

Wijkvisie Morgenstond 2024–2034

**Samen maken we de wijk,
trots**



Samen maken we de wijk, trots

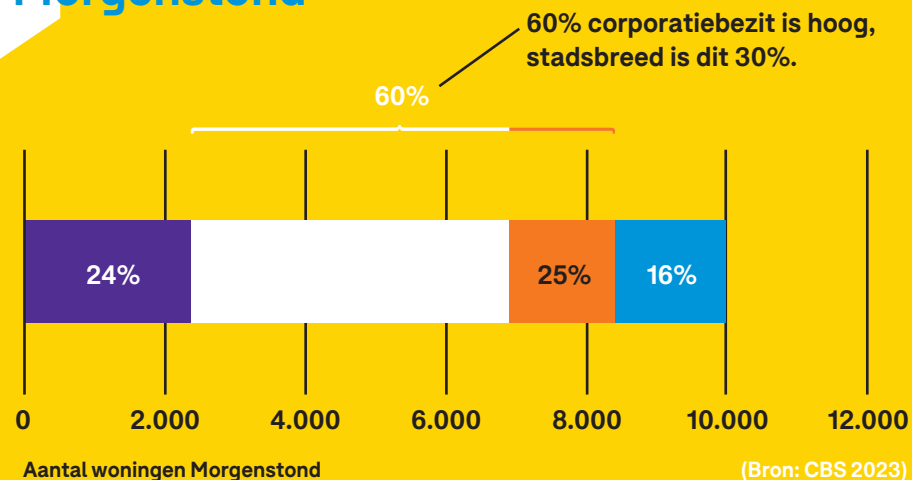
Ons droombeeld van Morgenstond is een groene wijk met veel water. De wijk heeft een goede ligging. Je vindt hier je sociale netwerk, je favoriete supermarkt en voor sommigen hun werk. 'Ons' woningaanbod is divers, met 'ons' bedoelen we in deze wijk niet alleen **Staedion**, maar ook **Hof Wonen** en **Haag Wonen**. Zo kijken we ook naar belangrijke stappen die we nemen als het gaat om ontwikkeling van de voorraad. We werken samen om meer impact te maken ($1+1=3$) en in de wijk een thuis te bieden aan verschillende bewoners. Zo kunnen ook financieel daadkrachtiger bewoners hier hun thuis vinden.

Ons droombeeld van onze acties voor Morgenstond zijn geslaagd als je je niet alleen **thuis voelt in je woning, maar ook in je wijk**. Door onze inzet zijn **binnentuinen aantrekkelijker**, schoner en veiliger dan ooit tevoren én heeft de gemeente hun plannen voor het **verbeteren van de buitenruimte** doorgezet. Centraal punt in de wijk is de buurtkamer, waar **mensen samenkomen**, voorlichtingen worden gegeven en iedereen wordt gewaardeerd om zijn of haar expertise. **Inzet van bewoners waarderen we**. We vinden het belangrijk dat bewoners elkaar ontmoeten en dat zij – waar dat nog niet zo is – meer grip krijgen op hun eigen leven. Daar helpen wij bij door **korte lijnen** te hebben met **zorgpartijen en bewonersorganisaties**. Maar ook door aandacht te hebben

voor het voorkomen en/of verminderen van financiële problemen. Heel concreet doen we dit door ons in te spannen om **woonlasten te verminderen** en het wooncomfort te verhogen. Zo zijn de woningen in Morgenstond aangesloten op het warmtenet en heeft elke woning een energielabel D of beter.

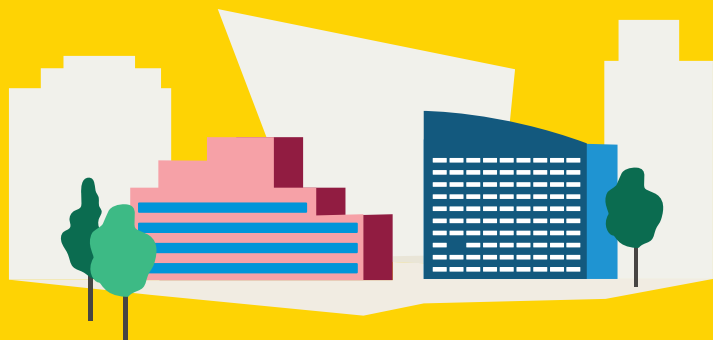


Samenstelling woningvoorraad Morgenstond



- Koop
- Gezamenlijk bezit woningcorporaties
- Aandeel Staedion
- Bezit overige verhuurders

Ruim de helft van onze woningvoorraad bestaat uit 3-kamerwoningen en zo'n 31% bestaat uit 2-kamerwoningen. Onze woningen zijn klein, zo'n 2/3 kleiner dan 65m². Onze woningen zijn net na de oorlog gebouwd en vaak gestapelde bouw zonder lift.



Bewoners en leefbaarheid

- +/- 20.000 inwoners in een multiculturele wijk.



