

OGEN, OREN EN MOND VAN HAAGLANDEN

Burgers over wonen

H. Kruythoff

H. Heeger

m.m.v.

H. Priemus

B. van Rosmalen

F. Wassenberg



Stadsgewest

Haaglanden

2280592

OGEN, OREN EN MOND VAN HAAGLANDEN
Burgers over wonen

Bibliotheek TU Delft



C 2295172

8509
487G

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

OGEN, OREN EN MOND VAN HAAGLANDEN
Burgers over wonen

H. Kruythoff
H. Heeger

m.m.v. *H. Priemus*
 B. van Rosmalen
 F. Wassenberg

De OTBouwen worden uitgegeven door de:

Delftse Universitaire Pers
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel.: (015) 278 32 54

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Kruythoff, H.

Ogen, oren en mond van Haaglanden : Burgers over wonen / H. Kruythoff en H. Heeger, m.m.v. H. Priemus, B. van Rosmalen en F. Wassenberg - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (OTBouwen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 ; 4)

ISBN 90-407-1401-0

NUGI 655

Trefw.: regionale volkshuisvesting ; woonruimteverdeling ; gemengde wijken

Copyright 1996 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher, Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Waarom dit onderzoek?	1
1.2	Onderzoeksvragen	1
1.3	Aanpak	2
1.4	Presentatie	3
2	VIJF HAAGLANDSE DEELGEBIEDEN: HET WOONPROFIEL	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huishoudens- en woonsituatie van de ondervraagde bewoners	5
2.3	Verhuisceneidheid	8
3	MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER DE VERDELING VAN WOONRUIMTE	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Toegankelijkheid van de populaire, schaarse woningvoorraad	9
3.3	Voorrangregels bij de toewijzing van woningen	13
4	MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER GEMENGDE WIJKEN	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Goede en slechte buurten	19
4.3	Beleid en maatregelen tegen een tweedeling van wijken	20
5	MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER DE NIEUWBOUW	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Nieuwbouw in Haaglanden: aantallen en verdeling	27
6	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	33
BIJLAGE 1		
	RESPONSANALYSE	39
BIJLAGE 2		
	VERSLAG PANELBIJeenKOMST	43

1.1 Waarom dit onderzoek?

Het Stadsgewest Haaglanden wil graag zo exact mogelijk weten wat de wensen van de inwoners zijn betreffende onderwerpen die tot zijn beleidsterrein behoren. Er is een project gestart met de titel 'Ogen, oren en mond van Haaglanden', dat erop gericht is de communicatie met de bevolking te verbeteren. Het gaat hierbij om tweerichtingsverkeer: enerzijds wordt de bevolking geïnformeerd over hetgeen het gewest voor hen regelt, anderzijds wordt deze laatste partij geïnformeerd over de wensen van bewoners. Naast het Stadsgewest Haaglanden is hierbij ook de Haagsche Courant betrokken.

'Wonen in Haaglanden' is de eerste uitwerking van dit project. Het is de bedoeling dat de resultaten ervan onder meer gebruikt worden bij het Regionale Volkshuisvestingsplan Haaglanden (RVP). Het stadsgewest is van plan de inwoners van de regio op latere momenten ook over andere onderwerpen te laten meepraten: over verkeer en vervoer, over werk, over toerisme en over nog meer dingen die onder zijn verantwoordelijkheid vallen.

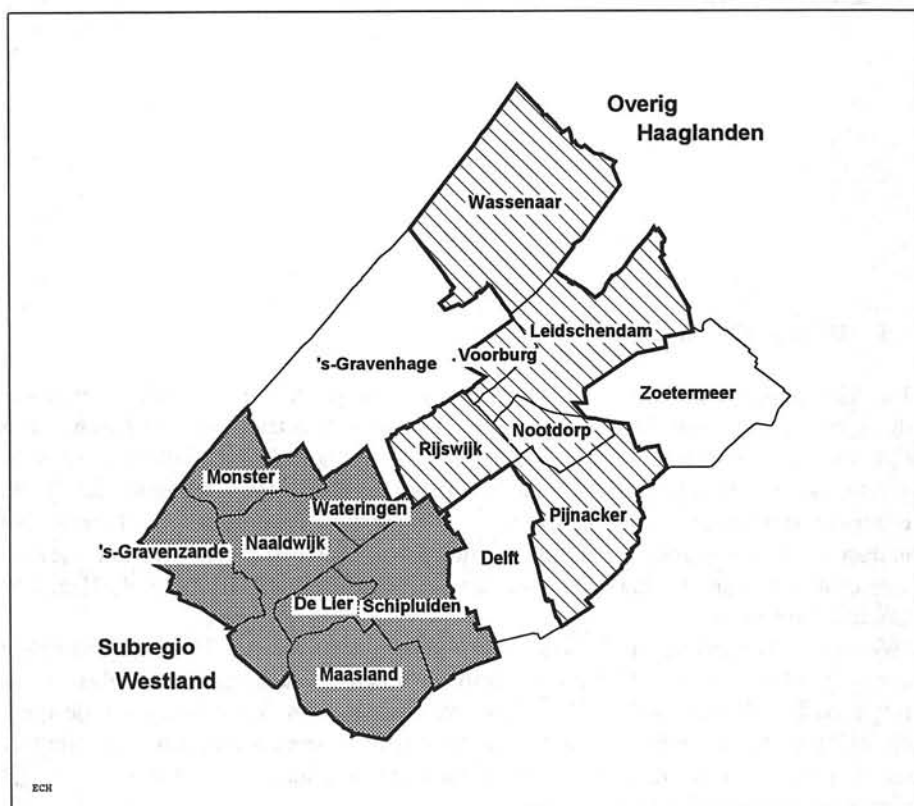
Het Onderzoeksinstituut OTB heeft opdracht gekregen zowel bij het opstellen van het Regionale Volkshuisvestingsplan als van het project 'Ogen, oren en mond' ondersteuning te verlenen. Deze rapportage vormt het verslag van het project 'Wonen in Haaglanden'.

1.2 Onderzoeksvragen

De opdracht is voornamelijk bedoeld om de wensen van bewoners met betrekking tot woonruimteverdeling, gemengde wijken en nieuwbouw te inventariseren. Er kunnen hieraan twee duidelijke onderzoeksvragen worden ontleend:

- Denken bewoners in Haaglanden hetzelfde (of juist niet) als de vertegenwoordigers van gewest, gemeenten en corporaties over woonruimteverdeling, gemengde wijken en nieuwbouw?
- Treden er hierbij verschillen op tussen de te onderscheiden deelmarkten?

Afbeelding 1.1 Gemeenten en onderscheiden subregio's in het Stadsgewest Haaglanden



1.3 Aanpak

Het project 'Wonen in Haaglanden' bestaat uit twee onderdelen: een enquête onder de inwoners van Haaglanden en een panelbijeenkomst met een beperkt aantal inwoners. In samenwerking met het Stadsgewest heeft het Onderzoeksinstituut OTB een bewonersenquête opgesteld. Deze omvat in totaal 49 vragen. Naast een aantal vragen over de huidige woonsituatie en huishoudenskenmerken komen drie thema's uitgebreid aan de orde: verdeling van woonruimte, gemengde wijken en nieuwbouw. Er worden in Haaglanden vijf deelgebieden onderscheiden: Den Haag, Delft, Zoetermeer, het Westland en Overig Haaglanden (zie afbeelding 1.1). Er zijn door PTT-Telecom voor elk van de vijf deelgebieden 500 adressen aselekt uit het telefoonregister geselecteerd. De 2.500 enquêtes zijn in mei 1996 verzonden.

Mede ter bevordering van de respons heeft de Haagsche Courant vijf jaarabonnementen beschikbaar gesteld, die zijn verloot onder de respondenten van de enquête

(de respondenten moesten een apart formulier invullen om aan deze loting te kunnen meedoen; de enquêtes zelf zijn anoniem verwerkt). Het Stadsgewest Haaglanden heeft een folder aan de enquête toegevoegd, waarin informatie wordt verstrekt over de werkzaamheden van het Stadsgewest. Twee weken na verzending is een 'reminder' verzonden, waarmee mensen die de vragenlijst nog niet hadden teruggestuurd, werden aangespoord om alsnog mee te doen. Van de 2.500 verzonden enquêtes bleken er om allerlei redenen circa 40 onbestelbaar. Er werden 737 bruikbare enquêtes ontvangen (30% van het totaal), waarvan 5 echter pas na sluiting van het veldwerk. De gegevens uit 732 enquêtes zijn in de computer ingevoerd en door ons verwerkt. Het aantal bruikbare enquêtes is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen op het niveau van de deelgebieden. Wel moet men bedenken dat de groep personen waaruit de steekproef getrokken is, niet helemaal gelijk is aan de totale groep (volwassen) Haaglandse inwoners; mensen die niet in het telefoonboek staan (dus geen (eigen) telefoon of een geheim nummer hebben), vallen buiten dit onderzoek. In de onderzoeksgroep is de groep jongeren (tot 25 jaar) en vermoedelijk ook de groep allochtonen ondervertegenwoordigd. In bijlage 1 gaan we verder in op de afbakening van de onderzoeksgroep, de steekproef en de representativiteit van de 732 respondenten die daadwerkelijk in het onderzoek zijn opgenomen voor de gehele onderzoeksgroep.

