

Woonvisie Haaglanden

Ontwerpversie

In opdracht van
Stadsgewest Haaglanden

Mei 2003

P:\82520 Woonvisie Haaglanden\Echt definitief\Ontwerpversie Woonvisie Haaglanden,
inspraakronde.doc

2-6-2003 13:03



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 82520

Inhoudsopgave

1	INTRODUCTIE	1
1.1	TIJDEN VERANDEREN ...	1
1.2	DE AMBITIE: KWALITEITSVERRUIMING VAN HET WOONAANBOD	2
1.3	DE OPGAVE: SAMENWERKEN OP EEN GESPANNEN MARKT	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	WAAR HET IN HAAGLANDEN OM DRAAIT	7
2.1	DE KRACHT VAN HAAGLANDEN	7
2.2	DE AMBITIES VAN HAAGLANDEN	12
3	DE OPGAVEN WAAR HAAGLANDEN VOOR STAAT	19
3.1	SPANNING OP DE WONINGMARKT	19
3.2	HAAGLANDEN RICHTING 2015	24
3.3	VRAAG NAAR ANDERE WOONKWALITEITEN	30
3.4	OPSTAP NAAR EEN KEUZE	36
4	VARIËTEIT MAAKT HET VERSCHIL	39
4.1	IJKPUNTEN	39
4.2	HET PROGRAMMA OP HOOFDLIJNEN	40
4.3	HET GAAT OM VERSCHILLEN MAKEN	43
4.4	EEN REGIONAAL PROGRAMMA	52
5	HAAGLANDEN AAN DE SLAG	55
5.1	REGIONALE AMBITIES	55
5.2	GEBIEDSTRANSFORMATIES - REGIOPROJECTEN	58
5.3	GEBIEDSPROFIELEN - LOKALE ACCENTEN	63
5.4	THEMAPROJECTEN	69
5.5	DE REGIO AAN DE SLAG!	72

1

Introductie

Het stadsgewest Haaglanden omvat veertien gemeenten, die inzien dat hun grenzen relatief zijn. Die samen bouwen aan een regio die alles biedt om prettig te kunnen wonen, werken en ontspannen. Deze regionale woonvisie laat zien waar de gemeenten samen voor gaan en staan, biedt inspiratie voor ruimtelijke plannen en bouwprojecten, en is de inzet voor afspraken met corporaties, marktpartijen en andere overheden.

1.1 Tijden veranderen ...

Het gaat goed met Haaglanden: veel mensen wonen er met plezier, nog meer willen er graag wonen. Waar het regionale woonbeleid in het verleden werd ingezet om vertrek van koopkrachtige huishoudens uit de regio te keren, en vrees ontstond voor leegstand in de goedkope huursector, kijken we inmiddels door een andere bril. Haaglanden is in staat is om huishoudens blijvend aan zich te binden. Dat is voor een belangrijk deel te danken aan de forse nieuwbouwproductie die werd gerealiseerd. Niet alleen op uitleglocaties, maar vooral ook binnen de steden. **Haaglanden vernieuwt voortdurend.**

Haaglanden zal zich de komende jaren blijven vernieuwen. Het aanbod aan woningen en woonmilieus wordt nog beter toegesneden op de wensen van de huidige én toekomstige inwoners. De kracht van de regio ligt daarbij in haar diversiteit en veelzijdigheid. Wie een rondje door de regio rijdt, komt langs veel verschillende woonmilieus: van levendige stadswijken tot rustige woonerven, van groene villawijken tot statige hoogbouw en van historische centra tot fonkelnieuwe uitleglocaties. **Juist die verschillen maken Haaglanden tot een aantrekkelijke regio, met een woonaanbod waar mensen bewust voor kiezen.**

De vernieuwingsambities van Haaglanden voltrekken zich tegen een andere achtergrond dan enkele jaren geleden. In plaats van de voorspelde marktontspanning lopen de wachttijden in de huursector op en zijn de koopprijzen fors gestegen. De start op de woningmarkt wordt steeds moeilijker, het maken van een doorstart, van huur naar koop bijvoorbeeld, eveneens. Tegen die achtergrond zijn vernieu-

wingsambities niet eenvoudig te realiseren. Toch vinden de gemeenten die samen het stadsgewest vormen dat de gespannen, ten dele zelfs verstopte woningmarkt niet mag leiden tot een pas op de plaats. De gespannen marktsituatie van dit moment is niet alleen te herleiden tot een woningtekort maar ook tot een mismatch tussen gewenste en geboden woonkwaliteiten. Dat maakt de opgave voor Haaglanden tot een dubbele: ***het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod op een markt die kwantitatief gespannen is.***

Tijden veranderen. Nog maar enkele jaren geleden, in 1997, stelde het stadsgewest een regionaal volkshuisvestingsplan vast. Inmiddels weten we dat het 'volk' zich niet meer laat 'huisvesten' en zich al helemaal niet laat 'plannen'. Wel kunnen we op basis van realistische verwachtingen en gezonde ambities een gezamenlijk streefbeeld opstellen voor de toekomst van wonen in Haaglanden. ***We doen dat in de vorm van een regionale woonvisie.***

1.2 De ambitie: kwaliteitsverruiming van het woonaanbod

De druk op de woningmarkt in Haaglanden is niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Er zijn niet alleen méér woningen nodig maar ook ándere woningen. De achtergrond ervan is een woningvraag die er anders uitziet dan in het verleden, en waarop het woonaanbod steeds minder goed aansluit. Die veranderingen in de woningvraag zijn in hoge mate een gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. Het traditionele gezin is al lang niet meer dominant en ook de 'ontgroening en vergrijzing' van de bevolking zijn welbekend. Ook ligt het welvaartspeil hoger dan in de tijd dat delen van de woningvoorraad in Haaglanden werden gebouwd. Niet omdat we 'toevallig' een periode van hoogconjunctuur achter de rug hebben, maar wel om redenen als een stijging van de arbeidsparticipatie van vrouwen en van het aantal tweeverdieners.

De grote noemer waaronder die ontwikkelingen samenkomen is een kwaliteitsvraag op woongebied. Vooral naar meer ruimte in en om de woning maar vooral ook zeer gevarieerd samengesteld. Het bestaande aanbod aan woningen en woonmilieus in Haaglanden is weliswaar gevarieerd, maar kan aan die vraag niet altijd voldoen. Dat betekent niet dat er woningen leeg komen te staan: er willen meer dan genoeg mensen in Haaglanden wonen en dat zal 'ergens' moeten. Vaak wordt echter een keus gemaakt die minder is dan next-best. Mensen kunnen hun woonwensen onvoldoende realiseren.

In het verleden leidde die mismatch nog tot vertrek van met name de middeninkomens uit de steden. Inmiddels is die trend omgebogen: er is een licht positief migratiesaldo. Haaglanden is weer terug op de kaart van de woonconsument, al was het alleen maar door de aanzienlijke uitbreiding op binnenstedelijke locaties en op de VINEX-locaties. Niettemin is er nog steeds sprake van een mismatch, wat tot uitdrukking komt in een gebrekkige doorstroming.

De stadsgewestgemeenten zijn dan ook van mening dat het aanbod aan woningen en woonmilieus beter moet aansluiten bij de woningvraag van nu én straks. Dat vraagt om het doordenken van de bestaande kwaliteiten van Haaglanden als woon-

en werkgebied, om het formuleren van de eigen ambitie en visie, en om het geven van ruimte aan de nieuwe vraag. Een visie voor de toekomst vraagt om inspiratie en inzicht!

1.3 De opgave: samenwerken op een gespannen markt

De vernieuwingsambities van het stadsgewest zijn makkelijker op papier te zetten dan in praktijk te brengen. Dat komt onder meer door de marktsituatie en de bestuurlijke en organisatorische context. De vernieuwing van het woonaanbod moet worden gerealiseerd op een gespannen woningmarkt. Waar tempo maken met de nieuwbouw in de huidige omstandigheden al lastig blijkt, is de aanpak van de bestaande woningvoorraad nog complexer. Een bedrijfseconomische drijfveer als leegstand ontbreekt, de wachtlijsten groeien zelfs en de knelpunten, zoals herhuisvestingvraagstukken, zijn reëel. Bovendien zijn er zijn veel partijen bij betrokken: bewoners, verschillende overheden (rijk, provincie, gemeenten, regio), woningcorporaties, projectontwikkelaars enzovoorts. Geen van die partijen heeft het voor het zeggen; slechts in samenwerking kunnen er resultaten worden geboekt.

In dat licht kiest deze regionale woonvisie bewust voor een realistische, pragmatische en beperkte invalshoek. De regiogemeenten schetsen hierna een visie op de toekomst van het woonaanbod in Haaglanden. Dat doen ze in de wetenschap dat wonen meer is dan een dak boven je hoofd, dat er nadrukkelijke relaties liggen met andere beleidsterreinen en dat er tal van onderwerpen en dwarsverbanden onaan-geroerd blijven. Maar ook in de wetenschap dat het échte werk lokaal wordt verricht, in de straat, dicht bij de mensen.

Deze regionale woonvisie bevat geen blauwdruk voor de aanpak van het bestaande woonaanbod. De gewenste vernieuwing van woningen, van buurten en van wijken, laat zich niet van bovenaf bepalen. Intensieve betrokkenheid van huidige en toekomstige bewoners is geboden. Daar komt bij dat de achterliggende overwegingen uiteenlopend zijn: soms gaat het 'slechts' om het aanpassen van woningen aan de woonwensen en kwaliteitseisen van deze tijd, terwijl in andere gevallen ook leefbaarheidvraagstukken aan de orde zijn. Welke aanpak er het best bij past (op de woningen of juist de woonomgeving georiënteerd, gericht op sociale interventies of op het voorzieningenniveau) kan slechts lokaal en in samenspraak worden gezien. Het zoeken naar creatieve oplossingen en het benutten van kansen die zich – soms onverwacht – voordoen hoort daar bij.

De nadruk op een aanpak van onderop laat onverlet dat de regiogemeenten behoefte hebben aan een gezamenlijke visie die:

- samenhang brengt in het gevarieerde woonaanbod van Haaglanden
- duidelijk maakt welke ambities de gemeenten samen hebben
- afstemming en bijsturing van lokaal beleid mogelijk maakt
- inspiratie biedt voor uitwerking in concrete plannen en acties
- handvatten biedt voor uitvoeringsafspraken met beheerders en investeerders
- inzet is in gesprekken met andere overheden

Deze woonvisie wordt formeel vastgesteld door het stadsgewest. Die formele positie is van belang omdat het stadsgewest op verschillende fronten een sturende, coördinerende en faciliterende rol vervult: bij de verstedelijkingsafspraken (regio-convenanten) met het Rijk bijvoorbeeld, de vaststelling van het Regionaal Structuurplan, bij de VINEX- en straks VINAC-operaties, bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties (verenigd in de SVH) enzovoorts. *Minstens zo belangrijk is echter dat deze woonvisie wordt onderschreven door elk van de gemeenten en door de in de regio werkzame woningcorporaties en andere marktpartijen.*

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de strategische ambities van het stadsgewest Haaglanden op hoofdlijnen neergezet. Het benutten van de kracht van Haaglanden staat daarin centraal. Die aantrekkingskracht wordt gevormd door de grote variatie aan woongebieden die Haaglanden laat zien in een regio die toch compact én ‘groen en blauw’ is. Het versterken van die kernkwaliteit vormt de basis voor een strategie waarin wordt gestreefd naar een grotere verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. Kwaliteitsverruiming van het woonaanbod is de naam van die strategie, die zich richt op het vergroten van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt met aandacht voor bijzondere groepen op die markt.

In hoofdstuk 3 worden woonvraag en woonaanbod nader verkend, zowel nu als in de toekomst. Het perspectief van deze woonvisie is daarbij gericht op het jaar 2015. De woningmarkt blijkt op dit moment al gespannen te zijn: er zijn zowel kwalitatieve als kwantitatieve fricties tussen wat wordt gevraagd en wat wordt geboden. Die spanning zal, bij ongewijzigd beleid, groter gaan worden. Onder meer omdat de samenstelling van de woningvraag zal gaan veranderen: minder gezinnen, meer mensen op leeftijd bijvoorbeeld. Het stadsgewest wil het aanbod aan woningen en woonmilieus beter laten aansluiten bij de vraag, zodat mensen naar wens kunnen wonen en processen als starten en doorstromen op de woningmarkt soepeler verlopen. Dat vergt een aanpassing van het woonaanbod die niet alleen door nieuwbouw kan worden bewerkstelligd, maar die ook herstructurering van bestaande woningen vergt. De richting en orde van grootte van deze opgaven worden in dit hoofdstuk verkend.

In hoofdstuk 4 maakt het stadsgewest Haaglanden keuzes. Dat gebeurt in de vorm van een regionaal ambitieprogramma, dat aangeeft welke verandering en uitbreiding van het woonaanbod de regio nastreeft. Een uitbreiding met 60.000 woningen en een transformatie van 30.000 bestaande vormen de randtotalen van die ambitie. Dat zijn totalen die bezien moeten worden over een periode van vijftien jaar én in relatie tot de omvang van de voorraad van momenteel circa 425.000 woningen. Zo uitgedrukt, komen de ambities neer op een voorraadgroei van 1% per jaar, en een jaarlijkse voorraadtransformatie van 0,5%. Ze worden in hoofdstuk 4 ingevuld langs de strategische lijn die door deze woonvisie is geweven: verschillen maken, om zo de kracht van Haaglanden te versterken en de gevarieerde woningvraag te bedienen. Het ambitieprogramma wordt daartoe niet alleen uitgewerkt in een woningdifferentiatie maar ook in een differentiatie naar woonmilieus. Het regiona-

le programma is weliswaar ambitieus maar toch ook realistisch: bij een gezamenlijke inspanning is het mogelijk een wezenlijke kwaliteitsverruiming van het woonaanbod te realiseren.

Hoofdstuk 5, tot slot, kent als uitgangspunt dat het echte werk op lokaal niveau gebeurt. De gezamenlijke, regionale ambities zullen aldaar hun neerslag moeten krijgen in plannen en projecten. Dat vergt een samenwerkingsmodel waarin gemeenten de ruimte hebben om verschillen te maken - een gevarieerd aanbod aan woonvormen en woonmilieus met onderscheidende identiteiten te realiseren – maar waarin tegelijk de samenhang op regionaal niveau niet uit het oog wordt verloren. In hoofdstuk 5 worden, om die slag van regionaal naar lokaal te maken, een aantal gebiedstransformaties, gebiedsprofielen en themaprojecten benoemd. Ondersteund door inspirerende werkvormen als een Woonvisiedebat en een Woonvisiedag, vormen ze de eerste stappen in de vertaling van de woorden van deze woonvisie naar daden in de praktijk. Er zullen de komende jaren nog vele stappen volgen.

2

Waar het in Haaglanden om draait

Haaglanden is compact, groen, gevarieerd en kent eigen, specifieke identiteiten. Groeien en vernieuwen vergt het bewaken van bestaande kwaliteiten maar ook het onderkennen van nieuwe uitdagingen en het verkennen van nieuwe mogelijkheden.

2.1 De kracht van Haaglanden

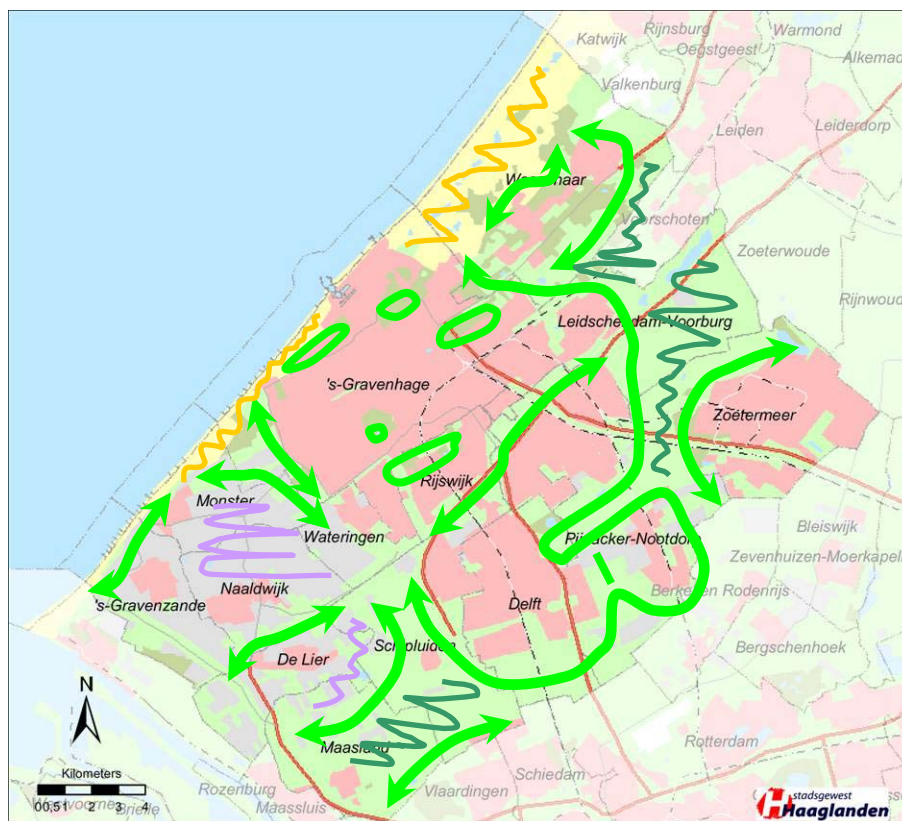
Compact én groen

Haaglanden is een compacte stedelijke regio. Binnen de vanzelfsprekende stedelijke context van bebouwing en een intensieve infrastructuur is er sprake van bijzondere recreatieve en natuurwaarden. Veenweidegebieden, het Groene Hart, een brede landgoederenzone en vanzelfsprekend het duingebied en de lange Noordzeekust liggen binnen handbereik van de bewoners van Haaglanden: een sterk punt waarin Haaglanden zich onderscheidt van de stadsregio Rotterdam en van de Amsterdamse regio.

De grote woongebieden zélf zijn ook ongekend groen. Grote tot zeer grote, vaak aaneengesloten parken maken als vanzelfsprekend deel uit van het stedelijk gebied - zowel van het oude stedelijk gebied als van de nieuwe woongebieden.

Wil de regio zich op dit punt blijven onderscheiden, dan is het zaak die groene (en blauwe) kwaliteit te bewaren én te ontsluiten als specifiek onderdeel van de woonkwaliteiten die Haaglanden te bieden heeft. Strategieën waarbij de groene en blauwe structuur worden benut als onderlegger voor de woon- en leefkwaliteit van de regio, kunnen die eigen kwaliteit nog verder versterken.

Kaart 2-1 Groene kwaliteiten in Haaglanden



Gevarieerd wonen met specifieke identiteiten

Wordt het midden van Haaglanden gezocht, dan kan de passer volstaan met een straal van acht kilometer. Binnen die straal kunnen sterk verschillende woonkwaliteiten worden teruggevonden, met een eigen identiteit en bovendien - naar identiteit of naar schaal - onderscheidend ten opzichte van de andere randstedelijke stadsgewesten. Neem alleen al dat Haaglanden met een prominente badplaats aan zee ligt!

De stedelijkheid van *Den Haag* is zeer eigen. Geen andere stad heeft tegelijkertijd zo'n groot en eigenzinnig en kwalitatief hoogwaardig woongebied als dat van Hollands Spoor tot aan de kust: onmiskenbaar stedelijk, groen, voornaam en tegelijkertijd 'gewoon'. Dit thema kan worden teruggevonden in de langgerekte rand met de oude bebouwing die de oude dorpskernen van *Rijswijk*, *Voorburg* en *Leidschendam* verbindt. Gerekend in oppervlakte en in aantal woningen heeft Haaglanden met deze woongebieden een ongekende omvang in kwalitatief hoogwaardig stedelijk wonen.

Opnieuw gerekend in omvang en in aantal woningen beschikt *Den Haag* ook over het grootst aaneengesloten vroeg-vooroorlogse stadsdeel met alle kenmerkende kwaliteiten (veel kleinschalige stadseconomie, de grootste dagmarkt, van volksbuurt tot wijk van jongeren) en problemen (technische kwaliteit, leefbaarheid,

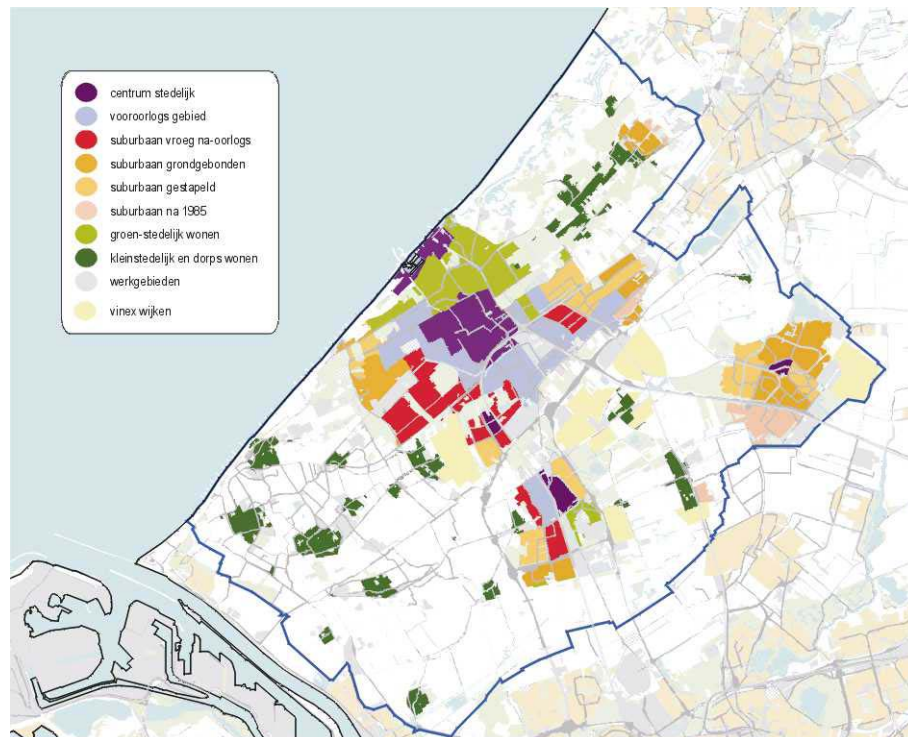
beheerbaarheid). Belangrijk is vooral dat de wijken in dit stadsdeel (Spoorwijk, Schilderswijk, Transvaal, Valkenbosch) door de genoemde kwaliteiten houvast bieden voor een toekomstgerichte aanpak.

Het naastliggende *Wassenaar* pakt het thema van de villawijken in het noorden van Den Haag op en zet dat door. Opnieuw geldt dat geen van de vier randstedelijke gebieden kan bogen op een aanbod van villa's dat zo direct aansluit op het stedelijk gebied. Meer noordelijk ontrolt Wassenaar zich als een aantrekkelijk dorp met een verscheidenheid aan woningen, woonmilieus en woonkwaliteiten.

Het dorpse wonen kan ook worden teruggevonden in *Westland/Midden-Delfland*. In Westland domineert de specifieke economische activiteit van de glastuinbouw, maar de dorpen zelf hebben nog een schaal en een kwaliteit die hoog worden gewaardeerd als tegenvoeter van de veel grotere schaal die stedelijk wonen biedt. Daar komt bij dat Westland zowel groene (Midden-Delfland), blauwe (duinen en zee) als stedelijke kwaliteiten (Den Haag, Delft) onder handbereik heeft.

Pijnacker en Nootdorp zitten door de recente ruimtelijke ingrepen (VINEX-locaties) op de grens van dorps wonen (de kernen van deze dorpen) en over het geheel genomen groengeoriënteerde suburbaan wonen (de wijken in ontwikkeling). De steden liggen door het spoor en de toekomstige RandstadRail onder handbereik, en rondom kan het Groene Hart worden betreden. De aantrekkelijkheid van dit woongebied zit hem bovendien in de wat beperktere schaal en de rust.

Kaart 2-2 Woongebieden met verschillende kwaliteiten in Haaglanden



Stedelijkheid wordt weer teruggevonden in *Delft en Zoetermeer*: een in de kern zeventiende-eeuwse stad en een volledig laat twintigste-eeuwse stad. Beide met eigen verscheiden identiteiten en beide op pakweg vijf kilometer van de stadsrand van Den Haag (compact!). Die stedelijke 'meerpoligheid' van Haaglanden is uit een oogpunt van variatie en keuzevrijheid een sterk punt op zich. *Delft* onderscheidt zich door de bijzondere kwaliteit van het oude centrum, de campus-area en de open grens naar het groene Midden-Delfland; *Zoetermeer* presenteert een grote variatie van woonkwaliteiten en stedenbouwkundig sterk te onderscheiden gebieden in combinatie met een modern centrum en een directe aansluiting op het Groene Hart.

Grootschalige suburbane wijken worden teruggevonden bij alle steden. Alle wijken tot begin jaren zeventig hebben als zwak punt dat de woningvoorraad, door het toevallige lot van de periode waarin ze zijn gebouwd, betrekkelijk eenzijdig is: een reden voor herontwikkeling. Als sterk punt van deze wijken geldt de groene drager, die intussen volwassen is en bijzondere kwaliteit heeft: een goed houvast bij herontwikkeling!

