

Bijlage bij Woonvisie Haaglanden

In opdracht van
Stadsgewest Haaglanden

Mei 2003

P:\82520 Woonvisie Haaglanden\Echt definitief\Bijlage bij Woonvisie Haaglanden, inspraakronde.doc
28-5-2003 11:12



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	INLEIDING	1
2	VERANDERINGEN IN DE VRAAG	3
2.1	INVALSHOEK KLANTGROEPEN	3
2.2	KLANTGROEPEN IN 2000	8
2.3	KLANTGROEPEN IN 2015	8
2.4	VRAAGKENMERKEN KLANTGROEPEN IN OPKOMST	10
3	GEWENSTE VOORRAADONTWIKKELING	15
3.1	WONINGVOORRAAD EN WOONGEBIEDEN	15
3.2	ACTUELE MISMATCH - VRAAG VERSUS AANBOD	18
3.3	TOEKOMSTIGE MISMATCH – HUIDIGE VERANDEROPGAVEN	19
3.4	NIEUWBOUW – VERVANGEN EN TOEVOEGEN	21
3.5	TRANSFORMATIE WONINGVOORRAAD: UITBREIDEN ÉN VERANDEREN	23
4	WOONMILIEUS	25
4.1	KENMERKEN VAN WOONMILIEUS	25
4.2	WOONMILIEUS NADER GETYPEERD	26
5	VAN WOONMILIEUS NAAR PROGRAMMA	37
5.1	VAN WOONGEBIEDEN NAAR WOONMILIEUS	37
5.2	WOONMILIEUS EN DIFFERENTIATIE	40
5.3	HERSTRUCTURERING BESTAAND GEBIED	41
5.4	WESTLAND / WESTLANDSE ZOOM	41
5.5	NIEUWE UITLEG	43
5.6	HET TRANSFORMATIERESULTAAT	43

6	OVERIGE DATA	45
6.1	MENSEN	45
6.2	WONINGEN	48
6.3	VERHUISBEWEGINGEN	50
6.4	VRAAGAAANBODVERHOUDING	52
6.5	DOELGROEP	53
6.6	TRANSFORMATIESCENARIO'S	54

1

Inleiding

Deze bijlage verschaft een toelichting en achtergrondmateriaal bij de regionale woonvisie Haaglanden.

- In hoofdstuk 2 komen zeventien klantgroepen aan bod, elk met een eigen vraagprofiel. Bezien wordt welke veranderingen er in de samenstelling van deze klantgroepen richting 2015, het perspectief van de woonvisie, zullen gaan optreden.
- In hoofdstuk 3 komt het woonaanbod aan bod. Aan de hand van een indeling van Haaglanden in acht te onderscheiden typen woongebieden, wordt een combinatie gemaakt met zes verschillende woonvormen. Zo ontstaat een segmentering van het aanbod in 48 marktsegmenten. Aan de hand van deze marktsegmentering wordt gezien welke delen van de bestaande voorraad minder goed bij de veranderende woningvraag gaan passen, en voor transformatie in aanmerking komen.
- In hoofdstuk 4 wordt een aantal woonmilieus geïntroduceerd, die een aanvulling kunnen vormen op het bestaande palet dat Haaglanden biedt.
- In hoofdstuk 5 wordt, in meer detail, het regionale ambitieprogramma uitgewerkt dat in de woonvisie het beleidsmatige antwoord vormt op de geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod.

Hoofdstuk 6 bevat, tot slot, enkele achtergronddata.

2 INLEIDING

2

Veranderingen in de vraag

2.1 Invalshoek klantgroepen

Zeventien groepen met vergelijkbare woonwensen

In Haaglanden wonen ruim 425.000 huishoudens. Hun woonvoorkeuren worden voor het overgrote deel verklaard door de levensfase, en de mogelijkheden om die wensen ook te realiseren door de hoogte van het inkomen. Bij elkaar hebben de leeftijdsklasse, de samenstelling van het huishouden en het inkomensniveau¹ een grote verklarende waarde als het om woonvoorkeuren gaat. Als we die factoren combineren zijn er zeventien groepen huishoudens te onderscheiden met een overeenkomstig vraagprofiel. Schematisch zien ze er als volgt uit.

Figuur 2-1 Schematische weergave samenstelling klantgroepen op de woningmarkt

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	1	2	8	14	16
	2 pers.		3	9		
	gezin		4	10		
hoger inkomen	1 pers.	1	5	11	15	17
	2 pers.		6	12		
	gezin		7	13		

voetnoot

¹ Het onderscheid tussen laag en hoger inkomen verwijst naar de door VROM gedefinieerde doelgroepengrens, die ook aangeeft of men al dan niet voor huursubsidie in aanmerking komt.

Kenmerken van klantgroepen

Enkele algemene kenmerken van de zeventien klantgroepen geven we hierna weer. Daarna volgt de samenstelling in aantallen van de klantgroepen in Haaglanden anno 2000 en anno 2015. Vervolgens zoomen we in op de vraagkenmerken van de klantgroepen die in omvang zullen toenemen. Juist met die vraag kenmerken zal immers nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden.

Jonge huishoudens (categorie 1)

Dit zijn huishoudens die nog weinig geseteld zijn. Veel huiselijke bezittingen hebben ze niet, behalve de PC, die voor de hoger opgeleide jongere tot de eerste levensbehoeften behoort, en natuurlijk de geluidsinstallatie. De ligging van de woning is voor deze groep het belangrijkste: liefst in de buurt van opleiding of daar waar (uitgaans) leven in de brouwerij is. We treffen ze relatief veel aan in de binnenstad en de aangrenzende wijken, onder meer in de stadsvernieuwing (jaren zeventig-bouw in combinatie met overwegend huur, etagewoningen en centrumstedelijke locatie). Gezien hun uithuizige leefstijl (cafébezoek, vrienden en sport) zijn ze daar in deze fase van hun leven wel op hun plaats. Niettemin willen ze in meerderheid verhuizen, hetgeen samenhangt met een algehele mobiliteit in deze leeftijdsgroep (ook in de zin van werk en relaties). Een substantieel aandeel zal steden als Delft en Den Haag verlaten om uiteenlopende redenen, maar wordt dan aangevuld door nieuwe jonge huishoudens: de dynamiek én de aantrekkingskracht van de grote stad. Een ander deel zal 'opschuiven' naar een andere klantgroep en gaat dan andere eisen stellen.

Alleenstaanden, 25-39 jaar, met een laag inkomen (categorie 2)

De groep alleenstaanden tussen 25 en 39 jaar spreekt een duidelijke voorkeur uit voor een bepaalde woonwijk op basis van de ligging van de wijk en niet op basis van de kenmerken van de woning zelf. We vinden dit type huishouden relatief vaak terug in de gestapelde huurwoningen in voegnaoorlogse wijken en in de stadsrand. Van hieruit is het centrum wel makkelijk bereikbaar, maar ondervindt men niet de nadelen van het wonen in een centrumstedelijk woonmilieu

(druk en duur). De groep is weinig betrokken bij het verenigingsleven, de buurt en heeft weinig luxe gebruiksartikelen in huis. Eén van de weinige sociale activiteiten waarin deze groep bovengemiddeld scoort is het bezoeken van een café: vandaar het belang van goede bereikbaarheid van het stadscentrum!

Tweepersoonshuishoudens, 25-39 jaar, met een laag inkomen (categorie 3)

In tegenstelling tot de vorige groep is dit type huishouden voornamelijk op de woning en de buurt georiënteerd. Een uithuizige levensstijl is hen over het algemeen niet bekend. We vinden deze groep, evenals alleenstaanden in dezelfde leeftijdscategorie, in de vroegnaoorlogse bouw en in de buitencentrum wijken. Men kijkt bij verhuizing voornamelijk naar de kenmerken van de woning en het prijsniveau en veel minder naar de ligging van de woning.

Jonge gezinnen, laag inkomen (cat. 4)

Jonge gezinnen spreken een voorkeur uit voor een nieuwbouwwoning. Omdat ze beperkte financiële middelen hebben (een groot deel van deze huishoudens is het afgelopen jaar ook niet op vakantie geweest) zijn ze voornamelijk op zoek naar een huurwoning. Hierbij gaat de voorkeur, waarschijnlijk mede uit realiteitszin, vooral uit naar een gestapelde woning. Een groot deel van de beschikbare vrije tijd wordt aan het huishouden besteed. Ook familie en vrienden nemen een belangrijke plaats in. De groep valt niet op door een grote verhuisgeneigdheid of een grote honkvastheid. De huishoudens in deze groep zijn nu over het algemeen gehuisvest in vroegnaoorlogse gestapelde huurwoningen.

Alleenstaanden, 25-39 jaar, met een midden- en hoger inkomen (categorie 5)

Werk vormt voor deze groep de belangrijkste tijdsbesteding, maar daarnaast vinden ze nog tijd voor vrienden en vakanties. Ze zijn weinig thuis en ze zijn niet bijster betrokken op / met de buurt waar ze wonen. Huishoudens in deze categorie zijn in hoge mate geneigd te verhuizen, bijvoorbeeld naar hun eerste koopwoning. Dit mag eventueel een flat zijn. De eisen ten aanzien van de locatie en het type wijk lopen uiteen. Deze groep is nog niet gesetteld. Als men verhuist, zal dat zeker een tussenstap in de wooncarrière betreffen.

Tweepersoonshuishoudens, 25-39 jaar, met een midden- en hoger inkomen (cat. 6)

Bij deze groep draait het leven om werk en carrière. Het materialisme heeft toegeslagen in de vorm van een auto (gebruik parkeergelegenheid), allerlei huishoudelijke apparaten en, naast het werk, meerdere vakanties per jaar. Deze groep is nog niet aan het einde van de wooncarrière. Men is sterk geneigd (opnieuw) te verhuizen. Men heeft daarbij nogal wat noten op de zang: een koopwoning, een grondgebonden woning, een grote woonkamer (37 m²) en veel kamers (minstens 4, liefst 5). Het type woning heeft daarbij prioriteit boven de prijs en de locatie. Kennelijk wil men - na jaren krap te hebben gewoond - eens een ruim huis, waar men de auto(s) kan parkeeren en men kan zich het een en ander veroorloven (tweeverdieners). Opvallend is de voorkeur voor de 'eengezinswijk'; zou men anticiperen op kinderen? De hoger opgeleiden in deze categorie hebben een uitgesproken voorkeur voor de vooroorlogse buurt, maar dan wel buiten het centrum of zelfs aan de rand van de stad. De overige huishoudens in deze levensfase geven juist de voorkeur aan een nieuwe woning. Zij zullen geneigd zijn uit te wijken naar Vinex-nieuwbouw.

Jonge gezinnen met een midden- en hoger inkomen (categorie 7)

Deze huishoudens besteden, naast hun werk, behoorlijk wat tijd aan het huishouden, wat samenhangt met de aanwezigheid van jonge kinderen. Het belang van betaald

werk in het dagelijks leven is ten opzichte van hun leeftijdsgenoten zonder kinderen kleiner. Materieel is men binnenshuis van alle gemakken voorzien en men heeft minstens één auto. Ze leiden een druk bestaan: men probeert gezin, sociaal leven en werk te combineren. Voor zover deze huishoudens de stad niet hebben verlaten zijn ze er in geslaagd een koopwoning te bemachtigen en ook veelal een grondgebonden woning. Buiten de stad is dat de dominante woonsituatie. Men is al behoorlijk gesetteld: nog even en ze behoren tot categorie 13. Ze staan niet te trappelen om (nogmaals) te verhuizen, maar als dat wel zo is hebben ze een uitgesproken voorkeur voor een grote nieuwbouwwoning (veel kamers, grote woonkamer). Vinex vormt daarbij een reëel alternatief.

Alleenstaanden, 40-59 jaar, met een laag inkomen (categorie 8)

Deze alleenstaanden zijn gevorderd in hun wooncarrière en relatief tevreden over hun woning. Ze hebben weinig behoefte om te verhuizen. Ze wonen dan ook relatief vaak in comfortabele nieuwbouw, maar zijn eveneens vaak in woningen uit de jaren '60 te vinden. Dit betreft voornamelijk woningen in de huursector. Het sociale leven bestaat voornamelijk uit het verenigingsleven, er wordt door deze groep relatief veel gesport.

Tweepersoonshuishoudens, 40-59 jaar, met een laag inkomen (categorie 9)

Deze huishoudens zijn in vergelijking met alleenstaanden in dezelfde categorie meer betrokken met de buurt. Ze maken meer gebruik van de winkels ter plaatse en bezoeken de locale horeca. In sportief opzicht zijn ze minder actief en ze brengen meer tijd door voor de buis. Ze doen dit voornamelijk in een grondgebonden woning in een vooroorlogse wijk of een jaren '80 wijk buiten het centrum. In het laatste type zijn ze mogelijk tijdens de nieuwbouw komen wonen om er niet meer weg te gaan. Deze groep heeft noch meer noch minder verhuisplannen dan de andere groepen. Als ze willen verhuizen, hebben ze een sterke voorkeur voor hun huidige woonplaats.

Oudere gezinnen (40-plus) met een laag inkomen (categorie 10)

Deze oudere gezinnen nemen een duidelijke plaats in op de huidige woningmarkt. Ze wonen relatief vaak in een grondgebonden woning en dan met name in een woning die in de afgelopen tien jaar gebouwd is. Zij zijn honkvaster dan de andere groepen. Wanneer wordt gekeken naar de verhuishwensen van deze groep valt op dat, vermoedelijk samenhangend met het inkomen, de prioriteit bij de prijs ligt en zij vaak een voorkeur voor een huurwoning hebben. De woonomgeving doet er niet zoveel toe. De gezinnen besteden relatief veel tijd aan huishoudelijk werk en zijn weinig betrokken op de buurt. Deze groep zou wat dat betreft overal kunnen aarden.

Alleenstaanden, 40-59 jaar, midden- en hoog inkomen (categorie 11)

Het betreft huishoudens met een actief sociaal leven, dat zich voornamelijk uit in veel (café)bezoek, die weinig gebruik maken van buurtwinkels. Ze wonen voornamelijk geconcentreerd in laatnaoorlogse bouw, waar ze niet weg willen. Als ze toch zouden moeten kiezen dan kiezen ze óf voor een vooroorlogse buurt óf voor een nieuwbouwwoning. Ze hebben hierbij voorkeur voor een zekere afstand tot het centrum van de stad. Blijkbaar kiezen ze voor gemak of voor 'sfeer'.

Tweepersoonshuishoudens, 40-59 jaar, midden en hoog inkomen (categorie 12)

Deze groep woont goed in zijn koopwoning en spreekt ook nauwelijks een verhuishwens uit. Geen voorkeur voor een bepaald type woonbuurt. Wel van belang: de ligging van de woning, bijvoorbeeld de ('gouden?') rand van hun woonplaats. Een eventueel vervolg van de wooncarrière zal een stap naar een luxere woning, met onder andere een grotere woonkamer, inhouden. Qua leefstijl zijn deze huishoudens een beetje in zichzelf gekeerd. Het contact met familie of vrienden neemt geen noemenswaardige frequentie aan en ook het cafébezoek of verenigingsleven viert bij hen geen hoogtij. Daarentegen heeft men wel een auto, gaat men meerdere keren per jaar op vakantie en

bezit men luxe gebruiksartikelen, zoals een video en vaatwasser.