De inwoners aan wie de enquête is verzonden, kregen bij de enquête een formulier waarop zij zich konden opgeven voor een discussiebijeenkomst. De belangstellenden zouden hier kunnen discussiëren met vertegenwoordigers van het Stadsgewest. Op deze bijeenkomsten kon uitgebreider worden ingegaan op de drie in de enquête onderscheiden thema's. Vijfentwintig inwoners hebben zich hiervoor opgegeven. Op 17 juni 1996 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden, waarop echter niet meer dan tien inwoners verschenen. Na een inleiding door mevrouw J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart (burgemeester van Schipluiden, portefeuillehouder volkshuisvesting bij het Stadsgewest) is er onder leiding van de heren H. Priemus en H. Heeger (beiden verbonden aan het Onderzoeksinstituut OTB) in aanwezigheid van enkele vertegenwoordigers van het Stadsgewest uitgebreid gediscussieerd. Het Stadsgewest Haaglanden heeft verslag gedaan van deze bijeenkomst (zie bijlage 2).

1.4 Presentatie

In het volgende hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de huishoudenssituatie en de woonsituatie van de respondenten. In de daarop volgende drie hoofdstukken komen de onderscheiden thema's aan de orde: de meningen in Haaglanden over de verdeling van woonruimte (hoofdstuk 3), de meningen in Haaglanden over gemengde wijken (hoofdstuk 4) en de meningen in Haaglanden over de nieuwbouw (hoofdstuk 5).

Als belangrijkste invalshoek van de analyse vergelijken wij de uitkomsten voor het stadsgewest Haaglanden in zijn geheel met de uitkomsten per deelgebied. Zesenzestig respondenten hebben niet ingevuld wat hun woonplaats is; waar de uitkomsten

per deelgebied en voor de opgetelde deelgebieden worden besproken, blijven deze respondenten buiten beschouwing. Een vergelijking met de scores van de totale onderzoeksgroep leert dat dit nauwelijks invloed heeft op de uitkomsten.

De genoemde analyses worden aangevuld met interessante bijzonderheden die voor specifieke bewonersgroepen gelden. Het gaat om uiteenlopende meningen tussen bijvoorbeeld verschillende leeftijdsgroepen, huishoudensgroepen of huurders en eigenaren/bewoners. Bij deze resultaten zijn ook de 66 respondenten waarvan de woonplaats niet bekend is, meegeteld (uiteraard voorzover ze de betreffende vragen hebben beantwoord).

Op verschillen tussen deelgebieden en tussen bewonersgroepen gaan we alleen in, als deze verschillen 'statistisch significant' zijn. Dat wil zeggen dat met 95% zekerheid de waargenomen verschillen berusten op werkelijke verschillen en niet op steekproeftevalligheden. Dit wordt onder de tabellen aangegeven met de notering: significantie: $p < 0,05$.

In hoofdstuk 6 besluiten we met een samenvatting en conclusies.

Dit onderzoek is begeleid door de volgende vertegenwoordigers van het Stadsgewest: de heer B. Emmens (Volkshuisvesting) en mevrouw E. Broos (Afdeling Communicatie). Wij danken beiden zeer voor hun bijdrage aan dit onderzoek.

VIJF HAAGLANDSE DEELGEBIEDEN: HET WOONPROFIEL

2.1 Inleiding

Alvorens in te gaan op de meningen, houdingen en suggesties van Haaglandse bewoners betreffende de (regionale) volkshuisvesting, schetsen we in dit hoofdstuk eerst hun woonsituatie.

In de volgende paragraaf passeren de huishoudenssamenstelling van de respondenten, hun leeftijdsopbouw en enkele kenmerken van de woning en de buurt die zij bewonen de revue. Verder gaan we kort in op de verhuisgeneigdheid in de regio. We zullen vooral praten over percentages, zodat de verhoudingen tussen de deelgroepen per deelgebied gemakkelijk met elkaar te vergelijken zijn.

2.2 Huishoudens- en woonsituatie van de ondervraagde bewoners

Van de mensen die de vragenlijst hebben ingevuld, woont bijna 98% zelfstandig. De overigen wonen nog 'thuis' (bij ouders of verzorgers), op kamers bij familie, vrienden of een hospita of in een verzorgings- of bejaardentehuis. Deze kleine groep blijft in deze paragraaf buiten beschouwing.

Tabel 2.1 geeft een overzicht van een zestal kenmerken van de Haaglandse bewoners die aan het onderzoek hebben meegewerkt. Het grootste deel (54%) is tenminste van middelbare leeftijd (45 jaar of ouder). Uit de tabel blijkt, dat de leeftijdsopbouw in de verschillende deelgebieden vrij sterk varieert. Vooral Den Haag en Delft hebben een wat jeugdiger bevolking, waarbij we nog rekening moeten houden met het feit dat de jongste groep (en dan met name de mensen jonger dan 25 jaar) in het onderzoek mogelijk enigszins ondervertegenwoordigd is. Juist deze groep heeft immers vaker geen (eigen) telefoon en is bovendien vrij uithuizig. Men mag daarom aannemen dat het de groep is die door de enquêteurs het moeilijkst te pakken was. Den Haag en Delft, met hun vele instellingen voor hoger onderwijs, huisvesten meer dan het gemiddelde aantal jongere huishoudens. We zien dit terug in de percentages eenpersoonshuishoudens, die in deze steden erg hoog zijn. Men lijkt echter, als de jaren verstrijken, eerder uit Den Haag weg te trekken dan uit Delft: de

groepen van 35-45 jaar en van 45-65 jaar zijn vooral in Den Haag relatief klein. Zullen velen van hen in Zoetermeer neerstrijken? Deze gemeente lijkt in ieder geval aantrekkelijker te zijn voor de 35- tot 45-jarigen dan de andere deelgebieden. Voor de daarop volgende groep van 45-65 jaar zijn de gemeenten in 'Overig Haaglanden' favoriet. 65⁺-ers zijn goed vertegenwoordigd in Den Haag. Zoetermeer en het Westland huisvesten relatief weinig ouderen; dit zijn bij uitstek de woongebieden van de gezinnen met inwonende kinderen. Samenwonenden zonder inwonende kinderen komen naar verhouding vrij gelijkmatig in de deelgebieden voor, in Delft en in Overig Haaglanden iets vaker dan gemiddeld.

De woningen waarin de respondenten wonen, verschillen in de deelgebieden wel heel sterk naar bouwtype. Het Westland vormt met 80% eengezinshuizen onbetwist het territorium van de laagbouw. Zoetermeer volgt vóór Overig Haaglanden met 63% op enige afstand. Den Haag telt relatief weinig eengezinshuizen in haar voorraad.

Het karakter van de buurten waar men woont, is overeenkomstig: overwegend etagewoningen in Den Haag en praktisch alleen maar eengezinshuizen in het Westland; dit laatste geldt blijkbaar ook voor een deel van de respondenten die in het Westland zelf een woning in een meergezinshuis bewoont.

In het Westland treft men, evenals in Overige Haaglanden, het grootste aandeel eigenaren/bewoners aan. Daarna volgt Den Haag met 52% koopwoningen, waarvan 64% uit etagewoningen bestaat. In werkelijkheid is het percentage koopwoningen in Den Haag overigens lager. Waarschijnlijk hangt de ondervertegenwoordiging van huurwoningen samen met de (waarschijnlijke) ondervertegenwoordiging van jongere huishoudens en allochtonen in de groep respondenten.

De geconstateerde verschillen tussen de deelgebieden in onder meer woningtype, huishoudenssamenstelling en leeftijd verklaren overigens mede de verschillen in de enquêteresultaten tussen die deelgebieden. In de volgende hoofdstukken zal per enquêtevraag verduidelijkt worden of er een samenhang is tussen de gegeven antwoorden en de verschillen in woningtype, huishoudenssamenstelling en leeftijdsklasse.

Tabel 2.1 Woonsituatie van de respondenten in Haaglanden en de deelgebieden (%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Huishoudensopbouw						
eenpersoonshuishouden	37	21	31	29	12	26
alleenstaand met kinderen	(3)	(2)	4	(3)	(3)	3
gezin met kinderen	28	42	27	30	50	36
gezin zonder kinderen	27	31	33	34	28	31
anders	5	6	5	(3)	7	5
Leeftijdsoopbouw						
tot 35 jaar	30	21	29	15	24	24
35 tot 45 jaar	16	29	22	20	24	23
45 tot 65 jaar	25	35	27	41	34	33
65 jaar en ouder	30	15	22	24	17	21
Eigendomsverhouding						
eigenaren/bewoners	52	47	44	61	68	54
huurders	49	54	56	39	32	46
Bouwtype woning						
etagewoning	77	37	52	44	20	45
eengezinshuis	23	63	48	56	80	50
niet-woning ¹	(1)	-	-	-	-	(1)
Woonbuurt naar bouwtype woningen						
overwegend eengezinshuizen	32	78	59	65	98	67
overwegend etagewoningen	68	22	41	35	(3)	33
Soort woonbuurt						
centrum	9	5	12	10	15	10
vooorlogse buurt	49	(1)	20	17	11	18
naoorlogse buurt	28	24	29	42	31	31
nieuwbouwbuilt	12	70	38	26	33	37
buiten de bebouwde kom	(3)	-	(2)	5	9	4

() Minder dan 5 waarnemingen

¹ Woonboot, zomerhuis, pension, woonwagen

Significantie: $p < 0,05$

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

2.3 Verhuisgeneigdheid

Aan de benaderde bewoners is gevraagd of zij denken over twee jaar nog in hun huidige woning te wonen; 64% heeft daar bevestigend op geantwoord. Zeker verhuisgeneigd is 14% van de bewoners, terwijl 22% het nog niet weet.