Verscheidenheid aan werk

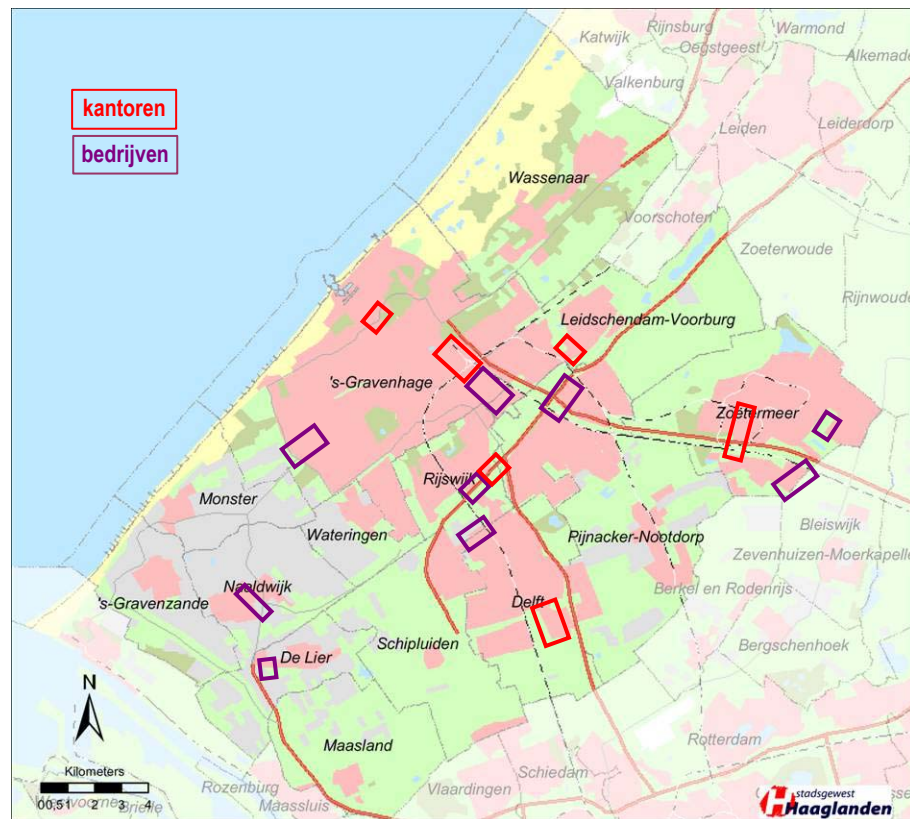
Natuurlijk: Den Haag is de *residentie*, maar dat is meer dan alleen de constatering dat Den Haag een 'ambtenarenstad' is en een stad voor diplomaten. De departementen zorgen voor een sterke invulling van hoogstedelijkheid rond het Centraal Station. Het diplomatieke karakter van de residentie heeft zich verder uitgebreid en gedynamiseerd door de vestiging van internationale organisaties.

Naast deze twee in het oog springende functies kent de regio een grote verscheidenheid aan dienstverlening, met *hoofdvestigingen of (Europese) regiokantoren van grote nationale en internationale bedrijven*. De Utrechtse Baan (Den Haag, Voorburg), de Plaspoelpolder (Rijswijk), en het stationsgebied van Zoetermeer zijn zonder uitzondering A-locaties. Delft, met het campusgebied, geeft daar een eigen aanvulling op met kennisintensieve en technologische bedrijvigheid die naar karakter aansluit op de Technische Universiteit en instellingen als TNO. Het *universitaire onderwijs* (Delft, maar recent ook Den Haag met dependances van de Leidse universiteit) en het *hoger onderwijs* (de Haagse Hogeschool) vormen daarnaast bronnen van zeer verscheiden werkgelegenheid en maatschappelijke bedrijvigheid op zich.

Achter alle grote dienstverlenende bedrijven en onderwijsinstellingen zit de noodzaak én de opportuniteit voor *bediening en toelevering*, maar ook voor *vernieuwing, innovatie en spin-offs*. Kleine en middelgrote bedrijvigheid laten in Haaglanden een breed spectrum aan activiteiten zien.

Ten zuiden van het 'brainport' ligt een 'greenport': het sterk geïntensiveerde *glas-tuinbouw complex* in het Westland, dat op alle niveaus werk genereert. Een economie op zichzelf, uniek voor Nederland en tot ver daarbuiten bekend. *Grootschalige productiebedrijven* zijn in Haaglanden minder sterk vertegenwoordigd. Niettemin bieden met name Delft en Zoetermeer plek voor belangrijke en innovatieve industriële 'plants'.

Kaart 2-3 Belangrijkste economische functies in Haaglanden



Bij een stadsgewest hoort een grote dynamiek rond de meer *kleinschalige stadseconomie*: een veelheid aan bedrijfjes, van productie en dienstverlening naar handel, en van reclame en marketing naar kunst en kunsthandel. Soms ingebed in de stad temidden van andere functies, soms op kleine bedrijfsterreinen in of aansluitend op de woonbebouwing.

Verscheidenheid aan voorzieningen

Bij een stadsgewest hoort vanzelfsprekend ook de *winkelfunctie* en de *recreatiefunctie*. Die biedt binnen Haaglanden én een grootstedelijke schaal (het centrum van Den Haag) én een reeks van sterke, onderling verschillende grote centra (Delft, Zoetermeer) én kleinere maar volwaardige centra (oude dorpscentra van Voorburg, Rijswijk en Wassenaar en regionale centra als Leidsenhage, In de Bogaard en Naaldwijk). Badplaats Scheveningen, tot slot, biedt door schaal en ligging de presentatie van een stad aan zee.

De regio is ook rijk aan culturele voorzieningen en manifestaties van internationale faam. Van danstheater tot Delfts blauw, North Sea Jazz festival tot Mauritshuis, van kleinschalige galeries en zaaltjes tot grote musea en (inter-)nationale podia.

Al die functies (winkels, recreatie, cultuur) bieden ruimte voor werkgelegenheid, voor ondernemersinitiatief én voor keuzemogelijkheden voor bewoners en bezoekers van het stadsgewest. De beschikbaarheid van al die voorzieningen is een extra kwaliteitsdimensie van de in Haaglanden aangeboden woonmilieus.

2.2 De ambities van Haaglanden

2.2.1 Groen, blauw ... en toch compact

Haaglanden heeft grote kwaliteiten op het punt van groen en blauw. Het stadsge-
west is ook compact, en wil dat blijven. Juist om de woonkwaliteit die het vele
groen en blauw bieden te behouden.

Het duingebied, de Vlietzone en de groene ruimte bij Rijswijk, de geplande groene
Westlandse Zoom, Midden-Delfland en de groene polders rond Stompwijk zijn de
dragers van die kwaliteit, samen met de groene aders binnen de stedelijke gebie-
den. Benutting van die kwaliteit vraagt om bijzondere aandacht bij het ontwerpen
van ruimtelijke ingrepen, en om de principiële keuze dat – gegeven die structuur –
het kwalitatieve belang van groen uitgaat boven het kwantitatieve belang van
rood.

Die waardering voor groen en blauw zet 'rood' niet op achterstand, maar stelt aan
stedelijke bebouwing specifieke eisen. In algemene zin betekent het dat de stad
zich beter moet richten op de groene en blauwe functies; dan praat je over begrip-
pen als verbinden, oriënteren en gebruiken. Daarnaast betekent de waardering
voor groen, geteld bij de behoefte aan wonen en werken, dat bij bebouwing vaak
gekozen zal moeten worden voor compacte stedelijkheid. Intensief ruimtegebruik,
en in samenhang daarmee een uitgebreid net van openbaar vervoer, is de noodza-
kelijke contramal voor het pleidooi voor behoud van open ruimte.

De inzet op 'groen, blauw en toch compact' houdt tot slot in dat bereikbaarheids-
vraagstukken van het begin af aan een plek krijgen in de planvorming en de uitvoe-
ring: of het nu om een groen plan gaat, of om rood.

A M B I T I E	<i>De aantrekkelijkheid van Haaglanden zit in de bijzondere combinatie van groen, blauw en toch compact. Die kernkwaliteit vraagt om structuur en ontwerp:</i> • <i>Conserveren:</i> de open ruimte behouden. • <i>Verbinden:</i> het buitenliggende groen en het stedelijk groen verbinden. • <i>Gebruiken:</i> de woonfunctie beter op de open ruimte oriënteren. <i>Gegeven de groenstructuur gaat het belang van groen boven dat van rood. Aan de stedelijke bebouwing stelt dit de eis dat deze compact moet zijn, dat gezocht moet worden naar passend meervoudig ruimtegebruik.</i>
--	--

2.2.2 Verschillen maken

Er is vraag naar veel nieuwe woningen, maar bovenal naar een grotere verschei-
denheid aan woningen en woonmilieus. Kwaliteiten die Haaglanden nu niet of
onvoldoende kan aanbieden, moeten door herstructurering van bestaande en ont-
wikkeling van nieuwe locaties worden aangeboden.

Dat is niet alleen een actuele behoefte, maar ook een toekomstige behoefte. De bevolking groeit, de huishoudenssamenstelling verandert, en dat zorgt opnieuw voor vraag naar verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. Daar komt bij dat Haaglanden grote ambities heeft op het punt van het bieden van werk. Dat zal alleen maar lukken als Haaglanden werkgevers en werknemers ervan overtuigt dat in Haaglanden een goede woonplek is voor iedereen.

Woonmilieus zijn een goed houvast voor mensen: de buurt - het woonmilieu - fungeert als identiteit en 'merk' waar men zich graag mee verbindt. Woonbeleid dat mee is gebaseerd op een woonmilieustrategie, is een antwoord op die vraag van mensen.

A M B I T I E	<i>De verscheidenheid aan woonmilieus en woningen is groot. Haaglanden wil die verscheidenheid aanscherpen. Verschillen geven identiteit aan buurten, stadsdelen, dorpen en plaatsen.</i> <i>Een breed palet aan woonmogelijkheden geeft kleur aan Haaglanden. Bij herstructurering en nieuwe uitleg draait het om:</i> • <i>Stedelijk wonen</i> in al zijn verscheidenheid, van dynamisch centrumstedelijk wonen tot stadse woonmilieus die ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen • <i>Groenstedelijk wonen</i> in specifieke combinaties van groen én stedelijk, tot woonmilieus die te typeren zijn als tuinstad of groene rand.
--	---

Meer stedelijk wonen

Haaglanden biedt al een grote variëteit aan vormen van echt stedelijk wonen, met het grote centrum van Den Haag, het oude centrum van Delft en het moderne centrum van Zoetermeer. Hoe en waar kan de noodzaak tot compact wonen en de vraag naar stedelijk wonen verder vorm krijgen?

- Nieuwe stedelijkheid rond stations/spoorzones/campussen vraagt om oplossingen die wellicht nog niet gekend zijn in Nederland. Er moet ruimte komen voor mensen die willen werken, wonen en recreëren in een dynamische ruimte. Welke kwaliteiten vraagt dat aan vervoer, aan publieke ruimte, aan woonfuncties, aan dienstverlening? Hoe flexibel moeten vastgoed en diensten zijn om in te kunnen spelen op telkens nieuwe (woon)vragen? Welke variëteit - van klein, hoogwaardig maar tijdelijk onderkomen naar groot, prestigieus en bijzonder penthouse - is nodig en mogelijk?
- Stads wonen in of grenzend aan het centrum vraagt om het (her)vinden van goede oplossingen voor de vraag naar afwisseling: stille woonstraten met klein groen en pleintjes, dynamiek in de stadsstraat met detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid. Grondgebonden appartementen-met-tuin, grote balkons of dakterrassen moeten antwoord geven op de vraag naar eigen buitenruimte. Wijken voor iedereen, van student tot yup of dinky, van startend gezin

tot empty-nester, van laag tot hoog inkomen, van jong tot oud. Dienstverlening en zorg aan huis moeten een plek krijgen als voorwaardelijke structuur voor zorgvragers.

- Herenhuizen in de stad: terzijde van de dynamiek en het lawaai, maar ontegenzeggelijk centrumstedelijk. Soms één woning, soms zeer grote appartementen. Stille stadstuinen. Het is een kernkwaliteit van Haaglanden dat juist ook déze kwaliteit wordt aangeboden. Lokaal moet naar plekken worden gezocht om deze bijzondere kwaliteit te kunnen aanbieden.

Meer groenstedelijk wonen

Groenstedelijk wonen heeft vele gedaanten. De vraag ernaar is groot.

- Groenstedelijk wonen nabij het centrum: denk aan het thema tuinstad of parkstad. In een vrij hoge dichtheid met goede voorzieningen wordt een scala aan woonmogelijkheden geboden. Compacte, vrij hoge torens in het openbaar groen; eengezinswoningen in een fijnmazig stratenpatroon, met voor- en achtertuin. Veel straat- en laanbeplanting, kleine pleintjes, goede relaties met het grotere openbaar groen. Gevraagd en gewenst door velen, van starters, doorstarters en jonge gezinnen tot 55-plussers, en dat in alle inkomensklassen. Belangrijke kwaliteit: het centrum is in korte tijd met openbaar vervoer te bereiken (verbinding) maar de wijk biedt ook een eigen structuur aan voorzieningen en diensten (autonomie, identiteit). Een belangrijk thema bij herstructurering.
- Groenstedelijk, suburbaan wonen: verder van het centrum. Elementen van het thema tuinstad/parkstad, maar vaak veel meer nadruk op particulier boven openbaar groen. De wijk is in veel opzichten autonoom, de functionele relatie met stadscentra is veel losser, de eigen identiteit staat voorop. Typisch een wijk voor jonge en voor oudere gezinnen, voor mensen die zich voor langere tijd settelen. Maar: er is behoefte aan verschil! Het actuele aanbod in nieuwe wijken is architectonisch weliswaar zeer verscheiden, maar stedenbouwkundig en naar aangeboden prijsklassen zeer verwant. Uit een oogpunt van woonmilieus en identiteit moeten die wijken onderling meer gaan verschillen.
- Haaglanden kent echte villawijken, maar er is vraag naar meer. Dit soort wijken is niet alleen van belang voor huishoudens die al in Haaglanden wonen, maar ook als bijzonder aspect van de wens het stadsgewest een hoogwaardige vestigingsplaats te doen zijn voor (internationale) bedrijven en organisaties. De Westlandse Zoom is daartoe het leidende initiatief, met een uiterst luxe karakter van circa 10 woningen per hectare. Op de VINEX/VINAC-locaties kunnen wellicht ook stevige accenten worden gezet (niet een randje maar eerder een wijk met 800 woningen) zodat je ook daar kunt spreken van een echte, nieuwe villawijk.

2.2.3 Het draait om mensen

Versillen maken is niet een doel op zich. De kern is dat mensen verschillen, en dus keuzes moeten kunnen maken. Het woonaanbod is onvoldoende veelzijdig en speelt onvoldoende in op de verscheidenheid van de woonvraag.

A M B I T I E	<i>Haaglanden wil waarborgen en kansen bieden. Dat betekent:</i> • <i>Een kwaliteitsslag in de sociale sector:</i> de doelgroep heeft een meer gevarieerde vraag dan nu wordt bediend. • <i>Een breed aanbod voor starters én veelverdieners:</i> een differentiatie, die mensen in staat stelt hun woonwens te realiseren. • <i>Ruimte bieden aan individuele keuzen:</i> ruimte voor particulier opdrachtgeverschap, en voor consumentgestuurd bouwen. • <i>Nieuwe woonwensen honoreren:</i> inspelen op de woonvraag van mensen van allochtone afkomst. • <i>Zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag:</i> dat vraagt geschikte woningen, maar ook verandering in de zorgsector.
--	---

Betaalbaar aanbod: behouden én verbeteren

Het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen is in deze woonvisie één van de uitgangspunten. Deze groep huishoudens zal in omvang afnemen, zodat de voorraad goedkope huurwoningen minder omvangrijk dan nu behoeft te blijven. Dat is het kwantitatieve verhaal. Maar minstens zo belangrijk is het kwalitatieve verhaal.

Ook in de sociale huursector wordt meer kwaliteit gevraagd. Voor een deel komt dat door de eenzijdige en matige kwaliteit van de voorraad (aanbodkant), en voor een deel doordat ook in dit marktsegment huishoudens met specifieke woonbehoeften bestaan (vraagkant). Mensen met een zorgvraag bijvoorbeeld, en grotere gezinnen die in de bestaande voorraad nauwelijks geschikt aanbod vinden. Het behouden van voldoende betaalbaar aanbod moet de komende jaren gepaard gaan met kwaliteitsverbetering door aanpassing waar mogelijk en vervanging waar nodig.

De verhuizers

Het is moeilijk om binnen Haaglanden een wooncarrière te maken. De eerste twee tot drie stappen die huishoudens willen maken, worden vaak vertraagd door onvoldoende geschikt en beschikbaar aanbod: het middensegment in de huursector is gering in omvang, en het middensegment in de koopsector is door prijsstijgingen buiten bereik gekomen van grote groepen woningzoekenden. Mensen zullen daardoor niet verhuizen, en de druk op de goedkopere huursector blijft onverminderd groot. De woningmarkt, die het van beweging moet hebben, dreigt gaandeweg verstopt te raken.

Aan de bovenkant van de woningmarkt zien we een vergelijkbaar verschijnsel. De vraag naar hoge (en dure) kwaliteit is nog steeds groter dan het aanbod. Ook deze huishoudens blijven zitten, met als nevengevolg dat de prijzen in de middensector verder onder druk komen te staan.

Op alle niveaus komen we huishoudens tegen die in te sterke mate gehinderd worden in hun woonmogelijkheden. Reden om met kracht in te zetten op een duidelijker differentiatie van het aanbod: naast meer ruimte voor de dure sector veel aandacht voor de realisatie van goedkope en middeldure koopwoningen.

Allochtonen

In veel opzichten is de woonvraag van huishoudens met een allochtone achtergrond sterk vergelijkbaar met de vraag van autochtone huishoudens. Met name als het gaat om woningen, dan is de vraag naar binnen- én buitenruimte identiek. Ook geldt dat de voorkeur uitgaat naar eigen woningbezit.

Het onderscheid zit met name in het woonmilieu. Waar in het algemeen sprake is van herwaardering van de stad als woonmilieu – ook voor gezinnen met kinderen – dan geldt dit in het bijzonder voor huishoudens van allochtone afkomst. Voor velen heeft de stad als woonplaats een emancipatoire betekenis. Bovendien biedt een meer stads woonmilieu meer kans op ontmoeting, en de mogelijkheid – meer dan onder autochtonen – het sociale leven deels in de publieke ruimte te laten plaatsvinden. Die specifieke woonvraag stelt dus in het bijzonder eisen aan te creëren woonmilieus, met veel aandacht voor de openbare ruimte.

Zorgvragers

Het aantal ouderen neemt toe, en een toenemend aandeel ouderen blijft zelfstandig wonen. Zorgaanbod moet dan niet alleen wanneer nodig beschikbaar zijn, maar ook aan huis en in de woning geleverd kunnen worden. Nog teveel woningen zijn daarvoor niet geschikt. Daarnaast wordt het verblijf in zorginstellingen steeds meer vervangen door kleinschalige vormen van wonen met zorg in de wijk: extramuralisering. Ook die ontwikkeling doet een klemmend beroep op het woonbeleid van gemeenten en regio.

Hetzelfde geldt voor andere groepen mensen, die om verschillende redenen zorg behoeven en begeleiding bij zelfstandig wonen. Voor een deel van hen geldt dat ook zij door extramuralisering zijn aangewezen op het ‘gewone’ woonaanbod; anderen zullen nooit op zorg en begeleiding beroep hebben gedaan, maar zijn toch door hun problematiek in de periferie terecht gekomen.

Nog veel te weinig zijn de zorgsector en welzijnssector ingericht op een zodanige aanwezigheid in de wijk dat de vragers die daar wonen ook daadwerkelijk zorg en eventuele begeleiding krijgen. Woningcorporaties, marktpartijen, zorginstellingen, welzijnsinstellingen én de gemeente moeten aan tafel om alles te doen wat mogelijk is om het wensbeeld van zelfstandigheid plus zorg aan huis te realiseren. Op maat van de gemeente, het stadsdeel of de wijk: gebruikmakend van wat er is (voorzieningen, openbaar vervoer), ruimte makend voor wat er moet komen (uitleverpunten voor zorg) en door aanpassing of nieuwbouw zorgen voor passend woonaanbod (levensloopbestendig bouwen).

2.2.4 Regionale strategie, lokale uitwerking

Het stadsgewest kan de hoofdrichting overzien, de strategie uitzetten. Op die strategie kan de regio sturen, waar nodig zorgdragen voor afstemming en coördinatie, en faciliteiten bieden aan partijen binnen het stadsgewest.

Fysiekruimtelijk worden samen lijnen uitgezet, die richting geven, ruimte bieden en soms beperkingen opleggen. Het is op dat niveau dat het stadsgewest kiest voor een samenhangende regionale strategie, op basis van gedeelde opvattingen. Alleen bij gedeelde opvattingen, immers, zal een strategie betekenis krijgen bij de dagelijkse werkelijkheid van bouwprojecten, leefbaarheidsvraagstukken en zorgvragen.

Het echte werk gebeurt op lokaal niveau. De schaal van identiteit en woonbeleving, van wensen en van problemen, is een menselijke schaal; dat vraagt ook om communicatie op menselijke schaal. Op lokaal niveau kan die manier van werken het dichtst worden benaderd. Die nadruk op het voorwaardelijk belang van lokaal handelen is voor het stadsgewest een principiële.

A M B I T I E	Haaglanden kiest voor een samenhangende regionale strategie: • <i>Groen als drager van woonkwaliteiten, met als consequentie dat de groenstructuur beperkingen oplegt aan bouw wensen.</i> • <i>Verschillen accentueren tussen woningen en woonmilieus, met accenten op stedelijke en groenstedelijke woonmilieus.</i> • <i>Inspelen op de keuzemogelijkheden die mensen vragen, teneinde zelf vorm te geven aan hun woonwens.</i> • <i>Waarborgen bieden voor mensen die dat nodig hebben, van vragen rond wonen en zorg tot nieuwe kwaliteiten in de sociale huursector.</i>
--	---

A M B I T I E	De gemeenten kiezen binnen die strategie voor lokale oplossingen. De kwestie is immers dat uitwerken, beslissen en handelen moeten zijn verbonden met: • <i>reële mogelijkheden en plaatselijke omstandigheden</i> • <i>de ruimte die mensen vragen om vorm te geven aan hun eigen toekomst</i> • <i>de plaatselijk bepaalde inkleuring van maatregelen op het brede vlak van leefbaarheid.</i> <i>Het stadsgewest is het podium voor gesprek, afstemming, inspiratie en het delen van kennis.</i>
--	---

3

De opgaven waar Haaglanden voor staat

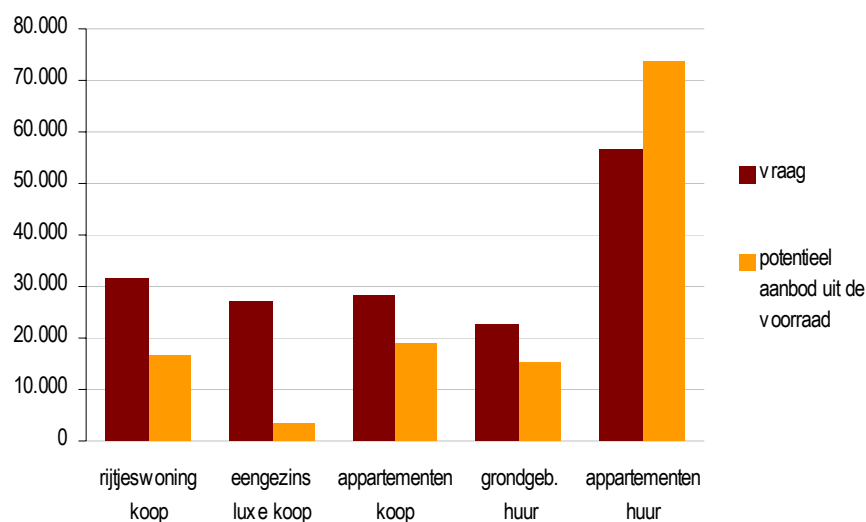
Haaglanden kent een gevarieerd aanbod aan woningen en woonmilieus, maar kent ook een gevarieerde woningvraag. Per saldo is er sprake van een mismatch, een gat tussen woonwens en aanbod. Wat is het karakter van die mismatch, nu en straks?

3.1 Spanning op de woningmarkt

3.1.1 Vraag en aanbod sluiten niet goed aan

De woningmarkt in Haaglanden is zowel kwantitatief als kwalitatief gespannen. Er is op dit moment al vraag naar meer en vooral ook andere woningen dan Haaglanden kan bieden. Vraag naar kwaliteit in alle woningsegmenten, van hoogwaardige koop tot hedendaagse kwaliteit in de sociale huur, kan zijn weg onvoldoende vinden. Die spanning is goed zichtbaar in de volgende figuur.

Figuur 3-1 Vraag/aanbodverhoudingen in Haaglanden eind jaren negentig



bron: WBO 1998, bewerking RIGO

In de figuur wordt de woningvraag van mensen die graag binnen een jaar naar een woning in Haaglanden zouden willen verhuizen, vergeleken met het aanbod dat ze in dat geval zouden achterlaten. De figuur laat zien dat de vraag groter was dan het potentiële aanbod. Dit duidt op een *kwantitatief* gespannen woningmarkt, waarin te weinig woningen vrijkomen om iedereen de gewenste verhuisbeweging te kunnen laten maken. De figuur laat vooral ook *kwitatatieve* spanningen zien. Zo maakt de figuur duidelijk dat de vraag naar huurappartementen weliswaar het omvangrijkst was, maar dat nog veel meer mensen juist uit een huurappartement naar een ander woningtype zouden willen verhuizen. Het werkelijke probleem was, en is nog steeds, dat veel mensen die verhuishwens niet kunnen realiseren: er zijn te weinig mogelijkheden om wooncarrière te maken.

