


In 2040 woont de helft van de Nederlandse bevolking in deze 55 gemeenten*

De rest woont in de overige 348 gemeenten, op basis van de huidige indeling.



*Prognose Planbureau voor de Leefomgeving



Delft pakt door; samen aan de slag

Situatie:

In Delft creëren we met een breed palet aan partners een geweldig woonklimaat. Vastgoedeigenaren, partijen in het sociale domein, beleggers en ontwikkelaars, bedrijven en ondernemingen, technologiepartners, andere overheden, bewoners en maatschappelijke organisaties; allen spelen ze een rol om het wonen in Delft te versterken.

Als stad omarmen we de samenwerking met deze partijen. We zijn blij dat er steeds meer partijen aanleiding zien in het wonen in Delft te investeren. Dit vertelt ons over de aantrekkelijkheid en de kracht van de stad. Het past ook in het tijdsbeeld. De van oudsher sturende en dominante rol van de overheid en woningcorporaties is aan het verschuiven. Deze traditioneel sterke partijen krijgen een kleinere rol, andere investeerders krijgen een belangrijker rol. Dit speelt in Delft meer dan in andere steden. Delft heeft beperkte financiële middelen, en is nog sterker afhankelijk van externe investeerders.

De partners weten de gemeente en elkaar in Delft goed te vinden. Als stad faciliteren we dit in momenten als het Bouwencafe, de afstemming met corporaties, de dialoog met de stad die onder de noemer van Dag 22 wordt georganiseerd, het Sociaal Platform en de Uitnodigingsagenda. Daar waar partijen ideeën of vragen hebben werken we met korte lijnen. We werken graag samen op het niveau van gebieden variërend van de Spoorzone tot de prioriteitsbuurten, als op het niveau van de stad.

De groei van het aantal (her)ontwikkelingslocaties, en het aantrekken van de economie bieden nieuwe kansen om samen met de Delftse partners de woonmilieus en woningvoorraad te vernieuwen en versterken.

Hoofdoelstelling:

Onze ambitie is om te werken in duurzame partnerschappen waarin we ieders kracht en potentieel benutten en investeringskansen mobiliseren. Verleiden, faciliteren en stimuleren zijn sleutelwoorden. We bouwen voort op het advies van de commissie Deetman. We opereren daarbij binnen de kaders voor gemeentelijke rolneming als netwerkende stad Delft, zoals bedoeld in de nota rolneming Delft: “vasthouden en loslaten”.

Subdoelstellingen:

- Waar neemt de gemeente het voortouw

Delft wil in de eerste plaats een betrouwbare partner zijn. Dit begint ermee dat we aan geven waar we zelf het voortouw nemen en op welke wijze om de woonmilieus en woningvoorraad te vernieuwen en versterken.

Het expliciet maken van onze integrale visie, de inzet van tijd, geld en capaciteit hoort hierbij.

- Neem als gemeente het initiatief om te komen tot een gebiedsaanpak op de plekken waar dat passend is. Dit zijn ten minste:
 - Prioriteitsbuurten waar de leefbaarheid onder druk staat;
 - De Spoorzone en de verbinding met omliggende gebieden;
 - De stedenbouwkundige ontwikkeling van het TU-gebied met een sterke verbinding naar de stedelijke ontwikkeling;
 - Toepassing van vernieuwende concepten zoals een Wijk Ontwikkelings Maatschappij in het Buitenhof;

- Wees helder hoe je als gemeente stuurt op kwaliteit
 - We stemmen vraag en aanbod in woningen en woonmilieus op elkaar af en koppelen deze aan ambities op het gebied van duurzaamheid, woningkwaliteit en andere beleidsambities. We gaan voor maatwerk; differentiatie in kwaliteit moet mogelijk zijn;
 - Stuur op kwalitatieve ambities voor kennisstad, solidaire stad en Delft in het metropoolgebied Rotterdam Den Haag;
 - Durf als Delft onderscheidend te zijn en te vernieuwen. Stel prioriteiten;
 - Verleidt en verbindt investeerders: We overtuigen de ontwikkelaars van de voordelen van het betrekken van omwonenden, stakeholders en toekomstige gebruikers bij het planproces.

- Waar faciliteert de gemeente

De gemeente wil helder aangeven hoe we initiatieven van anderen faciliteren.

- We zetten Delft op de kaart voor ontwikkelaars, beleggers en investeerders. We doen dit samen met deze partijen;
- Programmering. De regie op de programmering doen we samen met de ontwikkelende partijen;
- Werk toe naar een structurele uitnodigingsagenda als werkwijze om samen met de partners in de buurten waar dat nodig is te werken.

- We trekken samen op met onze partners

We trekken op met onze partners om de doelstellingen van de woonvisie te bereiken. Onder meer geldt dit voor:

- met corporaties bezien op welke wijze de woningvoorraad van corporaties een rol kan spelen in het accommoderen van de vraag uit de kennisstad en vanuit solidaire stad;
- ruimte bieden voor investeerders met (vernieuwende) woonproducten voor zowel de doelgroepen uit de solidaire stad als studenten, afgestudeerden en kenniswerkers, zowel in nieuwbouw als via transformatie bestaande voorraad kantoren en woningen;
- strategie voor wonen voor solidaire stad en kennisstad in de directe nabijheid van Delft; een gezamenlijke strategie samen met de partners in de metropoolregio voor het accommoderen van kenniswerkers;
- Verknopen doelgroepen kennisstad en solidaire stad. Bijvoorbeeld met studenten bezien wat zij kunnen bijdragen aan de solidaire stad?
- centraal zetten van gebruikers/bewoners/ondernemers bij ontwikkelingen; sta open voor de eigen kracht van bewoners en groepen van bewoners; te denken valt hierbij aan: kluswoningen, zelfbouw, huurvormen met eigen beheer, en regelvrijheid; en bijvoorbeeld aan het organiseren van hoe we mensen met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen laten wonen.

Vragen:

Hoe willen we aan de slag? Met partners in de stad werken we de volgende vragen verder uit.

- De Woonvisie moet symbool zijn voor de Delftse manier van werken. We zijn als gemeente duidelijk wat we zelf willen en doen, faciliteren onze partners en maken afspraken voor programmering en uitvoering;
- We werken op het niveau van de buurt, de stad en de regio. We verbinden de schaalniveaus en de partners;
- We staan open voor nieuwe woonconcepten;
- Werken met de Delftse aanpak binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

Delft pakt door; samen aan de slag