Respondenten die in koopwoningen wonen, denken veel vaker over twee jaar nog in de huidige woning te wonen dan respondenten die in huurwoningen wonen. Ook ouderen en gezinnen denken relatief vaak over twee jaar nog in de huidige woning te wonen

Hoezeer de huishoudensopbouw, de leeftijdsopbouw, de woningtypen en de woonbuurtkarakters in de verschillende deelgebieden ook uiteenlopen, er is geen significant verschil in de verhuisgeneigdheid tussen de deelgebieden. In de verschillende deelgebieden is men in ongeveer even sterke mate verhuisgeneigd.

Voor enkele enquêtevragen geldt een samenhang tussen de verhuisgeneigdheid en de beantwoording van de vraag. Als dit het geval is, wordt dat per vraag in de volgende hoofdstukken aangegeven.

MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER DE VERDELING VAN WOONRUIMTE

3.1 Inleiding

Het landelijk beleid voor de woonruimteverdeling gaat ervan uit dat woningzoekenden van buiten een regio dezelfde kansen op een woning hebben als de bewoners van de regio zelf. Dit is het uitgangspunt van de zogenaamde vrije vestiging. Alleen bij schaarste zijn er voor woningzoekenden van buiten de regio beperkingen. Omdat er in het stadsgewest Haaglanden de komende jaren voldoende bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen zijn, gaat het stadsgewest in navolging van het landelijke beleid uit van vrije vestiging.

Voor het Westland geldt een uitzonderingspositie. Vanwege de ruimte die nodig is voor vooral de glastuinbouw, kan hier in de toekomst slechts beperkt worden gebouwd. Nieuwbouw kan dus niet volledig in de behoefte aan woningen voorzien. Daarom geldt dat woningzoekenden die al in het Westland wonen of werken, bij huurwoningen tot f 1.000,- en koopwoningen tot f 250.000,- voorrang hebben boven andere woningzoekenden.

Aan de bewoners in het onderzoek 'Wonen in Haaglanden' zijn zes stellingen over de verdeling van woonruimte voorgelegd. Gevraagd is om voor elk van deze stellingen aan te geven in hoeverre men het eens of oneens is met deze stelling. Behalve deze stellingen zijn aan de respondenten ook vragen voorgelegd over het wel of niet toepassen van voorrangsregels bij de verdeling van woningen en de mensen die dan eventueel voorrang zouden moeten krijgen. We hebben daarbij geprobeerd in een aantal gevallen de consistentie van de antwoorden te toetsen met 'tegengestelde' vragen. In dit hoofdstuk gaan we in op verschillende aspecten van het thema woonruimteverdeling.

3.2 Toegankelijkheid van de populaire, schaarse woningvoorraad

Als er gevraagd wordt naar de eigen beslissingsbevoegdheid als het gaat om het uitkiezen van de buurt waar men wil wonen, is men het er praktisch unaniem over eens (97%) dat men dit in eigen hand wil houden (zie tabel 3.1). Het grootste deel is

het zelfs 'sterk eens' met deze opvatting (met name de bewoners van koopwoningen). Dit geldt voor alle deelgebieden. De meerderheid van de bewoners onderschrijft daarmee het vigerende beleid, met de kanttekening dat er beperkingen worden gesteld aan de verhuizing naar het Westland vanuit gemeenten buiten die subregio.

Op meer genuanceerde vragen, geeft men een genuanceerder, wellicht zelfs tegenstrijdig, antwoord. Als het gaat over de gastvrijheid tegenover anderen in de eigen buurt, dan hangt de vlag er duidelijk anders bij. Bijna 40% vindt kennelijk dat anderen niet mogen bepalen in welke buurt ze willen wonen: daarin hoort de verhuurder sturend op te treden.

Zo'n driekwart van de respondenten is het ermee eens dat men dezelfde kansen dient te hebben op een populaire koopwoning in een buurgemeente als de inwoners van die gemeente zelf; gaat het om een populaire huurwoning, dan zakt het aandeel mensen dat deze mening huldigt tot tweederde. Zoals uit de tabellen 3.2. en 3.3 blijkt, verschillen deze meningen per deelgebied vrij duidelijk. De meerderheid van de respondenten onderschrijft blijkbaar het vigerende beleid. In het Westland is het percentage bewoners met deze mening een stuk lager dan gemiddeld, al vormt dit aandeel toch een kleine meerderheid. Juist in dit gebied wijkt het vigerend beleid af van dat in de rest van Haaglanden. De bewoners van het Westland krijgen namelijk voorrang op woningzoekenden van buiten dat gebied.

Er blijken bij genoemde twee vragen wel enkele verschillen van mening tussen de leeftijdscategorieën te bestaan. Ouderen vinden ten opzichte van jongeren relatief vaak dat men dezelfde kansen behoort te hebben op een huurwoning, maar iets minder vaak dat men dezelfde kansen behoort te hebben op een koopwoning.

Tabel 3.1 Mening in Haaglanden over de verdeling van woonruimte (%)

Stelling	Sterk eens	Eens	Niet eens niet on- eens	On- eens	Sterk on- eens
'Ik bepaal zelf in welke buurt ik wil wonen'	58	40	2	(1)	(0)
'Een verhuurder moet een vrijkomende woning alleen aanbieden aan mensen die in mijn buurt passen'	11	27	19	31	11
'Ik schrijf me liever één keer op een wachtlijst in en wacht vervolgens op een woning, dan dat ik in de woonkrant het aanbod van woningen bekijk en met een bon reageer'	8	19	18	39	16

() Minder dan 5 waarnemingen

Gearceerd: het vigerend beleid in Haaglanden. Bij de derde vraag wijkt het beleid in het Westland overigens af van dat in de rest van Haaglanden

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Over de vraag of een verhuurder een vrijkomende woning alleen moet aanbieden aan mensen die in de eigen buurt passen, heeft een vrij groot aantal respondenten - een op de vijf - geen mening. Van de rest vindt een nipte meerderheid van niet (zie tabel 3.1), maar in vergelijking met het percentage mensen dat vindt dat men elders wel dezelfde kansen moet hebben als de inwoners van de desbetreffende gemeente, is het aandeel een flink stuk naar beneden toe verschoven. Deze ambivalentie blijkt ook uit de vraag aan wie een populaire, schaarse huurwoning zou moeten worden toegewezen. Dit is een vraag waarop meerdere antwoorden konden worden gegeven. Hoewel 31% van de respondenten (mede) het antwoord 'iedereen' heeft gegeven, zijn er toch maar weinigen die aangeven dat ook woningzoekenden van buiten de regio Haaglanden of zelfs buiten de gemeente in aanmerking moeten komen. De meeste bewoners geven toch liever voorrang aan bewoners en/of werkzamen in eigen gemeente dan aan bewoners en/of werkzamen in de regio; daarmee wijken ze af van het vigerend beleid. Dezelfde tendensen zijn waar te nemen als het om populaire, schaarse koopwoningen gaat (tabel 3.4).

Tabel 3.2 Meningen over de stelling: 'Ik moet dezelfde kansen hebben op een populaire huurwoning in een buurgemeente in de regio Haaglanden als de inwoners van die gemeente zelf.' (%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Sterk eens	20	31	18	17	11	20
Eens	53	47	46	48	41	47
Niet eens, niet oneens	14	12	14	14	14	14
Oneens	11	10	22	17	23	17
Sterk oneens	(2)	(1)	-	(3)	11	3

() Minder dan 5 waarnemingen

Significantie: $p < 0,05$

Gearceerd: het vigerend beleid in Haaglanden

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Tabel 3.3 Meningen over de stelling: 'Ik moet dezelfde kansen hebben op een populaire koopwoning in een buurgemeente in de regio Haaglanden als de inwoners van die gemeente zelf.' (%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Sterk eens	23	31	19	24	14	22
Eens	54	54	51	55	41	51
Niet eens, niet oneens	15	8	13	9	11	11
Oneens	8	7	14	12	26	13
Sterk oneens	(1)	-	(2)	(1)	8	2

() Minder dan 5 waarnemingen

Significantie: $p < 0,05$. Gearceerd: het vigerend beleid in Haaglanden

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Tabel 3.4 Haaglanders over de vraag: 'Indien in uw gemeente een populaire, schaarse woning vrijkomt, wie zou er dan volgens u mogen wonen?' (percentage respondenten dat een bepaald antwoord heeft gegeven)

Antwoorden ¹⁾	Huurwoning	Koopwoning
Iemand die in uw gemeente woont	50	21
Iemand die in uw gemeente werkt, maar er niet woont	45	47
Iemand die in het Westland woont en werkt	20	25
Iemand die in het Westland woont en werk zoekt	9	10
Iemand die elders in de regio Haaglanden woont en werkt	15	17
Iemand die elders in de regio Haaglanden woont en werk zoekt	7	8
Iemand die buiten Haaglanden woont en werkt	1	2
Iemand die buiten Haaglanden woont en werk zoekt	1	1
Iedereen	31	41

¹⁾ Meer antwoorden per respondent mogelijk.