Nu zijn vraag/aanbodverhoudingen altijd een momentopname, en gevoelig voor conjunctuur: de markt past zich vrij snel aan veranderende omstandigheden aan, zeker in de koopsector. De grote kwaliteitsvraag leidde de afgelopen jaren tot forse prijsstijgingen, maar recent beginnen de prijzen te stabiliseren en de periode dat woningen te koop staan wordt langer. Niettemin is het duidelijk dat er vooral in de luxere koopsegmenten een grote vraag is, waar onvoldoende aanbod tegenover staat. Die kwaliteitsvraag en dus kwaliteitsspanning is ook in andere wooncategorieën zichtbaar. Omdat de omvangrijke kwaliteitsvraag niet werd gehonoreerd, stokte de doorstroming. Waar in theorie sprake zou moeten zijn van ontspanning op de markt voor huurappartementen (zie de figuur!), nam de spanning in deze sector in de praktijk zelfs toe. Over de volle breedte van de woningmarkt is er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod.

3.1.2 Welke groepen komen in de knel?

De toenemende marktspanning leidt weliswaar tot dalende slaagkansen in de sociale huursector, maar dankzij de systematiek van woonruimteverdeling blijven de slaagkansen voor de doelgroep redelijk op peil. Voor de (net wat) hogere inkomens en voor starters zijn ze echter laag. Toetreden tot de woningmarkt, en het maken van stappen op de woningmarktladder, is de afgelopen jaren moeilijker geworden.

Starters

In Den Haag, Delft en Zoetermeer zijn de slaagkansen voor starters in de huursector van oudsher vrij goed; starters vormen in deze gemeenten ook de grootste groep woningzoekenden. Dat laat onverlet dat de slaagkansen van starters in deze steden lager zijn dan die van doorstromers.

Kwaliteitsvragen

Zonder over specifieke vraaggroepen te spreken, kan worden vastgesteld dat veel kwaliteitsvragen niet of onvoldoende kunnen worden beantwoord. Gezinnen zoeken vaak een toch wat grotere en liefst grondgebonden woning (koop of huur), maar kunnen die stap moeilijk maken: wie op de huursector is aangewezen stuit op absolute schaarste van grondgebonden huurwoningen, in de koopsector zijn de prijsontwikkelingen vaak te fors. Als men al de stap kan maken, dan staat men toch

voor de vraag of extra kosten voor een grondgebonden koopwoning zich in redelijkheid verhouden tot de geboden extra kwaliteit.

Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdsklassen komen vergelijkbare vraagstukken tegen. In de huursector blijft men toch vaak aangewezen op werkelijk kleine appartementen, in de koopsector stuit men op de aangehaalde prijs/kwaliteitsfrictie.

Doorstromers en doorstarters

De overstap van een huurwoning naar een koopwoning is voor velen te duur geworden. Het gevolg: mensen stellen hun gewenste verhuizing uit, of ze stellen hun wensen bij. Beide verschijnselen zien we in Haaglanden optreden. Met name huishoudens die een tweede stap willen nemen in hun wooncarrière (leeftijdsgroep 25 – 40 jaar) komen langs deze weg in de knel.

In de gemeenten in het *noordelijk deel van Haaglanden* nam het aanbod van sociale huurwoningen af omdat de door de betrokken huishoudens gewenste verhuizing naar de koopsector uitbleef. Dat leidde direct tot druk in de sociale huursector. De slaagkans van de doelgroep bleef weliswaar op peil, maar de groep daarboven zag niet alleen doorstroming naar de koopsector geblokkeerd maar slaagde er bovendien maar moeilijk in binnen de huursector een stap naar meer ruimte en kwaliteit te maken.

Ook in de gemeenten in het *zuidelijk deel van Haaglanden* (Westland en Midden-Delfland) daalden de slaagkansen in de afgelopen jaren, zij het minder uitgesproken dan in de noordelijker gelegen gemeenten. Het vrijkomend aanbod bleef hier namelijk redelijk op peil, wat wijst op voldoende doorstroming van de huursector naar de koopsector. Het aantal woningzoekenden steeg echter licht, zodat degenen die binnen de sociale huursector hun weg zoeken te maken krijgen met een dalende slaagkans.

Etniciteit als bijzondere dimensie

Vaak gaat het bij allochtone groepen om gezinnen, met de daaraan verbonden specifieke vraag: wat grotere woningen in een kindvriendelijke omgeving. Als extra dimensie komt hierbij dat allochtonen gemiddeld genomen de voorkeur geven aan een meer stadse omgeving.

Is men door inkomen aangewezen op de sociale huursector, dan stuit men op vaak kleine appartementen. Kan men de stap nemen naar de koopsector, dan stuit deze groep – juist ook door hun voorkeur voor een meer stadse woonomgeving – opnieuw op een tekort. Grotere koopappartementen, of grondgebonden koopwoningen, zijn een schaars goed in de stad. Niet zozeer de allochtone afkomst als zodanig, maar de wat grotere omvang van de huishoudens in confrontatie met de kleine woningen in de voorraad, zorgt er voor dat deze groep de grootste verschillen kent tussen de huidige en de gewenste woonsituatie.

Ouderen

Ouderen oefenen een specifieke vraag uit op alle marktsegmenten. Voor hen is vooral levensloopbestendigheid van groot belang: een woning met alle relevante ruimten op één woonlaag, en een woonomgeving met voldoende voorzieningen (van winkels via groen naar openbaar vervoer). Een eventuele zorgvraag zou aan huis moeten kunnen worden geleverd, wat ook eisen stelt aan de woning.

De woningvraag van ouderen is aanzienlijk. De slaagkans voor ouderen in bijvoorbeeld de huursector is verhoudingsgewijs weliswaar redelijk, maar de feitelijke kwaliteitsachterstand in zowel huur- als koopsector is groot als het gaat om een levensloopbestendige woning én woonomgeving.

3.1.3 In welke woongebieden is de mismatch het scherpst?

Een korte schets

Haaglanden is een stadsgewest met veel variatie, met onderscheidende woongebieden die elk een stevig gewicht hebben, en bovendien vaak heel directe relaties met zowel stedelijke voorzieningen als met voorzieningen op het punt van recreatie en natuur. Op kaart 2-2 werden acht verschillende typen woongebieden onderscheiden. Elk gebied kent een gevarieerde woningvoorraad. De samenstelling ervan omschrijven we aan de hand van kwaliteitskenmerken die in de woningvraag herkenbaar en onderscheidend zijn:

- het onderscheid tussen huur en koop
- het onderscheid tussen grondgebonden en gestapeld
- in de koopsector het onderscheid tussen 'normaal' en 'luxe'
- bij de huurappartementen het onderscheid met of zonder lift

Zo ontstaan er zes verschillende woonkwaliteiten, die als volgt over de onderscheiden woongebieden zijn verdeeld.

Tabel 3-1 Segmentering van de woningmarkt in Haaglanden (2000)

	grondgeb. koop	grondgeb. luxe koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	5.500	600	10.900	9.600	36.700	13.100	76.300
vooorlogs gebied	13.300	2.400	27.900	5.200	29.200	5.200	83.100
suburbaan vroeg na-oorlogs	4.700	900	9.500	3.600	29.800	12.300	60.700
suburbaan grondgebonden	15.600	2.900	3.700	13.400	11.300	7.900	54.800
suburbaan gestapeld	6.000	500	5.200	8.200	7.600	18.000	45.600
suburbaan na 1985	8.200	900	700	2.200	1.200	900	14.100
groen stedelijk wonen	7.700	1.100	7.300	3.800	7.500	5.000	32.400
kleinstedelijk en dorps wonen	24.600	12.400	2.900	10.400	4.500	2.400	57.200
	85.500	21.700	68.000	56.300	127.800	64.800	424.100

De verschillen tussen de woongebieden kunnen als volgt worden gekenschetst:

- Het aandeel grondgebonden woningen in *centrumstedelijk gebied* is vanzelfsprekend laag. Maar liefst tweederde van de woningen bestaat uit gestapelde huurappartementen, vaak zonder lift. In de *vooorlogse, stadse ring* is het

aandeel grondgebonden woningen wat groter (25%), en is vooral het aanzienlijke aandeel gestapelde koopappartementen een belangrijk kenmerk.

- Het *groenstedelijk wonen* in met name Den Haag is zonder meer stedelijk (60% gestapeld), maar het groene karakter in combinatie met zijn stedelijkheid vormt nu juist het (kwaliteits-)kenmerk van dit gebied. Het aandeel koop ligt voor stedelijk gebied hoog: boven de 50%.
- De vier *suburbane woongebieden* laten verschillen zien die worden bepaald door de periode van hun ontwikkeling. Stap voor stap neemt de mate van stapeling af, van 80% in de vroeg naoorlogse gebieden naar minder dan 20% in de woongebieden van na 1985. Het aandeel grondgebonden koopwoningen neemt toe van 10% naar 65%.
- Heel anders is dat met *kleinstedelijk wonen*, waar gestapeld wonen een uitzondering is – ook in de huursector. Er is veel eigen woningbezit; het villagegebied van Wassenaar-Zuid zorgt bovendien voor een hoog aandeel dure woningen.

Als we alleen naar de verschillende woningtypen kijken, dan is de categorie huurappartementen zonder lift in Haaglanden verreweg het omvangrijkst. Zo'n 30% van de woningvoorraad behoort tot dit type; in centrumstedelijk en vroeg naoorlogs gebied is dat zelfs circa 50%.

Vraagspanning naar type woongebied

In de twee stedelijke gebieden – *centrumstedelijk gebied en vooroorlogse ring* – is sprake van de meest opvallende mismatch. Voor beide gebieden geldt een aanzienlijke vraag naar middeldure en dure grondgebonden koopwoningen en naar koopappartementen. Daar tegenover staat dat de vraag naar gestapelde huurwoningen aanzienlijk lager is dan het aanbod. De koper heeft de stad herontdekt, maar kan er onvoldoende een plek vinden.

Ook in de *vroeg naoorlogse gebieden en de latere hoogbouwwijken* is sprake van een overschot aan gestapelde huurwoningen zonder lift. Daar tegenover staat, net als in het centrum- en vooroorlogs gebied, een vraag naar grondgebonden koopwoningen, maar die vraag is minder sterk dan in de stedelijke kernen. Herstructurering in deze wijken zal de naoorlogse gebieden opnieuw op de kaart van de woningzoekende moeten zetten!

Het met name Haagse *groenstedelijk gebied* is ongemeen populair, met wat meer nadruk op grondgebonden woningen. Ook duurdere huur- en koopappartementen worden hier echter gevraagd. Er is kortom plek voor een én groen én stedelijk woonmilieu, dat redelijk dicht bij het centrum is gelegen.

De vraag naar (*nieuw*) *suburbaan gebied* en naar *kleinstedelijk en dorps wonen* is aanzienlijk, zowel naar omvang als naar kwaliteit. Grondgebonden wonen en luxe domineren in de woonwensen. De vraag naar appartementen in alle klassen (huur/koop, goedkoop/duur) lijkt te wijzen naar de vraag van zowel starters als ouderen. Vooral in de woongebieden die we hier kleinstedelijk en dorps noemen, overtreft die vraag het aanbod.

Al deze constatering laten onverlet dat de vraag naar gestapelde huurwoningen verreweg het grootst is. Maar omdat liefst 45% van de woningvoorraad in Haaglanden tot de categorie gestapelde huur behoort, is er toch een potentieel overschot. De aanzienlijke vraag naar deze woningen maakt zonder meer duidelijk dat een aanzienlijke sociale huursector noodzakelijk blijft: een wat kleinere sector, maar kwalitatief veel beter.

Spanning in perspectief

Ondanks de signalen over een gespannen en ten dele verstoppende woningmarkt, is Haaglanden erin geslaagd een stagnatie te voorkomen. Dé succesfactor daarvoor: er werd intussen in Haaglanden flink gebouwd, vooral op binnenstedelijke locaties. Met een nieuwbouwproductie van ruim 5.500 woningen per jaar bleef de woningmarkt nog redelijk in beweging. Voor de komende periode is het van cruciaal belang dat deze motor niet stopt.

Samenvatting huidige marktspanning

De woningmarkt in Haaglanden is kwantitatief en kwalitatief gespannen. Er zijn meer en andere woningen nodig om de woningvraag optimaal te kunnen bedienen.

De mismatch tussen vraag en aanbod leidt tot moeilijk te vervullen woonwensen. Zowel de toegang tot de markt (starters) als het doorlopen van een wooncarrière op die markt (doorstromers) staan onder druk. Veel mensen willen wel verhuizen maar kunnen de gewenste woning niet vinden en maken dan een tweede keus.

Als we vraag en aanbod vergelijken, dan zien we over de hele linie – van sociale huurwoning tot luxe appartement of villa – een vraag naar meer kwaliteit. Dat is vooral een vraag naar meer ruimte in en om de woning.

In de stedelijke woongebieden is er een potentieel overschot aan verouderde, vaak kleine gestapelde huurwoningen en een tekort aan ruimere, liefst grondgebonden woningen. 'Groene' woongebieden zijn in trek, en laten een omvangrijke kwaliteitsvraag zien. In de meer 'dorpse' woongebieden is er daarnaast een vraag naar goede appartementen.

Het bestaande woonaanbod geeft op dit moment al aanleiding tot een flinke verandering.

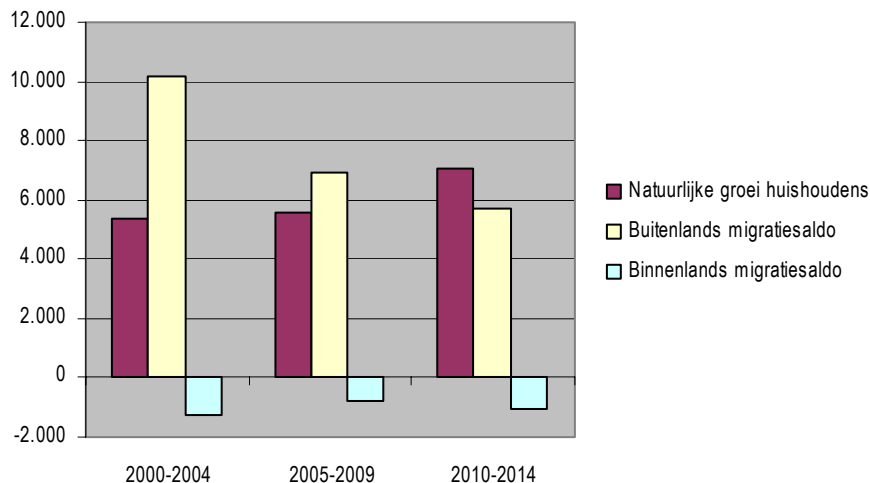
3.2 Haaglanden richting 2015

Hiervoor ging het over de spanning op de huidige woningmarkt in Haaglanden. Een mismatch tussen vraag en aanbod is daarop zichtbaar. Hier richten we blik richting toekomst, richting 2015. Welke ontwikkelingen kunnen we aan de vraagzijde in de komende jaren verwachten? Welke aanpassing en uitbreiding van het bestaande woonaanbod is op die ontwikkelingen een passende reactie?

3.2.1 Het aantal huishoudens neemt toe

In 2015 wonen er tenminste 40.000 huishoudens meer in Haaglanden dan nu het geval is. De nieuwbouwproductie zal die groei in ieder geval moeten bijhouden, om te voorkomen dat de kwantitatieve tekorten oplopen.

Figuur 3-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar natuurlijke groei en migratie



Bron: CBS, DGW, Primos 2001

De toename van het aantal huishoudens wordt steeds meer bepaald door de natuurlijke groei: er worden nieuwe Haaglanders geboren, ze gaan zelfstandig wonen enzovoorts. De forse invloed van de buitenlandse migratie, die vooral in Den Haag terecht komt, zal volgens de prognoses halveren. Tegelijk zit daarin een onvoorspelbare factor. De binnenlandse migratie cirkelt in deze prognose rond het saldo nul, en zal in de praktijk vooral worden bepaald door enerzijds de omvang van de bouwinspanning in omliggende regio's én door de aantrekkelijkheid van het stadsgewest Haaglanden als regio om te wonen en te werken.

Er is in deze prognose nog geen rekening gehouden met ontwikkelingen als extramuralisering in de zorgsector, die voor een extra woningvraag zorgt, en de doorontwikkeling van Den Haag als onderwijsstad: een toenemend aantal studenten zal wellicht gaan kiezen voor huisvesting in de stad waar wordt gestudeerd. De groei met zeker 40.000 huishoudens is dus niet meer dan 'vaste grond onder de voeten' voor het beleid voor de toekomst. Er is alleszins reden om verder te denken en een hogere groei na te streven, ook om de spanning op de huidige woningmarkt te laten verminderen.

3.2.2 De toekomstige vraag in beeld

De doelgroep wordt kleiner

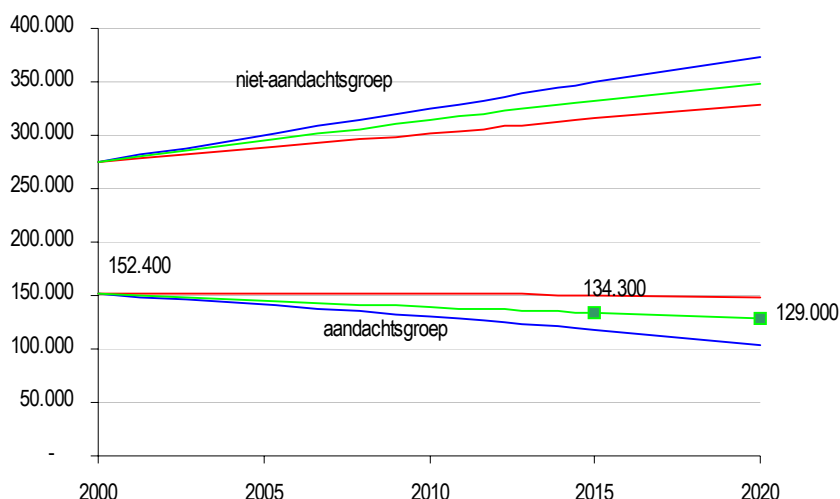
Er komen niet alleen méér huishoudens in Haaglanden, het zijn ook ándere huishoudens. Demografische ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, zijn daar de oorzaak

van. Om een scherp zicht op de toekomstige woningvraag te verkrijgen, maken we hier ook aannames over de economische ontwikkeling. In het bijzonder gaat het dan om een realistische inschatting van de omvang van de doelgroep, de mensen met een bescheiden inkomen.¹

In 2000 bedroeg het aandeel doelgroephuishoudens 36%. In deze woonvisie rekenen we met een inkomensontwikkeling die voor mensen met een baan hoger (jaarlijks plus 1,2%) zal zijn dan voor mensen zonder betaald werk (0,8%). Bij die veronderstellingen zal het aandeel doelgroephuishoudens dalen van 36% naar 31% in 2010 en 29% in 2015.²

De grafiek laat dit gemiddelde scenario in aantallen zien, naast een optimistisch (plus 1,5%) en een pessimistisch (plus 0,5%) scenario.

Figuur 3-3 Ontwikkeling van de aandachtsgroep en de overige huishoudens in Haaglanden volgens drie groeiscenario's



De middelste lijn (groen) geeft de ontwikkeling aan bij het gematigde economische scenario. De lijnen daarboven en daaronder vormen in feite de marges, die bepaald worden door juist een veel sterkere economische groei (blauw) of juist een langdurige periode van economisch slecht weer (rood).

De afname van de doelgroep heeft overigens niet alleen met economische ontwikkeling te maken, maar is voor een belangrijk deel ook autonoom. Zo zal het aantal inkomens per huishouden nog licht stijgen. Bovendien zullen de ouderen van de

voetnoot

¹ In de periode 1-7-2002 tot 1-7-2003 wordt de doelgroep afgebakend langs de volgende (belastbare) inkomensgrenzen: alleenstaanden (< 65 jaar) € 17.700, meerpersoonshuishoudens (< 65 jaar) € 23.750, alleenstaanden (ouder dan 65) € 15.725, meerpersoonshuishoudens (ouder dan 65) € 20.500.

² Gerekend is met de doelgroep voorzover die een beroep doet op zelfstandige woonruimte.

toekomst een vrij goed pensioen hebben – anders dan een deel van degenen die de afgelopen 30 jaar met pensioen zijn gegaan.

De omvang van de doelgroep is van belang voor de benodigde goedkope huurvoorraad, en de ruimte voor kwaliteitsverbetering daarvan. Wel behoeven ze een lokale interpretatie. Zo bestaat in Den Haag de doelgroep voor een aanzienlijk deel uit mensen met weinig perspectief op inkomensverbetering. In Delft, met haar studenten met een tijdelijk laag inkomen, is dat volstrekt anders. En in de gemeenten in het Westland zal, met de vergrijzing en het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd, het aantal doelgroepshuishoudens kunnen toenemen. Vaak betreft het dan echter huishoudens die al jarenlang in een koopwoning wonen, waarvan de hypotheek goeddeels is afbetaald en de woonlasten gering zijn. In het Westland draagt het eigenwoningbezit onder doelgroepshuishoudens nu al circa 50%.

De vraag is divers

Woonvoorkeuren van verschillende huishoudens worden voor het overgrote deel verklaard door de levensfase waarin mensen verkeren, en de mogelijkheid om die wensen ook te realiseren door de hoogte van het inkomen. Bij elkaar hebben de leeftijdsklasse, de samenstelling van het huishouden en het inkomensniveau een grote verklarende waarde als het om woonvoorkeuren gaat. Als we die factoren combineren zijn er zeventien groepen huishoudens te onderscheiden, elk met een eigen vraagprofiel³ Deze klantgroepen ontwikkelen zich tussen 2000 en 2015 als volgt.

Tabel 3-2 Verwachte samenstelling klantgroepen in 2000 (*cursief*) en 2015 (vet**)**

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
doelgroep	1 pers.	van 5,8%	3,3% / 2,3%	3,1% / 2,3%	6,8% / 6,8%	5,9% / 5,0%
	2 pers.		1,2% / 0,7%	1,8% / 1,7%		
	gezin/ m.k.	4,8% / 3,0%		5,1% / 5,1%		
> doelgroep	1 pers.	naar 6,0%	8,9% / 8,5%	7,4% / 7,3%	8,3% / 12,4%	4,3% / 4,8%
	2 pers.		4,9% / 4,5%	6,8% / 9,3%		
	gezin m.k.	9,9% / 8,4%		11,7% / 12,9 %		

De veranderingen zijn op het eerste gezicht niet spectaculair, totdat men beseft dat achter elk procent ruim 4.500 huishoudens schuil gaan. De verschuivingen zijn dus zonder meer betekenisvol.

Jongere alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tot en met 39 jaar

Het aandeel huishoudens tot en met 39 jaar zonder kinderen loopt terug van 24,1% naar 22%; in absolute aantallen blijft de groep circa 102.000 huishoudens tellen. Het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens dat deel uitmaakt van

voetnoot

³ In het bijlagendocument wordt nader ingegaan op de betekenis van het onderscheid in vraaggroepen.

de doelgroep daalt met 3%-punt (van 30% naar 27%). Het aandeel werkelijk jonge huishoudens tot 25 jaar neemt overigens toe van 24.500 naar 28.000 huishoudens.

De jongeren en de alleenstaanden zijn sterk verhuisgeneigd, en zijn nadrukkelijk bezig met tussenstappen in hun wooncarrière. Een groot deel van deze groep is stadsgeoriënteerd: de ligging van de woning is belangrijker dan de woning zelf.

Voor de tweepersoonshuishoudens in deze groep is de kwaliteit van de woning belangrijker dan de woonomgeving: betaalbaarheid en kwaliteit, daar draait het om bij deze tweepersoonshuishoudens. De vraag van deze groep richt zich dan ook op veel verschillende buurten en woongebieden. De tweepersoonshuishoudens met een wat hoger inkomen zien de woning als kwalitatief goede uitvalsbasis voor een druk enijdvertakt leven; bij een lager inkomen is toch sprake van wat meer buurtbinding, het netwerk is minder wijdvertakt.

Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tussen de 40 en 60 jaar

Het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tussen de 40 en de 60 jaar neemt toe van 19,1% (81.000) naar 20,6 % (95.500). Binnen deze groep huishoudens neemt de doelgroep af van 25% naar 20%.

De verhuisgeneigdheid van deze groep is niet erg groot. Wel hebben de tweepersoonshuishoudens heel specifieke voorkeuren voor de ligging, maar die voorkeuren verschillen sterk en verwijzen niet naar een specifiek woonmilieu. Sfeer en identiteit van de buurt zijn belangrijk. De alleenstaanden vinden de ligging van de buurt minder belangrijk, de woning bevat – ook zij zijn honkvast – en hun sociaal netwerk heeft zijn plek gekregen los van buurt of ligging.

Ouderen vanaf 60 jaar

Het aandeel ouderen vanaf 60 jaar neemt tussen 2000 en 2015 toe van 25,3% (107.000) naar 29,0% (134.500). De verdeling doelgroep/niet-doelgroep wordt 40/60 (was 50/50). De echte veroudering met specifieke vragen op het punt van wonen en zorg – de 75-ers – blijft rond de 10%. De grote opvolgende leeftijdsgroep, tussen de 60 en 75, laat echter zien dat na 2015 deze groep sterk zal groeien.

Deze huishoudens vormen een honkvast en kritische groep. Een verhuizing is soms gewenst of zelfs vereist, maar dan toch liefst in de eigen woonplaats of zelfs de eigen buurt. Voor de huidige én de eventueel nieuwe woning geldt: toegerust op de woonwensen van ouderen (levensloopbestendig), en zekerheid over voorzieningen ‘om de hoek’.