Aandachtspunten

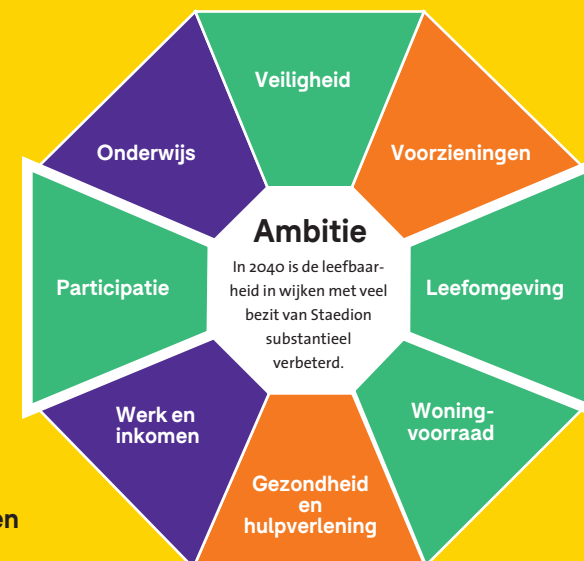
- Veel bewoners in een kwetsbare positie met een hulp-zorgvraag.
- Eenzaamheid onder bewoners.
- Problemen achter de voordeur.

Acties

- Inzetten op participatie.
- Verbeteren van de sociale cohesie.
- Verbeteren van de directe leefomgeving.

Participatie & Leefomgeving: de domeinen waar in deze wijk de aandacht naar uitgaat

- Signaleren en agenderen
- Aanjagen en organiseren
- Verantwoordelijkheid nemen



Huisvesting bijzondere doelgroepen

We bewaken de balans tussen het huisvesten van bijzondere doelgroepen en reguliere huurders goed. De afspraak met de gemeente is dat jaarlijks 30% van vrijkomende woningen in de stad wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. De term bijzondere doelgroepen verwijst onder andere naar (medisch-)urgente, mensen die een zorginstelling verlaten en statushouders.

In Morgenstond ligt dit percentage fors hoger. In 2023 werd zo'n 45% van de vrijgekomen woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen en de verwachting is dat dit aandeel over heel 2024 stijgt.

Bij de huisvesting van de bijzondere doelgroepen kijken we naar meer veerkrachtige wijken, om zo de verhouding in Morgenstond meer in balans te krijgen.

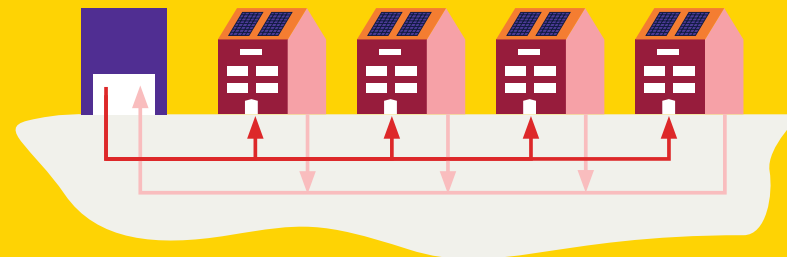
Wonen en zorg



We verwachten dat er in de toekomst voldoende toegankelijke woningen zijn voor senioren. We verwachten wel dat er ook best veel senioren zijn die in een niet-toegankelijke woning wonen. Dat blijft een aandachtspunt.

Verduurzaming en klimaat

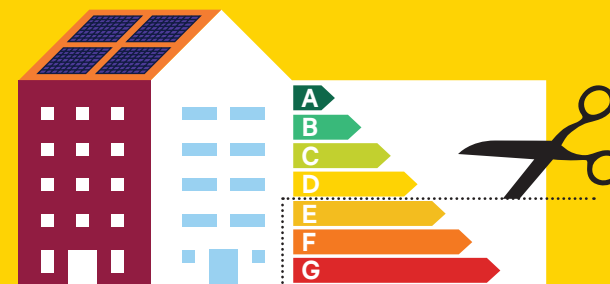
- Kansrijke wijk aansluiting warmtenet.



- Groene wijk (geen hittestress, wateroverlast).



- Grote opgave met wegwerken EFG-labels.



Toekomstige woningvoorraad

- Spoor 1:** Verbeteren energielabels van onze woningen.
- Spoor 2:** Samenwerken met Hof Wonen en Haag Wonen voor een evenwichtige mix in woningaanbod.
- Spoor 3:** Verbeteren de binnenkwaliteit van onze woningen.

Acties 2024 - 2029

- We verkennen ontwikkelmogelijkheden van de zone langs het Zuiderpark en Melis Stokelaan. Hierbij maken we gebruik van ontwikkelingen van externe partijen.
- Alle EFG-labels faseren we uit.

Veerkrachtige en leefbare wijk

- Spoor 1:** Samen maken we de wijk. Stimuleren ontmoeting en participatie.
- Spoor 2:** Nauwe samenwerking met partijen die onze 'kwetsbare' bewoners helpen.
- Spoor 3:** Verbeteren van verblijfskwaliteit van de directe woonomgeving.