²⁾ Antwoordcategorie niet in de vragenlijst opgenomen.

Gearceerd: vigerend beleid.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden.

Liever Woonkrant dan wachtlijst

De traditionele toewijzing van schaarse huurwoningen volgens een wachtlijst spreekt minder mensen aan dan de moderne wijze van aanbieden via de woonkrant. Hoewel een vrij grote groep (18%) hierover geen mening heeft, is er een meerderheid die het reageren via een bon uit de woonkrant als de beste oplossing ziet (zie tabel 3.1). Er is hierbij een duidelijk verschil van mening tussen de verschillende leeftijdscategorieën: de voorkeur voor het aanbodsysteem met Woonkrant neemt toe naarmate de respondent jonger is. Daarnaast hebben de respondenten die in koopwoningen wonen een iets grotere voorkeur voor het aanbodsysteem dan de respondenten die in huurwoningen wonen. De voorkeur van de beleidsmakers van Oud-Haaglanden wordt door de meeste respondenten onderschreven.

Als men in zijn eigen gemeente geen woning kan vinden, verhuist men dan naar een andere gemeente in de regio? Voor 60% van de ondervraagden behoort dit zeker tot de mogelijkheden, maar een kwart zegt dit niet te willen. Dit is een stelling waarop in de deelgebieden verschillend gereageerd is. Delftenaren zien het minst een andere gemeente zitten; in Overig Haaglanden stelt men zich het meest mobiel op (tabel 3.5). Jongeren zijn eerder bereid naar een andere gemeente te verhuizen dan ouderen en ook bewoners van koopwoningen zijn daartoe eerder bereid dan bewoners van huurwoningen.

Tabel 3.5 Meningen over de stelling: 'Als ik in mijn eigen gemeente geen woning kan vinden, verhuis ik naar een andere gemeente in de regio.'
(%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Sterk eens	14	16	9	14	9	12
Eens	45	51	38	56	54	49
Niet eens, niet oneens	12	15	15	15	13	14
Oneens	18	10	23	13	18	17
Sterk oneens	12	8	15	(3)	5	9

() Minder dan 5 waarnemingen

Significantie: $p < 0,05$

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

3.3 Voorrangsregels bij de toewijzing van woningen

Er zijn gemeenten die bij het toewijzen van woningen voorrang geven aan inwoners uit de eigen gemeente of regio boven mensen die buiten de regio wonen. In Haaglanden hebben alleen in het Westland de 'eigen' bewoners voorrang en dan op het niveau van de subregio. Aan het verhuizen tussen de Westlandse gemeenten zijn geen beperkingen gesteld.

De meeste bewoners van Haaglanden vinden dat er wel degelijk regels moeten zijn die de eigen woningvoorraad afschermen voor de eigen bewoners. De voorrangsregels worden vooral gewenst door mensen vanaf 45 jaar, huishoudens met kinderen, en mensen die zelf verwachten niet binnen twee jaar te verhuizen. Het hemd is daarbij nader dan de rok, oftewel: de eigen gemeente scoort als kader vele malen hoger dan de regio bij deze voorrangsregels. Het regionale denken over de volkshuisvesting heeft blijkbaar (nog) niet stevig postgevat als het gaat om de concrete regulering van de toegankelijkheid van de lokale woningvoorraad.

Bewoners van het Westland hebben hier de meest uitgesproken meningen over. Vindt gemiddeld in de regio Haaglanden iets meer dan de helft van de ondervraagden dat er voorrangsregels horen te zijn, in het Westland is dit ruim driekwart. Er zijn in het Westland trouwens maar weinigen die hierover geen mening hebben. Hagenaars en bewoners van Zoetermeer tillen het minst aan het bestaan van voorrangsregels (tabel 3.6).

Vier van de vijf bewoners vinden dat woningzoekenden uit de eigen gemeente voorrang zouden moeten krijgen; in het Westland is het aandeel zelfs 90%, in Den Haag tweederde (tabel 3.7). Het vigerend beleid in Haaglanden, uitgezonderd het Westland, is dat er geen voorrangsregels zijn. De Westlanders ondersteunen dus het daar geldende beleid. In Oud-Haaglanden (Haaglanden zonder het Westland) ondersteunen de Zoetermeesters en Hagenaars in meerderheid het geldende beleid. In Delft en vooral in Overig Haaglanden wijkt het oordeel van de meerderheid van de bewoners af van het vigerend beleid in Oud-Haaglanden.

Tabel 3.6 Meningen over de instelling van voorrangsregels (voorrang aan bewoners uit de eigen gemeente of regio) bij de toewijzing van woningen (%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglan- den totaal
Wel instellen	40	39	52	54	76	52
Niet instellen	49	52	42	36	20	40
Weet niet	11	10	7	10	4	8

Gearceerd: het vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Tabel 3.7 Meningen over de herkomst van voorrangsgroepen bij de toewijzing van woningen (%)

	Den Haag	Zoeter- meer	Delft	Overig Haaglanden	West- land	Regio Haaglanden totaal
Woningzoekenden uit de eigen ge- meente	66	71	87	78	90	81
Woningzoekenden uit de regio Haag- landen	34	29	13	23	10	20

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Niet populaire woningen elders aanbieden

Soms is er binnen een bepaalde gemeente geen belangstelling voor een bepaald soort huurwoning, terwijl bewoners uit een andere gemeenten daar maar al te graag voor in aanmerking zouden komen. De meningen over wat er moet gebeuren met dergelijke woningen zijn verdeeld. Dit verschilt ook per deelgebied (tabel 3.8). Positief, maar ook voor de hand liggend is, dat niemand zulke woningen leeg zou willen laten staan. Negen procent heeft geen voorkeur. Van de rest wil gemiddeld iets meer dan een derde van de ondervraagden de woning 'behouden' voor de gemeente, door óf de woning óf de huurprijs zodanig te veranderen dat er wel belangstelling voor ontstaat. Een gelijk aandeel wil de woning aanbieden aan inwoners van de regio Haaglanden. Een iets kleiner percentage wil zover gaan dat de woning ook wordt aangeboden aan mensen van buiten de regio. Ook over dit punt denkt men in de onderscheiden gebieden verschillend. Het meest behoudend (voor de eigen gemeente) en het minst geneigd woningen ook aan inwoners van buiten de regio aan te bieden, is men in het Westland. Over dit laatste is men het meest 'ruimdenkend' in Delft, ge-

volgd door Den Haag. Bovengemiddeld vóór een regionale insteek bij het aanbieden van de woningen is men in het Westland, Overig Haaglanden en Delft.

Een vergelijking met het vigerend beleid is bij deze vraag niet mogelijk omdat er op dit gebied geen vigerend beleid is.

Tabel 3.8 Voorkeuren voor mogelijke oplossingen voor huurwoningen waarvoor binnen de gemeente geen belangstelling is

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Aanbieden inwoners uit regio Haaglanden	23	32	34	38	36	33
Aanbieden inwoners Haaglanden en van buiten de regio	31	28	32	26	17	27
Woning of huurprijs veranderen, zodat wél belangstelling is	33	32	26	26	42	32
Woning leeg laten	-	-	-	-	-	-
Geen voorkeur	14	9	7	11	5	9

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Voorrang voor urgenten

Sommige redenen om te verhuizen zijn zo dringend, dat woningzoekenden op korte termijn een andere woning moeten hebben. Voorbeelden zijn mensen die vanwege medische omstandigheden niet meer in hun huidige woning kunnen blijven wonen en huishoudens die vanwege de stadsvernieuwing gedwongen zijn hun woning te verlaten. Huishoudens in dit soort omstandigheden, de zogenaamde 'urgent woningzoekenden', krijgen voorrang op anderen. Een speciaal opgerichte commissie bepaalt of een huishouden urgent woningzoekend is. Aan de respondenten is gevraagd wat zij ervan vinden dat dergelijke urgente woningzoekenden bij huurwoningen voorrang hebben op anderen. Zij konden daarbij hun keuze tussen twee tegengestelde kwalificaties aangeven op een vijfpuntsschaal (tabel 3.9). De middelste score (3) geeft daarbij een neutrale houding weer (niet goed en niet slecht, oftewel: geen uitgesproken mening), de uiterste scores (1 en 5) geven een uitgesproken voorkeur voor de dichtstbijzijnde kwalificatie weer en bij de tussenliggende scores (2 en 4) is er wel sprake van een voorkeur, maar minder sterk.