Gezinnen met kinderen

Het aandeel gezinnen neemt licht af van 31,5 % (134.000) naar 29,4% (132.000), en driekwart (was tweederde) van deze groep heeft een midden of hoger inkomen. De groep gezinnen is in 2015 gemiddeld wat ouder dan nu, en dat is in combinatie met het stagnerende aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tot 39 jaar een teken aan de wand: zoals de vergrijzing zal ook de ontgroening na 2015 werkelijk betekenis krijgen.

Voor het dalend aandeel jongere gezinnen geldt een voor de hand liggende startsituatie én woonwens. Soms is de gewenste woning en woonplek gevonden, soms nog niet. De woning die men wenst moet groot genoeg zijn, liefst met een tuin. Het voorzieningenniveau moet zijn afgestemd zijn op kinderen (speelgelegenheid, school en winkels in de buurt), en men is buurtgeoriënteerd. De ligging van de wijk is minder belangrijk.

Voor lagere inkomens geldt dat de kwaliteit van de woning belangrijker is dan de buurtvoorkeur of de ligging van de wijk. Deze groep vind je in alle wijken. Anders is dat bij gezinnen met hogere inkomens: die vind je vooral in vooroorlogse wijken of in de meer groene wijken. Etniciteit kan een bijzonder accent geven aan de woonwens: liefst stedelijk met plaats om elkaar te ontmoeten, en grotere woningen dan waar men nu over beschikt. Zoals eerder aangegeven kent juist deze groep het grootste verschil in huidige woonsituatie en gewenste woonsituatie.

De hele groep gezinnen is niet erg verhuigeneigd: tenzij de huidige woonsituatie tekortschiet, of als zich de kans voordoet op een nadrukkelijke verbetering.

Lokale accenten

Wordt ingezoomd op de gemeenten binnen Haaglanden, dan zie je aanzienlijke verschillen. Niet alleen in de startsituatie voor deze woonvisie (2000), maar ook en vooral in de veranderingen zoals die in de periode tot 2015 plaatsvinden:

- 1 *Den Haag* heeft als grote stad een stevig aandeel één- en tweepersoonshuishoudens, in alle leeftijds- en inkomensklassen (52%). Door de VINEX-locaties is sprake van een licht stijgend aandeel gezinnen (28%), wat ten koste is gegaan van de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Het aandeel ouderen blijft vrijwel gelijk en licht benedengemiddeld (20%).
- 2 *Delft* springt eruit met een bovengemiddeld aandeel jongeren en veel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijdsklassen (samen 57%). Daar tegenover staat een benedengemiddeld aandeel gezinnen én een benedengemiddeld aandeel ouderen: het profiel van een grotere stad met een universiteit. Dat aandeel ouderen neemt overigens wel licht toe (van 16 % naar 19%), en net als in Den Haag gaat dat ten koste van de alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tot 60 jaar.
- 3 De snel gegroeide gemeente *Pijnacker-Nootdorp* blijft verhoudingsgewijs rijk aan gezinnen (51%) en kent een benedengemiddelde vergrijzing (19%). Het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishouden (30%) past bij dit profiel van gezinswonen.
- 4 Had *Zoetermeer* in 2000 een vergelijkbaar profiel als Pijnacker-Nootdorp, dat is in 2015 anders: het aandeel gezinnen is nog steeds bovengemiddeld (40%), maar niet meer in die mate als in 2000. Daar tegenover staat een groeiend aandeel ouderen tot naar het regionale gemiddelde (21%). Samen met een groeiend aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (39%) begint Zoetermeer een typisch stadsprofiel te krijgen.

- 5 *Rijswijk, Leidschendam-Voorburg en Wassenaar* zijn gewaardeerde woonmilieus, waar gezinnen lang blijven wonen – tot er sprake is van empty-nesters en werkelijk ouderen. Het aandeel gezinnen blijft min of meer gelijk (31%), de vergrijzing ook (27%). Er zijn onderling natuurlijk verschillen: zo krijgt het nu zeer grijze Wassenaar wat meer een gezinsprofiel, en neemt Leidschendam-Voorburg juist nog meer een ‘grijs’ profiel aan.
- 6 De gemeenten in het *Westland* hebben nog steeds een bovengemiddeld aandeel gezinnen (rond de 45%), maar het aandeel ouderen is sterk gegroeid van 19% naar een bovengemiddeld aandeel van 27%. Dat is ten koste gegaan van het aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (van 36% naar 28%). De gemeenten in *Midden-Delfland* maken dezelfde ontwikkeling mee, zij het wat minder scherp.

Huishoudensontwikkeling tot 2015

De huishoudens worden per saldo iets ouder en iets rijker. Het aandeel gezinnen neemt wat af, en de gezinnen zijn gemiddeld iets ouder en iets meer gesetteld. Tegelijkertijd zijn er ook aanzienlijke lokale verschillen, met Zoetermeer en het Westland als gemeenten met de grootste binnengemeentelijke veranderingen.

De echte vergrijzingsslag inclusief zorgvraag ligt na 2015, zo kan je zien aan de groeiende omvang van leeftijdsgroep tussen 60 en 75 jaar en de opvolgende groep van 40 tot 59 jaar. Een belangrijk gegeven is dat de toekomstige generatie ouderen gemiddeld een beter inkomen heeft: vrijwel iedereen heeft dan werkelijk een pensioen, iets wat de afgelopen twintig jaar minder vaak het geval was.

Het stagnerend aandeel alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens tot 39 jaar, en het afnemend aandeel jongere gezinnen, zijn de opmaat voor ontgroening die vooral na 2015 betekenis zal krijgen in een afnemend aantal kinderen.

De doelgroep zal in omvang en aandeel afnemen, ook bij gematigde aannames van de economische groei.

3.3 Vraag naar andere woonkwaliteiten

Andere huishoudens, andere vraag

De veranderingen door de huishoudensontwikkeling hebben betekenis voor de weg die moet worden ingeslagen. Die veranderingen gaan dan wellicht stapsgewijs, maar ze krijgen in de loop van de tijd steeds scherper betekenis. De kennis die we hebben over die aanstaande veranderingen, moet nu al zijn beslag krijgen in woonbeleid: het gaat nu en in de toekomst om een vraag naar andere woonkwaliteiten. Zo zullen er bijvoorbeeld steeds meer huishoudens in de leeftijdsklasse van veertig tot zestig jaar in Haaglanden wonen, met z'n tweeën of met kinderen die al bijna de deur uit zijn. Een dergelijke ontwikkeling heeft gevolgen voor de vraag naar woningen. Deze huishoudens zijn aanzienlijk kritischer en minder makkelijk

tot verhuizing te verleiden dan de jonge gezinnen die momenteel op de nieuwbouwlocaties in Haaglanden hun weg vinden.

De grondgebonden nieuwbouwwoning met tuin is voor het startende gezin een uitkomst. Huishoudens die deze stap al achter de rug hebben, willen meer dan nieuwbouwkwaliteit: een rustige, 'statige' woonomgeving bijvoorbeeld, of juist een rommelige maar wel gezellige buurt. De vraag naar uitgesproken identiteiten, naar herkenbare woonmilieus met kwaliteiten die meer omvatten dan alleen de woning zelf, zal toenemen.

Op uitbreidingslocaties zal daarmee rekening moeten worden gehouden, maar uitbreiding alleen is niet voldoende om aan die veranderende woningvraag te voldoen. Ook het bestaande aanbod zal moeten veranderen. Soms op woningniveau, bijvoorbeeld door kleine woningen samen te voegen tot of te vervangen door grotere. Soms op een hoger schaalniveau, door anonieme, 'kleurloze' woongebieden te transformeren tot een woonmilieu waar mensen erg graag of beslist niet willen wonen. Deze kwaliteitsvraag, die op woningniveau betrekking heeft op 'ruimte' en op het niveau van woonmilieus op 'identiteit', is een ontwikkeling die overal in Haaglanden haar neerslag heeft, en in het lokale woonbeleid tot uitwerking en uitdrukking zal moeten komen.

Huidige én toekomstige opgaven: uitbreiden én veranderen

In het voorgaande zagen we dat de huidige woningmarkt zowel kwantitatieve als kwalitatieve spanningen tussen vraag en aanbod laat zien, en dat er richting 2015 huishoudens bij zullen komen en de samenstelling van de woningvraag zal gaan veranderen. Bij elkaar leidt dat tot een regionale opgave die uit vier elementen bestaat:

- het bestaande woonaanbod zal moeten worden *veranderd* om de huidige (1) én de toekomstige (2) kwaliteitsvraag te bedienen;
- het woonaanbod zal moeten worden *uitgebreid* om de huidige kwantitatieve spanning te verminderen (3) en de toekomstige groeivraag te bedienen (4).

Hierna verkennen we de orde van grootte van deze opgaven, eerst wat betreft de veranderopgave en daarna wat betreft de uitbreidingsopgave.

3.3.1 Het bestaande woonaanbod veranderen

Een veranderopgave, met het oog op de toekomst

Om te voorkomen dat de huidige mismatch tussen vraag en aanbod verder oploopt, zal de voorraad moeten worden aangepast. Om inzicht in die veranderopgave te krijgen, zijn de vraagkenmerken van de toekomstige bevolking (leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen) geprojecteerd op de huidige woningvoorraad en de manier waarop die wordt bewoond. Daarbij is de toename van het aantal huishoudens even buiten beschouwing gelaten. Op deze manier krijgen we scherp in beeld in hoeverre de huidige woningvoorraad nog met zijn tijd mee kan.

Uit die projectie blijkt dat vooral in de stedelijke gebiedstypen de huidige kwaliteit te wensen overlaat. Delen daarvan hebben te weinig toekomstwaarde, en vergen

interventies die zich niet alleen op de woningen richten maar ook op de overige kenmerken (ruimtelijke inrichting maar ook 'sfeer en beleving') die samen een woonmilieu typeren. De andere gebiedstypen (waaronder niet alleen de kleine gemeenten maar ook bijvoorbeeld de groenstedelijke gebieden in de grote gemeenten) hebben die toekomstwaarde wel, maar dat laat onverlet dat er daarin bij het woonaanbod 'sec' veranderingopgaven kunnen liggen. De huidige kwaliteit van de recentere uitleggebieden heeft voldoende toekomstwaarde.

Meer in detail blijkt dat met name in *stedelijk gebied (centrumstedelijke en vooroorlogse woongebieden)* en in *ouder suburbaan gebied (vroeg naoorlogse wijken en de latere hoogbouwwijken)* bij elkaar zo'n 18.000 gestapelde huurwoningen niet meer aansluiten bij het vraagprofiel van de veranderende Haaglandse bevolking. Datzelfde geldt voor verouderde koopappartementen en grondgebonden woningen tot een aantal van circa 3.000 woningen. In andere gebieden (van kleinstedelijk en dorps tot groenstedelijk) is nog sprake van een veranderingopgave die circa 3.000 woningen omvat, met opnieuw de nadruk op gestapelde huurwoningen. In totaal gaat het om circa 24.500 te woningen die niet meer aan de veranderende kwaliteitsvraag voldoen en door sloop, aanpassing of samenvoeging zouden moeten worden aangepakt.

Voor diezelfde bestaande woongebieden bestaat ook een tegenvraag. Deels gaat het dan om terugbouwen van nieuwe huurappartementen (ruim 3.000) en koopappartementen (5.000) met kwaliteiten die nu niet of onvoldoende worden geboden; daarnaast is er sprake van vraag van grotere gezinnen naar grondgebonden huurwoningen (1.300). Het grootste getal wordt echter ingeboekt voor vraag naar grondgebonden koopwoningen in zowel een stadse als een groenstedelijke setting (15.000), waarvan éénderde woningen in het luxe segment. Bij elkaar dus opnieuw circa 24.500 woningen, die een helder beeld geven van de omvang en richting van de veranderingopgave die nodig is om ervoor te zorgen dat het bestaande woonaanbod blijft aansluiten bij de woningvraag van de toekomstige inwoners van Haaglanden.

Bestaande kwaliteitstekorten inlopen

Met het hiervoor aangeduide veranderprogramma nemen de kwaliteitsfricties niet verder toe. De nu al bestaande spanning tussen de gevraagde en geboden woonkwaliteit wordt er echter niet mee ingelopen. Vooral bij de huurappartementen zonder lift – de vaak kleine portieketagewoningen – zal het veranderprogramma dan omhoog moeten. Als basis voor de veranderambities van Haaglanden kan het volgende scenario dienen. De gevolgen van de veranderingen in de woningvraag in de komende jaren is erin gecombineerd met het gedeeltelijk inlopen van de nu al bestaande kwaliteitsachterstanden.

Tabel 3-2 Veranderscenario (aanpassen, vervangen) richting 2015

	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	0	0	0	-400	-9.000	0	-9.400
vooorlogs gebied	0	0	-900	0	-6.500	-100	-7.500
suburbaan vroeg na-oorlogs	0	0	-1.000	0	-5.300	-2.600	-8.900
suburbaan grondgebonden	0	0	-500	-700	-700	0	-1.900
suburbaan gestapeld	0	0	0	0	-1.700	0	-1.700
suburbaan na 1985	0	0	0	0	0	0	0
groen stedelijk wonen	0	0	0	-300	-600	-300	-1.200
kleinstedelijk en dorps wonen	0	0	-200	-400	-1.900	0	-2.500
	0	0	-2.600	-1.800	-25.700	-3.000	-33.100

In dit scenario liggen er in alle gebieden veranderopgaven: kwaliteitsverbetering van het woonaanbod is zeker niet alleen een zaak van de grote stad, maar een opgave die alle gemeenten raakt. Naar intensiteit is er wel verschil. De grootste (ook investerings-) opgaven liggen in het *stedelijk gebied (centrumstedelijke en vooroorlogse woongebieden)* en in *ouder suburbaan gebied (vroeg naoorlogse wijken en de latere hoogbouwwijken)*. In andere gebieden (van kleinstedelijk en dorps tot groenstedelijk) is er sprake van een veranderopgave die niet of nauwelijks het karakter van een gebiedstransformatie heeft, maar zich meer richt op de woning zélf. Bijvoorbeeld door het opplussen en van een lift voorzien van appartementsgebouwen. Het scenario laat een veranderopgave zien die in totaal circa 33.000 woningen omvat. De veranderstrategieën die erop los kunnen worden gelaten zijn veelzijdig, en omvatten zeker niet alleen sloop en vervanging maar ook samenvoeging van woningen en ingrijpende herpositionering.

De veranderopgave

Een transformatie van het bestaande woonaanbod is nodig om bestaande kwaliteitstekorten in te lopen en het ontstaan van nieuwe te voorkomen. Alleen dat laatste al vergt een veranderopgave die circa 24.500 woningen omvat. Als ook de actuele mismatch moet worden teruggebracht, dan zal de transformatieopgave meer dan 30.000 woningen omvatten. Zo bezien kan herstructurering niet snel genoeg gaan, zij het dat geld en procesproblematiek grenzen leggen aan die snelheid.

Herstructureren houdt meer in dan zonder meer slopen en nieuw bouwen. Veranderen en aanpassen van bestaande woningen is een veld dat nog onvoldoende is betreden met vernieuwende en innovatieve plannen. Dat laat onverlet dat er ook reden zal zijn voor sloop en vervanging, maar ook dat zal een kwestie zijn van goed doordenken. Het gaat immers om het antwoord geven op de toekomstige vraag.

De vraag naar wonen in binnenstedelijk gebied overtreft het aantal te transformeren woningen. Dat vraagt om binnenstedelijke locaties buiten de herstructureringslocaties, bijvoorbeeld door functieverandering binnen de stad. Positief is

dat bestaand stedelijk gebied wordt geambieerd door mensen met een verhuiscens, met deels nieuwe kwaliteiten. Stads wonen en groenstedelijk wonen hebben toekomst. De bestaande kwaliteiten (groen, blauw en compact) kunnen aan die toekomst betekenis geven. Dat legt mogelijk grenzen aan het maximaliseren van de bouwinspanning, maar dat spreekt voor zich als de keuze is gemaakt voor kwaliteit.

3.3.2

De woningvoorraad uitbreiden en vernieuwen

Uitbreiding van de voorraad

Het woonaanbod zal moeten worden uitgebreid om de huidige kwantitatieve spanning te verminderen en de toekomstige kwantitatieve vraag te bedienen. Wat dat laatste betreft: trendmatige prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in ieder geval met 40.000 zal toenemen. Daarbij is dan nog geen rekening gehouden met ontwikkelingen als extramuralisering in de zorgsector, zoals ook bijvoorbeeld het stuwmeer aan VINEX-plannen op uitleglocaties - dat inmiddels letterlijk van de grond komt - slechts ten dele in de prognoses is meegenomen. Dergelijke ontwikkelingen zullen leiden tot een extra woningbehoefte. Een uitbreiding van het woonaanbod met circa 50.000 woningen richting 2015 kan in dat licht als een nog weinig ambitieuze opgave worden beschouwd. Haaglanden wil meer: het verruimen van de keuzemogelijkheden op de woningmarkt vraagt om een reductie van de huidige spanning. En hoewel Haaglanden er de afgelopen jaren in is geslaagd om het vertrek uit de regio tot staan te brengen, is het tegenovergestelde – het aantrekken van nieuwe, liefst koopkrachtige huishoudens – nog onvoldoende van de grond gekomen. Als Haaglanden niet alleen op autonome ontwikkelingen wil reageren, maar ook haar eigen beleidsdoelen wil realiseren, dan zal de uitbreiding van de voorraad méér dan 50.000 woningen moeten omvatten.

De huidige marktomstandigheden laten zien dat het realiseren van een omvangrijke nieuwbouwproductie niet eenvoudig is. Tegelijk is de noodzaak ervan onomstreden. Toch kent de bouwproductie ook haar grenzen. De bestaande kwaliteiten van het stadsgewest staan niet toe dat de groene ruimte steeds verder wordt aangetast. Zo gezien is er een duidelijke grens aan uitbreidingslocaties. Het zijn immers vooral die groene ruimten die de extra en onderscheidende kwaliteit geven aan het stadsgewest als gewilde woonlocatie.

Vernieuwing van het aanbod

Nieuwbouw van woningen is niet alleen een instrument om de woningvoorraad uit te breiden, maar ook om haar te vernieuwen. Zo zal een groot aantal huurwoningen, bij gebrek aan kwaliteit, moeten worden gesloopt. Daartegenover moet de bouw staan van nieuwe woningen, met met hedendaagse kwaliteiten: deels duurdere huurwoningen, waar nadrukkelijk vraag naar is, deels woningen in de sociale huur- en koopsector. In dat laatste geval moet dan vooral gedacht worden aan levensloopbestendige woningen voor ouderen en andere zorgvragers, en aan grotere woningen voor grotere gezinnen. Die laatste groep is weliswaar niet zo heel

erg omvangrijk, maar in de bestaande sociale huursector is het aanbod voor deze groep absoluut onder de maat.

Daarnaast zijn er natuurlijk ook andere kwaliteitsvragen. Voor de nieuwe uitleg betekent dit, naast die vraag naar toekomstgerichte huurwoningen, vooral veel vraag naar grondgebonden koopwoningen, in zowel de goedkope (starters, jonge gezinnen) als de middeldure klasse. Daarnaast een zeer stevig accent van grondgebonden dure woningen, en een wat bescheidener aantal koopappartementen.

De nieuwe suburbane woonmilieus zullen gegeven de vraag naar differentiatie een nadrukkelijk gevarieerder profiel moeten krijgen dan de bestaande en recente suburbane woongebieden. Sturen op variatie is hier belangrijker dan sturen op aantallen.

Een omvangrijk deel van de uitbreidingsproductie zal op binnenstedelijke locaties plaatsvinden. Net als bij de nieuwbouw op uitbreidingslocaties, waar de groenruimtelijke structuur grenzen aan de capaciteit stelt, is ook hier de capaciteit niet ongelimiteerd. Er is weliswaar een omvangrijke vraag naar woonkwaliteit in stedelijk gebied, maar die vraag is er vooral een naar ruime, eigenlijk liefst grondgebonden woningen. De kwaliteitsslag die het stedelijk gebied nieuwe aantrekkingskracht moet geven, kan niet worden ingevuld door zeer zwaar in te zetten op verdichting. Compact maar toch ruim, groen maar toch stedelijk: dát is de opgave.

De uitbreidingsopgave

Een omvangrijk nieuwbouwprogramma is nodig om de voorraad uit te breiden én te vernieuwen.

Wat de uitbreidingsbehoefte betreft, kan een aantal van 40.000 worden beschouwd als 'trendmatig nodig' (de bodem) en een aantal van 50.000 als 'rekening houdend met lopende ontwikkelingen' (de basis).

Daarbovenop kan dan nog een uitbreidingsbehoefte als 'beleidsmatig gewenst' worden betiteld (de kop). Bedoeld om de markt te verruimen en nieuwe inwoners aan te trekken.

Zowel op uitleglocaties als binnenstedelijk legt het karakter van Haaglanden – groen, blauw en compact – beperkingen op aan de uitbreidingscapaciteit.

3.4 Opstap naar een keuze

Kwaliteitsverruiming van het woonaanbod: dat is de opgave Haaglanden voor staat. In het voorgaande werden de marges en de richting van die opgave verkend. In het volgende hoofdstuk worden ze vertaald naar een beleidsprogramma. Daarin worden acht opdrachten van een antwoord voorzien.

Veranderopgave

- 1 Het herstructureringsprogramma zal een hoog ambitieniveau moeten kennen, omdat een deel van de voorraad steeds minder - en straks helemaal niet meer - aansluit bij de kwalitatieve woningvraag. Een hoog tempo vraagt echter veel: financieel, en in termen van processturing. Voor, tijdens en na de verbouwing zal herstructurering bovendien oplossingen moeten bieden voor vraagstukken rond leefbaarheid, en voor de simpele vraag naar schoon, heel en veilig.
- 2 Er zullen nieuwe woonmilieus moeten worden aangeboden, die betekenis hebben door hun omvang ("de stad is écht veranderd") en daardoor de gevraagde nieuwe kwaliteiten bieden. Van uitgesproken stadse woonmilieus naar een 21^e eeuwse vertaling van concepten als tuinstad en parkstad. Groenstedelijkheid is gewenst: groen en stedelijk tegelijk! De gevraagde kwaliteit stelt wellicht grenzen aan de transformatie, want de beschikbare open ruimte – ook in de steden – is nu juist een kwaliteit van Haaglanden die moet worden gekoesterd.
- 3 De stad is niet alleen een plek voor dynamische kleine huishoudens. Gezinnen die in de stad wensen te wonen, zoeken binnen die stad een kindvriendelijke woonomgeving. Daarnaast is er de vraag van ouderen die gebruik willen maken van de voorzieningen in een stad, behoefte hebben aan levensloopbestendige woningen én aan uitleverpunten van zorg.

Uitbreiding

- 4 Het programma in de nieuwe uitleg moet omhoog, en kan dat ook gegeven de bestaande en in ontwikkeling zijnde locaties. Tegelijkertijd past de kanteekening: bouwen kan ruimtelijk gezien niet in het oneindige. Het Regionaal Structuurplan is leidend.
- 5 Willen die nieuwe wijken de toekomst aan, en meer zijn dan de leniging van de huidige woningvraag ("elke woning verkoopt"), dan zullen ze meer identiteit moeten krijgen. Er is vraag naar verschil, naar identiteit en naar eigenheid. Verschillen tussen en binnen wijken maken de toekomst.
- 6 Ook hier geldt dat de vraag niet moet worden misverstaan. Suburbaan is er niet alleen voor de (jonge) gezinnen. Genoeg alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, en genoeg ouderen, geven nu juist voorkeur aan een meer suburbaan woonmilieu.

Durven kiezen

- 7 Maak verschil in woonmilieus. Een woonmilieu heeft pas kwaliteit als de betreffende buurt in fysieke omvang ook gewicht heeft: denk toch zeker in eenheden van tenminste 800 tot 2000 woningen. Dat is een identiteitsgevende, menselijke en bindende schaal.
- 8 Verschil in woonmilieus is ook verschil in woningen. Teveel woningen zitten, zij het met heel verschillende architectonische aanpakken, binnen de smalle marge van 100 tot 120 vierkante meter vloeroppervlak met een tuin van 10 meter diep. Voor gestapelde bouw geldt een vergelijkbare smalle marge. Er zullen verschillen moeten worden gemaakt.

4

Variëteit maakt het verschil

De identiteit en ambities van het stadsgewest (hoofdstuk 2), en de analyse van de actuele en toekomstige problematiek (hoofdstuk 3), vormen een stevige basis voor de richting die het stadsgewest inslaat: een gevarieerd programma voor nieuwbouw en herstructurering met een zwaar accent op woonmilieus. Het gaat niet om bouwen zonder meer, maar om herstructureren en bouwen met aandacht voor waarborgen en keuzemogelijkheden. Het stadsgewest wil inhoud geven aan verschillen en identiteiten waar de Haaglanders om vragen.

4.1 IJkpunten

Visie ...

Haaglanden heeft bijzondere kwaliteiten, en wil daar voor de toekomst op verder bouwen. De kernkwaliteit van Haaglanden is dat de regio uiterst compact is, en toch niet ten volle stedelijk. Integendeel: de grote groene gebieden tussen en aan de rand van de grote stedelijke gebieden vormen een specifiek kwaliteitskenmerk van het stadsgewest Haaglanden, zoals de grote en kleine parken en groene zones in het stedelijk gebied dat ook zijn. Die combinatie van open (groen en blauw) en dicht (stedelijk) moet worden gekoesterd in het ruimtelijk ontwerp van alle transformaties binnen Haaglanden. Omdat het uit een oogpunt van ecologie én woonwensen (groenstedelijk wonen) de kracht van Haaglanden is.