Oudere gezinnen (40-plus) met een midden- en hoog inkomen (categorie 13)

Er is binnen deze groep een onderscheid te maken naar de hoog opgeleide huishoudens en overige huishoudens. De hoog opgeleide huishoudens zijn meer nog dan de 'overige huishoudens' actief betrokken bij de buurt. Opvallend is dat zij in tegenstelling tot de 'overige huishoudens' weinig contact hebben met de familie en zich weinig richting de kroeg en het sportveld begeven. Daarentegen maken ze meer gebruik van de winkels in de buurt en ze gaan vaker op vakantie. De hoog opgeleiden wonen vaak in een vooroorlogse koopwoning, waar ze na waarschijnlijk meerdere fasen in hun wooncarrière terechtgekomen zijn. Ze schrikken er niet voor terug om nog een keer te verhuizen, maar spreken hier ook geen voorkeur voor uit. Mogelijk zijn ze gewend om zo nu en dan te verkassen. De huishoudens in deze categorie die niet hoger opgeleid zijn wonen niet zozeer in een bepaalde buurt, als wel in een bepaald type woning: de eengezinskoopwoning. Zij geven voor het merendeel aan niet te willen verhuizen. In hun eventuele verhuishwensen lijken beide typen huishoudens op elkaar. De voorkeur gaat uit naar een grondgebonden koopwoning aan de rand van de stad, ofwel vroegnaoorlogs (de oude statuswijken) ofwel comfortabele nieuwbouw. De woning moet een ruime woonkamer hebben en voldoende kamers. Als deze groep verhuist gaat het dus duidelijk om een verbetering ten opzichte van de huidige woning. Of een Vinex-uitbreidingswijk deze verbetering kan bieden voor deze gevorderde groep op de woningmarkt is maar de vraag.

Eén- en tweepersoonshuishoudens van 60-74 jaar met een laag inkomen (cat. 14)

Deze groep leidt een huiselijk leven. Men gaat weinig op vakantie, doet weinig aan sport en besteedt veel tijd aan huishoudelijke werkzaamheden en televisiekijken. Men woont relatief vaak in een vroegnaoorlogse huurwoning. Hoewel deze groep geen duidelijke verhuishwens uitspreekt, heeft men bij een volgende woning voorkeur voor

een nieuwbouwhuurwoning die op loopafstand van de voorzieningen in de eigen gemeente is gelegen. Met name de ligging van de woning speelt voor deze groep een zeer belangrijke rol.

Eén- en tweepersoonshuishoudens van 60-74 jaar met een midden- en hoog inkomen (categorie 15)

De eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens met een midden- en hoog inkomen wijken van de voorgaande groep af, omdat zij een sociaal actiever leven leiden. Ze zijn meer betrokken bij de buurt, zijn vaker geabonneerd op een dagblad. Ze besteden minder tijd aan het huishouden en kijken minder televisie. Deze groep is voornamelijk te vinden buiten het centrum. Een groot deel geeft aan niet te willen verhuizen. De huishoudens die wel nog een stap in hun wooncarrière willen maken, willen naar een nieuwbouwwoning in de stadsrand vertrekken. Zij spreken evenals de vorige groep een duidelijke voorkeur uit voor de ligging, maar duidelijk ook voor andere kenmerken, in overeenstemming met hun actieve manier van leven ('op pad').

Eén- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar met een laag inkomen (cat. 16)

Deze groep woont voornamelijk in een buitencentrum milieu in een woning uit de jaren '70. De dagelijkse tijdsbesteding bestaat voornamelijk uit het huishouden en televisiekijken. Bij een eventuele verhuizing zijn ligging van de woning (voorzieningen op loopafstand) en kenmerken van de woning (in verband met een zorgvraag) de belangrijkste criteria. Men blijft hierbij het liefst in de eigen gemeente.

Een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar met een midden- en hoog inkomen (categorie 17)

Deze groep ouderen met hogere inkomens heeft een nog vrij actieve leefstijl. Men maakt vaak gebruik van winkels in de buurt en heeft minstens één maal per maand verenigingscontact. Deze groep bewoont vaak een huurwoning in een vroeg-naoorlogse wijk en geeft aan niet te willen verhuizen. Wanneer toch wordt verhuisd spreekt men in tegenstelling tot de ouderen met lagere inkomens de wens uit om in de gemeente buiten het centrum te wonen. De ligging krijgt hierbij echter wel prioriteit.

Invloed woningmarktregio

Leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomenshoogte zijn niet de enige variabelen die woonvoorkeuren verklaren. Ook het woningmarktgebied waarin men zoekt is van invloed: wie in een grote stad wil wonen, en een hoog inkomen heeft, zoekt geen villa maar een herenhuis terwijl dit in een kleine gemeente juist andersom is. Over heel Nederland bekeken zijn er, op grond van samenhangende woonwensen, zes typen woningmarkten te onderscheiden. Binnen de regio Haaglanden liggen er daarvan vier. Zo liggen in Den Haag de woonwensen van een gegeven klantgroep net iets anders dan in Delft en Naaldwijk. In die beide gemeenten zijn ze echter goed vergelijkbaar. Dat geldt ook voor de wensen in de Westlandgemeenten, die op hun beurt weer wat 'groener' zijn dan die in de gemeenten in het noordelijk deel van Haaglanden. Deze verschillen in de woonvoorkeuren zijn overigens niet buitengewoon groot en eigenlijk met gezond verstand wel te voorspellen.

2.2 Klantgroepen in 2000

In het stadsgewest Haaglanden zijn de zeventien klantgroepen op de woningmarkt per 2000 als volgt gevuld.

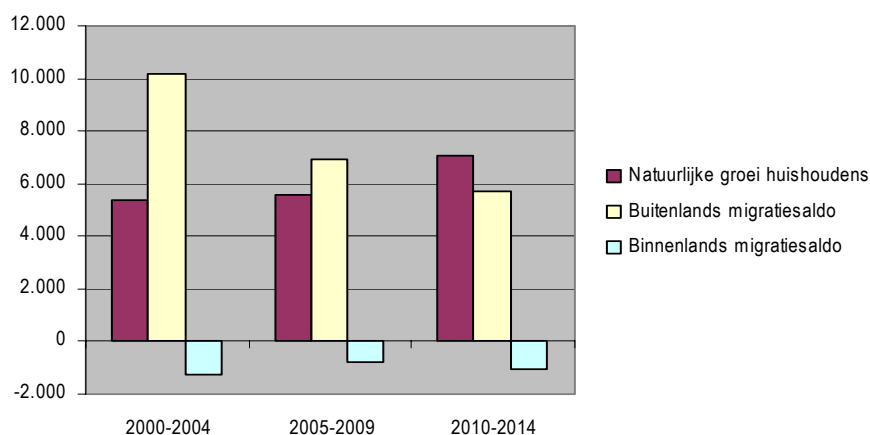
Figuur 2-2 Samenstelling klantgroepen Haaglanden in 2000 (totaal 427.100 huishoudens)

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	25.000	13.900 (3,3%)	13.100 (3,1%)	29.200 (6,8%)	25.200 (5,9%)
	2 pers.		5.000 (1,2%)	7.500 (1,8%)		
	gezin	20.600 (4,8%)		21.900 (5,1%)		
hoger inkomen	1 pers.	(5,9%)	38.200 (8,9%)	31.500 (7,4%)	35.500 (8,3%)	18.300 (4,3%)
	2 pers.		20.900 (4,9%)	29.000 (6,8%)		
	gezin	42.400 (9,9%)		49.900 (11,7%)		

Naar aantal gezien zijn de klantgroepen met gezinnen en een inkomen boven de doelgroepgrens momenteel het omvangrijkst. Hoewel Haaglanden als geheel al redelijk 'grijs' is, zijn er tegelijk veel jonge gezinnen: de 'typische Vinex-bewoners'.

2.3 Klantgroepen in 2015

Op basis van de demografische prognoses van Primos 2001 zal het aantal huishoudens in Haaglanden richting 2015 met circa 40.000 toenemen.

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

Bron: CBS, DGW, Primos 2001

Deze demografische prognose kunnen we combineren met veronderstellingen over de inkomensontwikkeling. We gaan hier uit van een scenario met een gedifferentieerde koopkrachtstijging van 1,2 en 0,8% voor werkenden resp. niet-werkenden. Omdat de klantgroepen worden afgebakend aan de hand van demografische ken-

merken en inkomenshoogte, is het vervolgens mogelijk een voorspelling te doen over de toekomstige samenstelling van de klantgroepen. Per 2105 ziet dat beeld er als volgt uit.

Figuur 2-4 Verwachte samenstelling klantgroepen in 2015 (466.500 huishoudens)

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	28.100	10.300 (2,2%)	10.800 (2,3%)	31.500 (6,8%)	23.200 (5,0%)
	2 pers.		3.300 (0,7%)	7.700 (1,7%)		
	gezin	14.100 (3,0%)		19.200 (4,1%)		
hoger inkomen	1 pers.	(6,0%)	39.400 (8,4%)	34.100 (7,3%)	58.000 (12,4%)	22.500 (4,8%)
	2 pers.		21.100 (4,5%)	43.600 (9,3%)		
	gezin	39.400 (8,4%)		60.300 (12,9%)		

De huishoudens zijn in 2015 vooral ouder en een beetje rijker. De 1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 60 en 75 domineren dan, samen met de gezinnen die al wat op leeftijd zijn, de markt.

De volgende figuur laat de toe- en afname per klantgroep zien.

Figuur 2-5 Toe- en afname klantgroepen tussen 2000 en 2015 (+39.400, +9%)

		tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75-plus
laag inkomen	1 pers.	+3.100	-3.600 (-26%)	-2.300 (-18%)	+2.200 (+8%)	-2.000 (-8%)
	2 pers.		-1.700 (-34%)	+200 (+3%)		
	gezin	-6.500 (-32%)		-2.700 (-12%)		
hoger inkomen	1 pers.	(+12%)	+1.100 (+3%)	+2.600 (+8%)	+22.600 (+64%)	+4.200 (+23%)
	2 pers.		+200 (+1%)	+14.500 (+50%)		
	gezin		-3.000 (-7%)		+10.400 (+21%)	

Duidelijk is dat de leeftijdscategorie tussen 25 en 40 steeds minder bepalend wordt. Dat is voor de woningmarkt een belangrijk gegeven, omdat de groepen in deze leeftijdsklasse behoorlijk verhuisgeneigd zijn. Ze bevinden zich vaak in een fase van gezinsvorming, maken carrière op de arbeidsmarkt en hebben in hun

wooncarrière nog niet zoveel stappen achter de rug. Ze zijn, kortom, op meerdere fronten mobiel.

Dat geldt in veel mindere mate voor de klantgroepen die richting 2015 sterk in opkomst zijn. Uitschieters daarin zijn de stellen tussen 40 en 60 jaar, en de kleine huishoudens tussen de 60 en 75. Wat betreft het woonbeleid zijn dit interessante groepen, omdat het mensen betreft die op zichzelf best nog wel een verhuisbeweging willen maken. Maar niet ‘zonder meer’: deze mensen doe je geen aantrekkelijk woonaanbod met een ‘standaard-Vinexwoning in de wei’, zoals dat bij veel startende gezinnen wel het geval is. Ze kijken veel meer naar zaken als de aanwezigheid van voorzieningen en de sfeer en uitstraling van het woonmilieu. De achtergrond daarvan ligt eigenlijk ‘simpelweg’ in de constatering dat deze klantgroepen al verder in hun wooncarrière zijn gevorderd én geen extern motief (relatie, baby, werk) hebben om te verhuizen. Als je aan deze woningvraag wilt bedienen, moet je dus heel wat te bieden hebben. In het kort is dát de voornaamste reden om een kwaliteitsslag in het woonaanbod te maken, zoals Haaglanden ook wil.

De klantgroepen die getalsmatig in opkomst zijn, bevinden zich in de levensfase waarin de kinderen inmiddels het huis uit zijn en het einde van de arbeidscarrière nadert. Vaak bewonen ze een koopwoning, waarvan de hypotheek al voor een flink deel is afgelost. Deze omstandigheden maken het aantrekkelijk en mogelijk om nog een keer te verhuizen, maar dat is dan een verhuizing waar goed over nagedacht wordt. Men woont immers doorgaans al goed en er is geen acute reden (gezinsuitbreiding, andere baan) om te verhuizen. Dat betekent dat een eventuele verhuizing er eentje zal zijn naar een woning die veel te bieden heeft. Deze groepen letten daarbij niet alleen op kenmerken van de woning zelf, maar in het bijzonder op woonmilieuaspecten. Deze klantgroepen zijn nog zeer actief, staan volop in het leven, maar het is van belang dat als ze een ‘laatste wensverhuizing’ maken dat er eentje is naar een woning die voorbereid is op de komst van eventuele lichamelijke gebreken.

Bij dat alles blijven er overigens meer huishoudens komen in de jongste leeftijdscategorie. Deels komt dat voor rekening van Delft, met haar continue aanvoer van studenten. Maar ook de kinderen die nu nog op het schoolplein spelen gaan zich op de woningmarkt begeven.

2.4 Vraagkenmerken klantgroepen in opkomst

Op de navolgende pagina’s worden van de klantgroepen die de komende jaren in Haaglanden in omvang sterk gaan groeien (de nummers 12, 13, 14 en 15) de voornaamste vraagkenmerken weergegeven.

Klantgroep 12 (5):

- Soort huishouden: **2 persoons** /Leeftijdscategorie: **40-59 jaar**
- Inkomensniveau: **geen doelgroep** /Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	54%	voorkeur ouderenwoning	10%	vrijstaand	40%
gestapeld	24%	zelfstandige levensbehoeften	77%	2 onder 1 kap	19%
anders	22%	zonder trap toegankelijk	34%	hoekwoning	11%
		grotendeels gelijkvloers	39%	tussenwoning	6%
Oud of nieuw:				flat zonder tuin	14%
nieuwbouw	33%	Huur of koop:		flat met tuin	8%
geen nieuwbouw	33%	huurwoning	19%	andere bouwvorm	2%
geen voorkeur	33%	koopwoning	69%		
		weet nog niet	12%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woonkamer:				laag	0%
< 20m2	3%	Aantal kamers:		middel	9%
20-29m2	7%	1 kamer	0%	duurder	19%
30-39m2	31%	2 kamers	1%	duur	72%
40-49m2	40%	3 kamers	24%		
> 50m2	19%	4 kamers	56%	Gewenste huurprijs:	
		5+ kamers	19%	laag	1%
Opbouw buurt (koop/huur):				middel	6%
overwegend koop	38%	Opbouw buurt (bouwvorm):		duurder	24%
overwegend huur	2%	overwegend laagbouw	46%	duur	67%
gemengd	18%	overwegend hoogbouw	0%		
geen voorkeur	42%	gemengd	21%	Gebruik buurtvoorzieningen:	
		geen voorkeur	33%	winkels	90%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	72%
<15 min. lopen centrum	39%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
>15 min. lopen centrum	12%	vooorlogs	14%	speelgelegenheid	0%
rand woonplaats	39%	1945-1974	17%	creche	0%
geen voorkeur	10%	1975-1990	17%	medische voorzieningen	84%
		recent	6%	voorzieningen jongeren	0%

Klantgroep 13 (5):

- Soort huishouden: **gezin** / Leeftijdscategorie: **40 jaar en ouder**
- Inkomensniveau: **geen doelgroep** / Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	85%	voorkeur ouderenwoning	2%	vrijstaand	40%
gestapeld	3%	zelfstandige levensbehoeften	75%	2 onder 1 kap	22%
anders	12%	zonder trap toegankelijk	18%	hoekwoning	17%
		grotendeels gelijkvloers	15%	tussenwoning	18%
Oud of nieuw:				flat zonder tuin	0%
nieuwbouw	32%	Huur of koop:		flat met tuin	1%
geen nieuwbouw	37%	huurwoning	7%	andere bouwvorm	1%
geen voorkeur	31%	koopwoning	86%		
		weet nog niet	7%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woonkamer:				laag	6%
< 20m2	1%	Aantal kamers:		middel	6%
20-29m2	5%	1 kamer	1%	duurder	24%
30-39m2	26%	2 kamers	0%	duur	64%
40-49m2	37%	3 kamers	3%		
> 50m2	30%	4 kamers	23%	Gewenste huurprijs:	
		5+ kamers	73%	laag	0%
Opbouw buurt (koop/huur):				middel	20%
overwegend koop	50%	Opbouw buurt (bouwvorm):		duurder	8%
overwegend huur	0%	overwegend laagbouw	73%	duur	73%
gemengd	24%	overwegend hoogbouw	0%		
geen voorkeur	26%	gemengd	9%	Gebruik buurtvoorzieningen:	
		geen voorkeur	18%	winkels	90%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	72%
<15 min. lopen centrum	36%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
>15 min. lopen centrum	5%	vooorlogs	16%	speelgelegenheid	0%
rand woonplaats	33%	1945-1974	7%	creche	0%
geen voorkeur	26%	1975-1990	28%	medische voorzieningen	79%
		recent	11%	voorzieningen jongeren	0%