Acties 2024 - 2029

- Opzetten centraal gelegen (mobiele) ontmoetingsplekken voor bewoners.
- Werven sociaal ondernemers voor activiteiten in ontmoetingsruimten seniorencomplexen.
- Samenwerking met de winkeliersvereniging opzetten en versterken.
- Zoeken naar (buurt-)organisatie als platform voor kleinschalige (bewoners-)initiatieven.
- Experimenteren met vrijwilligersbeloningen.
- Werken aan financiële weerbaarheid bewoners i.s.m. partners.
- Focusaanpak 'schone wijk'.
- Aan de slag met uitkomst onderzoek CircusVis en Regelluwe wijk.

Huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen met zorg

- Spoor 1:** Bevorderen doorstroming van senioren naar passende huisvesting.
- Spoor 2:** Onderzoek woonconcepten in toegankelijke woningen.
- Bijzondere doelgroepen:** We hebben oog voor balans in de wijk en kijken op welke manier we woningen regulier verhuren en toewijzen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen die een zorginstelling verlaten.

Acties 2024 - 2029

- Inzetten doorstroommakelaar.
- Onderzoeken toepassen woonconcepten in de bestaande toegankelijke woningen (omgeving Leyweg en in toekomstige woonzorgcentrum aan de Loevesteinlaan).

Verduurzaming en klimaatadaptatie

- Spoor 1:** Aansluiten woningen op het warmtenet van Den Haag.
- Spoor 2:** Verduurzaming als een middel, het welzijn van onze huurders centraal.
- Spoor 3:** Behouden van groene karakter van de wijk.

Acties 2024 - 2029

- Uitvoeren verduurzamingsproject Hengelolaan.
- Inzet tegen energiearmoede (o.a. programma BeHaaglijker Wonen).
- Onderzoeken methodes opvangen regenwater.
- Samen met andere woningcorporaties warmtestrategie en routekaart voor de wijk opstellen.
- Voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen kijken we naar meer veerkrachtige wijken

Wijkvisie // Staedion Morgenstond

'Samen maken we de wijk, trots'

versie 03-07-2024

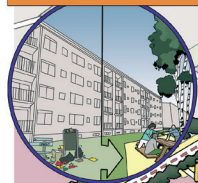
Samenwerking met wijkpartners versterken
Maak een fysieke ontmoetingslocatie en backoffice



Stimuleren van woon-mix, meer middenhuur
Gelijk op met verbeteren van binnenkwaliteit



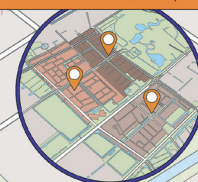
Kwaliteit openbare ruimte en hoven verbeteren
Informele ontmoetingen stimuleren, binnenhoven, groene routes en zwervialaanpak



Anticiperend op verborgen problematiek
Er is weinig sociale cohesie, weinig participatie en veel eenzaamheid



Faciliteiten terug naar de buurtschaal
Meerdere 'zichtbare' inlooppunten voor o.a. financiële zaken, werkbaarheid en hulp.



De zichtbaarheid vergroten
Meer zichtbaar en aanwezig zijn in de wijk



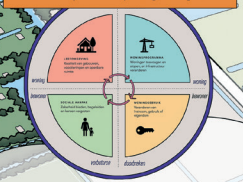
Meer faciliteiten voor de jeugd
Sportvoorzieningen op Kraaijkamp Playground en Cruyff Court en bij een jongenscafé.



Actieplan warmtenet
Woningen toevoegen aan het warmtenet. De woonvoorraad wordt verduurzaamd.



Circusvisie: veel clusters slechte en goedkope woningen
Vooral in Morgenstond-Oost en Morgenstond-Zuid. (Benut alrijt alle 4 de oplossingsrichtingen)



Onderdeel van Nationaal Programma Zuidwest
Maar ook van de Regio Deals en de verstedelijkingsstrategie Zuidelijke Randstad.



Bestand	Nieuw, visie & planontwikkeling
Woningbouw in best. Staedion	Herontwikkeling (Staedion)
(Stedelijk) verpleeghuis (BOG)	Herontwikkeling (Staedion)
Verstevigde deelgebieden of buurten	Zorggebied stedelijke verbinding
Wijkgebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Woninggebied binnen de wijk	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Centrum of werkgebied buiten de wijk	Nieuw stedelijk gebied
Kerngebied landbouw	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Ecologische kerngebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Ecologische stedelijke kerngebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Stedelijke kerngebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Bestaande tram met halte	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Bestaande tram met halte	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Nieuw tram	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Leefbaarheidsgebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Wijkgebied (bestand)	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Bestaande (sociale) voorziening (Staedion)	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Bestaande (sociale) voorziening (Staedion)	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Overige voorzieningsgebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding
Overige voorzieningsgebieden	Versterken openbare ruimte en stedelijke verbinding

Staedion

Koningin Julianaplein 2
Postbus 40406
2504 LK Den Haag
staedion.nl