Direct verbonden met het compacte, en toch open karakter van het stadsgewest is de stedelijke meerpoligheid, met een divers aanbod van kwaliteiten en identiteiten (Den Haag, Delft, Zoetermeer). Het gaat dan niet alleen om het bewaren van die meerpoligheid in ruimtelijk opzicht, maar ook om het behouden en versterken van die verschillende identiteiten. Buiten deze drie grote kernen is er dan het volgende beschouwingsniveau: dorpen, kleinere én middelgrote plaatsen met elk hun (ge waardeerde) eigenheid die het waard is behouden te blijven.

Mocht het zo zijn dat deze invalshoek grenzen stelt aan de bouwcapaciteit van Haaglanden in kwantitatieve zin, dan zij dat zo. Ook in het Regionaal Structuurplan wordt uiteindelijk, als het om de kern van de ruimtelijke kwaliteit gaat, gekozen

voor groen boven rood. *Compactheid mag niet vervallen in een amorfe stedelijkheid waar men niet naar keuze woont maar door noodzaak.*

Mocht het zo zijn dat deze invalshoek tot conservatisme leidt, dan moet dat worden doorbroken: denken in termen van te onderscheiden identiteiten, in accentueren van open en gesloten en van stil en dynamisch, vraagt niet op voorhand om herhaling van bestaande vormen en oplossingen. *Juist de bestaande druk, en de wens tot behoud van kwaliteit, vraagt om nieuwe oplossingen.*

... realisme

De beschikbaarheid van locaties in de nieuwe uitleggebieden, en de omvang van de herstructureringsplannen, kan tot haast of overmoed leiden.

Haast, omdat het wellicht mogelijk is om in de nieuwe uitleg 'gewoon door te bouwen'. Maar bouwen we dan wel wat de mensen écht willen, hoe zit het met het oplossen van de geconstateerde kwaliteitsfricties, en bouwen we dan wel met toekomstwaarde?

Overmoed, omdat de lokale herstructureringsvoornemens terecht omvangrijk zijn, maar niet altijd voorzien in een haalbaar uitvoeringspad. Hoe zit het met procesvereisten? Met de huisvesting van herstructureringsurgente? Met de financiering?

Kijken naar 2015 is niet een kwestie van zonder meer plannen maken. Natuurlijk, er zal gestuurd moeten worden op tempo. Maar juist ook de kwalitatieve wensen vragen bewaking: dus niet zonder meer naar een tandje lager en ten koste van het tempo, maar een tandje 'anders' omdat dat voortvloeit uit de noodzaak kwalitatief duurzaam te bouwen voor de toekomst. Denk ook aan de relatie tussen herstructurering en nieuwe uitleg. Aan de ene kant is nieuwe uitleg nodig om ruimte te geven aan herstructurering; aan de andere kant kan teveel nieuwe uitleg de vastgoedinvestering en concurrentiekracht wegzuigen uit de herstructureringsgebieden.

... en ambitie!

Het stadsgewest Haaglanden heeft ambitie. Er wordt geïnvesteerd in een aantrekkelijk vestigingsbeleid voor hoogwaardige werkgelegenheid. De werknemers daarvan zullen binnen Haaglanden ook een aantrekkelijk woonklimaat, met een naar omvang en kwaliteit meer dan voldoende aanbod moeten vinden. De keuzemogelijkheden op de Haaglandse woningmarkt moeten ruimer worden. Zodat méér mensen méér te kiezen hebben.

4.2 Het programma op hoofdlijnen

4.2.1 Uitbreiding van de woningvoorraad

Het stadsgewest zet in op uitbreiding van de voorraad met 60.000 woningen in 15 jaar. Op jaarbasis betekent dat uitbreiding met 3.800 tot 4.200 woningen

Vraag naar uitbreiding

Het vorige hoofdstuk liet zien dat het aantal huishoudens zondermeer met 40.000 zal groeien, en dat voorzienbare ontwikkelingen (als extramuralisering in de zorg, VINEX-plannen in de pijplijn, de opkomst van Den Haag als studiestad) goede redenen vormen om een toename met 50.000 woningvragers als beleidsbasis te hanteren.

De wens om ook de actuele druk op de markt te verminderen, meer keuzeruimte en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden te creëren, leidt tot de ambitie de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad op 60.000 te stellen.

De gezamenlijke inspanningen van de regio richten zich op een voorraadtoename met dat aantal. De haalbaarheid van deze ambitie is uiteraard afhankelijk van ontwikkelingen aan de vraagzijde. Mocht de kwantitatieve woningvraag – het aantal mensen dat te kennen geeft graag in Haaglanden te willen wonen – na verloop van een aantal jaar beduidend lager blijken te zijn dan hier verondersteld, dan kan dat tot bijstelling van de ambities leiden.

Kanttekeningen bij de plancapaciteit

De afgelopen drie jaar lag het uitbreidingstempo even boven de 4.000 woningen per jaar. De sterke woningmarkt maakte een hoog tempo bij het benutten van binnenstedelijke locaties mogelijk, en de VINEX-uitleglocaties kwamen goed op stoom. Bestaande ruimtelijke plannen en afspraken zorgen er ook voor dat voor de gehele periode gerekend kan worden met een plancapaciteit van vergelijkbare grootte.

De woningmarkt zal niet de gehele periode van 15 jaar zo sterk zijn. Op grotere en kleinere uitbreidingslocaties zal ruimte gevonden moeten worden voor 48.000 nieuwe woningen; binnenstedelijk zal de transformatieopgave (zie 4.2.2) per saldo moeten leiden tot een groei van de voorraad met 12.000 nieuwe woningen. De procesvoorwaarden bij binnenstedelijke plannen zijn complex: het tempo is niet op een vaste productie te ‘managen’. Daar komt bij dat de beschikbaarheid van uitbreidingslocaties na 2010 wat terugloopt.

Uit een oogpunt van resultaatbereiking en ambitie is het goed een grotere voorraad plannen in voorbereiding te nemen: in de realiteit van alle dag zullen er altijd plannen afvallen of vertragen. In werkelijkheid zal de uitbreiding een marge kennen van 5% meer of minder dan 60.000 woningen. Het werkelijke streefpunt is dat er in 2015 een woningvoorraad staat met de kwaliteit en de variëteit die wordt gevraagd.

Beleidsmatige grenzen

Haaglanden kiest hier welbewust níet voor een uitbreiding van de woningvoorraad die beduidend hoger ligt dan 60.000. Een fors hogere uitbreidingsambitie zou immers als gevolg hebben dat de kracht en identiteit van Haaglanden - wonen in een stedelijke regio, maar toch ruim en in een groene omgeving – teveel wordt aangetast. Of het bestaand stedelijk gebied wordt dan belast met een te hoge woningdichtheid, of de bestaande groene kwaliteiten binnen de regio worden verder aan-

getast, of beide verschijnselen doen zich voor. Een hogere kwantitatieve ambitie stuit, kortom, op de kernkwaliteit van de regio.

4.2.2 Transformatie van de stad

Het stadsgewest zet in op 30.000 te transformeren woningen (door middel van sloop en vervanging, vergaande aanpassing en samenvoeging) in 15 jaar. Dat brengt de veranderopgave op 2000 woningen per jaar.

Binnen de bebouwde kom zullen in 15 jaar 12.000 woningen extra worden teruggebouwd, deels gebruik makend van mogelijkheden tot verdichting en functieverandering. Dat is 800 extra woningen per jaar.

Vraag naar transformatie

Het vorige hoofdstuk liet zien dat circa 24.500 bestaande woningen zullen moeten worden getransformeerd, als Haaglanden haar toekomstige inwoners tenminste dezelfde woonkwaliteit wil bieden als de huidige. Als Haaglanden, in aanvulling daarop, ook de op dit moment al bestaande spanning tussen gevraagde en geboden woonkwaliteit wil verminderen, betekent dat een transformatieopgave van circa 33.000 bestaande woningen.

Rekening houdend met de wens tot kwaliteitsverbetering van het woonaanbod, maar ook met de realiteit die laat zien dat herstructurering geen eenvoudige opgave is, ambieert Haaglanden een veranderprogramma van 30.000 woningen.

Een dergelijk programma maakt het mogelijk werkelijk grote stappen te nemen in de transformatie van het woonaanbod in Haaglanden. Bij transformatie van bestaande woningen hoeft niet alleen gedacht te worden aan sloop en vervangende nieuwbouw. Ingrepen als ruimtetoevoeging aan of samenvoeging van woningen kunnen ook tot de gewenste kwaliteitsverandering leiden.⁴ Juist dat soort innovaties maakt duidelijk dat het vooral gaat om 'transformatie', om vervanging van de bestaande maar verouderde kwaliteit door een nieuwe en gevraagde, en niet om 'sloop/nieuwbouw' zonder meer.

Kanttekeningen bij de plancapaciteit

De afgelopen 3 jaar is het tempo van de transformatie opgelopen van 1.300 naar 1.700 woningen per jaar. Hier wordt dus gekozen voor een hoger tempo, van 2.000 te transformeren woningen per jaar.

De afgelopen jaren is het tempo van transformatie vooral bepaald door Den Haag. Alle andere gemeenten hebben inmiddels ambitieuze visies en plannen ontwikkeld, die de komende jaren stap voor stap tot ontwikkeling zullen komen.

voetnoot

⁴ In opdracht van de provincie is in het kader van het ReUrba programma een verrassend palet aan mogelijkheden ontwikkeld voor innovatieve verandering van bestaande woningen.

Er wordt mee gerekend dat ter plaatse van de sloop een terugbouwpercentage kan worden gerealiseerd van 80%. Door verdichting in de onmiddellijke omgeving, en door functieverandering, is het echter mogelijk de woningvoorraad in de bestaande kernen zelfs met 800 woningen per jaar te laten groeien. Dat is van belang voor voldoende draagkracht voor bestaande en toekomstige voorzieningen.

Juist bij transformatie is sprake van een weerbarstige praktijk. In werkelijkheid zal het tempo van transformatie een marge kennen van 10% rond het streefcijfer.

Beleidsmatige grenzen

Herbenutting van ruimte door functieverandering is procesmatig en financieel een complexe zaak. Zeker als woningbouw in de plaats komt van bedrijvigheid, dan is de baat van uitplaatsing naar een betere bedrijfslocatie een vergelijkbaar belang als de nieuw te creëren woonlocatie. Dat vraagt een intensieve en integrale aanpak.

Ook sloop/nieuwbouw en andere ingrijpende maatregelen in de wijk zijn complex en vragen jegens zittende bewoners grote zorgvuldigheid. Natuurlijk gaat het ook om het getal dat bij transformatie hoort, maar eerst en vooral is van belang dat de bestaande stad wordt versterkt en woonmogelijkheden biedt die daar nu nog onvoldoende worden aangeboden. Het gaat niet om transformatie zonder meer, maar om transformatie in de juiste richting – aansluitend op de wensen van de mensen om wie het draait.

4.2.3 De bouwinspanning

Per saldo vragen transformatie (30.000) en uitbreiding (60.000) om een bouwinspanning van 90.000 woningen. Dat is 6.000 woningen per jaar.

4.3 Het gaat om verschillen maken

De kracht van het woonaanbod in Haaglanden is variatie. De vraag heeft hetzelfde kenmerk: opnieuw variatie. In de afstemming van kwantiteiten en kwaliteiten (woongebieden, woonmilieus, woningen) is er echter een mismatch. Die mismatch vraagt om een oplossing.

4.3.1 Verschillen in woonmilieus

De kwaliteit van een woonsituatie reikt verder dan alleen de woning: het karakter van de buurt is sterk meebepalend voor de mate waarin men zich op zijn plek voelt, dan wel uitziet naar een andere woning in een andere buurt.

Het begrip *buurt* – of woonomgeving, stadsdeel, dorp – heeft alles te maken met *identiteit* en met het hedendaagse begrip *woonmilieu*. Het is gegeven de woningvraag van het grootste belang dat de variatie in woonmilieus verder wordt versterkt. Herstructurering en de nieuwbouwlocaties moeten worden gekenmerkt door *verschillen*.

Verschillen in woonmilieus krijgen pas betekenis bij een zeker 'gewicht'. Een villawijk of groene rand krijgt pas het karakter van een buurt of woonmilieu bij vier- tot achthonderd woningen; een stedelijke en toch groene woonomgeving (tuinstad, parkstad) krijgt pas betekenis als het gaat om pakweg tweeduizend woningen. Bij ruimtelijke ingrepen binnen bestaand stedelijk gebied en in nieuwe wijken moet dit schaalbegrip worden vastgehouden.

Op basis van de woningvraag, en op basis van bestaande kwaliteiten en gewenste transformaties, is een palet aan woonmilieus samengesteld dat houvast kan bieden bij het ruimtelijk ontwerp van nieuwe en vernieuwde woongebieden. Deze woonmilieus krijgen ook een plek in het programma (zie 4.4).

De woonmilieus laten zich kort als volgt beschrijven:⁵

Tabel 4-1: Hoofdpijnen woonmilieus

WOONMILIEUS	dichtheid	marktsegmenten		differentiatie	
		huur	koop	egw	mgw
stedelijk wonen/centrum	80 woningen/ha	45% huur	55% koop (140.000-300.000)	10	90
stedelijk wonen/duur	50 woningen/ha.	20% huur	80% duur en top (220.000-400.000)	45	55
stads wonen/mix	60 woningen/ha.	45% huur	55% koop (140.000-220.000)	40	60
groenstedelijk, tuinstad	33 woningen/ha.	20% huur	80% koop (180.000-300.000)	80	20
groenstedelijk, parkstad	50 woningen/ha	40% huur	60% koop (140.000-300.000)	40	60
modale suburbane wijk	42 woningen/ha.	40% huur	60% koop (140.000-300.000)	60	40
groene randen	25 woningen/ha.	10% huur	duur en top (220.000-400.000)	95	5
villawijk	10-15 woningen/ha.		top boven 400.000	95	5
kleinstedelijk, dorps	30 woningen/ha.	20% huur	80% koop gevarieerd	90	10

voetnoot

⁵ In de bijlage wordt nader ingegaan op deze woonmilieus. Zie ook de studie 'Milieu in Ruimtelijke Plannen' van de sector milieu van het stadsgewest, waarin vanuit milieu- en leefkwaliteitsperspectief een beschrijving wordt gegeven van verschillende woonmilieus.

Stedelijk wonen

Stedelijk wonen/Centrum

Volledige menging van winkels, uitgaansleven, cultuur, kantoren en wonen. Vrijwel uitsluitend hoogbouw, dicht bij openbaar vervoer. Maximaal benutte ruimte, juist ook rond vervoersknooppunten.

Heel diverse woonkwaliteit, van sociale huur tot zeer dure koopappartementen, van klein tot groot. Laboratorium voor nog niet gekend aanbod van aan wonen verbonden voorzieningen, flexibel, voorhoede. Nieuwe plattegronden, nieuwe functionaliteiten.



Stedelijk wonen/Duur

Alle centrumvoorzieningen onder handbereik. Niettemin vrij stille woon- (en werk-) plekken. Grote herenhuizen/blokken waar 1 huishouden of juist 3 huishoudens zitten. Over het geheel genomen duur.

Niet al te brede straten, veel ondergronds parkeren, grote dichtheid. 'Geheime' tuinen en dakterrassen, stille pleintjes, het stadspark onder handbereik.



Stads wonen/mix

Aan de rand van het centrum, uitloop- en aanloopgebied. Veel kleine stadseconomie, broedplaats. Drukke stadswegen en daartussen vrij rustige woonbuurtjes. Grote dichtheid (60 woningen per hectare), maar ook (beneden-)huizen met tuintjes. Voorzieningen alom aanwezig. Goedkoop tot middelduur, een plek voor de stedeling. Allochtonen/autochtonen, gezinnen/alleenstaanden, studenten/kunstenaars.



Groenstedelijk wonen

Tuinstad

Fijnmazig stratenpatroon, huizen met voortuin en beknopte appartementengebouwen. Groene pleintjes, speelplekken, bomen in de straat. De nadruk ligt niettemin op particulier groen. Vrij dicht, daardoor: 33 woningen per hectare.

Van goedkoop tot duur, koop en huur. Gezinswijk met laag verhuisprofiel, dus periodes met veel empty-nesters. De nieuwe gezinnen zijn dan weer in aantocht. Bij uitstek een woonwijk, de voorzieningen zijn niet steeds bij de hand.



Parkstad

Hoge dichtheid (50 woningen per ha.). Denk aan bouwblokken in een park, veel doorkijkjes, niet al te lange zichtlijnen. Transparante, lichte en groene buurt. Je kan er een wandeling maken. Appartementen, torentje, blokken grondgebonden woningen, goedkope en middeldure prijsklassen.

Rustige woonwijk, gevarieerd huur en koop. Voorzieningen niet zozeer in de wijk, maar wel goed bereikbaar.



Modaal suburbaan wonen

Straten met lange zichtlijnen, gevarieerde architectuur. De variatie in schaal (groot/klein) is niet groot. Matige dichtheid (42 woningen per ha.) en daardoor ruimte voor vrij veel grondgebonden woningen (60%) op ruime kavels. Een grofmazige groenstructuur, maar nadruk op particulier groen. Kindvriendelijk. Voorzieningen zijn geconcentreerd.



Groen wonen

Groene rand

De bekende plekken, vaak toch wel een paar honderd woningen. Fijnmazig wegpatroon met weinig hiërarchie. Kleine rijtjes, twee-onder-één kap, vrijstaand, urban villa's met duurdere appartementen. De kavels variëren tussen de 200 en 500 m². Middelduur tot top, vrijwel geen huur. Parkeren op eigen erf. Zeer groen, maar geen openbaar groen.



Villawijk

In aan aantal opzichten hetzelfde (stratenpatroon, particulier groen), maar overigens van een heel andere orde: vooral in termen van kavelgrootte. Van 400 m² tot veel groter, veel vrijstaand. Incidenteel twee-onder-één kap. Verder wat dure appartementen. Duur en vooral het topsegment. Tussen de 10 en 15 woningen per hectare.



Kleinstedelijk, dorps

Op de kleine schaal van 1000 tot 10.000 woningen komen alle woonmilieus voor, maar dan dus ook op een andere, kleinere schaal. Veel variatie op een klein grondgebied, van groen randje naar woningen in de rij en enkele appartementengebouwen in en rond het centrum. Voorzieningen nabij in het (dorps-) centrum.

Een zelfstandig palet aan woonmogelijkheden. Traditioneel overheerst hier koop boven huur.



4.3.2 Verschillen in woningen

Echte verschillen

Even los van ieders waardering voor de betrokken architectuur: de afgelopen jaren was de variëteit enorm. Achter die verschillen zitten echter vergelijkbare woonprogramma's. Grondgebonden woningen zitten vrijwel alle binnen de marge van 100 tot 130 m² vloeroppervlak, plus een tuin van ca. 10 meter diep; appartementen meten tussen de 80 en 100 m² vloeroppervlak, plus een buitenruimte van 7 m². Plattegronden laten binnen deze marges geen grote verschillen, vernieuwingen of persoonlijke toetsen toe. Natuurlijk zijn er uitzonderingen en grotere verschillen, maar 80% van de recent gerealiseerde woningen zit binnen deze smalle marges. Dat kan en moet anders, want de vraag naar kwaliteit valt onmogelijk binnen die smalle marges op te vangen.

Het programma moet getalsmatig uitdrukking geven aan de vraag naar variëteit in woningen én woonmilieus. In kwalitatief opzicht past de kanttekening dat een stadse woning met een kleine maar privacyrijke buitenruimte echt een ander woonprogramma kent dan de rijtjeswoning of hoekwoning in een moderne suburbane omgeving. Zo geldt ook dat die misschien wat grotere hoekwoning echt een wezenlijk andere plattegrond kent dan een villa.

Wezenlijke verschillen in grootte, kenmerken, woonprogramma en uitrustingsniveau beantwoorden aan de gevarieerde vraag van woonconsumenten, en geven grond aan prijsverschillen die zich op dit moment vaak moeilijk laten verklaren.

Consumentgestuurd

Het realiseren van échte verschillen in het woonaanbod is geen doel op zich. Het is een middel bij het streven optimaal aan te sluiten bij de gevarieerde woningvraag van de huidige én toekomstige inwoners van Haaglanden. Ook particulier opdrachtgeverschap is een belangrijk middel om beter en meer tegemoet te komen aan vragen van woonconsumenten. Naast de uitgifte van vrije kavels moet de aandacht in het bijzonder uitgaan naar een projectgewijze aanpak, waarbinnen woonconsumenten vergaande mogelijkheden hebben naar eigen wens te variëren. Die variatie kan tot uitdrukking komen in woninggrootte, in plattegronden en in uitrustingsniveau.

Het pleidooi voor een grotere 'opdrachtgevende' rol voor de woonconsument geldt niet alleen voor de nieuwbouw op uitleglocaties maar ook voor de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De essentie is niet dat de ontwikkelaar uit zijn rol wordt geduwd, maar dat het uiteindelijke resultaat feitelijk consumentgestuurd tot stand komt. Dat geeft ook ruimte aan bijzondere vragen en bijzondere combinaties: denk bijvoorbeeld aan werken en wonen.

Ruimte voor bijzondere vragen

Vershillen maken, zodat aangesloten wordt op de vraag van de consument, is een boodschap die in deze woonvisie centraal staat. Daarbij zal er voldoende ruimte moeten zijn voor bijzondere woonvragen, uiteenlopend van jongerenhotels,

woonwagenstandplaatsen en woonschepen tot het belangrijke punt van de afstemming tussen wonen en zorg.

- *Jongerenhotels ('Foyer de Jeunesse')*

Op verschillende plekken in Nederland openen Foyers en Werkhôtels hun deuren. Deze Kamers met Kansen bieden jongeren een nieuwe vorm van huisvesting, waarbij zij een steuntje in de rug krijgen op weg naar een zelfstandig bestaan. Het sterke punt in het concept is de gecombineerde aandacht voor wonen, werken en opleiding. Recent is in Den Haag een door woningcorporatie DUWO ontwikkelde Foyer met 38 kamers geopend. Daarnaast wordt door een projectgroep waarin gemeente, DUWO, welzijnsinstellingen en MKB zitting hebben de start van een Werkhôtel met 80 à 150 kamers voorbereid. Het beleid is er op gericht om soortgelijke initiatieven elders in Haaglanden (financieel) te ondersteunen.

- *Woonwagenstandplaatsen*

De afgelopen jaren is in Haaglanden een beleid tot uitvoering gekomen dat voorziet in het opheffen van een tweetal in Den Haag gelegen grote regionale woonwagenlocaties, waarmee het landelijk gevoerde spreidingsbeleid wordt geëffectueerd. Daartoe, én voor het opvangen van tekorten en het herstructureren van een aantal locaties, worden nieuwe locaties ontwikkeld, waarvan een aantal op VINEX-locaties. Dit betekent dat ook hier sprake is van een kwaliteitsslag, die naar verwachting in 2010 zal zijn afgerond.

Bij de aanleg van nieuwe locaties wordt tevens de mogelijkheid gezien om, in de vorm van een experiment, een locatie met een meer permanente woonvorm te ontwikkelen. Er wordt in Haaglanden gewerkt met een centrale registratie van gegadigden voor een woonwagenstandplaats, zodat er regionaal inzicht bestaat in de druk op dit segment van de woningmarkt. Nadat in 2004 de afzonderlijke woningmarkten van Oud Haaglanden en Westland worden samengevoegd zal de verdeling van woonruimten, inclusief woonwagenstandplaatsen, op gelijke wijze plaatsvinden.

- *Woonschepen*

Haaglanden kent geen regionaal beleid voor ligplaatsen voor woonboten. In de gemeenten waar dat speelt is lokaal beleid ontwikkeld, dat voorziet in het beheer van een aantal locaties. De ligplaatsen in Haaglanden concentreren zich met name in Den Haag, Delft, het Westland en Leidschendam-Voorburg. Als gevolg van de ontwikkeling van het Zuidpoortgebied in Delft zal een aantal plaatsen worden opgeheven. Momenteel zijn er geen nieuwe locaties voor woonschepen in Haaglanden in ontwikkeling en is er ook geen lokaal beleid dat daarin voorziet.

- *Waterwoningen*

Waterwoningen is een vernieuwend Haags combinatieproject gericht op de huisvesting van (buitenlandse) studenten. Het is een innovatief ontwerp, gemaakt op basis van duurzame ontwikkelingen en 'zelfvoorzienende voorzieningen'. Elke waterwoning heeft naast de wooneenheden, een gemeenschappelijke keuken, sanitaire units, studentenkamer, een ruimte voor technische installaties en een berging

voor de fietsen. De units zijn gasloos omdat er gewerkt wordt met een alternatieve energiebron die duurzaam is. De energie wordt gehaald uit zogenaamde energiepanelen. Deze energiepanelen bestaan uit warmtepanelen die hun energie uit de temperatuur van de buitenlucht halen en daardoor niet afhankelijk zijn van de zon. 's Zomers zorgt dit systeem tevens voor koeling. Op de kade staat per waterwoning een compacte unit met meterkast, bellen en brievenbus. Vanaf de wal is de waterwoning bereikbaar middels een loopbrug

- *Wonen mét zorg*

De kwestie van wonen en zorg is een belangrijke, en tevens een complexe. Aan de ene kant zullen veel meer woningen door hun ontwerp en indeling zorg of begeleiding in huis mogelijk moeten maken. Dat loopt van gewone levensloopbestendige woningen tot specifieke kleinschalige complexen voor specifieke groepen bewoners. Daarnaast zijn er uitleverpunten van zorg – en dus zorgaanbieders – nodig: het netwerk dat achter het denken in woonzorgzones schuil gaat.