Klantgroep 14 (5):

- Soort huishouden: **1 of 2 personen** / Leeftijdscategorie: **60-74 jaar**
- Inkomensniveau: **doelgroep** / Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	28%	voorkeur ouderenwoning	67%	vrijstaand	10%
gestapeld	52%	zelfstandige levensbehoeften	82%	2 onder 1 kap	12%
anders	19%	zonder trap toegankelijk	80%	hoekwoning	4%
		grotendeels gelijkvloers	85%	tussenwoning	11%
Oud of nieuw:				flat zonder tuin	44%
nieuwbouw	49%	Huur of koop:		flat met tuin	10%
geen nieuwbouw	22%	huurwoning	62%	andere bouwvorm	10%
geen voorkeur	30%	koopwoning	17%		
		weet nog niet	21%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woonkamer:				laag	15%
< 20m2	2%	Aantal kamers:		middel	28%
20-29m2	29%	1 kamer	0%	duurder	42%
30-39m2	52%	2 kamers	13%	duur	16%
40-49m2	11%	3 kamers	68%		
> 50m2	6%	4 kamers	13%	Gewenste huurprijs:	
		5+ kamers	6%	laag	15%
Opbouw buurt (koop/huur):				middel	5%
overwegend koop	15%	Opbouw buurt (bouwvorm):		duurder	14%
overwegend huur	13%	overwegend laagbouw	20%	duur	66%
gemengd	22%	overwegend hoogbouw	13%		
geen voorkeur	50%	gemengd	20%	Gebruik buurtvoorzieningen:	
		geen voorkeur	47%	winkels	89%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	43%
<15 min. lopen centrum	78%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
>15 min. lopen centrum	1%	vooorlogs	16%	speelgelegenheid	0%
rand woonplaats	15%	1945-1974	9%	creche	0%
geen voorkeur	6%	1975-1990	14%	medische voorzieningen	92%
		recent	7%	voorzieningen jongeren	0%

Klantgroep 15 (5):

- Soort huishouden: **1 of 2 persoons** / Leeftijdscategorie: **60-74 jaar**
- Inkomensniveau: **geen doelgroep** / Gemeente: **stedelijk, <100.000 inwoners**

Soort woning:		Specifiek senioren:		Type woning:	
grondgebonden	29%	voorkeur ouderenwoning	35%	vrijstaand	20%
gestapeld	47%	zelfstandige levensbehoeften	0%	2 onder 1 kap	7%
anders	24%	zonder trap toegankelijk	60%	hoekwoning	10%
		grotendeels gelijkvloers	61%	tussenwoning	10%
Oud of nieuw:				flat zonder tuin	43%
nieuwbouw	30%	Huur of koop:		flat met tuin	10%
geen nieuwbouw	43%	huurwoning	44%	andere bouwvorm	0%
geen voorkeur	27%	koopwoning	34%		
		weet nog niet	22%	Gewenste koopprijs:	
Oppervlakte woonkamer:				laag	5%
< 20m2	3%	Aantal kamers:		middel	7%
20-29m2	40%	1 kamer	0%	duurder	40%
30-39m2	25%	2 kamers	18%	duur	48%
40-49m2	31%	3 kamers	51%		
> 50m2	1%	4 kamers	27%	Gewenste huurprijs:	
		5+ kamers	4%	laag	1%
Opbouw buurt (koop/huur):				middel	20%
overwegend koop	13%	Opbouw buurt (bouwvorm):		duurder	28%
overwegend huur	6%	overwegend laagbouw	22%	duur	38%
gemengd	9%	overwegend hoogbouw	6%		
geen voorkeur	72%	gemengd	16%	Gebruik buurtvoorzieningen:	
		geen voorkeur	55%	winkels	94%
Ligging buurt:				parkeergelegenheid	52%
<15 min. lopen centrum	56%	Bouwperiode buurt:		basisscholen	0%
>15 min. lopen centrum	5%	vooorlogs	4%	speelgelegenheid	0%
rand woonplaats	27%	1945-1974	8%	creche	0%
geen voorkeur	13%	1975-1990	11%	medische voorzieningen	94%
		recent	12%	voorzieningen jongeren	0%

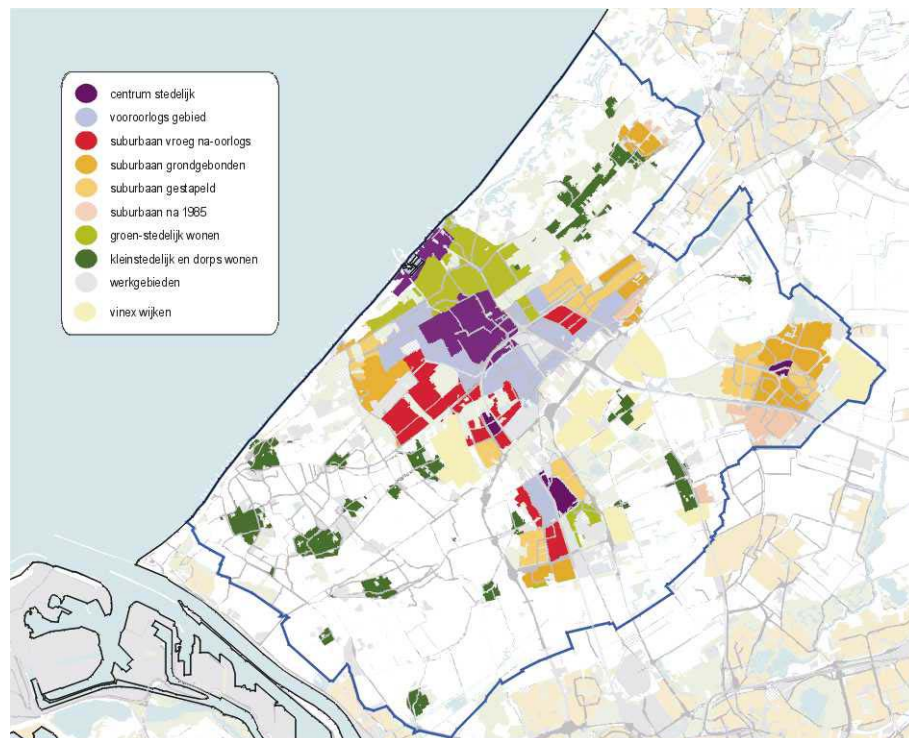
3

Gewenste voorraadontwikkeling

3.1 Woningvoorraad en woongebieden

Het huidige woonaanbod in Haaglanden kan op verschillende manieren worden beschreven. In de woonvisie is gekozen voor het typeren van acht gebieden die qua mate van stedelijkheid, bouwvorm en bouwperiode een zekere samenhang vertonen. Die gebieden kennen ‘intern’ nog heel veel variatie maar zijn wel duidelijk van elkaar te onderscheiden. Die acht verschillende typen woongebieden zien er op de kaart als volgt uit.

Kaart 3-1 Typering woongebieden Haaglanden



Centraal in Haaglanden zien we een sterk verstedelijkt gebied. Het centrum van Den Haag ligt er middenin, omgeven door vooroorlogse woongebieden die ook Rijswijk en Leidschendam-Voorburg met elkaar verbinden. De verschillende bouwperiodes zijn nadrukkelijk herkenbaar.

Beschrijving woongebieden op hoofdlijnen

Centrumstedelijk De stedelijke centrumgebieden kennen een grote mate van functiemenging: winkels, werken, recreatie en wonen. De dichtheid is hoog; de schaal is groot.	Suburbaan vroeg naoorlogs De woningbouw uit de wederopbouwtijd: van 1945 tot 1960. Het gaat hier grotendeels om gestapelde woningen (portiekflats van 3- of 4-hoog) en een laag aandeel (kleine) eengezinswoningen, veelal in een groene setting.
Vooroorlogs gebied Hier gaat het om de stedelijke uitbreidingen tussen 1870 en 1940, waarbij de woonfunctie voorop staat. De wijken kunnen onderling stevig verschillen: van stadse woningen in een stenige omgeving (1870-1910) via kleinere en grotere eengezinswoningen in een enigszins groene setting (1910 -1940) naar gestapelde woningen (boven/benedenwoningen en portiekwoningen, uit de gehele periode 1870-1940) en appartementengebouwen (1910-1940).	Suburbaan grondgebonden De woningbouw uit de periode 1960-1985, maar dan met de nadruk op eengezinswoningen (meer dan 70%). De wijken verschillen evenzeer: van rijtjeswoningen in niet al te lange straten uit de eerste periode, via woonerven uit de zeventiger jaren, naar mengvormen rond 1980. Incidenteel wordt een 'zilveren rand' van vrijstaande woningen en twee-onder-één kappers aangetroffen.
Suburbaan gestapeld Ook hier gaat het om de woningbouw uit de periode 1960 tot 1985, waarbij een forse stapeling (vaak tot 12-hoog) dominant is. Het aandeel eengezinswoningen is lager dan 30%. De wijken zijn natuurlijk niet allemaal hetzelfde: de flats uit de jaren '60 zijn anders dan die van rond 1980.	Suburbaan na 1985 De wijken uit de periode 1985 – 1995 hebben een zwaar accent op grondgebonden woningen. Veelal lange straten/zichtlijnen met lange blokken eengezinswoningen, en incidenteel duurdere woningbouw in een vrijere stedenbouwkundige setting volgens het thema 'zilveren rand'.
Groen-stedelijk wonen Daar horen in ieder geval de veelal vooroorlogse wijken met grote woningen (vrijstaand, twee-onder-één kap, korte rijen) en luxe appartementengebouwen bij. Zeer groen (particulier groen én openbaar groen), en vaak niet al te ver van het centrum. De eerder genoemde 'zilveren randen' van later datum zouden in voorkomende gevallen ook op deze titel recht kunnen doen gelden.	Kleinstedelijk en dorps wonen Haaglanden kent nauwelijks echte kleine kernen, maar wel een groot aantal kleinere plaatsen met een eigen karakter en een vaak hoge waardering door woonconsumenten. Op kleinere schaal komen alle voorgaande woonmilieus er voor; de kracht van kleinstedelijk en dorps wonen zit hem in de beperkte schaal van het totaal. Villagegebieden maken deel uit van deze categorie.

Samenstelling woonaanbod

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 'luke'
- bij de huurappartementen het onderscheid met of zonder lift

In combinatie met zes woningtypen en acht woongebieden beschikken we over 48 marktsegmenten.² De omvang van deze segmenten in 2000 is weergegeven in de navolgende tabel, en geeft cijfermatig een goed beeld van de veelzijdigheid en differentiatie in woonaanbod.

Tabel 3-1 Segmentering van de woningmarkt in Haaglanden naar gebieds- en woningtypen, situatie 2000

	Grondgebonden koop	Grondgebonden luke koop	Appartementen koop	Grondgebonden huur	Appartementen huur zonder lift	Appartementen 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 naoorlogs	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

Merk op dat elk van de gebieden elk van de zes woningtypen bevat. Echter in verschillende verschijningsvormen: een huurappartement in Den Haag ziet er anders uit dan een huurappartement in De Lier of in Zoetermeer. Gekeken naar die woningtypen is de categorie huurappartementen zonder lift verreweg het omvangrijkst. Zo'n 30% van de woningvoorraad behoort tot dit type; in centrumstedelijk en vroeg naoorlogs gebied is dat zelfs circa 50%. De Vinex-locaties die op dit moment in ontwikkeling zijn, zijn in het overzicht overigens niet opgenomen.

voetnoot

- ² Een gering aantal woningen (twee tot drieduizend) is gelegen in werkgebieden, zoals Binckhorst, en is in de verkenningen verder buiten beschouwing gebleven.

3.2 Actuele mismatch - vraag versus aanbod

Zijn al die 48 marktsegmenten even gewild? Het antwoord op die vraag is nee. Indicaties daarvan kunnen we ontleen als we kijken naar de potentiële vraag, en dat vergelijken met het potentiële aanbod. Potentieel wil hier zeggen dat we hier kijken naar de woningvraag die mensen, daarnaar gevraagd, uiten en naar het aanbod dat ze achter zouden laten als ze die wens ook daadwerkelijk zouden (kunnen) realiseren. Een dergelijke momentopname uit 1998 van vraag (165.900 woningen) en aanbod (127.600 woningen) geeft inzicht in de actuele mismatch in kwantitatief en kwalitatief opzicht, verdeeld naar woongebieden.³

Tabel 3-2 Verschil potentiële vraag en potentieel aanbod, eind jaren negentig

	Grondgebonden koop	Grondgebonden luxé koop	Appartementen koop	Grondgebonden huur	Appartementen huur	
centrum stedelijk	3.700	5.300	3.000	3.000	-6.300	8.700
vooororlogs	5.200	3.800	-500	2.900	-6.100	5.300
suburbaan vroeg naoorlogs	2.900	2.200	-300	2.700	-4.100	3.400
suburbaan grondgebonden	2.000	3.600	2.500	-1.600	-400	6.000
suburbaan gestapeld	1.600	2.100	2.800	-300	-2.100	4.100
suburbaan na 1985	-600	1.500	600	0	-200	1.100
groen stedelijk	1.200	1.900	-400	300	800	3.800
kleinstedelijk en dorps	-1.100	3.200	1.800	500	1.500	5.900
	14.900	23.700	9.300	7.400	-17.000	38.300

Uit dit overzicht kan worden opgemaakt dat met name huurappartementen een potentieel aanbodoverschot kennen. Op het meetmoment was, in aantallen gerekend, de vraag naar huurappartementen in het centrumstedelijk gebied verreweg het omvangrijkst. Maar liefst 15.000 huishoudens gaven te kennen wel naar zo'n woning te willen verhuizen. Het aantal mensen dat juist uit een centrumstedelijk huurappartement naar een ander gebied en/of woningtype zou willen verhuizen, was echter nog veel groter: 21.300. Zo wordt een potentieel overschot van 6.300 woningen zichtbaar.

Merk op dat het (potentiële) verschil tussen vraag en aanbod in hoge mate spiegelbeeldig is aan de opbouw van de woningvoorraad. Zo is in het centrumstedelijk gebied het type huurappartement ruim voorradig. Er is weliswaar ook een zeer grote vraag naar, maar die wordt gecompenseerd door mensen die er best uit weg zouden willen. In de meer landelijke gebieden zien we dat verschijnsel bij de rijtjeskoopwoningen, terwijl daar juist te weinig (relatief gering aanwezige) appartementen beschikbaar kunnen komen om aan de potentiële vraag te voldoen.

voetnoot

³ Het onderscheid tussen appartementen met en zonder lift kan hier helaas niet in worden meegenomen.

3.3 Toekomstige mismatch – huidige veranderopgaven

Zou de in Haaglanden geambieerde aanpassing van het huidige woonaanbod alleen reageren op de ontwikkelingen die zich de komende vijftien jaar voor gaan doen (meer en andere inwoners), dan leidt dat tot een veranderopgave waarvan de richting is weergegeven in tabel 3-3.

Bij de gevolgde methode is eerst de huishoudenssamenstelling uit 2015 genomen. De huishoudens zijn gewijzigd, de inkomens zijn gewijzigd, en de vraag is dus ook anders. Die *gewijzigde huishoudenssamenstelling* is in aantallen naar rato teruggekeerd naar het *huidige aantal huishoudens*. De vraag die deze *andere huishoudens* zouden uitoefenen op de huidige voorraad laat zien in welke mate de huidige voorraad zou moeten worden getransformeerd om de toekomstige vraag te bedienen.