Tabel 3.1 toont eerst de scores op de verschillende deelaspecten van de meningsvraag 'Wat vindt u ervan dat urgente woningzoekenden bij huurwoningen voorrang hebben op anderen?' De cijfers betreffen het percentage respondenten dat een bepaalde score heeft gegeven op een bepaald deelaspect. Onder de tabel is met be-

hulp van het rekenkundig gemiddelde het zwaartepunt voor alle respondenten op de schaalstok gevisualiseerd. Hoe verder dit punt van het midden van de lijn ligt, des te meer uitgesproken is de algemene houding ten opzichte van het deelaspect.

Tabel 3.9 Schaalscores betreffende de vraag: 'Wat vindt u ervan dat urgente woningzoekenden bij huurwoningen voorrang hebben op anderen?' (percentages en zwaartepunten)

Percentages

	1	2	3	4	5	
slecht	1	2	10	33	54	goed
fraudegevoelig	9	23	34	19	15	goed te controleren
tot weinig mensen beperken	22	29	32	10	7	ruimhartig mee omgaan
rechtvaardig	41	31	18	6	4	onrechtvaardig

Zwaartepunten

	1	2	3	4	5	
slecht	—————				x	goed
fraudegevoelig	—————			x	—————	goed te controleren
tot weinig mensen beperken	—————		x	—————	—————	ruimhartig mee omgaan
rechtvaardig	—————		x	—————	—————	onrechtvaardig

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Het vigerende beleid om urgente woningzoekenden bij de verdeling van huurwoningen voorrang te verlenen wordt door een ruime meerderheid van de bewoners onderschreven. Meer dan de helft vindt dit beleid zeer goed en 33% vindt dit in enige mate. De meeste respondenten vinden het ook rechtvaardig dat dit gebeurt.

Op de kwalificaties die concreter zijn omschreven, blijkt men iets genuanceerder te reageren. Een veel grotere groep mensen (een derde van de respondenten) staat neutraal tegenover de vraag of voorrangverlening aan urgenten fraudegevoelig dan wel goed te controleren is. Men weet het niet, of men heeft daarover geen mening. Dit geldt ook voor de vraag of de voorrangverlening tot weinig mensen beperkt moet blijven, of ruimhartig gehanteerd moet worden. Over de fraudegevoeligheid zijn de wel- en niet-meningen vrij gelijk verdeeld. Slechts ongeveer een derde van de bewoners is er gerust op dat het systeem goed gecontroleerd kan worden. Jongeren blijken dit systeem duidelijk fraudegevoeliger vinden dan ouderen.

Een ruime meerderheid vindt dat het verlenen van voorrang tot weinig mensen beperkt moet blijven. Dit laatste verschilt overigens per deelgebied. Vooral in het Westland is men er sterk voor dat voorrang tot weinig mensen beperkt blijft. In Den Haag, Zoetermeer en Delft neigt men meer naar de ruimhartige benadering, alhoe-

wel ook in die gemeente de groep die voor beperken is, de overhand heeft. Met name jongeren en bewoners van een koopwoning vinden relatief vaak dat het verlenen van voorrang tot weinig mensen beperkt moet blijven.

Volgens het vigerende beleid in Haaglanden komt een gegadigde woningzoekende van buiten de gemeente (maar binnen de regio, en voor het Westland binnen deze deelmarkt) in aanmerking voor alle woningen.

Op de vraag aan de bewoners voor welke typen huurwoningen een Haaglandse urgente woningzoekende in aanmerking zou mogen komen, kon men meer dan één mogelijkheid aanstrepen. Vier van de vijf mensen vinden dat een flatwoning in ieder geval in aanmerking komt en (iets meer dan) de helft vindt dat dit ook geldt voor een beneden- of bovenwoning en een ouderenwoning. Slechts een derde van de respondenten vindt dat een urgent woningzoekende ook een eengezinshuis toegewezen mag krijgen. Het beleid is hierin overigens gedifferentieerd. Urgenties worden gekoppeld aan de positie van de desbetreffende bewoner: men krijgt een 'zoekprofiel' dat bepalend is voor de typen woningen die in aanmerking komen. Negen procent van de respondenten vindt echter dat geen enkele woning in aanmerking komt. Deze behoren kennelijk tot de groep die uitgesproken tegen het hanteren van voorrangregels is (tabel 3.10).

Tabel 3.10 Haaglanders over de vraag: 'Een Haaglandse urgente woningzoekende van buiten uw gemeente komt met voorrang in aanmerking voor een huurwoning. Voor welke woningen zou hij volgens u in uw gemeente in aanmerking mogen komen?' (percentage respondenten dat een bepaald antwoord heeft gegeven)

Antwoorden ¹⁾	
Een flatwoning	80
Een benedenwoning/bovenwoning	55
Ouderenwoning	50
Eengezinshuis (rijtjeshuis, twee-onder-een-kap, vrijstaand)	34
Geen enkele woning	9

¹⁾ Meer antwoorden mogelijk.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER GEMENGDE WIJKEN

4.1 Inleiding

In de regio Haaglanden bestaan woonwijken met bijna uitsluitend goedkope woningen. Ook zijn er wijken met juist veel dure woningen. Zo kunnen wijken met veel arme bewoners ontstaan en wijken met veel rijke bewoners. Er zijn verschillende beleidskoersen en maatregelen mogelijk om een toenemende tweedeling tussen arme en rijke wijken tegen te gaan. Een voor de hand liggende oplossing op het vlak van de volkshuisvesting is om ervoor te zorgen dat er een grotere differentiatie komt in de woningvoorraad van dergelijke homogene wijken; de bewonerssamenstelling zal zich daaraan vermoedelijk aanpassen. Dit is echter sneller gezegd dan gedaan. Vooral de omvorming van bestaande wijken vergt veel tijd en drastische ingrepen waarvoor bovendien vaak aanzienlijke subsidies nodig zijn. Alleen het verkopen van huurwoningen kost de verhuurder geen geld, maar brengt geld op. Het Stadsgewest Haaglanden wil de meningen van haar bewoners over herdifferentiatie van de woningvoorraad op zich en over de besteding daaraan van overheidsgeld peilen. Een aantal thema's met betrekking tot het anti-segregatiebeleid en mogelijke maatregelen die daarbinnen genomen kunnen worden, zijn aan de bewoners voorgelegd. Zij mochten hierover hun mening uitdrukken aan de hand van een vijfpuntsschaal (zie ook hoofdstuk 3). De verschillende meningen komen in paragraaf 4.3 aan de orde. In de vragenlijst werd ter afsluiting van het onderdeel 'Gemengde Wijken' met enkele vragen ook getracht te achterhalen in hoeverre segregatie in de ogen van de respondenten überhaupt een relevant verschijnsel en beleidsveld is. We gaan hierop in in de volgende paragraaf.

4.2 Goede en slechte buurten

Gevraagd naar een reactie op de stelling dat verschillen tussen goede en slechte buurten steeds groter worden, blijkt het merendeel van de respondenten met een mening hierover het ermee eens te zijn; 15% is daar ook zeer van overtuigd. Zoals uit tabel 4.1 blijkt, weet echter bijna een kwart van de respondenten niet wat men moet vinden van deze stelling. Men heeft zich daar niet in verdiept, men zou het niet weten.

In ieder geval is het eventueel schrijnender worden van de verschillen kennelijk niet iets wat deze mensen hoog zit. Een op de vijf respondenten vindt dat het niet waar is dat verschillen tussen buurten toenemen. Ouderen en bewoners van een huurwoning blijken het wat vaker eens te zijn met deze stelling dan respectievelijk jongeren en bewoners van een koopwoning.

Afgezien van het feit of buurten qua kwaliteitsniveau meer uiteenlopen, blijft de vraag of aan geconstateerde verschillen ook iets te veranderen is. Er zijn praktisch evenveel respondenten die vinden dat je daar wel iets aan kunt doen, als respondenten die een meer gelaten houding hebben (zie tabel 4.1). Maar ook over dit punt heeft een substantiële groep (een op de vijf respondenten) geen mening. Ouderen vinden relatief vaak dat er aan de verschillen niets te veranderen is, jongeren vinden echter wat vaker dat er wel iets aan te veranderen is. De mening van de beleidsmakers is (waarschijnlijk) dat er wel wat te doen is aan de verschillen; een minderheid van de bewoners deelt deze mening.

De wijze waarop op beide stellingen gereageerd is, wijkt overigens tussen de deelgebieden niet statistisch significant af van de gemiddelden voor alle deelgebieden in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Meninge in Haaglanden over goede en slechte buurten (%)

Stelling	Sterk eens	Eens	Niet eens niet on- eens	On- eens	Sterk on- eens
'De verschillen tussen goede en slechte buurten worden de laatste paar jaar steeds groter'	15	41	24	18	2
'Goede en slechte buurten zijn er altijd geweest. Daar doe je nu eenmaal niks aan'	6	35	21	34	5

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

4.3 Beleid en maatregelen tegen een tweedeling van wijken

De respondenten konden hun meningen over verschillende aspecten van 'gemengde wijken' en het tegengaan daarvan uiten door meer of minder voor twee uitersten te kiezen. In de afbeeldingen in deze paragraaf zijn weer de scores als percentages van de toegekende cijfers weergegeven, gevolgd door de gemiddelde score als plaats op de schaalstok tussen de twee uiterste kwalificaties.