Op het punt van wonen zal er veel moeten gebeuren én consequent moeten worden volgehouden. In de bestaande voorraad zullen consequent maatregelen moeten worden genomen die de toegankelijkheid binnen en buiten de woning waarborgen.⁶ Voor nieuwe woningen geldt levensloopbestendig bouwen als vanzelfsprekend motto.

Zodra het gaat om meer intensieve zorg en begeleiding aan huis is er een rol voor woningcorporaties als bouwer en blijvend betrokken beheerder en verhuurder van wooncomplexen met een bijzonder karakter. Van nog meer belang is de samenwerking met en organisatie binnen de zorgsector, lopend van goedkeuringsprocedures voor specifieke plannen tot de zelforganisatie in de eerstelijns hulp.

Gemeenten zullen een stimulerende rol spelen als facilitator van ruimte en regisseur van samenwerking. De woonzorgzone is een concept dat laat zien hoe ruimtelijk en functioneel woningen en zorguitleverpunten zo kunnen worden gepland dat zelfstandig wonen mogelijk is. Dat concept is uitgewerkt en beproefd in grotere wijken, maar ook in gemeenten waar zorgvragers over meerdere kleinere kernen zijn verspreid.⁷ Deze uitdaging zal in Haaglanden worden opgepakt.

Met oog voor de omgeving

Nieuwbouw en herstructurering vergen oog voor de omgeving, en dat in de meest brede betekenis. Het gaat immers om activiteiten die niet alleen ruimte vergen maar ook grote hoeveelheden bouwmaterialen, om activiteiten die afvalstoffen opleveren, in meer of mindere mate energiegebruik veroorzaken en die een leefruimte creëren die van grote invloed is op onze gezondheid. Het belang van duur-

voetnoot

⁶ Zie het rapport 'Onbeperkt wonen', een onderzoek naar de geschiktheid van de woningvoorraad in Zuid-Holland voor huishoudens met lichamelijke beperkingen, dat inzicht geeft in de technische mogelijkheden én de omvang van de noodzakelijke investering. Te downloaden via www.quintis.nl

⁷ Zie bijvoorbeeld de publicatie 'planologische kengetallen wonen en zorg' uit het Innovatieprogramma Wonen en Zorg van de SEV en het NIZW.

zaam bouwen en beheren is van groot belang: daar zijn in Haaglanden dan ook afspraken over gemaakt.⁸ Hoewel het economische tij deze thema's wat naar de achtergrond dreigt te drukken, mag dat niet leiden tot het doorschuiven van de rekeningen naar volgende generaties. Bij ieder bouw- en verbouwplan en stedelijke ingreep of uitbreiding moet nadrukkelijk rekening te worden gehouden met:

- *De leefkwaliteit rond de woning.* Denk aan groen en water, de luchtkwaliteit⁹ en het beperken van het geluidsniveau door verkeer.
- *De leefkwaliteit in de woning.* Denk aan allergeenarme woningen, zorgen voor goede ventilatie en gezonde bouwmaterialen.
- *Maatregelen om de CO2 emissie te beperken,* om te voldoen aan onze Kyoto doelstellingen, zoals een warmte-infrastructuur in een wijk, optimaal geïsoleerde woningen, duurzame energie en maatregelen die het noodzakelijk gebruik van de auto beperken.
- *De aanpasbaarheid van woningen* waardoor de levensduur van woningen en wijken wordt verlengd.
- *Het bewust afzien van materialen die schade aan natuur en milieu veroorzaken,* zoals ongecertificeerd hout.

voetnoot

⁸ Zie de 'Regionale afspraken Haaglanden, duurzaam bouwen woningbouw, nieuwbouw en beheer' uit 2002.

⁹ De provincie Zuid-Holland toetst bestemmingsplannen aan het nieuwe Besluit luchtkwaliteit. In het Besluit is de grenswaarde voor stikstofdioxide in de buitenlucht van belang. De Provincie interpreteert het Besluit luchtkwaliteit zodanig dat in gebieden waarin de grenswaarde wordt overschreden geen woningen, ziekenhuizen, scholen, kinderopvangcentra en openlucht sportaccommodaties gebouwd mogen worden. De overschrijding van de grenswaarde kan het geval zijn in de nabijheid van snelwegen en drukke binnenstedelijk wegen. Het is van belang van meet af aan rekening te houden met het aspect luchtkwaliteit bij het maken van ruimtelijke plannen van de hiervoor genoemde functies.

4.4 Een regionaal programma

4.4.1 Kwantitatief

In de periode 2000-2015 richt het gewest zich op realisatie van dit programma:

Tabel 4-2 Indicatief woningbouwprogramma in aantallen¹⁰

	Woonvisie 1-1-2000 1-1-2010	Woonvisie 1-1-2010 1-1-2015	RSP 1-1-2000 1-1-2010
BINNENSTEDELIJK			
Transformatie	20.000	10.000	
Verdichting/functieverandering	8.000	4.000	
Inspanning	28.000	14.000	
saldo voorraad	8.000	4.000	ca 8.000
NIEUWE UITLEG			
VINEX/VINAC	31.500	4.000	36.000
Westland	5.000	2.500	ca 6.000
Westlandse Zoom	2.000	1.000	2.000
Harnaschpolder	500	1.500	
saldo voorraad	39.000	9.000	44.000
INSPANNING	<i>67.000</i>	<i>23.000</i>	
GROEI VOORRAAD	47.000	13.000	ca 52.000

Met dit programma zet Haaglanden in op een fors herstructureringsprogramma, en op een groei van de woningvoorraad die uitgaat boven de normaal te verwachten huishoudensgroei. Het is in dat opzicht een ambitieus programma.

Even goed bevat het programma enkele beginselen van voorzichtigheid:

- 1 Het programma voor VINEX/VINAC zou voor 2010 moeten zijn afgerond. Nu al laat zich aanzien dat het programma op enkele locaties licht zal uitlopen tot circa 2012.

voetnoot

¹⁰ Dit programma gaat uit van gereedgekomen woningen (ambitie), en op onderdelen van een rustige fasering (niet te veel planoptimisme). Wat betreft de Westlandse Zoom past de kanttekening dat het programma doorloopt tot 2020 met nog eens 1.000 woningen en dus in totaal 4.000 woningen omvat. Wat betreft het Westland gaan de getallen over de uitbreidingsproductie. Daarnaast zijn 500 woningen uit het IOPW ondergebracht bij Westlandse Zoom, en is er gerekend met sloop/nieuwbouw van 500 tot 1.000 woningen gedurende de periode tot 2015 (opgenomen in de rubriek binnenstedelijk).

- 2 Voor de binnenstedelijke productie is wellicht een iets hogere plancapaciteit beschikbaar. In termen van planvoorbereiding zal daar dan ook op worden ingezet. De hier genoteerde planning verwijst naar de marges voor het te behalen resultaat – geteld in daadwerkelijk gereedgekomen woningen.

4.4.2 Kwalitatief: de woningdifferentiatie

Het stadsgewest richt haar inspanningen op de volgende woningdifferentiatie:

Tabel 4-3 Woningbouwprogramma in kwaliteiten

koopwoningen						
egw/top	egw/duur	egw/middel	egw/gk	app/duur	app/middel	app/gk
boven	€ 220.000 -	€ 140.000 -	tot	Boven	€ 140.000 -	tot
€ 400.000	€ 400.000	€ 220.000	€ 140.000	€ 200.000	€ 200.000	€ 140.000
8.000	15.000	21.000	4.000	4.000	5.000	6.000

huursector				kengetallen	
egw/duur	egw/shs	app/duur	app/shs	soc.huur	20%
				huur overig	10%
3.000	3.000	6.000	15.000	soc.koop	11%
				ov. koop	59%

Door prijsgrenzen te laten zien, brengt het stadsgewest het volgende tot uitdrukking.

- 1 De behoefte aan variatie, die ook zichtbaar moet zijn in een verklaarbare en aanvaardbare prijs-kwaliteitverhouding.
- 2 De bouw van in ieder geval 30% sociale woningen, waarvan tweederde in de huursector, om te voorzien in nieuwe kwaliteiten in dit prijssegment.
- 3 Een forse inzet op goedkope koopwoningen (10.000 in totaal), waarover het stadsgewest graag nadere afspraken wil maken met het Rijk.
- 4 Een herkenbare inzet op middeldure woningen (herkenbaar in aantal én in prijs), gezien de tekorten in dit marktsegment.
- 5 Bovendien een herkenbare inzet op het dure segment en het topsegment.

4.4.3 Kwalitatief: de woonmilieus

De eerder kort omschreven woonmilieus bieden een passend antwoord op de vraag naar woongebieden met een eigen identiteit die passen in een compact, verstedelijkt maar toch groen gebied als Haaglanden:

Tabel 4-4 Woningbouwprogramma en woonmilieus 2000-2015

WOONMILIEUS		Binnenstedelijk	Westland	Westl. Zoom	Nieuwe uitleg
stads wonen/centrum	9.000	9.000			
stads wonen/duur	3.000	3.000			
stads wonen/mix	12.000	12.000			
tuinstad	12.000	5.000			7.000
parkstad	12.000	5.000			7.000
modaal suburbaan	17.000	5.000			12.000
groene randen	12.000	3.000	1.500		7.500
villawijk	6.000			3.000	3.000
kleinstedelijk/dorps	7.000		6.000		1.000
Totaal	90.000	42.000	7.500	3.000	37.500

In dit overzicht komt het volgende tot uitdrukking.

- 1 Binnenstedelijk zullen gevarieerde woonmilieus worden geïntroduceerd, met een duidelijk onderscheid tussen bij uitstek stedelijke woonmilieus en nadrukkelijk groenstedelijke woonmilieus.
- 2 Ook in de nieuwe uitleg is sprake van variatie. Waar nog mogelijkheden zitten en de noodzaak ook bestaat, zullen verschillen in woonmilieus worden aangescherpt.

4.4.4 Van huur naar koop

Gestreefd wordt naar verkoop van tenminste 18.000 huurwoningen, waarvan 10.000 uit corporatiebezit. Met dat streven wordt uitdrukking geven aan de wens het aandeel koopwoningen verder te vergroten. Wel wordt aangetekend dat zeer terughoudend zal moeten worden omgegaan met de verkoop van grondgebonden sociale huurwoningen: juist deze (schaarse) woningen zijn van groot belang voor (grotere) gezinnen die zijn aangewezen op de sociale huursector.

Het spreekt vanzelf dat verkoop van sociale huurwoningen ook van belang is voor de financiering van de herstructurering. Net zoals het vanzelf spreekt dat de verkoopmogelijkheden in de eerste plaats worden bepaald door de koopvraag.

5

Haaglanden aan de slag

Deze regionale woonvisie is geslaagd als de kracht van Haaglanden - groen, blauw én compact - wordt versterkt en de mismatch tussen gevraagde en geboden woonkwaliteiten afneemt. Benodigd is dan een aanpassing én uitbreiding van het woonaanbod, gericht op het maken van verschillen: een gevarieerd aanbod aan woonvormen in woonmilieus met onderscheidende identiteiten.

5.1 Regionale ambities

Wat is de inzet van de regio? Waar maken de regiogemeenten zich sámen sterk voor? Haaglanden geeft een helder antwoord.

De ambities van Haaglanden zijn meervoudig. Ze omvatten zowel een kwalitatieve verbetering als een kwantitatieve verruiming van het woonaanbod. Doelstelling ervan is een structurele vermindering van de fricties tussen wat de woonconsument vraagt en Haaglanden nu biedt. Juist die 'mismatch' zorgt immers voor de ongewenste effecten die we nu zien in een stagnerende woningmarkt, waarin het steeds moeilijker wordt om toe te treden én carrière te maken. Dat tij wil het stadsgewest keren, zodat verhuizen naar en binnen Haaglanden een weloverwogen en positieve keuze wordt: *daar willen we graag wonen*.

Kwaliteitsverruiming van het woonaanbod

Om dat doel te bereiken, is een verruiming en verbetering van het aanbod aan woningen en woonmilieus noodzakelijk. In hoofdstuk 4 van deze woonvisie zijn de contouren en richting aangegeven van het regionale ambitieprogramma dat daarbij hoort. Als dat programma in daden wordt omgezet, realiseert Haaglanden in een periode van 15 jaar een wezenlijke omslag in het woonaanbod. Uitgedrukt in enkele kerncijfers ziet die omslag er als volgt uit.

Tabel 5-1 Het resultaat: een beter passend woonaanbod

	grondgebonden koop	grondgebonden koop luxe	appartementen koop	grondgebonden huur	appartementen huur	
2000	85.000	22.000	68.000	56.000	193.000	424.000
2015	109.000	47.000	99.000	60.000	169.000	484.000

Het aandeel huurwoningen loopt terug van 59% naar 47%, en het aandeel grondgebonden woningen groeit van 38% naar 45%. Aan de ene kant van de markt zijn de sociale huurwoningen meer up to date en in kwaliteit gestegen, en aan de andere kant van de markt is het aandeel koopwoningen in een verscheiden prijsdifferentiatie fors gegroeid. Het ambitieprogramma zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het woonaanbod over de hele linie, handhaaft voldoende betaalbaar aanbod voor mensen met een bescheiden inkomen en bevordert de doorstroommogelijkheden. Zo ontstaat een woningvoorraad die beduidend beter aansluit bij de vraag van de consument. Een woningvoorraad die het mensen beter mogelijk maakt hun woonwensen te realiseren. Een woningmarkt waarop mensen kunnen starten én een wooncarrière kunnen doorlopen.

Het ambitieprogramma zorgt niet alleen voor een andere samenstelling van de woningvoorraad, maar ook voor een palet aan woonmilieus met een herkenbare, en ten opzichte van elkaar onderscheidende identiteit. Binnen de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan, ontstaan woonmilieus die passen bij de identiteit en kracht van Haaglanden: een compact stadsgewest met ruimte om te wonen, werken en ontspannen. De daarbijbehorende woonmilieustrategie richt zich niet op het benadrukken van de uitersten ('rood-stedelijk of groen-landelijk') maar juist op het accentueren van de vele kleurschakeringen daartussen: hét 'merk van Haaglanden'. Door verschillen te maken wordt Haaglanden een regio waar iedereen een plek kan vinden!

Een woonvisie met een dubbele functie

De richting waarin Haaglanden haar woonaanbod wil verruimen en verbeteren, is in deze woonvisie welbewust zo concreet mogelijk aangeduid en ook in aantallen uitgedrukt. Die aantallen hebben het karakter van beleidsmatige stellingnamen: *dit willen wij bereiken*. In die zin zijn het harde uitspraken, die nadrukkelijk een gewenste richting aangeven.

Deze woonvisie kan en wil echter geen concreet uitvoeringsprogramma zijn. Daar is het niveau van de regio niet geschikt voor, zijn de opgaven te complex en de termijn te lang voor, de omstandigheden te variabel. De uitwerking van deze visie vergt acties op verschillende fronten, met betrokkenheid van vele partijen. Het is de ambities van het stadsgewest dat deze woonvisie daarbij zal functioneren als:

- referentiekader voor de provincie bij de beoordeling van ruimtelijke initiatieven;

- leidraad en inspiratiebron voor gemeenten bij het opstellen van lokale woonvisies en vernieuwingsplannen.

In dat licht heeft deze regionale woonvisie twee functies:

- 1 het is de *inzet van de regio in discussies met andere overheden*, zoals provincie en Rijk, andere beleidsterreinen (verkeer, werk, ruimtelijke ordening, milieu) en regionale samenwerkingsverbanden zoals de SVH;
- 2 het is een *boodschap aan partijen binnen de regio*, die op lokaal niveau actief zijn: gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars enzovoorts.

Deze functies maken onderscheid tussen de vraag wat de gemeenten *samen willen bereiken* en de vraag wat gemeenten en andere lokale partijen *afzonderlijk gaan doen*. Juist bij een *regionale* woonvisie is dat een wezenlijk onderscheid. De rol van het stadsgewest sluit daar op aan, en zal op de volgende manieren worden ingevuld.

Het stadsgewest zal het regionale ambitieprogramma, en de strategie van kwaliteitsverruiming die erachter ligt, als *inzet* hanteren in het overleg met andere overheden en op regionaal niveau opererende organisaties. Daarbij streeft het stadsgewest ernaar het regioprogramma zoveel als mogelijk door te laten klinken. Bijvoorbeeld in de ruimtelijke plannen van de provincie, de verstedelijkingsafspraken met het Rijk, de prestatieafspraken met de SVH enzovoorts. In deze rol opereert het stadsgewest *vertegenwoordigend*, en handelt zij als partij namens de gemeenten.

Binnen de regio zal het stadsgewest gemeenten en anderen *stimuleren* om een nadere, specifieke lokale uitwerking aan het regioprogramma te geven. In de eerste plaats in de vorm van lokale visie- en planontwikkeling. Daarnaast richt het stadsgewest zich op het bevorderen van creativiteit en innovatie, en op het delen en toegankelijk maken van kennis en expertise. Ook zal het stadsgewest de intergemeentelijke afstemming en samenwerking *faciliteren*. In deze rol onderneemt het stadsgewest initiatieven om gemeenten en andere partijen met elkaar in contact en gesprek te brengen, gericht op een samenhangende, gebiedsgerichte aanpak van de opgaven uit deze woonvisie. Tenslotte zal het stadsgewest de lokale doorwerking van de regionale ambities *volgen en evalueren*. Niet bij wijze van voortgangsbewaking, maar in het bijzonder gericht op de vraag of externe ontwikkelingen en marktomstandigheden aanleiding kunnen geven tot bijstelling.

Aan de slag met de woonvisie

Deze woonvisie zal in de lokale uitvoeringspraktijk – daar waar het echte werk gebeurt – betekenis moeten krijgen. Dat vergt een model waarin maatwerk van onderop (in buurten, wijken en gemeenten) en maatvoering van bovenaf (uit landelijke, provinciale en regionale optiek) voortdurend onderwerp van bespreking en afstemming is. In het vervolg van dit hoofdstuk wordt langs de volgende lijn een aanzet tot dat model gegeven.

Bij het realiseren van het ambitieprogramma is het maken van verschillen binnen de regio een kritische succesfactor. In 5.2 worden acht *transformatiegebieden* aangeduid. De opgaven in deze gebieden variëren zowel naar inhoud als naar aanpak.

Wat ze aan elkaar bindt is het belang van een in regionaal verband afgestemde strategie.

In alle gemeenten is er reden om de ambitie van kwaliteitsverruiming vorm te geven door bestaande woningen aan te passen en nieuwe kwaliteiten bij te bouwen. Die opgave ligt bij de gemeenten zelf. In 5.3 worden acht *gebiedsprofielen* geschetst, die gemeenten daarbij een aantal accenten en aandachtspunten meegeven.

In 5.4 worden enkele *themaprojecten* benoemd, die vragen om gezamenlijke kennisontwikkeling en -deling. Het gaat dan om wonen en zorg, om het bouwen en behouden van goedkope koopwoningen en om innovatie van het woonaanbod. Er worden projectvoorstellen geformuleerd om deze gemeenschappelijke onderwerpen verder uit te werken.

In 5.5, tot slot, gaat het over de *doorwerking en uitwerking* van deze woonvisie. Het accent ligt daarbij minder op het traditionele instrumentarium, zoals woonruimteverdeling en subsidiëring, en meer op vernieuwende werkvormen. Een woonvisie blijft immers alleen levend als ze door debat en kennisuitwisseling voortdurend wordt aangescherpt.

5.2 Gebiedstransformaties - regioprojecten

Haaglanden wil een onderscheidend palet aan woonmilieus bieden. Welke gebiedstransformaties zijn daarbij van regionaal belang? Acht zeer verschillende opgaven vragen de komende jaren een antwoord.¹¹

Haaglanden vernieuwt haar woonaanbod. In elke gemeente zijn ze wel te vinden, de woningen die steeds minder bij de kwaliteitswensen van deze tijd passen. Ze worden in deze woonvisie niet tot in detail aangewezen: dat is een lokale verantwoordelijkheid, net zoals het vormgeven aan uitbreidingsplannen dat ook is. Toch kent de regio ook projecten die het lokale belang overstijgen. De ontwikkeling van de VINEX-locaties is daar een voorbeeld van, net zoals de ontwikkeling van de Westlandse Zoom. In deze woonvisie worden ze aangevuld met een aantal projecten die een transformatie van bestaande woonmilieus op het oog hebben. Het belang van deze transformaties is niet alleen een gemeentelijk maar een gezamenlijk belang. In een aantal gevallen zijn bovendien meerdere gemeenten betrokken.

voetnoot

¹¹ Zie ook de regionale studie 'Milieu in Ruimtelijke Plannen' van de sector milieu van het stadsgewest waarin een strategie is uitgewerkt om gebieden te transformeren, met als uitgangspunt de o.v.- en groenblauwe netwerken.

De Vlietzone en de landgoederenzone vormen in aanzet een sterke stadsrand, waarin groene en monumentale elementen het gebied een meerwaarde geven. De woonfunctie in de verschillende randgemeenten is echter niet altijd op een heldere manier aan deze groene functies gelinkt, al was het maar door de – zij het op afstand – parallel lopende zware infrastructuur van rijkswegen en verkeerspleinen. Niettemin is er alle reden om na te gaan of deze zone functioneel (zicht, toegankelijkheid, recreatief gebruik, nieuwe landhuizen/landgoederen) beter aan de drie bestaande oude kernen en de vele vooroorlogse wijken kan worden gekoppeld als verbijzonderde kwaliteit. Juist de oude dorpskernen met hun veelzijdige winkel-functies kunnen daardoor ook worden opgetild naar een eigen, afzonderlijk te herkennen identiteit. Groenstedelijk wonen kan daarvan de noemer zijn, met woonmilieu's als tuinstad en parkstad. Woonmilieu's die in de stad zijn geïncorporeerd en zich kenmerken door stedelijkheid, maar daarbij nadrukkelijk gekoppeld zijn aan groene kwaliteiten.

5.2.2 **Werken en wonen in Rijswijk**

Rijswijk kent voor de verdere toekomst een vraagstuk dat reikt van het kantorengedebied/bedrijfsterrein Plaspoelpolder via station Rijswijk tot aan De Bogaard. Het ligt meer voor de hand om deze hele zone conceptueel en wat ontwerp betreft in samenhang te beschouwen, dan om op enkele plekken binnen deze zone voor de hand liggende kleinere herstructureringsvraagstukken van een oplossing te voorzien. Er lopen hier vele thema's door elkaar: van wonen tot werken, van stadsrand tot stadsentree, van hoogstedelijkheid naar groene oriëntatie. Die vele thema's vragen om verzoening, om nieuwe oplossingen. Wat knoopt ze aan elkaar?

5.2.3 **Harnaschpolder en Voorhof samen**

Samenhang aanbrengen tussen 'bouwen en verbeteren' is een aandachtspunt voor Delft. Voor herstructurering van een deel van De Voorhof zijn plannen in voorbereiding. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de bouw van de Harnaschpolder mogelijkheden biedt voor een samenhangende aanpak. Niet op voorhand is gezegd waar welke kwaliteiten zouden moeten worden geboden, waar wellicht meer stedelijke elementen zouden kunnen worden geïntroduceerd en waar gedacht moet worden aan juist veel groenere elementen. Tuinstad en parkstad voor De Voorhof, of juist stads wonen? Modern suburbaan voor de Harnaschpolder? Of precies omgekeerd? Belangrijke keuzes die in hun samenhang (ook procesmatig en in de tijd gefaseerd) moeten worden gemaakt.

5.2.4 **Centrumstedelijk wonen op het spoor**

Een kans voor *centrumstedelijk wonen* biedt de Delftse Spoorzone. Aan de ene kant de historische stad met al zijn specifieke kwaliteiten, aan de andere kant de kennis en technologie aan de zuidzijde van de stad. Het stationsgebied vormt hier de uitdaging. Op termijn zal de ondertunneling van het spoor hier tal van ontwikkelingsmogelijkheden bieden. In de tussentijd zal nog een aantal vragen moeten worden beantwoord. Hoe wordt vanuit dat te ontwikkelen stationsgebied de relatie gelegd met het historische centrum (westzijde), de wijk Poptahof (zuidzijde) en

de TU-campus? Welke schaal verdraagt deze plek, en welke eigenzinnigheid? Gaat het om een woonplek voor mensen die zich op stad en TU oriënteren, of ook om mensen die zich vanuit deze centrumstedelijke woonplek ook oriënteren op de binnen een kwartier bereikbare centra van andere randstedelijke centra? Van belang: bezie het niet als een studie naar een enkele 'hoogstedelijke locatie van circa duizend woningen – een bouwproject, als het ware. Een veel groter gebied en veel meer functionele relaties zullen in beschouwing moeten worden genomen om deze locatie identiteit te geven.

5.2.5 **Dynamiek in Zoetermeer**

Zoetermeer is inmiddels een volwassen stad, en ontwikkelt zich vanuit dat bewustzijn verder. Het woonaanbod is echter nadrukkelijk verweven met haar geschiedenis als groeikern. Bij elkaar leidt dat tot binnenstedelijke opgaven die verder strekken dan verbetering en vervanging van het woonaanbod. De vraag is niet zozeer of bestaande complexen om ingrepen vragen, maar op welke manier die ingrepen de sleutel kunnen vormen voor een transformatie van woongebieden naar stadsgebieden.