Deze analyse geeft zicht op de transformatieopgave die nodig is om de nu bestaande mismatch tussen vraag en aanbod niet verder te laten oplopen. De rode cijfers verwijzen naar delen van marktsegmenten die minder goed bij de veranderende woningvraag gaan passen. Ze nopen tot een transformatieslag in verschillende gedaanten: sloop en vervanging, maar ook samenvoeging, upgradering, verkoop en andere marktpositionering. De zwarte cijfers geven een indicatie van de richting waarin die veranderingen zich kunnen bewegen.

Tabel 3-3 Gewenste aanpassingen in de huidige woningvoorraad van Haaglanden in het licht van te verwachten bevolkingssamenstelling in 2015

	Grondgebonden koop	Grondgebonden luxé koop	Appartementen koop	Grondgebonden huur	Appartementen huur zonder lift	Appartementen huur met lift	
centrum stedelijk	600	-0	1.900	-400	-6.300	0	-4.100
vooorlogs gebied	1.500	-0	-900	200	-4.600	-100	-4.000
suburbaan vroeg naoorlogs	200	300	-1.000	700	-3.700	-1.800	-5.300
suburbaan grondgebonden	1.800	1.500	-500	-700	-500	1.300	2.900
suburbaan gestapeld	1.800	200	600	300	-1.200	1.100	2.800
suburbaan na 1985	200	200	200	100	400	200	1.300
groen stedelijk wonen	2.200	700	2.200	-300	-400	-200	4.200
kleinstedelijk en dorps wonen	1.200	2.600	-200	-400	-1.300	200	2.200
	9.600	5.500	2.100	-300	-17.600	700	0

Merk op dat de huidige kwaliteit van de stedelijke gebiedstypen 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 en dergelijke) die samen een woonmilieu typeren. De andere gebiedstypen (waaronder niet alleen de kleine gemeenten maar ook bijvoorbeeld het Benoordenhout) worden wel gewaardeerd, maar dat laat onverlet dat er daarbinnen bij het woonaanbod 'sec' opgaven kunnen liggen.

De veranderopgave

Als we uit deze gewenste voorraadsamenstelling anno 2015 de concrete veranderopgave voor de bestaande woningvoorraad lichten, dan luidt die als volgt.

Tabel 3-4 Te veranderen woningen tot 2015 (zonder terugdringen bestaande mismatch)

	Grondgebonden koop	Grondgebonden luxé koop	Appartementen koop	Grondgebonden huur	Appartementen huur zonder lift	Appartementen huur met lift	
centrum stedelijk				-400	-6.300		-6.700
vooorlogs gebied			-900		-4.600	-100	-5.600
suburbaan vroeg naoorlogs			-1.000		-3.700	-1.800	-6.500
suburbaan grondgebonden			-500	-700	-500		-1.700
suburbaan gestapeld					-1.200		-1.200
suburbaan na 1985				-300	-400	-200	-900
groen stedelijk wonen			-200	-400	-1.300		-1.900
kleinstedelijk en dorps wonen							
			-2.600	-1.800	-18.000	-2.100	-24.500

In deze weergave is nog geen rekening gehouden met het terugdringen van de huidige mismatch tussen vraag en aanbod. Wanneer doelstellend de huidige mismatch met 50% zou moeten worden verminderd, dan leidt dat tot een aanvullende veranderopgave. Het totaal – huidige spanning reduceren, oplopen spanning voorkomen – is weergegeven in tabel 3-5.

Tabel 3-5 Te veranderen woningen tot 2015 (inclusief terugdringen bestaande mismatch)

	Grondgebonden koop	Grondgebonden luxé koop	Appartementen koop	Grondgebonden huur	Appartementen huur zonder lift	Appartementen huur met lift	
centrum stedelijk				-400	-9.000		-9.400
vooorlogs gebied			-900		-6.500	-100	-7.500
suburbaan vroeg naoorlogs			-1.000		-5.300	-2.600	-8.900
suburbaan grondgebonden			-500	-700	-700		-1.900
suburbaan gestapeld					-1.700		-1.700
suburbaan na 1985				-300	-600	-300	-1.200
groen stedelijk wonen			-200	-400	-1.900		-2.500
kleinstedelijk / dorps wonen							
			-2.600	-1.800	-25.700	-3.000	-33.100

In de woonvisie is de geambieerde veranderopgave bepaald op 30.000 woningen.

3.4 Nieuwbouw – vervangen en toevoegen

Er is niet alleen sprake van een veranderopgave maar ook van een uitbreidingsopgave. De woningvoorraad zal minimaal met 40.000 woningen moeten toenemen teneinde de toename van het aantal huishoudens bij te houden. Beleidsmatige doelstellingen als het reduceren van de huidige kwantitatieve spanning en het aantrekken van nieuwe inwoners kunnen aanleiding geven tot hogere ambities wat betreft de voorraadgroei.

De nieuwbouwproductie strekt niet alleen ter uitbreiding, maar ook ter vervanging. In een laag scenario omvat de nieuwbouwproductie een uitbreidingsopgave van 40.000, aangevuld met een vervangingsopgave die is ontleend aan tabel 3-4. Bij elkaar leidt dat tot het volgende scenario.

Tabel 3-6 Nieuwbouw van woningen tot 2015 (laag scenario)

<i>referentiemilieus</i>	grondgebonden koop	grondgebonden koop luxe	appartementen koop	grondgebonden huur	appartementen huur	
centrumstedelijk	1.200	100	3.100	900	4.000	9.300
stads wonen	2.900	200	2.500	700	2.800	9.100
suburbaan	6.600	2.600	2.200	3.400	10.100	24.900
groen stedelijk	4.100	1.200	3.400	600	1.900	11.200
kleinstedelijk	3.600	4.000	300	900	700	9.500
TOTAAL	18.400	8.100	11.500	6.500	19.500	64.000

In deze tabel spreken we bewust van referentiemilieus. De nieuwbouwproductie zal immers voor een groot deel in de uitleg worden gerealiseerd (met name restant Vinex en Vinac). Bij het invullen van die nieuwbouwproductie is het dan niet zinvol om te spreken over, bijvoorbeeld, vooroorlogs gebied. Door te werken met referentiemilieus ontstaat wel al een idee van het soort woonmilieu dat gestalte moet krijgen.

In hoofdstuk 4 van deze bijlage wordt ingegaan op een woonmilieutypering die richtinggevend kan zijn voor het toekomstig beleid.

Het hoge scenario wil ook een deel van de bestaande getalsmatige tekorten inlopen, het woningtekort verminderen, en vergt dus ook een hogere nieuwbouwproductie. Tabel 3-7 geeft daar een indicatie van.

Tabel 3-7 Nieuwbouw van woningen tot 2015 (hoog scenario)

Referentiemilieus	grondgebonden koop	grondgebonden koop luxe	appartementen koop	grondgebonden huur	appartementen huur	
centrumstedelijk	1.700	200	4.400	1.400	4.000	11.700
stads wonen	4.100	500	3.500	1.100	2.800	12.000
suburbaan	9.300	6.400	3.000	5.300	10.100	34.100
groen stedelijk	5.800	2.900	4.800	1.000	1.900	16.400
kleinstedelijk	5.100	9.800	400	1.400	700	17.400
TOTAAL	26.000	19.800	16.100	10.200	19.500	91.600

Merk op dat in dit hoge scenario, bij vergelijking met het lage, de nieuwbouwproductie zich vooral meer richt op referentiemilieus met groene en suburbane kenmerken. Ofwel: in het hoge scenario wordt de veranderopgave voor de stad groter, terwijl de invulling van de productie juist 'minder stedelijk' wordt. Er is veel reden om stedelijk gebied te transformeren, maar niet door nog meer van de nu bestaande stedelijke kwaliteiten toe te voegen: het zal 'anders stedelijk' moeten.

In de woonvisie is de nieuwbouwopgave bepaald op 90.000 woningen. Het precieze aantal is afhankelijk van de vraag in welke mate bestaande woningen kunnen worden getransformeerd zonder te hoeven worden gesloopt en vervangen, en de ontwikkeling van de marktvraag.

3.5 Transformatie woningvoorraad: uitbreiden én veranderen

Haaglanden kent een veranderopgave en een uitbreidingsopgave, beide met zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve component. Wanneer men een voorraadtransformatie nastreeft die:

- rekening houdt met de toekomstige veranderingen in de woningvraag omdat er meer en andere huishoudens komen;
- de bestaande kwantitatieve en kwalitatieve spanning tussen vraag en aanbod met de helft wil reduceren;

dan leidt dat rekentechnisch tot een veranderopgave waarvan omvang en richting en tabel 3-5 zijn samengevat, en een nieuwbouwproductie waarvan de omvang en richting in 3-7 zijn samengevat.

Deze zijn in de woonvisie uitgewerkt in de vorm van een regionaal ambitieprogramma.

Dat is gebeurd in confrontatie met lopende plannen en capaciteiten (inclusief ruimtegebruik) en een nagestreefde accentuering in typen woonmilieus. In hoofdstuk 5 van deze bijlage wordt het regionale ambitieprogramma in meer detail weergegeven.

4

Woonmilieus

4.1 Kenmerken van woonmilieus

In hoofdstuk 3.1 werden de huidige woongebieden in Haaglanden toegelicht en op kaart gezet. Die indeling volgt in feite de periode waarin wijken tot stand zijn gekomen. Elke periode heeft haar specifieke kenmerken, die medebepalend zijn voor de waardering van een wijk.

Hier kijken we niet andersom: niet naar de bouwperiode, want die ligt immers in de toekomst, maar naar de fysieke kenmerken die kennelijk bepalend zijn voor de waardering van het woongebied. Aan de hand van die kenmerken onderscheiden we een aantal woonmilieus die het profiel van Haaglanden kunnen versterken. Daarbij gaat het niet om de zeer stedelijke of juist de zeer landelijke woonmilieus, maar juist om de kleurschakering daartussen. De kracht van Haaglanden is immers de grote variatie die we aantreffen binnen een compact stadsgewest dat tóch ruim en groen is. Het versterken van die kracht vergt een woonmilieubeleid dat die kwaliteiten benut.

Bij het construeren van de typen woonmilieus die daarbij richtinggevend kunnen zijn, zijn de navolgende harde kenmerken van belang:

- 1 de ligging van een wijk: in of nabij het centrum, of juist aan de rand van een stad of plaats
- 2 het stratenpatroon: fijnmazig, of juist lange straten en lange zichtlijnen
- 3 bebouwingskenmerken: kleine/grote blokken, hoog/laag
- 4 voorzieningen: in/buiten de wijk, gespreid of geconcentreerd
- 5 menging van functies: vooral wonen, of juist wonen/winkels/werken
- 6 groen: veel/weinig, recreatiemogelijkheden voor verschillende groepen, veel particulier groen of juist veel openbaar groen
- 7 de bewoners: jong/oud, rijk/arm, gezinnen/kleine huishoudens

Op grond van bestaande voorkeuren en deze kenmerken is de volgende set aan woonmilieus opgesteld.

Tabel 4-1 Hoofdpijn 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

Aan de hand van deze kenmerken is het mogelijk om toepassingsgericht te kijken naar de transformatiemogelijkheden en –richting van bestaande woongebieden en de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe woonmilieus, bijvoorbeeld op uitleglocaties. Er past in dat verband wel onmiddellijk een noot bij: een woonmilieu wordt zeker niet alleen gevormd aan de hand van de dichtheid of de bebouwingsvorm, maar vooral door de sfeer die de bewoners eraan geven.

4.2 Woonmilieus nader getypeerd

Een meer uitgebreide typering van de onderscheiden woonmilieus wordt op de volgende pagina's gegeven.

4.2.1 Stedelijk wonen / centrum

Ligging in omgeving

- ✓ Dit woonmilieu bevindt zich in of rondom de binnenstad.
- ✓ Alle voorzieningen zijn in de wijk of in de directe omgeving van de wijk aanwezig. Een deel van de voorzieningen is gericht op de hele stad en de regio.
- ✓ De binnenstad wordt gedomineerd door mensen van buiten. In de wijken rond het centrum is het rustiger.

Opzet van de wijk

- ✓ Stukken grond met een voormalige industriële of havenfunctie zijn gebruikt voor nieuwe woon- en werkfuncties.
- ✓ De dichtheid is relatief hoog en varieert van 40 tot boven de 100 woningen per hectare.
- ✓ Op geconcentreerde plekken komt men hoogbouw tegen.
- ✓ De functies wonen en werken zijn gemengd.
- ✓ Er is een sterke scheiding tussen openbaar gebied en privé-terrein.

Straatprofiel

- ✓ In de oude gedeelten van het centrum domineren smalle straatjes. Naarmate de bebouwing jonger is, nemen de brede en rechte wegen toe, evenals de ruimte voor voetgangers en fietsers.
- ✓ Goede openbaarvervoersverbindingen, filevorming in de binnenstad.
- ✓ Parkeren wordt zoveel mogelijk verplaatst van de straat naar onder de grond.

Woningen en hun bewoners

- ✓ De architectuur stamt uit veel verschillende bouwperiodes.
- ✓ Veel woningen in de appartementensfeer.
- ✓ Drie of meer bouwlagen (panden) en echte hoogbouw (tien hoog of meer)
- ✓ Rond het centrum zijn ook grote eengezinswoningen met tuin te vinden
- ✓ Zowel huur als koop.
- ✓ Jonge tweeverdieners, sommige met kind.
- ✓ Minder draagkrachtigen in sociale huurwoningen en jongeren op kamers.

4.2.2 Stedelijk wonen / duur

Ligging in omgeving

- ✓ Dit woonmilieu bevindt zich in of rondom de binnenstad.
- ✓ Voorzieningen nabij, maar niet in de wijk.
- ✓ Lichte menging met kleinere (dure) kantoren.

Opzet van de wijk

- ✓ De dichtheid is vrij hoog en varieert van 40 tot 60 woningen per hectare.
- ✓ Gemiddelde bouwhoogte 3 tot 6 lagen. Herenhuizen, grote appartementen (meer dan 150 m²), penthouses.
- ✓ Kleine besloten tuinen of hoven voor de grondgebonden woningen, grote balkons voor de appartementen.
- ✓ Sterke scheiding tussen openbaar gebied en privé-terrein.

Straatprofiel

- ✓ Rustige, niet al te brede straten.
- ✓ Parkeren zoveel mogelijk verplaatst van de straat naar onder de grond.

Woningen en hun bewoners

- ✓ De architectuur stamt uit veel verschillende bouwperiodes.
- ✓ Veel identiteit en sfeer.
- ✓ Dure koop, maar ook dure huurwoningen.
- ✓ Tweeverdieners, sommigen met kind, echte stedelingen.

4.2.3 Stads wonen / mix

Ligging in de omgeving

- ✓ Deze stadswijken liggen op enige afstand van het centrum. Met het openbaar vervoer of op de fiets is de binnenstad binnen tien minuten te bereiken.
- ✓ In de wijk zijn de (winkel)voorzieningen afgestemd op de bewoners. Zo zijn er multiculturele voorzieningen te vinden. Alle andere voorzieningen zijn dichtbij, in het centrum.

Opzet van de wijk

- ✓ Organisch of seriematig(-organisch) opgezette wijk, waarbij de woningen wel een (sterke) eenheid vormen.
- ✓ Netto dichtheid van 50 tot 80 woningen per hectare in een hoog bebouingspercentage (weinig grootschalig groen, geen brede wegen)
- ✓ Functiemenging met dagelijkse winkelvoorzieningen, horeca en - op kleine schaal - atelierwoningen (kunstenaars) en werken aan huis.
- ✓ Veel kleinschalige bedrijvigheid.