Dreigende tweedeling tegengaan

Dat het een goede zaak is om een tweedeling van wijken tegen te gaan, vindt een meerderheid (58%) van de ondervraagde personen. Opvallend is, dat het merendeel van deze groep daar ook een uitgesproken mening over heeft. Over de hierop volgende deelaspecten met betrekking tot dit item heeft een toenemend aandeel respondenten geen mening, van 34% oplopend tot 39%. Wellicht getuigt dit hoge aandeel respondenten met voorkeur voor score 3 van enige scepsis. Ofschoon de meerderheid een anti-segregatiebeleid op wijkniveau een goede zaak vindt, gaan minder respondenten zo ver dat zij hardere uitspraken als 'hard nodig' en 'goede besteding van het geld' onderstrepen. Aan de andere kant vindt slechts een duidelijke minderheid zo'n beleid onnodig of geldverspilling (tabel 4.2). In het algemeen is een meerderheid van de respondenten het met de beleidsmakers eens.

Tabel 4.2 Schaalscores betreffende de vraag: 'Wat vindt u van het doel om een tweedeling van wijken tegen te gaan?' (percentages en zwaartepunten)

<i>Percentages</i>						
	1	2	3	4	5	
goed	32	26	19	12	12	slecht
zeer belangrijk	22	29	34	10	5	onbelangrijk
onnodig	8	15	38	26	14	hard nodig
geldverspilling	9	15	39	25	13	goede besteding van geld

<i>Zwaartepunten</i>						
	1	2	3	4	5	
goed	—	—	x	—	—	slecht
zeer belangrijk	—	—	x	—	—	onbelangrijk
onnodig	—	—	—	x	—	hard nodig
geldverspilling	—	—	—	x	—	goede besteding van geld

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Na deze algemene mening over anti-segregatie zijn een aantal mogelijke maatregelen aan de respondenten voorgelegd. Hoe moet men in hun ogen met het beschikbare subsidiegeld omgaan? Herdifferentiatie kost in het algemeen geld. Een bewuste keuze voor meer duurdere woningen in bestaande wijken met overwegend goedkope woningen komt meestal niet van de grond zonder overheids subsidie. Hetzelfde geldt voor het bouwen van goedkope woningen in nieuwbouwwijken. Daartegenover staat dat wellicht geen subsidies meer verstrekt worden voor het bouwen van nog meer

goedkope woningen in wijken waar al zoveel van die woningen staan. Hoe staat men tegenover deze verschuivingen in de besteding van overheidsgeld?

Subsidie voor goedkope huurwoningen

In een beleid om de subsidie voor de bouw van goedkope huurwoningen te staken in wijken waar er al veel staan, kan 46% van de respondenten zich wel vinden. Dit is een duidelijk groter aandeel dan de groep die dit een slecht beleid zou vinden (30%). Tweederde van de ondervraagden vindt echter dat je dit van situatie tot situatie moet bekijken; 36% is daar zelfs zeer sterk voor. Over zo'n maatregel als vorm van bezuiniging heeft men een veel minder uitgesproken mening: maar liefst 45% heeft hier in het geheel geen mening over. Achttien procent vindt het staken van de gesubsidieerde woningbouw onaanvaardbaar, maar vormt daarbij een kleine minderheid vergeleken met de 50% die dit wel aanvaardbaar vindt (tabel 4.3). Bij deze deelvragen blijkt overigens een relatief grote groep bewoners het eens te zijn met de beleidsmakers.

Tabel 4.3 Schaalscores betreffende de vraag: 'In wijken met veel goedkope huurwoningen, wil de regio Haaglanden de subsidie voor de bouw van nieuwe goedkope huurwoningen staken. Dit om een tweedeling in arme en rijke wijken tegen te gaan. Wat vindt u daarvan?' (percentages en zwaartepunten)

Percentages

	1	2	3	4	5	
slecht beleid	17	13	25	28	18	goed beleid
algemeen toepassen	7	10	17	32	36	van situatie tot situatie bekijken
slechte bezuiniging	10	12	45	23	10	goede bezuiniging
aanvaardbaar	16	34	32	10	8	onaanvaardbaar

Zwaartepunten

	1	2	3	4	5	
slecht beleid	_____	_____	_____	x	_____	goed beleid
algemeen toepassen	_____	_____	_____	x	_____	per situatie bekijken
slechte bezuiniging	_____	_____	_____	x	_____	goede bezuiniging
aanvaardbaar	_____	_____	x	_____	_____	onaanvaardbaar

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Geld bijleggen voor meer goedkope woningen in nieuwe woonwijken vindt de meerderheid goed, zelfs noodzakelijk en beschouwt dit als een goede besteding van

het geld. Zes van de tien mensen vinden dat men dit vaker mag doen. De meerderheid van de bewoners onderschrijft op al deze deelaspecten de mening van de beleidsmakers (zie tabel 4.4).

Bewoners van koopwoningen zijn minder enthousiast dan bewoners van huurwoningen over het verstrekken van subsidie om de bouw van goedkope huurwoningen in nieuwe woonwijken te stimuleren; op alle vier de deelaspecten verschillen de antwoorden van beide groepen significant.

Tabel 4.4 Schaalscores betreffende de vraag: 'Zonder subsidie is het moeilijk om goedkope woningen te bouwen. In de nieuwe woonwijken worden daarom bijna uitsluitend duurdere woningen gebouwd. Om de tweedeling te voorkomen geeft de regio Haaglanden subsidie om het bouwen van goedkope huurwoningen in de nieuwe woonwijken te stimuleren. Wat vindt u hiervan?' (percentages en zwaartepunten)

<i>Percentages</i>						
	1	2	3	4	5	
minder doen	7	9	26	34	25	vaker doen
goed	29	33	21	11	6	slecht
geldverspilling	6	10	32	36	18	goede besteding van geld
niet nodig	7	9	29	36	20	noodzakelijk

<i>Zwaartepunten</i>							
	1	2	3	4	5		
minder doen	_____			x	_____		vaker doen
goed	_____		x	_____			slecht
geldverspilling	_____			x	_____		goede besteding van geld
niet nodig	_____			x	_____		noodzakelijk

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.
Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Dure woningen in goedkope wijken

Het omgekeerde: het subsidiëren van de bouw van duurdere koopwoningen in goedkope wijken, daarvoor is men minder geporteerd. De mening van de meerderheid van de respondenten blijkt op dit gebied duidelijk niet overeen te komen met die van de beleidsmakers. Er zijn meer respondenten die het subsidiëren van duurdere koopwoningen in goedkope wijken onnodig vinden dan respondenten die het noodzakelijk achten. Een meerderheid ziet er een hoog risico in en slechts een kwart denkt dat er voldoende kopers zullen zijn. Meer algemeen spreekt 32% het oordeel 'goed' uit

tegenover 38% het oordeel 'slecht'. En het percentage respondenten dat dit geldverspilling vindt, is twee keer zo groot als het percentage dat dit als een goede besteding van geld beschouwt (tabel 4.5).

Ouderen (van 65 jaar en ouder) vinden deze subsidies relatief vaak onnodig, slecht en geldverspilling. Ook denken zij relatief vaak dat er geen kopers voor zullen zijn. De respondenten die in koopwoningen wonen, denken vaker dan respondenten die in huurwoningen wonen dat deze subsidies voor dure koopwoningen een hoog risico met zich meedragen en zien deze (dus ook) vaker als geldverspilling.

Tabel 4.5 **Schaalscores betreffende de vraag: 'Wat vindt u van het idee om met subsidie duurdere koopwoningen in goedkope wijken te bouwen, met als doel een tweedeling in steden tegen te gaan?' (percentages en zwaartepunten)**

<i>Percentages</i>						
	1	2	3	4	5	
onnodig	28	21	27	17	7	noodzakelijk
hoog risico	20	35	36	7	2	laag risico
goed	11	21	31	20	18	slecht
geldverspilling	21	20	39	15	6	goede besteding van geld
zullen geen kopers zijn	13	25	38	16	9	zullen voldoende kopers zijn

<i>Zwaartepunten</i>						
	1	2	3	4	5	
onnodig	—	—	x	—	—	noodzakelijk
hoog risico	—	—	x	—	—	laag risico
goed	—	—	—	x	—	slecht
geldverspilling	—	—	x	—	—	goede besteding van geld
zullen geen kopers zijn	—	—	x	—	—	zullen voldoende kopers zijn

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Slopen van woningen

Om in bestaande wijken meer duurdere woningen neer te zetten, is het soms niet voldoende alleen subsidies te verstrekken, maar moet er ook ruimte gecreëerd worden. Dit betekent dat er woningen gesloopt zullen moeten worden. Uiteraard komen de minst gewilde woningen daarvoor het eerst in aanmerking. Deze woningen zijn soms echter bouwtechnisch nog redelijk, al zijn zij klein en verouderd.