Palenstein kan van die transformatieslag de illustratie zijn. Nu een puur woongebied, maar met de ligging en de problematiek van een stadswijk. De toekomst van dit gebied kan niet uitsluitend op het niveau van gebouwen en complexen worden gezien, maar vergt een bredere blik. *Centrumstedelijkheid* en *stads wonen en werken* kunnen daarbij het thema zijn, met dynamiseren als boodschap. In hoeverre past hier een kleine stadseconomie en drukke stadsstraten zoals die elders rond het centrum worden aangetroffen? Hoe combineer je dat met welk woonaanbod? Hoe wordt aansluiting gevonden met de centrumstedelijke voorzieningen aan beide uiteinden van het gebied? Welke transformatiemogelijkheden biedt de bestaande bebouwing? Het gaat om complexe vragen, die een doordacht antwoord vergen omdat ze cruciaal zijn voor de stap naar een echt volwassen stad.

5.2.6 **Centrumstedelijk wonen in de residentie**

Centrumstedelijk wonen in de residentie is het thema dat rond het station, het centrum en Binckhorst/Utrechtse baan speelt. Den Haag heeft daar al flinke stappen gemaakt met een eigen stedelijkheid: denk maar aan De Resident en aan de vele overbouwingen van de Utrechtse Baan. Maar het werk is nog niet af. Voor wie letterlijk 'hoogstedelijk' wil wonen biedt dit gebied een aantrekkelijk aanbod. Wonen voor een heel diverse groep, die gebruik wil maken van het dynamische aanbod aan voorzieningen en activiteiten dat het centrum biedt. Vaak gaat het dan om alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, in alle inkomensklassen en in alle leeftijdsgroepen. Daarnaast is er zeker ook vraag van gezinnen: gezinnen met heel jonge kinderen, of juist ook gezinnen met oudere kinderen. De gewenste dichtheid én de woonvraag vraagt om wellicht nieuwe woonvormen – van klein tot zeer luxe, van goedkoop tot zeer duur, met nieuwe ideeën over buitenruimte en uitrustingsniveau, met voorzieningen aan (niet: in) huis, en met een grote flexibiliteit. Denk bij dat laatste ook aan een specifiek aanbod voor 'tijdelijk wonen', zoals er ook al aanbod is in 'tijdelijke werkruimte'. Van belang is zeker ook de inrichting van de pu-

blieke ruimte en de beschikbaarheid van voorzieningen – voor bewoners, bezoekers en werkenden.

Toch mag centrumstedelijkheid het beeld van Den Haag niet gaan domineren. Juist de stille plekken in de stad, met herenhuizen en grote appartementen, vormen een specifieke dimensie voor Den Haag. Er is vraag naar, meer dan nu wordt bediend.

5.2.7 Stads wonen in Den Haag

Stads wonen in al zijn vormen vormt het thema voor de gehele vooroorlogse zuidrand – van Spoorwijk tot aan het Valkenboschkwartier. Veel verschillende woonkwaliteiten, en door veel groepen gewenst: autochtonen / allochtonen, gezinnen / alleenstaanden, studenten en kunstenaars. Sommige wijken met veel eigen woningbezit ontwikkelen zich als het ware zelf langs de weg van ‘gentrification’, een proces waarbij met name middeninkomens investeren in woning en wijk. Ook dit soort processen vraagt echter niet zelden om ondersteuning om de ontwikkeling te doen slagen. Andere wijken vragen meer indringend om interventie en herstructurering, gericht op verbreding van het aanbod, passende stadseconomie en een leefbare publieke ruimte.

5.2.8 Een groenstedelijk perspectief

Wellicht zal ook een deel van het naoorlogse gebied (zoals het gebied rond station Moerwijk) langs de weg van herstructurering de gedaanteverandering kunnen ondergaan naar stads wonen. Maar in de naoorlogse herstructureringsgebieden verdient een meer groenstedelijke transformatierichting het voornaamste accent, met *parkstad*, *tuinstad* en *modern suburbaan wonen* als leidende thema’s.

Voor *Den Haag Zuidwest* bestaan ingrijpende plannen. De wisselende dichtheden die de genoemde woonmilieus inhouden, en het bestaande volwassen groen als drager, vormen goede uitgangspunten voor én het creëren van variatie én een behoorlijk terugbouwpercentage. De grootschaligheid van het stadsdeel legt hier een bijzondere uitdaging bloot: naast *veranderen (sloop en nieuwbouw, gericht op aantrekkingskracht voor huidige en nieuwe inwoners)* zal het hier ook gaan om *behouden en versterken (gericht op het bieden van perspectief aan de huidige bewoners)*. Voor Zuidwest betekent dat een tweeledige strategie, waarvan een belangrijke component wordt ingevuld door de wensen van de huidige bewoners. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om mensen die graag in de stad willen blijven wonen maar met meer ruimte – en bescheiden middelen om die wens te realiseren. Welke mogelijkheden zijn er als we een reëel perspectief op kwaliteitsverbetering willen bieden? Zijn er kansen om mensen zelf te laten investeren in kwaliteitsverbetering, wanneer inkomensgroei dat toelaat? Welke flexibiliteit bieden de bestaande woongebouwen, in dat licht? De studies in het kader van het reUrba programma¹² laten hier bijzondere innovaties zien!

voetnoot

¹² Zie bijvoorbeeld de in opdracht van de provincie Zuid-Holland uitgevoerde studie naar Transformatieprincipes, te downloaden via www.reurba.org

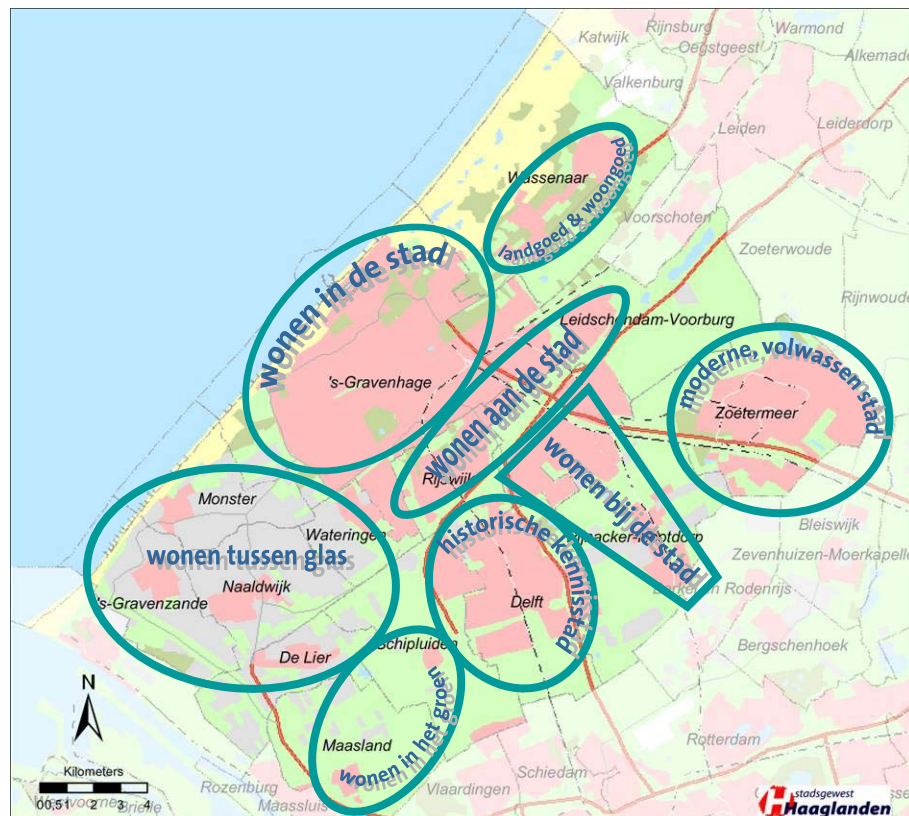
Van regionaal belang is ook de programmatische en procesmatige relatie tussen Zuid West aan de ene kant en Wateringse Veld aan de andere kant. Samen moeten deze wijken een logisch palet vormen, en dat houdt onder meer in dat Wateringse Veld mogelijkheden biedt voor mensen die door herstructurering 'in de buurt' op zoek gaan naar een nieuwe woning.

5.3 Gebiedsprofielen - lokale accenten

Hoe kan Haaglanden verschillen maken maar tóch regionale samenhang waarborgen? Hier worden gebiedsprofielen en accenten benoemd, die om uitwerking vragen in lokale woonvisie en ruimtelijke plannen.

Versillen maken binnen een samenhangende regio is het uitgangspunt van deze woonvisie. Op de kaart van Haaglanden onderscheiden we acht woongebieden, elk met een eigen identiteit en met één of meer gemeenten als 'beheerder en ontwikkelaar' daarvan. Samen laten ze het profiel van Haaglanden als compacte maar zeer gevarieerde woonregio zien.

Kaart 5-2 Gebiedsprofielen



Elk van de acht gebieden kent een eigen thema, en die thema's zijn ten opzichte van elkaar onderscheidend: wonen in de stad is anders dan wonen bij de stad. Soms zal dat onderscheid nog preciezer benoemd of sterker aangezet moeten worden. In andere gevallen moet er juist meer samenhang worden aangebracht, bijvoorbeeld door een relatie te leggen tussen een uitleglocatie en een bestaande wijk. In het navolgende wordt aangegeven welke aandachtspunten daarbij vanuit regionale optiek van belang zijn.

5.3.1 “Wonen in het groen”

Betreft: Schipluiden en Maasland; de nieuwe gemeente Midden Delfland

Boodschap: identiteit als groene, landelijke woongemeenten handhaven

Accenten, aandachtspunten en ontwikkelingsrichtingen

Haaglanden telt ruim 2.400 inwoners per vierkante kilometer, en toch is er plek voor groen wonen: in Schipluiden en Maasland (en meer noordelijk in Stompwijk). Een onderscheidende en zeer gewaardeerde woonkwaliteit waar maar één strategie bij past: handhaven!

Bouwen en verbeteren kan aan de orde zijn, dat alles echter binnen de bestaande bebouwde contouren, de groenstructuur, en in een kwaliteit die past bij landelijk wonen in een stadsgewest. Het open houden van het agrarisch cultureel landschap is hierbij het uitgangspunt. Aandachtspunt vormt de aankomende vergrijzing van de bevolking. De beschikbaarheid van voldoende zorgaanbod vergt samenwerking en afspraken met zorginstellingen.

5.3.2 “Wonen tussen glas”

Betreft: de nieuwe gemeente Westland

Boodschap: identiteit van en onderscheid tussen de kernen benoemen

Wonen en werken zijn in Westland onlosmakelijk met elkaar verbonden. De aangeboden woonkwaliteit is gemiddeld hoog, met veel grondgebonden koopwoningen. De directe woonomgeving biedt veel glas maar ook duinen en zee (west), het groene gebied van Midden-Delfland (oost) en op termijn in de afgrenzing tussen Westland en Den Haag een nieuwe groene landgoederenzone (Westlandse Zoom). Naaldwijk vervult een centrumfunctie, met bijbehorende voorzieningen, de andere kernen zijn wat kleiner. De alom aanwezige glastuinbouw is hét kenmerk van het Westland: die zorgt voor werkgelegenheid maar ook voor beperkte ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden.

Westland is en blijft rijk aan gezinnen, maar zal zich de komende jaren voor moeten bereiden op vergrijzing van de bevolking. De uitdaging voor Westland ligt in het benoemen en benutten van de afzonderlijke identiteiten van de verschillende

kernen, én het in hoog tempo op niveau brengen van woonfuncties en zorgfuncties voor ouderen. Een accent op kernvernieuwing (in de vorm van huur- en koopappartementen, met woonaanbod voor jongeren én ouderen) kan daarin goed een plaats krijgen.

5.3.3 “Wonen in een historische kennisstad”

Betreft: Delft

Boodschap: positie als historische studentenstad met een accent op kennis en technologie handhaven

Delft is binnen en buiten de landsgrenzen bekend. Gekoppeld aan de voortdurende instroom van jonge en kansrijke studenten biedt dat een prima uitgangspositie.

De opgave voor de komende jaren is het verder benutten van de duidelijke positie die Delft in het Haaglandse palet al inneemt. De continue instroom van jonge bewoners zorgt voor een bevolkingsopbouw die gevarieerd blijft. De gewenste uitbouw van Delft als centrum van kennisintensieve dienstverlening en technologische vernieuwing vergt een bijpassend woonaanbod. Er is ruimte om de vrij omvangrijke betaalbare huurvoorraad van bescheiden kwaliteit gaandeweg meer in balans te brengen met het aanbod dat door deze ‘kenniswerkers’ wordt gewenst. De marges zijn echter niet groot, zeker in het licht van de beperkte binnenstedelijke bouw mogelijkheden. Dit vergt een afgewogen gebruik van de wellicht vele maar telkens kleine mogelijkheden om de kwaliteit van het stedelijk woonaanbod geleidelijk aan te verruimen.

Twee grote transformatieprojecten werden hiervoor al genoemd: de ontwikkeling van de Spoorzone en de ontwikkelingen in De Voorhof en van de Harnaschpolder. Ze bieden kansen om binnen Delft zowel het centrumstedelijk wonen op een knooppunt als het stads wonen aan de rand te versterken. Maar Delft is ook een stad *aan het groen*. Bestaande en nieuwe woongebieden in en nabij Delft (Tanthof, Buitenhof, Hoorns Kwadrant, Pijnacker-Delfgauw) grenzen op vele plekken aan waardevol groen. Bij eventuele herstructureringsmaatregelen in Delft zelf zal deze groene oriëntatie moeten worden geoptimaliseerd, met wonen in Delft worden verbonden.

5.3.4 “Wonen in de stad”

Betreft: Den Haag

Boodschap: wonen in de residentie aan zee – de Hofstad - is de basis, waarop drie accenten kunnen worden gelegd: centrumstedelijk, stads en groenstedelijk wonen naast elkaar

Den Haag staat voor omvangrijke opgaven. De scheidslijnen tussen de gewilde wijken en de eenzijdig opgebouwde ‘lage huurwijken’ zijn er te scherp. De noodzaak tot herstructurering van een flink aantal wijken is groot, gebaseerd op een meervoudige problematiek die zowel sociale als fysieke vraagstukken omvat. Den Haag is er volop mee bezig.

Van regionaal belang, in het kader van deze woonvisie, is de vraag welke bijdrage deze transformaties leveren aan het gevarieerde palet aan woonmilieus dat Haaglanden wil bieden. Den Haag heeft een sterke basis, als residentie, stad van bestuurders, ambtenaren, diplomaten en juristen, stad van lanen en parken aan zee. Op die basis kunnen drie gebiedsgerichte accenten worden gelegd, die hiervoor in de vorm van transformatieprojecten werden aangeduid. De strategie zal zich hier richten op het aantrekken van ‘nieuwe stedelingen’ en tegelijk het bieden van perspectief aan de huidige bewoners. Het eerste vergt het aanbieden van een andere kwaliteit dan Den Haag nu biedt, met referenties in de ‘herenhuismilieus’ die er al zijn en kansen in het echte centrumstedelijke milieu dat zich ‘rond CS’ inmiddels ontwikkelt. Het tweede vergt inspelen op de ruim aanwezige wens om in de stad te blijven wonen – maar dan graag een maatje ruimer. De combinatie van geringe koopkracht aan de vraagkant en de noodzaak om ‘meer ruimte’ toch compact en stads te laten zijn, maken dat geen eenvoudige opgave.

Bij de programmatische vertaling ervan is het van belang dat Den Haag bewust streeft naar het behouden en aantrekken van midden- en hogere inkomens. Een vitaal Den Haag is van regionaal belang. Tegelijk moet dat streven geplaatst worden in het besef dat Den Haag ruimte en mogelijkheden moet blijven bieden aan mensen die, niet alleen op de woningmarkt, weinig te kiezen hebben. Er is ruimte om de goedkope huurvoorraad te laten afnemen, noodzaak om haar anders te spreiden en reden om de kwaliteit ervan te verbeteren. Welk programma van behouden, verbeteren en vervangen past daarbij? Ook wat betreft de binnenstedelijke nieuwbouwproductie zijn de Haagse vraagstukken complex. Vervanging en functieverandering kunnen daar ruimte voor creëren, maar die ruimte is niet oneindig. Dat geldt in het bijzonder omdat een bebouwing in hoge dichtheden de identiteit en aantrekkingskracht van Den Haag kan aantasten in plaats van versterken. Welke capaciteit is, in dat licht, beschikbaar?

5.3.5

“Wonen aan de stad”

Betreft: Rijswijk en Leidschendam-Voorburg

Boodschap: identiteit historische kernen zichtbaar houden. Onderscheid ten opzichte van wonen in de stad uitwerken – en juist in dat onderscheid samenhang aanbrengen

Rijswijk en Leidschendam-Voorburg liggen weliswaar naast Den Haag maar vormen er geen verlengstuk van. De inwoners zijn er bijvoorbeeld gemiddeld genomen al een stuk ouder. Met name in Voorburg zal in de komende periode een nog verder

stijgend deel van de inwoners tot de hogere leeftijdsklassen gaan behoren. Dat vormt een belangrijk aandachtspunt voor het aanbod aan woningen en voorzieningen.

Opvallend is de grote variatie in het woonaanbod die de randgemeenten laten zien. Men treft er het gehele spectrum aan: van vroeg naoorlogse wijken tot landgoedmilieu en 'groen wonen', van historische kernen tot de meer stedelijke problematiek, zoals in Voorburg Noord en Prinsenhof. Werkgelegenheid, bereikbaarheid (per weg en per spoor) en winkelfuncties completeren het beeld.

Zowel in Rijswijk als in Leidschendam-Voorburg worden tal van herstructurerings- en nieuwbouwprojecten ontwikkeld. Van regionaal belang is dat al die projecten elkaar versterken, en juist in samenhang zorgen voor blijvend herkenbare, groenstedelijke woonmilieus. Vandaar dat de ontwikkeling van de Vlietzone hiervoor als gezamenlijk uit te werken gebiedsproject werd aangeduid. Het belang daarvan is groot, omdat juist in Rijswijk en Leidschendam-Voorburg tal van ontwikkelingen samenkomen. Den Haag is in de directe nabijheid met omvangrijke herstructureeringsopgaven bezig, die zich in ieder geval in hun uitstraling niet tot de gemeentegrenzen zullen beperken. De verstedelijking rond de Utrechtse Baan en het station Laan van NOI, deels direct verbonden met de kern Voorburg, is daarvan een illustratie; ook in Rijswijk zijn voorbeelden te vinden. Aan de andere gemeentezijden worden VINEX-locaties ontwikkeld, en vinden bedrijfsfuncties langs het wegennet een plaats. Daartussenin zullen Rijswijk en Leidschendam-Voorburg hun identiteit als weliswaar veelzijdige maar vooral ook ruime en rustige woongemeenten willen behouden en versterken. Dat vergt bovenal afstemming en samenwerking.

5.3.6

“Wonen bij de stad”

Betreft: Pijnacker-Nootdorp plus VINEX-locaties

Boodschap: onderscheid ten opzichte van Zoetermeer, Delft en Haagse agglomeratie uitwerken

Pijnacker en Nootdorp kennen een lange geschiedenis – en een toekomst die daar niet onmiddellijk in het verlengde van ligt. Beide kernen, bestuurlijk samengevoegd, liggen ingeklemd tussen VINEX-locaties, en vervolgens tussen stedelijk gebied: Zoetermeer, Delft en de randgemeenten van Den Haag. Goed ontsloten, in het groen, een andere schaal van wonen die vele mensen aantrekt die buiten de stad willen wonen maar toch de nabijheid van een goed aanbod van voorzieningen wensen

De omvangrijke nieuwbouwproductie zorgt voor een jonge, kinderrijke gemeente. Duidelijk is dat 'scholen en spelen' hier de komende jaren het beeld bepalen, en de gemeentelijke agenda voor een belangrijk deel vullen. Maar op die agenda hoort ook de latere toekomst te staan: kunnen we gezinswijken ontwikkelen die 'bijna vanzelf' aanpasbaar zijn aan de woonwensen van de inwoners van straks?

De kern Nootdorp zal haar landelijke identiteit willen handhaven. In de kern Pijnacker (een strekdorp) zijn er daarentegen mogelijkheden om bijna 1.000 woningen plus voorzieningen te bouwen die Pijnacker een stevig hart geven. Rondom is er bovendien de uitdaging om de ligging in het groen beter te benutten, vooral door stedenbouwkundig en functioneel de relaties ermee te versterken ('verbinden'). Zo zijn er op onderdelen best ontwikkelingsrichtingen te schetsen. Maar de bovenliggende vragen moeten eerst beantwoord worden. Voor wie wil Pijnacker-Nootdorp in 2015 een aantrekkelijke woongemeente zijn? En wat maakt dat die mensen liever *bij* dan in of aan de stad willen wonen?

5.3.7 "Wonen in een moderne, volwassen stad"

Betreft: Zoetermeer

Boodschap: verder ontwikkelen als zelfstandige en volwassen stad

Zoetermeer is gegroeid tot een volwassen stad, maar met een woonaanbod dat zich nog verder in die richting moet ontwikkelen, met meer aandacht voor functiemenging, woon-werkcombinaties, startende jongeren en relatief minder 'gezinsgericht'. Die toenemende variatie in het woonaanbod moet gekoppeld gaan aan een milieudifferentiatie waarin woonmilieus worden afgewisseld met woonwerk- en stedelijke milieus. De wijk Palenstein werd, in dat verband, hiervoor al aangeduid als gebied dat voor een dergelijke transformatieslag in aanmerking komt.

Zoetermeer kweekt steeds meer haar eigen woningmarkt; het kenmerk van een volwassen stad. De verhuisbewegingen laten zien dat de instroom van buiten relatief minder gewicht krijgt, en dat steeds meer verhuizingen binnen Zoetermeer plaatsvinden: Zoetermeer creëert haar eigen woningzoekenden, van jong tot oud, alleen of met meer, rijk en arm. Die ontwikkeling gaat in de komende 15 jaar gepaard met een doorgroei naar een, regionaal gezien, gemiddelde huishoudensamenstelling. Deze bewegingen van gezinsgemeente naar stad zullen in het lokale woonbeleid, en de bouw- en verbeteracties die daar uit voortvloeien, moeten worden weerspiegeld.

Zoetermeer is echter niet zomaar een stad, maar een stad in het Groene Hart. Welbeschouwd is Zoetermeer aan alle zijden omgeven door grotendeels waardevolle delen van het Groene Hart. Aan de west- en noordzijde is die relatie al sterk gelegd met een overgang van wonen via extensieve recreatieve groene/blauwe gebieden naar het werkelijk groene gebied. Aan de oostzijde is met Oosterheem een nieuw initiatief genomen, onder de gelijktijdige aanleg van een meer dan 1.000 hectare metend bos. Voor Oosterheem geldt de uitdaging om een 21^{ste} eeuwse wijk aan het groen te zijn, en bovendien op een heldere wijze te zijn verbonden met de stad Zoetermeer. In stedenbouwkundige termen is verbinden (bos/groen, nieuwe wijk - bestaande stad) hier het thema.

5.3.8 “Woongoed en landgoed”

Betreft: Wassenaar

Boodschap: identiteit handhaven

Als er één gemeente niet alleen binnen maar tot ver buiten Haaglanden een duidelijke identiteit heeft, dan is dat Wassenaar. Een langgerekte plaats die weliswaar nabij de stad ligt, maar het is nadrukkelijk *buiten* de stad – omgeven door groen en door duinen, dat via de landgoederen ook het dorp binnenkomt. De functie van Wassenaar als hoogwaardige woonlocatie is onomstreden en van groot regionaal belang.

Van zuidwest naar noordoost ontwikkelt Wassenaar zich van de landgoedzone en dure villawijken, via het oude dorp en vooroorlogse wijken, naar een aanbod van verschillende woonkwaliteiten van 1950 tot heden. Rond de plaats zijn er verspreid nog kleinere buurten, zoals Rijksdorp en enkele afzonderlijke buurten langs de A44 – grenzend aan de Horsten. Daarbinnen zijn er herstructureringsprojecten en kansen voor locatieontwikkeling. Maar net als bij de groene gemeente Midden Delfland past hier maar één hoofdstrategie: handhaven!

5.4 Themaprojecten

Welke onderwerpen moeten verder worden uitgediept om de regionale strategie naar lokale mogelijkheden te vertalen?

Regionale ambities, transformatieprojecten en gebiedsgerichte accenten komen uiteindelijk samen in lokale acties. Maatwerk – zo dicht mogelijk bij de mensen om wie het draait – en vernieuwende, creatieve oplossingen zijn daar gewenst. Het wiel hoeft niet telkens opnieuw te worden uitgevonden. Het ontwikkelen en delen van kennis is één van de belangrijkste componenten van de samenwerking die het stadsgewest bij de uitwerking van deze woonvisie voor ogen heeft. Dat krijgt vorm in een aantal *themaprojecten*, die een verdieping geven aan onderwerpen die, door de bril van de regio gezien, van strategisch belang zijn. Het betreft:

- 1 het ontwikkelen van een grotere variatie aan woonvormen, in het bijzonder in bestaand stedelijk gebied;
- 2 het verbeteren van de toegang tot de koopsector, in het bijzonder voor startende huishoudens en mensen met bescheiden financiële middelen;
- 3 het ontwikkelen van een samenhangend woon- en zorgaanbod, onder meer in het licht van de verdere vergrijzing van de Haaglandse bevolking.

5.4.1 Thema ‘naar gevarieerde woonvormen’

Deze visie wil langs de weg van ‘verschil maken’ ook een aanzet zijn voor meer creativiteit, voor innovaties op het niveau van de woning. Het proces van herstructurering vraagt daar ook om. In het bijzonder vragen de volgende thema’s om een nadere uitwerking.