Straatprofiel

- ✓ Rechte of lichtgebogen smalle straten met smalle stoepen eventueel in de vorm van (doodlopende) eenrichtingswegen. Geen middenberm en vaak geen vrijliggende fietspaden (eventueel wel op de doorgangswegen).
- ✓ Parkeren langs de straat aan één of beide zijden van de straat. Ook ondergronds parkeren is denkbaar (tijdens de stadsvernieuwing toegevoegd).
- ✓ Redelijk sterke scheiding openbaar en privé. Eventueel een overgang in de vorm van geveltuinen of kleine voortuintjestuinen.
- ✓ Aanwezigheid pleintjes met kleinschalige speelvoorzieningen

Woningen en hun bewoners

- ✓ Traditionele bouwstijl van voor 1900 tot 1920 of stadsvernieuwing. Overwegend 3 à 4 bouwlagen. Achtertuinen en balkons.
- ✓ Een mix van appartementen, grondgebonden (rij)woningen en boven/benedenwoningen. Ook kamerbewoning. De grootte (en daarmee ook de prijs) van woningen verschilt sterk.
- ✓ Zowel huur als koop is mogelijk. Over het algemeen is er ook een behoorlijk aandeel particuliere huur.
- ✓ De bevolking is zeer divers. Gezinnen, stellen en alleenstaanden wonen door elkaar. Er zijn relatief veel allochtonen.

4.2.4 Groenstedelijk / Tuinstad

Ligging in de omgeving

- ✓ De tuinstadwijken zijn en worden aan de rand van de stad gebouwd. De oude tuinstadwijken zijn inmiddels ingebouwd in de stad.
- ✓ In de nieuwere wijken zijn alleen dagelijkse voorzieningen op korte afstand aanwezig. Voor andere voorzieningen moet men de wijk uit.

Opzet van wijk

- ✓ Woningen met voortuinen, bomen aan de straat: de klassieke Nederlandse straatindeling.
- ✓ Netto dichtheid 30-35 woningen per hectare.
- ✓ Het wonen overheerst. Op kleine schaal functiemenging met werken aan huis (praktijken).
- ✓ Particulier groen overheerst.

Straatprofiel

- ✓ De straten zijn niet al te lang. Ze zijn recht of lichtgebogen, eventueel in de vorm van eenrichtingswegen. De hoofdassen zijn lommerrijke lanen, soms met middenberm en vrijliggende fietspaden.
- ✓ Parkeren overwegend langs de straat en in het geval van de grotere woningen ook op eigen erf.

Woningen en hun bewoners

- ✓ Architectuur varieert van Haagse School tot functionalisme.
- ✓ Naast eengezinswoningen ook wel appartementen.
- ✓ Overwegend 2 tot 3 bouwlagen, hier en daar een bescheiden woontoren.
- ✓ Voornamelijk stellen met of zonder kinderen, maar ook alleenstaanden en ouderen.

4.2.5 Groenstedelijk / Parkstad

Ligging in de omgeving

- ✓ De parkstadwijken zijn en worden aan de rand van de stad gebouwd. De oude tuinstadwijken zijn inmiddels ingebouwd in de stad.
- ✓ In de nieuwere wijken zijn alleen dagelijkse voorzieningen op korte afstand aanwezig. Voor andere voorzieningen moet men de wijk uit.

Opzet van wijk

- ✓ Grote woonblokken (appartementen, of eengezinswoningen) in het overwegend openbare groen.
- ✓ Netto dichtheid rond de 50 woningen per hectare.
- ✓ Het wonen overheerst. Op kleine schaal functiemenging met werken aan huis (praktijken).

Straatprofiel

- ✓ De straten zijn niet lang, wel recht. De hoofdassen zijn lommerrijke lanen, soms met middenberm en vrijliggende fietspaden.
- ✓ Parkeren langs de straat, maar ook veel ondergronds.

Woningen en hun bewoners

- ✓ Architectuur varieert van Haagse School tot modern functionalisme.
- ✓ Eengezinswoningen (50%) en appartementen (50%).
- ✓ Eengezinswoningen 2 tot 3 bouwlagen, appartementenblokken 6 tot 10 hoog.
- ✓ Stellen (vaker zonder dan met kinderen), maar ook veel ouderen en alleenstaanden.

4.2.6 Modaal suburbaan

Ligging in omgeving

- ✓ De wijken liggen aan de randen van de stad, in het groen.
- ✓ Zij liggen op enige afstand van de meeste voorzieningen (winkels, horeca- en uitgaansgelegenheden). Wel zijn er wijkcentra voor dagelijkse boodschappen.
- ✓ Er is vaak een goede rechtstreekse OV-verbinding (vooral bus en metro). Daarnaast is de auto-ontsluiting goed verzorgd, waardoor je relatief snel de stad uit bent.

Opzet van de wijk

- ✓ Lange rijen met dezelfde soort woningen.
- ✓ Open bebouwing langs de straat of in het groen.
- ✓ Laagbouw vaak 1- 2 bouwlagen. Hoogbouw > 4 bouwlagen.
- ✓ Dichtheid rond de 40 woningen per hectare.
- ✓ Sterke scheiding tussen privé en openbaar.
- ✓ Grootschalig, openbaar recreatief groen.
- ✓ Functiemenging zeer beperkt.

Straatprofiel

- ✓ Overwegend rechte straten. Vaak een grid of stempelpatroon. Veel rechte lijnen.
- ✓ Gescheiden wegen. De trottoirs zijn breed, wandelpaden in het groen.
- ✓ Parkeren in parkeervakken, soms aan de straat of in parkeergarages.

Woningen en haar bewoners

- ✓ Moderne, functionele architectuur, soms wat opgeleukt.
- ✓ Veel eengezinswoningen in de koopsector.
- ✓ Dertig procent sociale huurwoningen.
- ✓ Afgesloten achtertuinen.
- ✓ Vooral gezinnen met kinderen. Autochtonen uit herstructureringswijken.

4.2.7 Groene rand

Ligging in de omgeving

- ✓ De groene randen vormen de overgang van de stad of het dorp naar het buitengebied.
- ✓ Sommige van deze wijken zijn in de loop der jaren ingebouwd in het stedelijk gebied.
- ✓ Rond dorpen liggen de woningen vaak in linten langs de weg.

Opzet van wijk

- ✓ Woningen liggen in het groen, bomen aan de straat
- ✓ Gebruik van traditionele bouwmaterialen met oog voor details
- ✓ Netto dichtheid rond 20 tot 30 woningen per hectare.
- ✓ Voornamelijk wonen. Op kleine schaal functiemenging met werken aan huis (praktijken).

Straatprofiel

- ✓ De klassieke tuinwijk ligt veelal aan grote doorgaande lanen met bomen met veel snippergroen. Langs de assen liggen kleinere straten.
- ✓ De straten zijn rechte of lichtgebogen, eventueel in de vorm van eenrichtingswegen. De hoofdassen zijn lommerrijke lanen, soms met middenberm en vrijliggende fietspaden.
- ✓ Overgang openbaar en privé vaak door stenen omheining.
- ✓ Tuin voor en achter of om het hele huis.
- ✓ Parkeren overwegend langs de straat en in het geval van de grotere woningen ook op eigen erf.

Woningen en hun bewoners

- ✓ Traditionele bouwstijl.
- ✓ Rijtjeswoningen, 2/1-, 3/1- of 4/1 kap, vrijstaand.
- ✓ Overwegend 2 tot 3 bouwlagen met uitbouw of dakkapel.
- ✓ Woning van de straat af door voortuin. Tuinen, voor en achter, soms met oprit.
- ✓ De meeste woningen zijn prijzige koopwoningen.
- ✓ Voornamelijk welgestelde tweeverdieners met of zonder kinderen.

4.2.8 Villawijk

Ligging in de omgeving

- ✓ Oudere villawijken liggen tegen het centrum aan. De nieuwere moderne villawijken liggen aan de randen van de stad of in het groen.
- ✓ De klassieke villawijk ligt veelal aan grote doorgaande lanen met bomen met veel snippergroen. Rijkdom wordt niet getoond.
- ✓ Moderne villawijken zijn veel meer eilanden op zichzelf met weinig snippergroen en veel grootschalig openbaar groen. De woningen liggen veel minder verscholen en zijn meer openbaar. Rijkdom mag gezien worden.
- ✓ Voorzieningen (in het centrum) zijn op enige afstand. Er heerst vooral rust. Een klein winkelcentrum dat bereikbaar is met de auto is veelal dichtbij.

Opzet van de villawijk

- ✓ In de klassieke villawijk overheerst de organische bouwstijl. Iedere woning heeft een eigen stijl door de aangebrachte ornamenten, kleuren en gevel. Door het gebruik van traditionele bouwmaterialen vormt het geheel wel een eenheid. Woningen staan midden op de kavel in het groen.
- ✓ In de moderne villawijk is de bouwstijl functioneel. Het ontwerp van de woningen vormt de expressie van het individu. Er wordt gebruikgemaakt van moderne bouwmaterialen. De woningen staan aan de rand van de kavel, wat gecompenseerd wordt door grootschalig openbaar groen.
- ✓ Netto dichtheid van < 20 woningen per hectare.

Straatprofiel

- ✓ Rechte of lichtgebogen straten en stoepen eventueel in de vorm van eenrichtingswegen. Bij meer suburbane wijken loopt de stoep soms geleidelijk over in de weg. Alleen bij de hoofdassen middenberm en vrijliggende fietspaden.
- ✓ Parkeren langs de straat of op eigen erf.

Woningen en hun bewoners

- ✓ Klassiek: Traditionele bouwstijl van voor 1900 tot 1920/'30, statige panden. Villawoningen, soms ook met appartementen. Overwegend 3 tot 4 bouwlagen met overkappingen. Tuinen, voor en achter, vaak rondom de woning.
- ✓ Modern: Moderne bouwstijl van 'less is more' tot Amerikaanse overdaad. Villawoningen of bungalows. Overwegend 1 tot 3 bouwlagen afhankelijk met overkappingen. Garage voor en privé-tuin achter.
- ✓ Bovenmodale tweepersoonshuishoudens en gezinnen en op beperkte schaal ouderen.

4.2.9 Kleinstedelijk / Dorps wonen

Ligging in omgeving

- ✓ Dorpen zijn ontstaan als losstaande kernen in het landelijk gebied.
- ✓ Vaak zijn dorpen gebouwd op een verhoogde plek in het landschap.
- ✓ Sommige dorpskernen zijn inmiddels ingebed in stedelijk gebied, maar zij zijn nog wel als zodanig herkenbaar.
- ✓ De dorpscentra onderscheiden zich van het buitengebied door de clustering van voorzieningen. Het draagvlak voor de voorzieningen is soms een probleem.

Opzet van het dorp

- ✓ De opzet is organisch van aard.
- ✓ Het dorpscentrum wordt gevormd door een hoofdstraat of een dorpsplein (brink). De kerk of een ander openbaar gebouw vormt vaak het middelpunt van het dorp.
- ✓ De woningen verschillen sterk in bouwjaar en woningtypen.
- ✓ De bebouwingsdichtheid neemt van het centrum tot de rand steeds verder af. Aan de rand(en) van het dorp bevindt zich vaak (een) nieuwbouwwijk(en).
- ✓ Er is geen sterke scheiding tussen openbaar en privé, de openbare ruimte is parochiaal.

Straatprofiel

- ✓ Het stratenpatroon van de dorpskern is ongeordend van aard.
- ✓ Het bestaat veelal uit smalle bochtige straatjes. De hoofdstraat (de doorgaande route door het dorp) is breder dan de overige straten, heeft brede trottoirs en eventueel vrijliggende fietspaden en een middenberm.
- ✓ De bestrating is vaak traditioneel met gebruik van klinkers of kinderkopjes, de hoofdroute is mogelijk geasfalteerd.

Woningen en hun bewoners

- ✓ Veel grondgebonden eengezinshuizen (rij, 2/1-kap- en vrijstaand). Het aantal bouwlagen varieert tussen 1 tot 3 lagen (met zolder).
- ✓ Verschillende vormen, traditionele ramen met roede-verdeling, rieten daken, verschillende kapconstructies.
- ✓ In het centrum alleen achtertuinen, naar de rand toe grotere tuinen (zowel voor- als achter het huis).
- ✓ Er wonen allerlei leeftijdsgroepen en huishoudentypen door elkaar.
- ✓ De autochtone bevolking overheerst.

5

Van woonmilieus naar programma

5.1 Van woongebieden naar woonmilieus

In hoofdstuk 3 is inzicht gegeven in de samenstelling van de nieuwbouw naar een aantal referentiemilieus. Daar werd in tabel 3-7 een vraag zichtbaar naar:

- 1 circa 24.000 woningen in stedelijke referentiemilieus
- 2 circa 12.000 woningen in groenstedelijke referentiemilieus
- 3 circa 34.000 woningen in suburbane referentiemilieus, met een voorkeur voor grondgebonden woningen
- 4 circa 17.000 woningen in kleinstedelijke referentiemilieus, inclusief de vraag naar villa's en groene, kleinschalige woonmogelijkheden

Vertaald naar een woonmilieustrategie in de termen van hoofdstuk 4 heeft dat tot de volgende cijferopstelling geleid.

Tabel 5-1 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 subuurbaan	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 de navolgende tabellen wordt dit programma nader gedetailleerd.

5.2 Woonmilieus en differentiatie

WOONMILIEUS EN PROGRAMMA in aantallen

		koopwoningen							huursector			
		egh/top boven 400.000	egh/duur 220.000 400.000	egh/mid 140.000 220.000	egh/gk tot 140.000	app/duur boven 200.000	app/mid. 140.000 200.000	app/gk tot 140.000	egh/duur	egh/shs	app/duur	app/shs
stads wonen/centrum	9.000		600	400		1.000	1.200	1.800			2.000	2.000
stads wonen/duur	3.000	800	400			800	400		200		400	
stads wonen/mix	12.000		400	2.400	1.000	400	1.200	1.200		800	800	3.800
tuinstad	12.000	800	2.800	5.000		400	600		600	400	600	800
parkstad	12.000		800	2.000	800	400	1.000	2.000	400	800	800	3.000
groene randen	12.000	1.200	4.800	4.400		400			800		400	
villawijk	6.000	4.600	1.000			400						
modaal suburbaan	17.000		1.800	5.200	1.600		400	800	800	800	600	5.000
kleinstedelijk/dorps	7.000	600	2.400	1.600	600	200	200	200	200	200	400	400
	90.000	8.000	15.000	21.000	4.000	4.000	5.000	6.000	3.000	3.000	6.000	15.000

WOONMILIEUS EN PROGRAMMA in procenten

		koopwoningen							huursector			
		egh/top boven 400.000	egh/duur 220.000 400.000	egh/mid 140.000 220.000	egh/gk tot 140.000	app/duur boven 200.000	app/mid. 140.000 200.000	app/gk tot 140.000	egh/duur	egh/shs	app/duur	app/shs
stads wonen/centrum	9.000		7%	4%		11%	13%	20%			22%	22%
stads wonen/duur	3.000	27%	13%			27%	13%		7%		13%	
stads wonen/mix	12.000		3%	20%	8%	3%	10%	10%		7%	7%	32%
tuinstad	12.000	7%	23%	42%		3%	5%		5%	3%	5%	7%
parkstad	12.000		7%	17%	7%	3%	8%	17%	3%	7%	7%	25%
groene randen	12.000	10%	40%	37%		3%			7%		3%	
villawijk	6.000	77%	17%			7%						
modaal suburbaan	17.000		11%	31%	9%			5%	5%	5%	4%	29%
kleinstedelijk/dorps	7.000	9%	34%	23%	9%	3%		3%	3%	3%	6%	6%
	90.000	9%	17%	23%	4%	4%	6%	7%	3%	3%	7%	17%

5.3 Herstructurering bestaand gebied

Herstructurering/woonmilieus		dichtheid	mgh/egh	koop/huur	hectare
stads wonen/centrum	9.000	80 won./ha.	90/10	55/45	113
stads wonen/luxe	3.000	50 won./ha.	45/55	80/20	60
stads wonen/mix	12.000	60 won./ha.	60/40	55/45	200
parkstad	5.000	50 won./ha.	60/40	60/40	100
tuinstad	5.000	33 won./ha.	20/80	80/20	152
groene randen	3.000	25 won./ha.	5/95	90/10	120
modaal suburbaan	5.000	42 won./ha.	40/60	60/40	119
	42.000	49 won./ha.			864