Relatief weinig respondenten zijn voor de sloop van dergelijke woningen. Daarbij komen de meningen een stuk overtuigender naar voren dan bij de vorige items. De respondenten hebben een duidelijk andere mening hierover dan de beleidsmakers.

Tweederde van de ondervraagden vindt het slopen van bouwtechnisch nog redelijke woningen een slecht beleid; nog meer mensen vinden het geldverspilling. De helft vindt slopen zelfs ontoelaatbaar. Een op de vijf mensen vindt het nog wel toelaatbaar, maar de percentages respondenten die vinden dat slopen respectievelijk een goed beleid is, noodzakelijk, een goede besteding van het geld en iets wat vaker zou moeten gebeuren, zijn lager (tabel 4.6).

Er zijn enkele significante verschillen tussen verschillende groepen huishoudens. Zo wordt bijvoorbeeld de afkeer tegen sloop per leeftijdscategorie groter (geldt voor alle vijf de deelvragen).

Tabel 4.6 Schaalscores betreffende de vraag: 'Om in wijken met veel goedkope huurwoningen ruimte te scheppen voor de bouw van duurdere woningen, zullen er woningen gesloopt worden. Het gaat dikwijls om goedkope, kleine, wat verouderde, maar bouwtechnisch gezien nog redelijke woningen: bijvoorbeeld portiekflats. Wat vindt u hiervan?' (percentages en zwaartepunten)

<i>Percentages</i>						
	1	2	3	4	5	
slecht beleid	38	30	18	9	5	goed beleid
ontoelaatbaar	21	29	29	16	5	toelaatbaar
vaker doen	3	9	28	33	27	minder doen
geldverspilling	30	29	29	9	3	goede besteding van geld
onnodig	28	29	30	9	4	noodzakelijk

<i>Zwaartepunten</i>						
	1	2	3	4	5	
slecht beleid	—————		x	—————		goed beleid
ontoelaatbaar	—————		x	—————		toelaatbaar
vaker doen	—————		x		—————	minder doen
geldverspilling	—————		x	—————		goede besteding van geld
onnodig	—————		x	—————		noodzakelijk

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Overigens valt op dat over (mogelijk) beleid en eventuele maatregelen tegen het uiteengroeien van wijken redelijk eenduidig gedacht wordt in de verschillende deelgebieden. Bij geen van de hiervoor besproken items werden tussen de deelgebieden significante verschillen gevonden.

MENINGEN IN HAAGLANDEN OVER DE NIEUWBOUW

5.1 Inleiding

De komende tien jaar groeit het aantal woningen in de regio Haaglanden met 43.000. Nu staan er ruim 400.000 woningen. Veel nieuwbouwwoningen komen op grote nieuwe uitbreidingslocaties, zoals Wateringse Veld, Ypenburg, Zoetermeer-Oost en Leidschenveen. Volgens het rijksbeleid zal het merendeel (70%) van de woningbouw op deze locaties tot de duurdere sector gaan behoren. De gedachte is dat veel van de mensen die dergelijke woningen betrekken, elders een goedkope(re) woning achterlaten. Zo zouden er per saldo toch voldoende goedkope woningen vrijkomen om te voldoen aan de vraag. In het vorige hoofdstuk gingen we al in op de meningen over het subsidiëren van goedkope woningen op nieuwbouwlocaties in het kader van een grotere differentiatie van de woningvoorraad. In dit hoofdstuk zijn enkele andere aspecten met betrekking tot het nieuwbouwbeleid en de verdeling van nieuwbouwwoningen aan de respondenten voorgelegd.

5.2 Nieuwbouw in Haaglanden: aantallen en verdeling

Een grote meerderheid, namelijk tweederde, van de respondenten onderschrijft de mening van de beleidsmakers dat de bouw van zoveel nieuwe woningen goed is; meer dan de helft vindt net als de beleidsmakers dat dit ook zo snel mogelijk moet gebeuren (tabel 5.1). Hierover en over de volgende deelaspecten, die wat meer specifiek zijn, heeft een groot aantal mensen echter (nog) geen mening gevormd. Of 43.000 woningen er nu teveel of te weinig zijn, of het bouwen ervan nu een milieuvriendelijke of een milieu-onvriendelijke zaak is, dat weet zelfs meer dan de helft van de mensen niet: blijkbaar is dit een moeilijk te beoordelen kwestie.

Relatief weinig mensen (13%) vinden het bouwen van de woningen ontoelaatbaar, alhoewel 43% vindt dat 'het al zo vol is'. Dit is overigens een mening waarin men naar deelgebieden gezien een duidelijke tweedeling kan waarnemen tussen de steden Den Haag en Zoetermeer enerzijds en de andere deelgebieden anderzijds. Den Haag en Zoetermeer zitten op één lijn met een relatief klein aantal mensen dat vindt dat het 'al zo vol is'. Het Westland vormt het andere uiterste: 60% scoort op dit punt

een 1 of een 2 (zeer eens dan wel eens met deze stelling). Verschillen tussen de deelgebieden komen ook naar voren op de aspecten 'goed gebruik van de ruimte' en 'te veel woningen'. In het Westland vindt men duidelijk minder vaak dan elders dat er met het bouwen van woningen een goed gebruik van de ruimte wordt gemaakt. Overeenkomstig vindt men daar ook meer dan gemiddeld dat er te veel woningen worden gebouwd, alhoewel ook in dit deelgebied de helft van de mensen hierover geen mening heeft.

Er is bij enkele van deze deelvragen een significant verschil tussen respondenten die in koopwoningen wonen en respondenten die in huurwoningen wonen: bewoners van huurwoningen vinden het relatief vaak goed dat er zoveel nieuwe woningen komen, vinden dat dit snel moet gebeuren, vinden het vaak toelaatbaar, en vinden minder vaak dat het al zo vol is.

Tabel 5.1 Schaalscores betreffende de vraag: 'Wat vindt u ervan dat er in de regio Haaglanden 43.000 nieuwe woningen extra komen?' (percentages en zwaartepunten)

Percentages

	1	2	3	4	5	
goed	43	24	20	8	5	slecht
hoe eerder hoe beter	30	23	34	10	3	nog niet nodig
ruimteverspilling	6	14	35	26	19	goed gebruik van de ruimte
teveel woningen	8	16	53	13	9	te weinig woningen
milieuvriendelijk	5	8	52	21	15	milieu-onvriendelijk
ontoelaatbaar	4	9	34	33	19	toelaatbaar
het is al zo vol	21	22	40	11	7	er is ruimte genoeg

Zwaartepunten

	1	2	3	4	5	
goed	————— x —————					slecht
hoe eerder hoe beter	————— x —————					nog niet nodig
ruimteverspilling	————— x —————					goed gebruik van de ruimte
teveel woningen	————— x —————					te weinig woningen
milieuvriendelijk	————— x —————					milieu-onvriendelijk
ontoelaatbaar	————— x —————					toelaatbaar
het is al zo vol	————— x —————					er is ruimte genoeg

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996

Op de stelling dat er al genoeg woningen in de regio staan wordt tamelijk consequent gereageerd. In Haaglanden als geheel genomen is maar een kwart van de

ondervraagden het met deze stelling eens. In het Westland is men het daarmee vaker eens of sterk eens dan in de andere deelgebieden, ofschoon het ook hier om een minderheid gaat (38%); juist in dit deel van Haaglanden lijken de beleidsmakers het ook minder sterk oneens te zijn met deze stelling dan in de andere delen van Haaglanden. In Delft is men het het meest uitgesproken oneens met deze stelling (57%). Den Haag en Zoetermeer zijn de deelgebieden waar men het met deze stelling het vaakst noch eens, noch oneens is (tabel 5.2). Er is bij deze vraag ook een significant verschil in de antwoorden te constateren tussen de verschillende leeftijdscategorieën en de groepen die al dan niet verhuisgeneigd zijn; ouderen en respondenten die verwachten over twee jaar nog in de huidige woning te wonen, vinden relatief vaak dat er al genoeg woningen in de regio staan.

Tabel 5.2 Meningen over de stelling: 'Er staan al woningen genoeg in de regio Haaglanden. Bouw de nieuwe woningen maar ergens anders.'

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Sterk eens	9	5	7	11	10	8
Eens	10	11	13	16	28	16
Niet eens, niet oneens	36	31	23	21	18	26
Oneens	37	39	37	42	35	38
Sterk oneens	9	13	20	9	10	12

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Voorrang bij de toewijzing van woningen op nieuwbouwlocaties

Over de vraag of er ook bij de toewijzing van woningen op nieuwbouwlocaties voorrangsregels moeten komen, is men verdeeld: 42% vindt van wel, 45% van niet. Ook hierover lopen de meningen in de deelgebieden uiteen: in Den Haag is het percentage voorstanders het kleinst, maar dit is ook het deelgebied waar de meeste mensen hierover geen mening hebben. Het sterkst voor voorrangsregels is men in het Westland, gevolgd door Overig Haaglanden; het sterkst tegen is men in Zoetermeer, gevolgd door Den Haag (tabel 5.3). In Den Haag, Zoetermeer, Delft en het Westland is men het in meerderheid eens met de beleidsmakers. In overig Haaglanden is een kleine meerderheid het niet met hen eens.