Stads wonen: compact maar toch ruim

Het woonmilieu ‘stads wonen’ kent een grote dichtheid, en wil tegelijkertijd ook een woonplek zijn voor huishoudens (vooral gezinnen) die ruimte in en om de woning wensen. Ook deze groep, waaronder zich vermoedelijk veel allochtone huishoudens bevinden, zoekt immers een woonmogelijkheid in de stad, maar kan het gewenste ‘woonproduct’ niet of onvoldoende vinden. Is het, ook in een vrij hoge bebouwingsdichtheid, toch mogelijk om ruime woningen mét buitenruimte te realiseren? Welke oplossingen zijn dan denkbaar, ook in een betaalbare prijsklasse? En hoe kunnen we aanvullend een werkelijk publieke ruimte creëren die - temidden van alle dynamiek, en gegeven de grote dichtheid - toch een rustpunt biedt waar plaats en gelegenheid is voor ontmoeting.

Herenhuizen nieuwe stijl

In ‘oude stijl’ een topproduct, waarvan het aanbod de vraag bij lange na niet aan kan. Een zeer stedelijke woonomgeving, met grote panden (één woning, of juist drie grote appartementen) en spannende stadstuinen. Op projectniveau zijn er de afgelopen tien jaar wel voorbeelden van terug te vinden. Nog veel interessanter is het creëren van een nieuwe buurt met dit kwaliteitsniveau. Een belangrijke zoektocht, vooral voor de grotere steden in het stadsgewest!

Particulier opdrachtgeverschap en consumentgericht ontwikkelen

Particulier opdrachtgeverschap en consumentgerichte projectontwikkeling komen langzaam van de grond. Toch past de basisgedachte erachter uitstekend bij deze woonvisie: geef mensen zelf de gelegenheid om vorm te geven aan hun woonsituatie. In het kader van de nieuwbouw op VINEX-locaties heeft het stadsgewest al eerder initiatieven ontwikkeld om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren.¹³ Dit beleid zal in het kader van de woonvisie in versterkte mate worden voortgezet. Ook bij de aanpak van bestaande woongebieden en herstructurering van de woningvoorraad vergt dit thema aandacht. Is het mogelijk om bewoners medeopdrachtgever te laten zijn bij herstructurering? Zijn er constructies denkbaar die investeringen door bewoners zelf aantrekkelijk maken?

5.4.2 Thema ‘naar een toegankelijke koopsector’

De toegang tot de koopsector is de afgelopen jaren sterk verminderd. Velen kunnen de stap nauwelijks meer maken, starters op de woningmarkt zo goed als niet. Voor de werking van de woningmarkt is dat een ongunstige ontwikkeling. Maar bovenal

voetnoot

¹³ Zie bijvoorbeeld de publicatie ‘Consumentgericht ontwikkelen in Haaglanden’ van januari 2002.

belemmert het mensen om een wooncarrière naar wens te doorlopen. Het vergroten van de toegankelijkheid van de koopsector is dan ook een onderwerp dat voor de regio van strategisch belang is.

In de nieuwbouw ...

Het regionale ambitieprogramma streeft er daarom naar een omvangrijk deel van de nieuwbouwproductie in de goedkope koopsector te realiseren. In de huidige markt, met zijn hoge prijzen, bouwkosten en terechte kwaliteitseisen, is dat geen eenvoudige opgave. Toch zijn er voorbeelden die laten zien dat het wel degelijk mogelijk is: goedkope koop mét kwaliteit. Welke instrumenten kunnen gemeenten, corporaties en ontwikkelaars hanteren? Hoe om te gaan met kwaliteitseisen, ruimtereservering, grondprijzen? Welke financierings- en verkoopconstructies zijn niet alleen denkbaar maar ook praktisch hanteerbaar?

... maar ook in de bestaande voorraad

Niet alleen in de nieuwbouw maar ook in de bestaande woningvoorraad streeft het stadsgewest naar een toegankelijke koopsector. Verkoop van huurwoningen kan daarvoor een instrument zijn, zeker in vormen die ook bij wederverkoop de betaalbaarheid waarborgen. De afgelopen jaren zijn tal van verkoopvarianten ontwikkeld, met een sociale, blijvend toegankelijke koopsector voor ogen. Tot een echte doorbraak kwam het nog niet. Welke vormen zijn in Haaglanden kansrijk? Welke aanpak past erbij? Hoe bieden we kopers duidelijkheid en waarborgen?

5.4.3 Thema 'naar een samenhangend woonzorgaanbod'

Zonder twijfel een actueel vraagstuk, dat vooral na 2015 zwaar zal gaan tellen. Dat geeft de gemeenten binnen het stadsgewest de tijd om bestaande tekorten in te halen, en de wijken gereed te maken voor de toekomst.

Geschikte woningen ...

Veel meer woningen zullen 'levensloopbestendig' moeten zijn: intern en extern toegankelijk voor mensen met een bewegingsbeperking. De extramuralisering vraagt bovendien om meer woningen waar (soms intensieve) zorg en begeleiding aan huis kunnen worden geleverd. Tot slot zal de zorg zich zelf zo moeten organiseren dat ze inderdaad in de wijk aanwezig is. De woonzorgzone, die conceptueel ook is uitgewerkt bij spreiding over meer kernen (zoals in het Westland), is een zinlijk werkmodel voor deze toekomst.

... en beschikbare zorg

Een samenhangend woonzorgaanbod vergt meer dan het opplussen van huurwoningen. Zeker in de kleinere kernen, wonen veel toekomstige ouderen in een koopwoning. Aanpassing daarvan kan de wens van de bewoner zijn, maar wellicht gaat die wens juist in de richting van een comfortabel huurappartement. Productinnovatie is hier in tal van vormen denkbaar én wenselijk. Een gezamenlijke verkenning in dit themaproject voorkomt dat elke gemeente of corporatie het wiel opnieuw hoeft uit te vinden. Een specifiek aandachtspunt binnen dit project vormt de af-

stemming en samenwerking met zorgaanbieders: juist die is immers voorwaardelijk, zelfs als de woning tot in de puntjes is aangepast.

5.5 De regio aan de slag!

Wat moet er geregeld worden om de woorden van deze woonvisie in daden om te zetten?

In de komende periode komt het op daden aan, op investeren in kwaliteit, op het werken aan een regio waarin nog meer mensen nog fijner wonen dan nu. Veel partijen zijn daarbij betrokken: gemeenten, woningcorporaties, bewoners, zorgaanbieders, projectontwikkelaars en andere gebruikers, beheerders en investeerders in de gebouwde en bewoonde omgeving. Ze werken in een dynamische omgeving waarin de lokale situatie altijd net weer even anders is en de omstandigheden snel kunnen wisselen. In die omgeving wil deze woonvisie betekenis krijgen en haar waarde bewijzen. Dat is een kwestie van *uitwerken en doorwerken*, zodat de regionale ambities een lokale vertaling krijgen, maar ook een kwestie van *bijblijven en bijsturen*, zodat deze woonvisie up to date en levend blijft.

5.5.1 Uitwerken en doorwerken

Het regionale ambitieprogramma werd in hoofdstuk 4 van deze woonvisie omschreven, en in dit hoofdstuk verbijzonderd met een aanduiding van gebiedstransformaties, gebiedsprofielen en themaprojecten. Ze krijgen als volgt betekenis en doorwerking.

- De gemeenten geven het ambitieprogramma en de gebiedsprofielen (5.3) een lokale uitwerking in de vorm van een woonvisie.
- In die *lokale woonvisies* worden de ambities die hier vanuit regionaal perspectief zijn geformuleerd in balans gebracht met de woonsituatie en woonwensen van mensen in buurten en wijken, en de vraagstukken van leefbaarheid en zorg en welzijn die daar spelen.
- Ook de gebiedstransformaties (5.2) vragen om een lokaal antwoord – in visies, plannen en projecten. Vanwege het regionale belang van deze transformaties vergt die lokale vertaling echter *regionale bespreking*.
- Intergemeentelijke samenwerking bij deze gebiedsprojecten zal door het stadsgewest worden gestimuleerd. Het gezamenlijke debat erover zal door het stadsgewest worden georganiseerd.

Lokale actie staat voorop

Uitgangspunt bij deze werkwijze is dat de ontwikkeling en realisatie van concrete plannen verreweg het belangrijkste is. Dat gebeurt op lokaal niveau, in samenwerking tussen gemeente en investeerders. Zij zitten immers het dichtst bij de praktijk én beschikken over de bevoegdheden en middelen om in die praktijk aan de slag te gaan. Daarbij is het van belang dat er creatieve oplossingen worden gevonden,

maatwerk wordt geleverd dat past bij specifieke omstandigheden, en dat kansen worden benut zodra ze zich voordoen. Een regionale woonvisie kan dat parcours niet uitstippelen: dat hoort op lokaal niveau, onder de regie van de gemeente, te gebeuren.

Regionale afstemming is van belang

Het gezamenlijke belang is evenwel dat lokale acties sámen zorgen voor een regio met een gevarieerd woonaanbod. Het maken van verschillen, die zichtbaar en beleefbaar worden in onderscheidende woonmilieus, is daarbij een kritische succesfactor. Dat betekent dat het regionale ambitieprogramma uit deze woonvisie niet 1-op-1 kan worden doorvertaald naar lokaal of projectniveau, maar daar juist op maat moet worden gesneden. Om te waarborgen dat lokale plannen en initiatieven per saldo aansluiten bij de regionale ambities, heeft het stadsgewest de volgende werkwijze voor ogen.

- Direct na het verschijnen van deze woonvisie geven de gemeenten een eerste reactie op de vraag welke lokale accenten en prioriteiten zij wensen te leggen bij het toesnijden van het ambitieprogramma op hun gebiedsprofiel.
- Deze gemeentelijke reacties vormen onderwerp van gezamenlijke bespreking.
- De provincie hanteert de gebiedsprofielen, door de gemeenten nader aangescherpt, samen met het regionale ambitieprogramma als kader bij de toetsing van ruimtelijke planinitiatieven van gemeenten.
- De gebiedsprofielen en het ambitieprogramma kunnen in dat verband worden beschouwd als een nadere uitwerking van de woonparagraaf uit het Regionaal Structuurplan.
- De lokale uitwerking die gemeenten aan de transformatieprojecten en de gebiedsprofielen geven, kunnen voor de niet-rechtstreekse gemeenten mede een ingang vormen voor het indienen van ISV-aanvragen bij de provincie.

De themaprojecten (5.4) hebben uitsluitend als doel lokaal werkzame partijen te ondersteunen. Dat gebeurt door gezamenlijk de mogelijkheden van innovatie en vernieuwing te verkennen.

- Het stadsgewest werkt de themaprojecten uit in de vorm van een concrete opdrachtformulering en een bijbehorend plan van aanpak.
- De uitvoering daarvan vindt plaats in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

5.5.2 Bijblijven en bijsturen

Het volgen en, wanneer nodig, bijstellen van de woonvisie vergt een scherp zicht op relevante ontwikkelingen. Dat zicht ontleden we in de volgende elementen.

- Aan het begin van dit hoofdstuk werd deze woonvisie *geslaagd* genoemd als de kracht van Haaglanden - groen, blauw én compact - wordt versterkt en de mismatch tussen gevraagde en geboden woonkwaliteiten afneemt. Deze *succesfactoren* verdienen uitwerking in een aantal meetbare *succescriteria*, die in-

zichtelijk maken of deze woonvisie het beoogde resultaat oplevert. Uitgangspunt hierbij is dat dit 'zicht op succes' met behulp van bestaande databronnen, waaronder het nieuwe Woningbehoefteonderzoek, moet worden verkregen, zonder informatielast voor de gemeenten.

- ✓ Het stadsgewest werkt een daartoe strekkende aanpak uit, en is verantwoordelijk voor de uitvoering.
- Een tweede element betreft het zicht op de *omstandigheden* waaronder deze woonvisie in praktijk wordt gebracht. Marktomstandigheden en investeringscondities zijn van grote invloed op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze visie. Ze worden beïnvloed door ontwikkelingen die niet stuurbaar zijn, zoals de stand van de hypotheekrente of het vertrouwen van consumenten en investeerders. Voeling houden met dergelijke externe ontwikkelingen is erg belangrijk om te kunnen inschatten of de woningmarkt richting 'grijp nu de kansen' of juist 'beperk de risico's' tendeert.
 - ✓ Deze subtiliteiten zal het stadsgewest moeten aanvoelen en over kunnen brengen aan de gemeenten en andere partijen.
 - ✓ Dat kan in aanvulling op de Marktmonitor die het stadsgewest al met regelmaat produceert, en die tal van feitelijke gegevens bevat.
- *Monitoring* van productieaantallen in de nieuwbouw, verdelingsresultaten in de huursector, afzet van koopwoningen enzovoorts: het blijft noodzakelijk maar het stadsgewest heeft het al goed geregeld.
 - ✓ Nóg meer monitoring is niet nodig – in ieder geval niet bij voorbaat.

Wel meer aandacht verdient de vraag hoe het traject *van inzicht naar oordeel naar bijstelling* verloopt. Wat gaan we doen als de nieuwbouw onverhoopt achterblijft? Wat als de herstructurering van bestaande wijken veel te traag verloopt? Wat als de één de ander in de wielen rijdt?

Dergelijke vragen hebben met elkaar gemeen dat ze moeilijk objectiveerbaar zijn, en niet met een druk op de knop kunnen worden beantwoord. De regio kiest voor een vorm die daarmee rekening houdt.

- Die vorm is die van een jaarlijks *Woonvisiedebat*: een inspirerend platform voor de betrokken partijen (gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars, provincie, stadsgewest).
- Het Woonvisiedebat richt zich in de eerste plaats op de vraag hoe de Haaglandse partijen elkaar kunnen helpen bij het verder brengen van de ambities uit deze woonvisie. In ieder geval komt aan bod:
 - ✓ op welke wijze de woonvisie in de lokale praktijk is vertaald, welke successen daarbij zijn geboekt en welke knelpunten men tegenkomt;
 - ✓ welke vraagstukken en opgaven om intergemeentelijke afstemming of regionale samenwerking vragen, en waarom;
 - ✓ welke onderdelen van de woonvisie om inhoudelijke bijstelling of een andere aanpak vragen, en waarom.

- Het debat wordt inhoudelijk voorbereid in het zogenoemde Portefeuillehoudersoverleg en wordt georganiseerd in samenwerking met de gemeenten en de woningcorporaties.

Hoe blijft deze woonvisie levend en onderwerp van gesprek? Het stadsgewest zal daartoe de nodige initiatieven ondernemen, zoals het organiseren van debatten en excursies, voorbeeldprojecten, wedstrijden en experimenten, en het onder brede aandacht brengen van successen maar ook missers. Ook van dat laatste kan immers geleerd worden, en dat is precies de bedoeling van het proces dat met deze woonvisie van start gaat.

Twee figuren worden hier, tot slot, voor het voetlicht gehaald.

De mooiste figuur is die van *gebiedsgerichte, gemeentegrensoverstijgende samenwerking*. Samenhangende woonmilieus en bewegingen op de woningmarkt storen zich niet aan gemeentegrenzen en net zo min aan die van de regio. Veel opgaven uit deze woonvisie vragen om intergemeentelijke samenwerking, waarin niet de bestuurlijke grenzen maar de aard van de vraagstukken de aanpak bepalen. Het stadsgewest kan en wil zulke samenwerking niet opleggen, maar hecht er wel veel belang aan. Voorstellen van de kant van gemeenten en corporaties om samen aan de slag te gaan zullen dan ook van harte worden ondersteund.

Om het debat over wonen in Haaglanden verder te brengen, organiseert het stadsgewest jaarlijks een *Woonvisiedag*. Geen dag om te vergaderen, maar een dag waarop gemeenten en corporaties hun projecten en ervaringen uit de praktijk kunnen presenteren. Zodat zichtbaar wordt hoe de woorden van dit verhaal in woningen en woonmilieus worden vertaald ...

De navolgende teksten zullen in de definitieve lay-out van de woonvisie in de vorm van 'filmstrips' door de tekst worden verweven.

Gemeente	Den Haag
Aantal inwoners	457.726
Aantal woningen	221.866
Oppervlak gemeente	8.550 hectare



Als hofstad en residentie is Den Haag van nationaal belang. Ook wereldwijd krijgt Den Haag een steeds grotere betekenis, vooral door de komst van het internationale strafhof. Daarnaast heeft Den Haag op het gebied van dienstverlening een reputatie hoog te houden. Met de bouw van De Resident is de gemeente erin geslaagd om het centrum de allure te geven die bij het imago van Den Haag past. Dankzij een geschiedenis van meer dan 750 jaar heeft Den Haag ook toeristen en dagjesmensen veel te bieden. Maar ook voor bewoners is Den Haag 'een mooie stad achter de duinen'. In Den Haag is het mogelijk om te wonen aan zee, in een gezellige stadswijk of in een suburbane woonomgeving. Kortom, voor elk wat wils. Zowel voor Hagenezen als voor Hagenaars.

Gemeente	Delft
Aantal inwoners	96.936
Aantal woningen	48.839
Oppervlak gemeente	2.631 hectare



In het buitenland is Delft vooral bekend van het Delfts Blauwe aardewerk en van Johannes Vermeer, maar in Haaglanden weten we dat Delft meer te bieden heeft dan toerisme alleen. Delft mag zich met recht Kennisstad noemen. Er is veel kennisintensieve bedrijvigheid te vinden, waaronder TNO. Dankzij de aanwezigheid van de Technische Universiteit is Delft een echte studentenstad. De jaarlijkse instroom van studenten houdt de stad jong en dynamisch. In Delft zijn genoeg aantrekkelijke woonmilieus om hoogopgeleiden ook na hun studie aan de stad te binden. Geworteld in de historische binnenstad biedt Delft ruimte voor stedelijk wonen aan een gracht, maar er zijn ook wijken die een ideale woonomgeving vormen voor gezinnen. Bovendien beschikt Delft over alle voorzieningen die je van een stad mag verwachten, van bioscoop tot ziekenhuis.

Gemeente	Leidschendam-Voorburg
Aantal inwoners	74.085
Aantal woningen	34.234

Oppervlak gemeente 4.406 hectare

Inliggende kernen Leidschendam, Stompwijk, Voorburg



De gemeente Leidschendam-Voorburg bestaat pas één jaar, maar beide fusiepartners hebben een veel langere historie. Zo gaat de geschiedenis van Voorburg terug tot de Romeinen, die verantwoordelijk waren voor het graven van de Vliet, het kanaal dat de hele gemeente doorsnijdt. Leidschendam-Voorburg is een groene gemeente. Naast een omvangrijk landelijk gebied rond de kleine kern Stompwijk bevat de gemeente veel parken en snippergroen in de statige stadswijken aan de andere kant van de Vliet. Met het stedenbouwkundige project Sijtwende wordt gebouwd aan de toekomst. Toch zijn de oude dorpskernen van Leidschendam en Voorburg nog steeds herkenbaar. Winkelcentrum Leidsenhage vormt een nieuwe centrale ontmoetingsplaats.

Door de nabijheid van voorzieningen biedt Leidschendam-Voorburg uitstekende mogelijkheden voor wonen met zorg. Met het Diaconessenhuis en Antoniushoeve heeft de gemeente maar liefst twee ziekenhuizen binnen haar grenzen.

Gemeente Midden-Delfland

Aantal inwoners 18.015

Aantal woningen 6.532

Oppervlak gemeente 5.442 hectare

Inliggende kernen Den Hoorn, Maasland, Schipluiden en 't Woudt



De gemeenten Maasland en Schipluiden gaan op 1 januari 2004 fuseren. De toekomstige gemeente Midden-Delfland vormt een groene oase in de dichtbevolkte Randstad, omringd door de kassen van het Westland en de steden Delft, Rotterdam en Maassluis. De kern Den Hoorn ligt tegen Delft aan. Het landelijk gebied wordt beschermd door de Reconstructiewet Midden-Delfland, waardoor het open karakter van het landschap behouden kan blijven. De landbouw wordt gedomineerd door de veeteelt. Midden tussen de weiden ligt de kleine kern 't Woudt, de ideale uitrustplek voor fietsers die van de natuur genieten. De smalle polderweggetjes bieden prachtige vergezichten. Ook de dorpsgezichten van Maasland en Schipluiden zijn een lust voor het oog. En dan te bedenken dat er mensen zijn die hier mogen wonen...

Gemeente Pijnacker-Nootdorp

Aantal inwoners 35.123

Aantal woningen 12.855

Oppervlak gemeente 3.861 hectare

Inliggende kernen Delfgauw, Nootdorp, Oude Leede, Pijnacker



Pijnacker-Nootdorp is volop in ontwikkeling. Ook deze gemeente is pas op 1 januari 2002 ontstaan als gevolg van een fusie tussen Pijnacker en Nootdorp. Daarnaast wordt er druk gebouwd. Er verrijzen drie Vinexwijken: De Bras, Pijnacker-Zuid en Delfgauw. De laatste draagt de naam van de kleine kern die al eeuwen in de directe omgeving van Delft ligt. Dankzij deze nieuwbouwwijken is Pijnacker-Nootdorp rijk aan gezinnen. Om in de behoeften van de nieuwe inwoners te kunnen voorzien krijgen de dorpscentra van Pijnacker en Nootdorp een flinke opknapbeurt en worden nieuwe winkelcentra gebouwd. Door de toekomstige aansluiting op RandstadRail kan de gemeente in de toekomst nog beter profiteren van de strategische ligging tussen Den Haag en Rotterdam. De combinatie van een goede bereikbaarheid en een suburbaan woonmilieu wordt de komende jaren de succesformule van Pijnacker-Nootdorp.

Gemeente	Rijswijk
Aantal inwoners	48.803
Aantal woningen	23.864
Oppervlak gemeente	1.447 hectare
Inliggende kernen	Sion



Rijswijk is een rustige gemeente tussen Delft en Den Haag, waar bijna 50.000 inwoners plezierig wonen. De gemeente is in de loop van de twintigste eeuw vanuit Oud Rijswijk steeds verder in de richting van Wateringen gegroeid, tot en met de De Strijp. De woonwijken zijn rijkelijk voorzien van groen. In de gemeente is ook een aantal grote parken te vinden, zoals het Elsenburgerbos, het Wilhelminapark en de Hoekpolder. De werkgelegenheid in Rijswijk is grotendeels geconcentreerd in de Plaspoelpolder, dat dankzij de ligging aan de A4 en in de buurt van het station uitstekend bereikbaar is. Aan de andere kant van het spoor ligt het vernieuwde winkelcentrum 'In de Bogaard', waar ook een aantal grote bedrijven gevestigd is en het nieuwe gemeentehuis zal komen.

Gemeente	Wassenaar
Aantal inwoners	25.801
Aantal woningen	11.566
Oppervlak gemeente	6.250 hectare



Hoewel Wassenaar qua oppervlakte een van de grootste gemeenten in Haaglanden is, is de gemeente na de herindeling in het Westland qua inwoners de kleinste. De dorpskern en de villaparken worden omgeven door groen. Langs de kust strekt zich het recreatiegebied Meijndel uit, waar vooral in de zomer veel mensen uit Haaglanden en daarbuiten, met of zonder fiets, op afkomen. Aan de andere kant van de Rijksweg zijn nog relatief open veenpolders te vinden. Al dat groen maakt van Wassenaar een zeer aantrekkelijke woongemeente. Van oudsher heeft Wassenaar veel welvarende inwoners. Dit is terug te vinden in de kwaliteit van de woningen. Wassenaar biedt een luxe woonmilieu dat zijn weerga niet kent. Daarmee vervult de gemeente een belangrijke functie in het aantrekken en vasthouden van kapitaalkrachtige inwoners in de regio.

Gemeente	Westland
Aantal inwoners	95.911
Aantal woningen	36.589
Oppervlak gemeente	8.411 hectare
Inliggende kernen	De Lier, 's-Gravenzande, Heenweg, Monster, Poeldijk, Ter Heijde, Naaldwijk, Honselersdijk, Maasdijk, Wateringen, Kwintsheul



De vijf kassengemeenten van het Westland vormen per 1 januari 2004 één gemeente. Het Westland staat wereldwijd bekend als De Glazen Stad. De glastuinbouw is de economische motor van het gebied. In Honselersdijk ligt de bloemenveiling, terwijl in De Lier The Greenery is gevestigd. Toch is er naast de kassen ook ruimte voor groen, met name in de kuststrook. In 's-Gravenzande is het Staelduinse Bos te vinden. Wie de drukte op de stranden van Scheveningen en Kijkduin wil vermijden, kan terecht op het strand van Ter Heijde. Naaldwijk heeft als grootste kern een centrumfunctie voor het Westland. In de zomer biedt Wateringen amusement. Dan rijden de tourhielden de jaarlijkse Wielerronde en spelen de rocksterren van morgen op Waterpop. Met de ontwikkeling van de Westlandse Zoom gaat het Westland een nieuw tijdperk tegemoet.

Gemeente	Zoetermeer
Aantal inwoners	110.500
Aantal woningen	45.248
Oppervlak gemeente	3.705 hectare



Begonnen als satellietstad van Den Haag is Zoetermeer in amper 35 jaar qua inwonertal uitgegroeid tot de op een na grootste gemeente van Haaglanden. In de nieuwbouwwijk Oosterheem zal de groei nog wel even doorzetten. Door de ruime hoeveelheid eengezinswoningen is Zoetermeer geliefd bij gezinnen, maar ook veel jongeren die er opgegroeid zijn, willen er niet meer weg. Dankzij de ligging aan de snelweg en een uitzon-

derlijke ontsluiting per trein is Zoetermeer zowel met de auto als het openbaar vervoer voortreffelijk bereikbaar. Zoetermeer ligt bijna in het Groene Hart en leent zich daarom prima als uitvalsbasis voor een fietstocht door de uitgestrekte weilanden. Met een ambitieus Masterplan heeft de gemeente de richting voor de toekomst bepaald. Men wil een aanzienlijke uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen realiseren. Zoetermeer wordt volwassen.