Herstructurering/programma		koopwoningen							huursector			
		egh/top boven 400.000	egh/duur 220.000 400.000	egh/mid 140.000 220.000	egh/gk tot 140.000	app/duur boven 200.000	app/mid. 140.000 200.000	app/gk tot 140.000	egh/duur	egh/shs	app/duur	app/shs
centrum gebied	12.000	800	1.000	400		1.800	1.600	1.800	200		2.400	2.000
vooorlogse ring	12.000		400	2.400	1.000	400	1.200	1.200		800	800	3.800
naoorlogse ring	18.000	800	3.200	5.600	800	400	800	1.000	800	800	800	3.000
	42.000	1.600	4.600	8.400	1.800	2.600	3.600	4.000	1.000	1.600	4.000	8.800
		3,8%	11,0%	20,0%	4,3%	6,2%	8,6%	9,5%	2,4%	3,8%	9,5%	21,0%

5.4 Westland / Westlandse Zoom

Westland/WZ/woonmilieus		dichtheid	mgh/egh	koop/huur	
groene randen	1.500	25 won./ha.	5/95	90/10	60
kleinstedelijk/dorps	6.000	30 won./ha.	20/80	80/20	200
villawijk	3.000	15 won./ha	5/95	100/0	167
	10.500	24 won./ha			427

Westland/WZ/programma		koopwoningen							huursector			
		egh/top boven 400.000	egh/duur 220.000 400.000	egh/mid 140.000 220.000	egh/gk tot 140.000	app/duur boven 200.000	app/mid. 140.000 200.000	app/gk tot 140.000	egh/duur	egh/shs	app/duur	app/shs
Westland	7.500	600	2.400	2.000	600	200	400	200	100	200	400	400
Westlandse zoom	3.000	2.400	400			200						
	10.500	3.000	2.800	2.000	600	400	400	200	100	200	400	400
		28,6%	26,7%	19,0%	5,7%	3,8%	3,8%	1,9%	1,0%	1,9%	3,8%	3,8%

5.5 Nieuwe uitleg

VINEX-VINAC/woonmilieus		dichtheid	mgh/egh	koop/huur	hectare
modaal suburbaan	12.000	42 won./ha.	40/60	60/40	286
parkstad	7.000	50 won./ha.	60/40	60/40	140
tuinstad	7.000	33 won./ha.	20/80	80/20	212
groene randen	7.500	25 won./ha.	5/95	95/5	300
kleinstedelijk/dorps	1.000	30 won./ha.	10/90	80/20	33
villawijk	3.000	15 won./ha.	5/95	100/0	233
	37.500	32 won./ha.			1204

VINEX-VINAC/programma		koopwoningen							huursector				
		egh/top boven 400.000	egh/duur 220.000 400.000	egh/mid 140.000 220.000	egh/gk tot 140.000	app/duur boven 200.000	app.mid. 140.000 200.000	app/gk tot 140.000	egh/duur	egh/shs	app/duur	app/shs	
VINEX/VINAC incl Harnaschpolder	37.500	3.400	7.600	10.600	1.600	1.000	1.000	1.800	0	1.900	1.200	1.600	5.800
	37.500	3.400	7.600	10.600	1.600	1.000	1.000	1.800		1.900	1.200	1.600	5.800
		9.1%	20.3%	28.3%	4.3%	2.7%	2.7%	4.8%		5.1%	3.2%	4.3%	15.5%

5.6 Het transformatieresultaat

In procenten	grondg. koop		app.koop	grondg.huur	app.huur
	duur	gk/midden			
Voorraad 2000	5,2%	20,0%	16,0%	13,2%	45,5%
Programma nieuwbouw	25,6%	27,8%	16,7%	6,7%	23,3%
Voorraad 2015	9,7%	22,5%	20,5%	12,4%	34,9%

De veranderingen in de voorraad worden niet alleen beïnvloed door het nieuwbouwprogramma:

* door transformatie zullen 30.000 woningen veranderen (sloop/nieuwbouw, samenvoeging, herpositionering)

* door verkoop zullen 18.000 huurwoningen, in hoofdzaak gestapeld, worden omgezet in koop

In aantallen	grondg. koop		app.koop	grondg.huur	app.huur
	duur	gk/midden			
Voorraad 2000	22.000	85.000	68.000	56.000	193.000
Minder door transformatie			-1.000	-1.000	-28.000
Verkoop		1.000	17.000	-1.000	-17.000
Nieuwbouw +transformatieresultaat	25.000	23.000	15.000	6.000	21.000
Voorraad 2015	47.000	109.000	99.000	60.000	169.000

Noot:

Bij transformatie gaat het om sloop/nieuwbouw, om samenvoeging en om herpositionering van complexen door ingrijpende/innovatieve aanpassingen.



Overige data

6.1 Mensen

Tabel 6-1 Aantal huishoudens (1 januari) naar leeftijdscategorie (2000-2015)

	2000	2005	2010	2015
15-24	34.631	37.243	37.694	38.755
25-34	98.396	90.258	84.631	85.748
35-44	92.335	95.877	95.202	86.643
45-54	78.194	80.957	86.074	90.010
55-64	51.689	65.160	74.126	75.990
65-74	44.145	44.419	48.001	60.168
75+	45.034	44.770	44.670	44.818
totaal	444.427	458.685	470.404	482.127

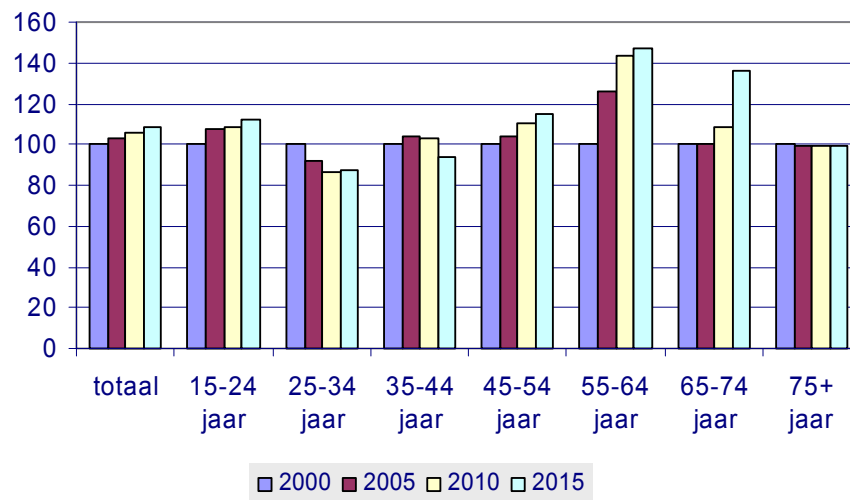
Bron: CBS, DGW, Primos 2001

Tabel 6-2 Aantal en aandeel 65-plus huishoudens naar gemeente (2000-2015)

	2000			2010			2015		
	65+	totaal	%	65+	totaal	%	65+	totaal	%
Wassenaar	3339	11231	30%	3188	11883	27%	3287	12143	27%
De Lier	598	4119	15%	902	4312	21%	1099	4367	25%
Delft	7964	49400	16%	8474	52135	16%	9537	52068	18%
Leidschendam	3640	15822	23%	4242	19425	22%	4964	21456	23%
Maasland	439	2465	18%	586	2605	22%	706	2636	27%
Monster	1615	7587	21%	1873	8011	23%	2205	8124	27%
Naaldwijk	2053	10831	19%	2570	11367	23%	3126	11500	27%
Nootdorp	476	3468	14%	1017	7682	13%	1574	10089	16%
Pijnacker	1338	8395	16%	2052	11559	18%	2754	13811	20%
Rijswijk	6423	24674	26%	6976	27282	26%	7840	28888	27%
Schippluiden	668	4027	17%	952	4243	22%	1136	4285	27%
s-Gravenhage	46138	225789	20%	42647	227224	19%	46388	227394	20%
s-Gravenzande	1300	7108	18%	1616	7459	22%	1934	7552	26%
Voorburg	4972	18877	26%	5498	19917	28%	6100	20491	30%
Wateringen	1098	5834	19%	1471	6432	23%	1753	6550	27%
Zoetermeer	7119	44800	16%	8608	48868	18%	10584	50773	21%
Haaglanden	89179	444423	20%	92674	470403	20%	104985	482126	22%

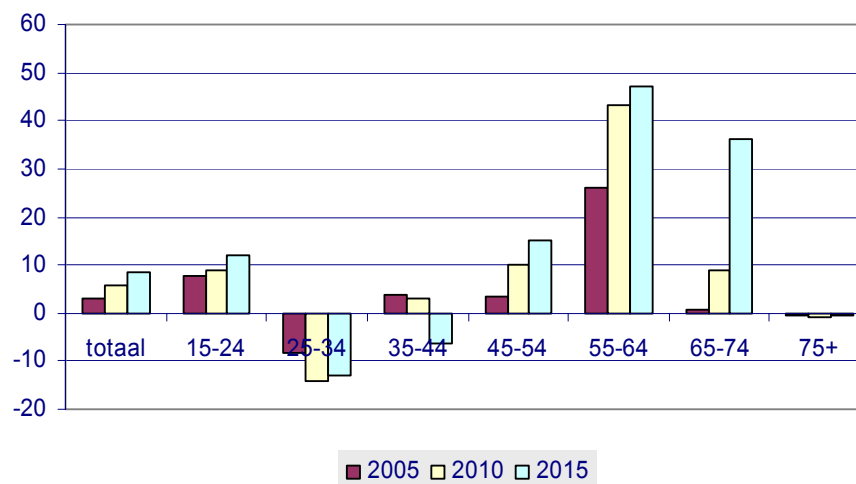
Bron: CBS, DGW, Primos 2001, bewerking RIGO

Figuur 6-1 Index ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdscategorie (2000 = 100)

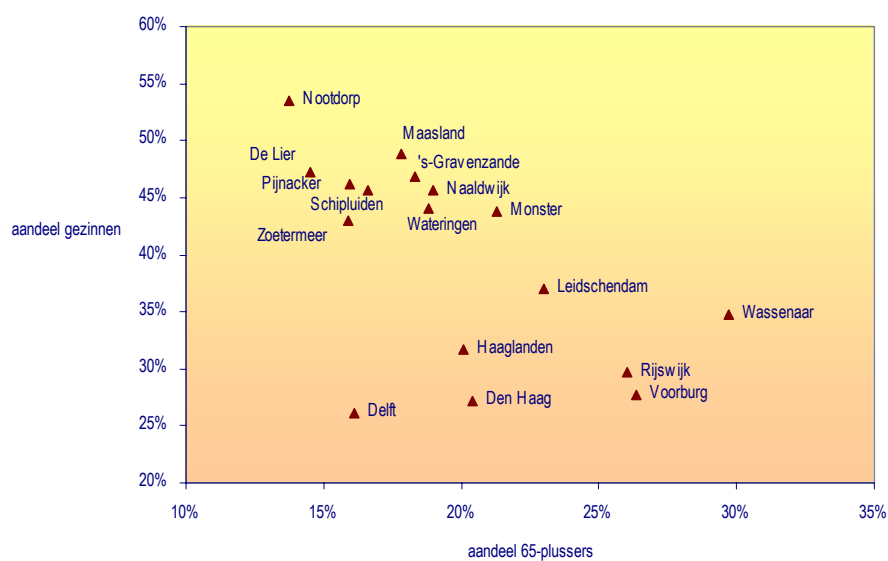


Bron: CBS, DGW, Primos 2001

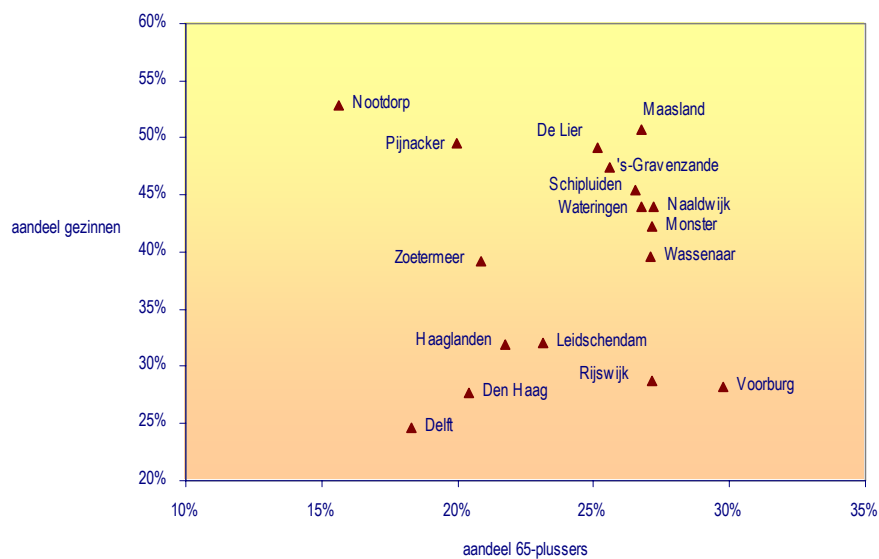
Figuur 6-2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar leeftijdscategorie, groei in % t.o.v. 2000



Bron: CBS, DGW, Primos 2001

Figuur 6-3 Aandeel gezinnen en ouderen per gemeente in 2000

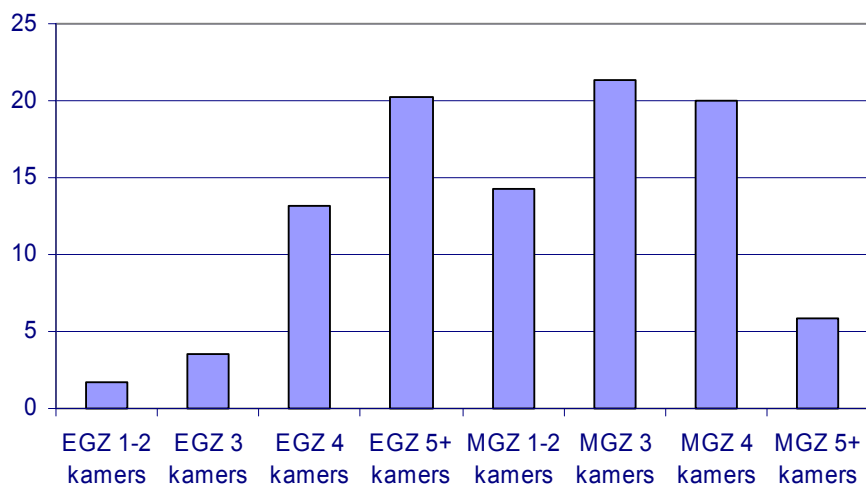
Bron: CBS, DGW, Primos 2001, bewerking RIGO

Figuur 6-4 Aandeel gezinnen en ouderen per gemeente in 2015

Bron: CBS, DGW, Primos 2001, bewerking RIGO

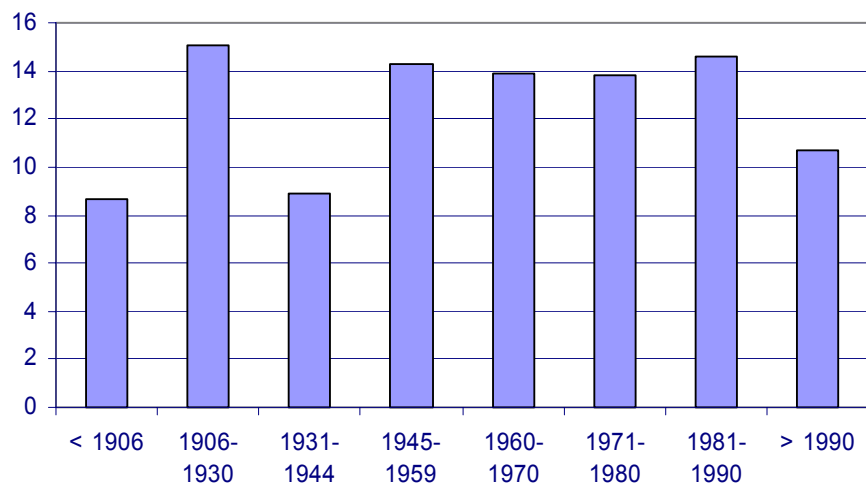
6.2 Woningen

Figuur 6-5 Samenstelling woningvoorraad (1-1-2000) naar woonvorm en kamertal (%)

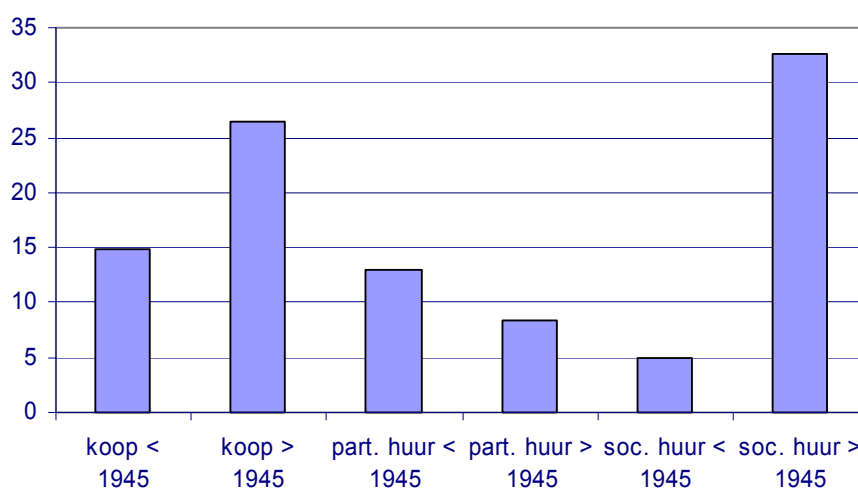


Bron: VROM/DGW, Wotab

Figuur 6-6 Samenstelling woningvoorraad (1-1-2000) naar bouwperiode (%)



Bron: VROM/DGW, Wotab

Figuur 6-7 Samenstelling woningvoorraad (1-1-2000) naar eigendom en bouwperiode (%)

Bron: VROM/DGW, Wotab

Tabel 6-3 Woonsituatie naar huishoudens- en woningtype 2000

	egz 1-2k.	egz 3k.	egz 4k.	egz 5+k.	mgz 1-2k.	mgz 3k.	mgz 4k.	mgz 5+k.	
18-24 jr 1 p.	0	488	271	457	10065	2645	4640	644	19210
18-24 jr 2 p.	144	548	821	652	1121	2185	1763	293	7527
18-24 jr 3+ p.	0	304	51	395	208	1176	645	417	3196
25-34 jr 1 p.	1682	819	1823	1242	14722	12034	5714	561	38597
25-34 jr 2 p.	116	880	3223	2888	1803	6579	4236	1031	20756
25-34 jr 3+ p.	129	1090	5728	8283	521	4505	11021	2288	33565
35-44 jr 1 p.	807	1126	1265	971	8156	11084	2827	564	26800
35-44 jr 2 p.	205	352	1583	2092	230	1965	2233	566	9226
35-44 jr 3+p.	153	1105	9704	22517	275	5121	11896	4197	54968
45-54 jr 1 p.	1032	1491	1882	1879	5300	6345	3852	780	22561
45-54 jr 2 p.	64	599	4544	6493	174	2509	3285	880	18548
45-54 jr 3+ p.	0	537	7333	15422	16	2519	5260	4356	35443
55-64 jr 1 p.	941	584	2511	2446	3639	5076	2820	1182	19199
55-64 jr 2 p.	164	1607	5610	8196	384	2966	4159	1462	24548
55-64 jr 3+ p.	0	0	715	2853	0	1017	1566	1122	7273
65-74 jr 1 p.	76	866	2160	1466	3772	7346	4491	945	21122
65-74 jr 2+ p.	132	1278	4017	4348	1105	4626	5056	1159	21721
75+ jr 1 p.	1412	710	1516	2240	8122	8136	7408	1244	30788
75+ jr 2+ p.	198	549	1568	1781	1408	3052	2466	1056	12078
	7255	14933	56325	86621	61021	90886	85338	24747	427126

Bron: WBO98, bewerking RIGO

6.3 Verhuisbewegingen

Tabel 6-4 Verhuiste personen binnen, naar en uit gemeenten Haaglanden, 1997-2000

	verhuisd binnen de eigen gemeente	migratie binnen het gewest			met overig ZH			met overig NL			met buitenland		
		vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo	vest	vertr	saldo
Delft	30.400	7.010	9.360	-2.350	4.360	4.820	-460	9.110	7.710	1.410	5.460	2.220	3.240
's-Gravenhage	209.700	20.700	37.580	-16.880	15.680	15.710	-30	31.380	27.610	3.770	33.760	14.030	19.740
's-Gravenzande	3.380	1.560	1.410	150	570	600	-30	330	520	-190	190	150	40
Leidschendam	6.030	8.650	4.460	4.190	1.240	1.060	180	1.440	1.410	30	1.210	750	470
De Lier	1.540	910	1.130	-220	260	530	-270	230	420	-190	600	60	530
Maasland	790	230	230	10	380	410	-30	70	170	-100	60	70	-10
Monster	3.260	2.070	1.880	190	360	410	-40	340	450	-120	220	140	80
Naaldwijk	5.220	2.510	2.260	250	570	700	-130	410	560	-160	330	250	70
Nootdorp	1.140	3.540	870	2.670	490	250	240	370	380	-10	130	100	30
Pijnacker	2.660	4.320	1.570	2.750	900	870	30	610	810	-190	310	230	70
Rijswijk	8.350	13.850	7.780	6.070	1.530	1.240	290	1.940	2.060	-120	1.350	860	490
Schippluiden	1.420	1.670	950	720	280	240	40	260	230	40	140	110	30
Voorburg	5.230	7.210	7.570	-360	1.090	1.190	-100	1.780	2.170	-390	1.660	990	660
Wassenaar	3.950	2.390	1.690	700	1.030	1.130	-100	840	1.170	-330	3.430	3.260	180
Wateringen	2.300	2.140	1.910	230	180	230	-50	210	370	-160	150	100	50
Zoetermeer	28.650	9.480	7.600	1.880	3.490	4.110	-630	4.290	5.460	-1.170	2.450	1.600	860
 totaal	314.010	88.230	88.230	0	32.420	33.490	-1.070	53.600	51.470	2.120	51.440	24.910	26.530

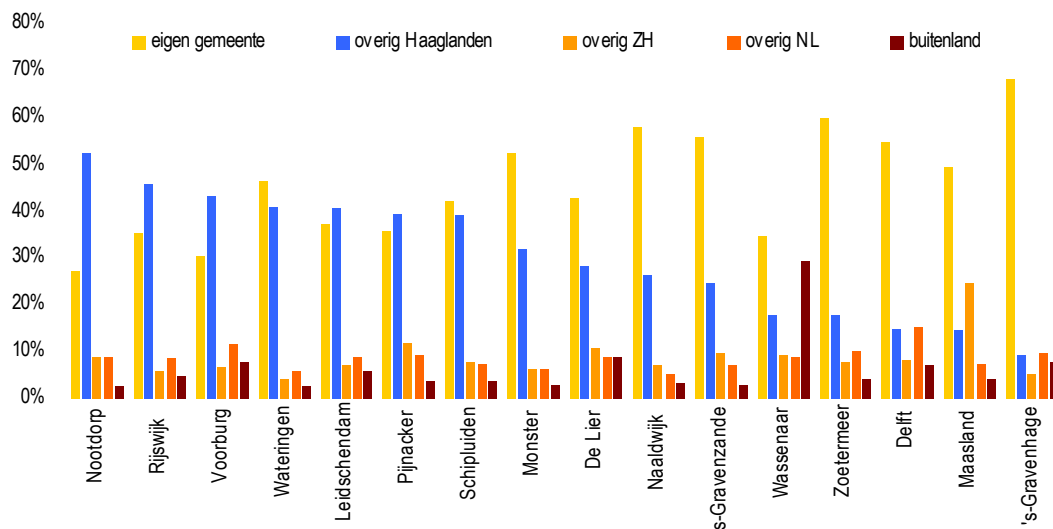
Bron: CBS, bewerking RIGO, de cijfers hebben betrekking op gemeenten zoals ze in 2000 bestonden, dus voorafgaand aan recente herindelingen en grenscorrecties

Tabel 6-5 Verhuisbewegingen tussen en binnen gemeenten, 1997-2000 (personen)

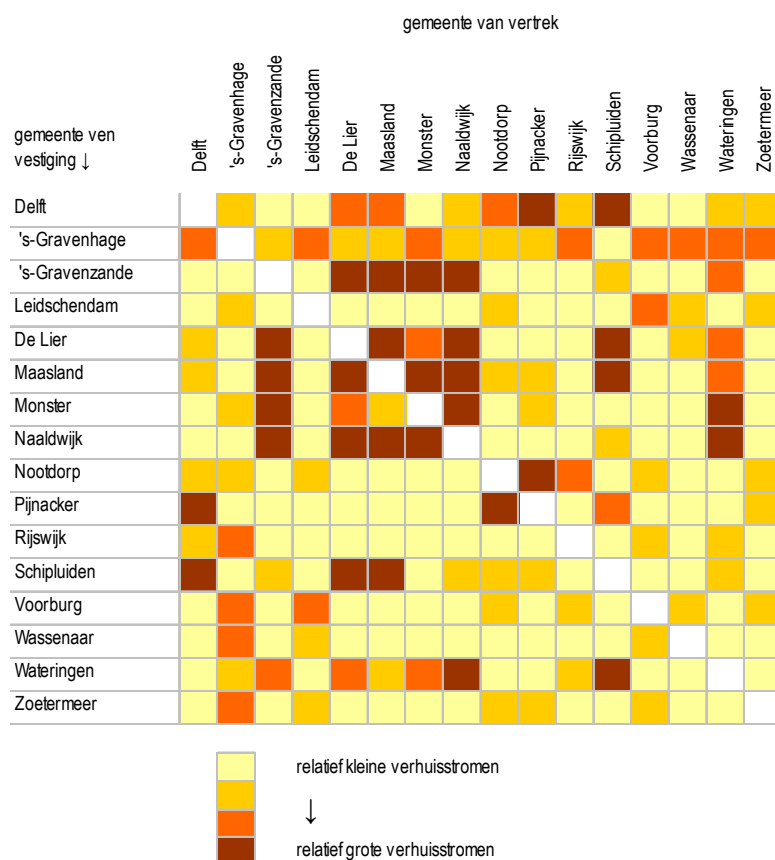
gemeente van vestiging ↓	Gemeente van vertrek															
	Delft	's-Gravenhage	's-Gravenzande	Leidschendam	De Lier	Maasland	Monster	Naaldwijk	Nootdorp	Pijnacker	Rijswijk	Schippluiden	Voorburg	Wassenaar	Wateringen	Zoetermeer
Delft	30.399	3.564	61	135	159	36	49	144	189	595	692	421	257	88	123	501
's-Gravenhage	3.100	209.696	268	1.831	247	38	655	468	171	258	4.290	95	3.095	1.109	745	4.332
's-Gravenzande	39	394	3.377	2	86	13	338	499	4	7	32	12	14	2	85	30
Leidschendam	197	4.906	16	6.032	11	1	20	11	107	66	417	8	1.907	177	16	786
De Lier	97	167	71	5	1.541	63	50	214	0	6	26	126	9	21	50	6
Maasland	21	24	26	0	38	787	14	45	3	4	9	21	1	2	13	10
Monster	47	959	268	7	74	4	3.255	407	1	29	71	9	24	4	137	27
Naaldwijk	68	594	513	7	272	26	502	5.220	5	9	70	36	17	4	368	20
Nootdorp	506	1.349	5	239	6	2	8	13	1.139	201	540	16	284	25	15	329
Pijnacker	2.300	963	10	75	24	4	12	12	136	2.662	217	82	146	14	30	292
Rijswijk	1.081	10.070	40	403	25	3	48	66	86	75	8.350	26	991	57	227	651
Schippluiden	1.110	160	28	9	90	25	18	50	12	28	46	1.417	21	0	42	34
Voorburg	190	4.797	9	966	11	3	16	16	60	44	498	13	5.232	110	17	460
Wassenaar	43	1.894	3	104	5	0	2	0	5	7	84	0	154	3.949	4	83
Wateringen	81	1.130	68	17	61	6	111	288	10	3	217	75	28	2	2.302	39
Zoetermeer	484	6.611	21	655	23	1	40	26	80	233	568	9	619	77	36	28.654

Bron: CBS, bewerking RIGO

Figuur 6-8 Relatieve betekenis van diverse gebieden in de totale verhuismobiliteit, gemeenten gerangschikt naar afnemende betekenis van het gewest



Figuur 6-9 Relatieve sterkte van de verhuisbewegingen binnen en tussen gemeenten in Haaglanden, 1997-2000 (personen)



Bron: CBS, bewerking RIGO

6.4 Vraagaanbodverhouding

Tabel 6-6 Potentiële vraag naar woongebied en woningtype

	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	appartem. koop	grondgeb. huur	appartem. huur	
centrum stedelijk	4872	5478	5956	5930	15037	37273
voooroorlogs	7516	4260	6983	3877	6893	29529
suburbaan vroeg naoorlogs	3748	2540	2307	3396	10542	22533
suburbaan grondgebonden	5223	4123	3401	2138	7812	22697
suburbaan gestapeld	3136	2128	3884	2492	7023	18663
suburbaan na 1985	1112	1605	821	445	513	4496
groen stedelijk	2080	1929	2129	940	5359	12437
kleinstedelijk en dorps	3771	4910	2714	3357	3545	18297
	31458	26973	28195	22575	56724	165925

Bron: WBO98, bewerking RIGO

Tabel 6-7 Potentiële aanbod uit de voorraad, naar woongebied en woningtype

	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	appartem. koop	grondgeb. huur	appartem. huur	
centrum stedelijk	1159	133	3005	2942	21320	28559
voooroorlogs	2278	412	7518	1020	12993	24221
suburbaan vroeg naoorlogs	881	313	2610	651	14631	19086
suburbaan grondgebonden	3249	564	950	3730	8232	16725
suburbaan gestapeld	1491	24	1123	2824	9144	14606
suburbaan na 1985	1745	152	262	441	750	3350
groen stedelijk	869	11	2535	666	4589	8670
kleinstedelijk en dorps	4840	1672	911	2870	2073	12366
	16512	3281	18914	15144	73732	127583

Bron: WBO98, bewerking RIGO

Tabel 6-8 Saldo vraag / aanbod, naar woongebied en woningtype

	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	appartem. koop	grondgeb. huur	appartem. huur	
centrum stedelijk	3713	5345	2951	2988	-6283	8714
voooroorlogs	5238	3848	-535	2857	-6100	5308
suburbaan vroeg naoorlogs	2867	2227	-303	2745	-4089	3447
suburbaan grondgebonden	1974	3559	2451	-1592	-420	5972
suburbaan gestapeld	1645	2104	2761	-332	-2121	4057
suburbaan na 1985	-633	1453	559	4	-237	1146
groen stedelijk	1211	1918	-406	274	770	3767
kleinstedelijk en dorps	-1069	3238	1803	487	1472	5931
	14946	23692	9281	7431	-17008	38342

Bron: WBO98, bewerking RIGO

6.5 Doelgroep

Tabel 6-9 Woonsituatie doelgroep naar type woongebied (2000)

	doelgroep	hogere inkomens
centrum stedelijk	51%	49%
vooorlogs gebied	36%	64%
suburbaan vroeg naorlogs	46%	54%
suburbaan grondgebonden	24%	76%
suburbaan gestapeld	31%	69%
suburbaan na 1985	14%	86%
groen stedelijk	31%	69%
kleinstedelijk en dorps	27%	73%
Haaglanden	36%	64%

Tabel 6-10 Ontwikkeling doelgroep en niet-doelgroep in aantallen huishoudens, gematigd scenario (0,5%)

	2000	2010	2015	2020
doelgroep	152.428	151.779	150.856	148.126
hoger inkomen	274.701	302.670	316.471	328.538
Totaal	427.129	454.448	467.326	476.664

Tabel 6-11 Ontwikkeling doelgroep en niet-doelgroep in aantallen huishoudens, gemiddeld scenario (0,8 / 1,2%)

	2000	2010	2015	2020
doelgroep	152.428	139.615	134.327	129.040
hoger inkomen	274.701	314.834	333.000	347.624
Totaal	427.129	454.448	467.326	476.664

Tabel 6-12 Ontwikkeling doelgroep en niet-doelgroep in aantallen huishoudens, mooi weer scenario (1,5%)

	2000	2010	2015	2020
doelgroep	152.428	130.091	117.420	104.200
hoger inkomen	274.701	324.357	349.907	372.465
Totaal	427.129	454.448	467.326	476.664

6.6 Transformatiescenario's

Tabel 6-13 Samenstelling woonaanbod naar woongebieden en woningtypen (2000)

	grondgeb. koop	grondgeb. luxé 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
voorrologs 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 hoogbouw	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 navolgende tabellen geven weer welke voorraadaanpassingen gewenst zijn bij projectie van de toekomstige woningvraag op het huidige aanbod. Dat gebeurt:

- op basis van drie scenario's met betrekking tot de koopkrachtontwikkeling van huishoudens (gematigd +0,5%, gemiddeld +0,8/1,2%, mooi weer +1,5%);
- inclusief verdiscontering van de huishoudensgroei volgens Primos 2001 (kwantitatief) en zonder daarmee rekening te houden (kwalitatief);
- voor de periodes tot 2010, 2015 en 2020.

Tabel 6-14 Transformatieopgave 2000-2010, kwantitatief

2000-2010		gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift		
centrum stedelijk	400	200	1.000	400	-2.600	600	0	
vooororlogs gebied	1.400	200	1.200	1.200	500	600	5.100	
suburbaan vroeg naoorlogs	500	200	-300	800	100	0	1.400	
suburbaan grondgebonden	2.100	1.000	0	900	500	1.100	5.700	
suburbaan gestapeld	900	100	700	1.200	400	1.200	4.600	
suburbaan na 1985	700	200	100	300	700	300	2.400	
groen stedelijk wonen	1.300	500	700	300	600	100	3.500	
kleinstedelijk en dorps wonen	2.500	2.400	-500	1.000	-0	300	5.800	
	9.900	4.800	3.100	6.100	200	4.300	28.300	
2000-2010		gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift		
centrum stedelijk	1.000	100	1.300	500	-3.900	1.300	300	
vooororlogs gebied	2.000	100	1.100	1.500	-1.200	300	3.900	
suburbaan vroeg naoorlogs	700	300	-800	700	-800	-800	-700	
suburbaan grondgebonden	2.600	1.500	-400	1.100	400	1.100	6.300	
suburbaan gestapeld	1.500	200	800	1.000	-100	700	4.100	
suburbaan na 1985	1.400	300	200	400	1.300	400	4.000	
groen stedelijk wonen	1.900	600	1.100	0	300	200	4.100	
kleinstedelijk en dorps wonen	3.000	3.800	-400	700	-900	200	6.300	
	14.100	6.800	2.900	6.000	-5.000	3.400	28.300	
2000-2010		mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift		
centrum stedelijk	1.200	0	1.600	600	-3.200	600	800	
vooororlogs gebied	2.800	100	2.200	600	-3.400	-0	2.300	
suburbaan vroeg naoorlogs	500	300	-400	900	-2.600	-2.200	-3.500	
suburbaan grondgebonden	3.100	1.400	-500	200	400	2.000	6.700	
suburbaan gestapeld	2.400	200	1.200	1.100	-500	2.100	6.500	
suburbaan na 1985	1.300	300	200	500	600	400	3.400	
groen stedelijk wonen	2.400	700	2.500	-100	500	-100	5.900	
kleinstedelijk en dorps wonen	3.000	3.700	-200	400	-900	200	6.200	
	16.800	6.900	6.300	4.400	-9.200	3.100	28.300	

Tabel 6-15 Transformatieopgave 2000-2010, kwalitatief

2000-2010	gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	100	100	300	-300	-4.700	-200	-4.700
voorroorlogs gebied	500	0	-700	800	-1.300	200	-500
suburbaan vroeg naoorlogs	200	200	-900	500	-1.700	-700	-2.500
suburbaan grondgebonden	1.000	800	-200	0	-300	500	1.900
suburbaan gestapeld	500	100	400	600	-100	0	1.400
suburbaan na 1985	200	100	100	200	600	200	1.300
groen stedelijk wonen	700	400	200	0	100	-200	1.200
kleinstedelijk en dorps wonen	800	1.500	-600	300	-300	100	1.800
	3.900	3.100	-1.400	2.200	-7.800	-100	0
2000-2010	gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	500	0	600	-100	-5.900	400	-4.500
voorroorlogs gebied	1.000	-100	-700	1.100	-2.900	-0	-1.500
suburbaan vroeg naoorlogs	300	300	-1.400	500	-2.600	-1.500	-4.400
suburbaan grondgebonden	1.500	1.200	-600	200	-400	500	2.400
suburbaan gestapeld	1.100	100	400	400	-600	-500	1.000
suburbaan na 1985	800	200	100	300	1.100	300	2.900
groen stedelijk wonen	1.300	500	600	-200	-200	-100	1.900
kleinstedelijk en dorps wonen	1.200	2.700	-600	0	-1.100	0	2.300
	7.900	5.000	-1.500	2.100	-12.600	-800	0
2000-2010	mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	800	-0	800	-0	-5.300	-300	-4.000
voorroorlogs gebied	1.800	-0	300	300	-5.000	-400	-3.100
suburbaan vroeg naoorlogs	200	200	-1.000	600	-4.300	-2.800	-7.000
suburbaan grondgebonden	2.000	1.200	-700	-600	-400	1.400	2.800
suburbaan gestapeld	1.900	200	800	500	-1.000	900	3.300
suburbaan na 1985	700	200	100	400	500	300	2.300
groen stedelijk wonen	1.800	500	1.800	-300	-0	-400	3.500
kleinstedelijk en dorps wonen	1.300	2.700	-400	-200	-1.200	100	2.300
	10.400	5.100	1.700	600	-16.600	-1.200	0

Tabel 6-16 Transformatieopgave 2000-2015, kwantitatief

2000-2015	gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	500	100	1.200	400	-2.800	1.200	600
vooorlogs gebied	2.100	200	1.700	1.700	200	600	6.500
suburbaan vroeg naoorlogs	700	400	-300	1.200	800	100	2.900
suburbaan grondgebonden	2.400	1.500	-200	1.500	600	1.700	7.500
suburbaan gestapeld	1.300	100	1.000	1.700	200	1.700	6.100
suburbaan na 1985	800	200	200	500	900	500	3.200
groen stedelijk wonen	1.900	600	1.100	300	800	400	5.100
kleinstedelijk en dorps wonen	3.200	3.500	-300	1.400	-400	400	7.800
	12.900	6.600	4.400	8.600	400	6.700	39.600
2000-2015	gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	1.200	0	3.000	500	-3.400	1.200	2.600
vooorlogs gebied	2.900	200	1.600	700	-2.300	400	3.400
suburbaan vroeg naoorlogs	700	400	-200	1.100	-1.300	-800	-200
suburbaan grondgebonden	3.400	1.900	-300	500	500	2.200	8.300
suburbaan gestapeld	2.500	300	1.200	1.100	-600	2.800	7.400
suburbaan na 1985	1.000	300	200	300	500	300	2.800
groen stedelijk wonen	3.100	900	3.100	0	300	200	7.600
kleinstedelijk en dorps wonen	3.600	4.000	0	600	-1.000	500	7.700
	18.500	8.000	8.700	4.900	-7.300	6.800	39.600
2000-2015	mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	1.700	200	3.100	-300	-3.600	700	1.700
vooorlogs gebied	3.500	200	2.000	-200	-4.800	200	800
suburbaan vroeg naoorlogs	1.600	400	-200	1.100	-2.600	-3.200	-3.000
suburbaan grondgebonden	4.600	2.400	-300	900	300	2.200	10.200
suburbaan gestapeld	3.000	400	1.700	900	-700	2.900	8.100
suburbaan na 1985	700	400	300	400	700	300	2.900
groen stedelijk wonen	3.800	1.100	3.700	400	-100	100	9.000
kleinstedelijk en dorps wonen	3.700	5.400	400	1.200	-1.000	100	9.900
	22.600	10.300	10.700	4.400	-11.600	3.300	39.600

Tabel 6-17 Transformatieopgave 2000-2015, kwalitatief

2000-2015	gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	-0	100	100	-500	-5.700	0	-6.000
vooroorlogs gebied	800	-100	-800	1.100	-2.300	100	-1.100
suburbaan vroeg naoorlogs	200	300	-1.000	700	-1.800	-900	-2.500
suburbaan grondgebonden	900	1.100	-500	200	-400	900	2.100
suburbaan gestapeld	700	100	500	800	-400	0	1.600
suburbaan na 1985	100	100	200	300	800	400	1.700
groen stedelijk wonen	1.100	400	400	-100	100	-0	1.900
kleinstedelijk en dorps wonen	900	2.200	-600	400	-800	100	2.200
	4.500	4.200	-1.800	3.000	-10.500	600	0
2000-2015	gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	600	-0	1.900	-400	-6.300	0	-4.100
vooroorlogs gebied	1.500	-0	-900	200	-4.600	-100	-4.000
suburbaan vroeg naoorlogs	200	300	-1.000	700	-3.700	-1.800	-5.300
suburbaan grondgebonden	1.800	1.500	-500	-700	-500	1.300	2.900
suburbaan hoogbouw	1.800	200	600	300	-1.200	1.100	2.800
suburbaan na 1985	200	200	200	100	400	200	1.300
groen stedelijk wonen	2.200	700	2.200	-300	-400	-200	4.200
kleinstedelijk en dorps wonen	1.200	2.600	-200	-400	-1.300	200	2.200
	9.600	5.500	2.100	-300	-17.600	700	0
2000-2015	mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	1.000	100	1.900	-1.100	-6.400	-400	-5.000
vooroorlogs gebied	2.000	-100	-500	-600	-6.900	-300	-6.400
suburbaan vroeg naoorlogs	1.100	300	-1.000	700	-5.000	-4.000	-7.900
suburbaan grondgebonden	2.900	1.900	-600	-300	-600	1.400	4.600
suburbaan gestapeld	2.200	300	1.100	100	-1.300	1.100	3.600
suburbaan na 1985	-100	300	200	200	600	200	1.400
groen stedelijk wonen	2.800	900	2.800	0	-700	-400	5.400
kleinstedelijk en dorps wonen	1.300	3.800	100	200	-1.300	-100	4.200
	13.300	7.600	4.000	-800	-21.500	-2.600	0

Tabel 6-18 Transformatieopgave 2000-2020, kwantitatief

2000-2020	gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	700	100	1.900	400	-3.300	1.900	1.700
vooorlogs gebied	2.700	300	2.200	1.800	200	800	8.000
suburbaan vroeg naoorlogs	800	300	100	1.500	1.200	500	4.400
suburbaan grondgebonden	2.700	1.600	-200	1.800	700	2.300	8.900
suburbaan gestapeld	2.100	200	1.500	1.700	600	3.100	9.100
suburbaan na 1985	900	200	300	500	1.000	400	3.300
groen stedelijk wonen	2.100	700	1.800	200	800	600	6.200
kleinstedelijk en dorps wonen	3.800	4.800	-300	1.600	-900	700	9.700
	15.800	8.300	7.200	9.400	300	10.300	51.300
2000-2020	gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	1.600	100	3.600	400	-3.000	1.200	3.800
vooorlogs gebied	3.600	200	2.700	500	-3.200	400	4.200
suburbaan vroeg naoorlogs	1.000	600	0	1.500	-1.000	-1.700	400
suburbaan grondgebonden	4.100	2.300	-200	1.100	400	2.700	10.300
suburbaan gestapeld	3.000	300	1.700	1.200	-200	4.000	10.000
suburbaan na 1985	400	400	400	300	500	600	2.600
groen stedelijk wonen	3.400	1.100	4.100	400	200	400	9.600
kleinstedelijk en dorps wonen	3.600	5.200	700	1.500	-900	600	10.500
	20.600	10.100	12.800	6.800	-7.200	8.100	51.300
2000-2020	mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	1.600	0	3.500	-100	-7.100	-100	-2.300
vooorlogs gebied	4.800	800	3.300	-300	-4.600	700	4.600
suburbaan vroeg naoorlogs	2.500	600	1.300	2.400	-2.500	-3.000	1.300
suburbaan grondgebonden	6.200	2.800	0	1.100	0	2.300	12.500
suburbaan gestapeld	4.100	500	2.100	600	-900	3.000	9.400
suburbaan na 1985	500	500	500	500	800	200	2.900
groen stedelijk wonen	4.700	1.500	4.500	-200	500	400	11.500
kleinstedelijk en dorps wonen	3.900	6.300	600	1.200	-700	200	11.500
	28.300	13.100	15.700	5.200	-14.500	3.700	51.300

Tabel 6-19 Transformatieopgave 2000-2020, kwalitatief

2000-2020	gematigd scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	100	0	500	-700	-6.900	300	-6.700
vooroorlogs gebied	900	0	-1.000	1.100	-3.000	100	-1.900
suburbaan vroeg naoorlogs	200	200	-1.000	900	-2.200	-900	-2.700
suburbaan grondgebonden	700	1.100	-600	100	-600	1.200	2.000
suburbaan gestapeld	1.200	100	700	700	-300	800	3.200
suburbaan na 1985	-100	100	200	200	700	300	1.400
groen stedelijk wonen	1.100	500	800	-200	-100	-0	2.100
kleinstedelijk en dorps wonen	700	3.000	-600	300	-1.300	300	2.500
	4.900	5.000	-900	2.300	-13.600	2.200	0
2000-2020	gemiddeld scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	900	-0	2.100	-700	-6.700	-400	-4.800
vooroorlogs gebied	1.800	-100	-600	-100	-6.000	-200	-5.300
suburbaan vroeg naoorlogs	400	400	-1.000	1.000	-4.100	-2.900	-6.200
suburbaan grondgebonden	2.000	1.700	-600	-500	-800	1.500	3.200
suburbaan gestapeld	2.000	300	900	200	-1.000	1.600	4.000
suburbaan na 1985	-500	300	300	0	300	500	800
groen stedelijk wonen	2.200	900	2.800	-100	-600	-200	5.000
kleinstedelijk en dorps wonen	500	3.300	300	200	-1.300	200	3.200
	9.200	6.700	4.100	-0	-20.200	300	0
2000-2020	mooi weer scenario						
	grondgeb. koop	grondgeb. luke koop	app. koop	grondgeb. huur	app. huur zonder lift	app. huur met lift	
centrum stedelijk	800	-0	1.900	-1.200	-10.300	-1.500	-10.300
vooroorlogs gebied	2.900	400	-100	-800	-7.300	0	-4.800
suburbaan vroeg naoorlogs	1.800	400	200	1.700	-5.500	-4.000	-5.400
suburbaan grondgebonden	3.800	2.200	-400	-500	-1.200	1.200	5.200
suburbaan gestapeld	3.000	400	1.300	-300	-1.600	700	3.400
suburbaan na 1985	-500	400	400	200	600	0	1.100
groen stedelijk wonen	3.400	1.200	3.200	-500	-300	-200	6.700
kleinstedelijk en dorps wonen	800	4.300	200	-100	-1.100	-100	4.000
	16.000	9.300	6.700	-1.400	-26.800	-3.700	0