Degenen die aangaven voorstander te zijn van het instellen van voorrangsregels bij de toewijzing van woningen op de grote nieuwe uitbreidingslocaties, konden vervolgens aangeven wie er dan voorrang zou moeten krijgen (op deze vraag kon men meer dan één antwoord geven). De scores zijn samengevat in tabel 5.4. De scores zijn van hoog naar laag gerangschikt.

'Iemand uit de gemeente waar de woning komt te staan': dit streept driekwart van de ondervraagden aan. Deze mensen zijn het blijkbaar oneens met de beleidsmakers die géén voorkeur voor gemeente-inwoners voorstaan. Als tweede scoort het antwoord 'iemand die in de regio woont en een schaarse woning achterlaat'; dit antwoord is door de helft van de respondenten genoemd. Iemand die al werkt in de regio Haaglanden, maar nog buiten de regio woont, mag van 46% van de respondenten voorrang krijgen; dit antwoord haalt hiermee de derde plaats. Woont men buiten de regio en zoekt men nog werk in de regio, dan komt men niet voor voorrang in aanmerking, althans volgens verreweg het grootste deel van de respondenten; met 8% scoort dit antwoord het laagst. Iemand die niet in de gemeente, maar elders in de regio Haaglanden woont en mensen uit de regio die nog thuis wonen, zijn categorieën die ongeveer even vaak genoemd worden in verband met het in aanmerking komen voor voorrang bij toewijzing.

Tabel 5.3 Meningen over de instelling van voorrangsregels bij de toewijzing van woningen op de grote nieuwe uitbreidingslocaties (%)

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Ja	30	39	39	49	53	42
Nee	49	52	45	40	37	45
Weet niet	22	9	15	11	10	13

Gearceerd: vigerend beleid in Haaglanden.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Tabel 5.4 Haaglanders over de vraag: 'Wie zou volgens u met voorrang voor een woning op de grote nieuwe uitbreidingslocaties in aanmerking moeten komen?' (percentage respondenten dat een bepaald antwoord heeft gegeven)

Antwoorden ¹⁾	
Iemand uit de gemeente waar de nieuwbouwwoning staat	75
Iemand die in de regio Haaglanden woont en bij verhuizing een schaarse woning achterlaat	50
Iemand die buiten Haaglanden woont en werkt in de regio Haaglanden	46
Iemand die elders in de regio Haaglanden woont	40
Iemand die in de regio Haaglanden woont en nog bij de ouders inwoont	39
Iemand die in het Westland woont	26
Iemand die buiten Haaglanden woont en werk zoekt	8

¹⁾ Meer antwoorden mogelijk.

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

Dat het in de gemeente waar men woont vrij eenvoudig is om aan een geschikte woning te komen, is geen stelling die algemeen opgeld doet. Gemiddeld is bijna tweederde van de ondervraagden het met deze stelling oneens (tabel 5.5). Het sterkst verwert men deze stelling in Den Haag en in Delft, maar ook in het Westland acht men het verkrijgen van een geschikte woning niet zo eenvoudig.

Er is een significant verschil tussen de groepen die in verschillende mate verhuisge-neigd zijn te constateren: respondenten die verwachten binnen twee jaar te verhuizen (of misschien binnen twee jaar verhuizen) zijn het vaker met de stelling oneens dan respondenten die niet verwachten te verhuizen.

Tabel 5.5 Meningen over de stelling: 'Het is in mijn gemeente vrij eenvoudig om aan een geschikte woning te komen.'

	Den Haag	Zoetermeer	Delft	Overig Haaglanden	Westland	Regio Haaglanden totaal
Sterk eens	2	1				1
Eens	7	22	10	17	12	13
Niet eens, niet oneens	19	22	23	26	22	22
Oneens	49	40	42	41	49	44
Sterk oneens	24	16	26	17	17	20

Bron: OTB-enquête Wonen in Haaglanden, 1996.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

'Wonen in Haaglanden' is een onderzoek dat beoogt de communicatie tussen het Stadsgewest en de bewoners op het terrein van de volkshuisvesting te bevorderen. Het onderzoek vormt de eerste uitwerking van een groter project, 'Ogen, oren en mond van Haaglanden', waarin ook andere beleidsvelden in de toekomst aan bod zullen komen. Aan de hand van een schriftelijke enquête hebben 737 bewoners hun mening gegeven over de verdeling van de woonruimte, gemengde wijken en de nieuwbouw. Er zijn vijf deelgebieden onderscheiden: Den Haag, Zoetermeer, Delft, het Westland en Overig Haaglanden. 'Haaglanden' blijkt overigens beslist geen onbekend begrip te zijn bij de respondenten: 88% beaamt van het stadsgewest of de regio Haaglanden te hebben gehoord, al voordat men de enquête ontving. Dit geldt met name voor bewoners van koopwoningen (90%) en gezinnen zonder inwonende kinderen (91%).

Huishoudens zijn, gezien hun samenstelling, leeftijd en de omstandigheid dat zij huurder of eigenaar van hun woning zijn, niet gelijkmatig verdeeld over het stadsgewest. Dit stemt overeen met de samenstelling van de woningvoorraad die tussen de deelgebieden sterk uiteenloopt. Het Westland, Zoetermeer en Overig Haaglanden zijn gebieden waar de laagbouw overheerst. Deze deelgebieden huisvesten ook de meeste gezinnen met kinderen, waarbij het Westland voor beide kenmerken een uitschieter genoemd mag worden. In de steden Den Haag en Delft, met hun concentraties van instellingen voor hoger onderwijs - en de daarbij aansluitende werkgelegenheid - wonen naar verhouding veel jongeren en eenpersoonshuishoudens. Stellen zonder kinderen zijn vrij gelijkmatig over de deelgebieden verdeeld. Meer dan driekwart van de Haagse respondenten woont in een etagewoning. Den Haag wordt hierin gevolgd door Delft, met iets meer dan de helft. Den Haag telt verrassend veel eigenaren/bewoners en komt hiermee op de derde plaats, na het Westland en Overig Haaglanden. Voor een deel is dit mogelijk te verklaren uit het feit dat jongeren en allochtonen in de onderzoeksgroep vermoedelijk ondervertegenwoordigd zijn, een afwijking die vooral in de steden tot uitdrukking komt.

Ondanks de hiervoor genoemde verschillen tussen de deelgebieden, blijken mensen niet in verschillende mate verhuisgeneigd te zijn. In alle gebieden denkt ongeveer tweederde van de respondenten over twee jaar nog in hetzelfde huis te wonen als nu.

Verdeling van woonruimte

Praktisch alle respondenten in Haaglanden vinden dat ze zelf moeten kunnen bepalen in welke buurt ze gaan wonen. De meerderheid vindt ook dat men in een buurgemeente terecht moet kunnen; dit betekent dat toewijzing van 'populaire, schaarse woningen' (huurprijs lager dan f 1000,- per maand of koopprijs lager dan f 250.000,-) over gemeentegrenzen heen moet reiken. Een (kleinere) meerderheid vindt ook dat het niet nodig is om vrijkomende woningen alleen aan te bieden aan mensen die in de eigen buurt passen. Er zijn echter maar weinig respondenten die vinden dat bewoners afkomstig van buiten het stadsgewest ook in aanmerking zouden mogen komen voor zo'n populaire, schaarse woning.

Men is in meerderheid bereid naar een andere gemeente in de regio te verhuizen als men in de eigen gemeente geen woning kan vinden, behalve in Delft waar deze bereidheid maar voor 47% van de respondenten geldt. Het is belangrijk te constateren dat het aanbieden van huurwoningen via de Woonkrant in goede aarde valt: de meerderheid geeft hieraan de voorkeur boven het afstrepen van woningzoekenden van een wachtlijst.

Toch gaat de eigen gemeente de meeste bewoners meer aan het hart dan de regio. Gaat het om de instelling van concrete voorrangregels, dan vindt de overgrote meerderheid dat deze eerder voor woningzoekenden uit de eigen gemeente moeten gelden dan voor anderen uit de regio. Dat er voorrangregels nodig zijn, vinden overigens de meeste respondenten, maar het meest overtuigend is deze meerderheid in het Westland. Als een bepaald soort huurwoning slecht verhuurbaar is, heeft een derde van de respondenten het liefst dat er maatregelen genomen worden waarbij de woning voor de gemeente behouden blijft; een even groot aandeel wil de woning dan wel aanbieden aan andere inwoners uit de regio. De meeste respondenten vinden het een goede en rechtvaardige zaak dat urgente woningzoekenden voorrang hebben op anderen. Van de respondenten die hierover een mening hebben (68%) vindt het overgrote deel echter dat dit tot weinig mensen beperkt moet blijven.

Gemengde wijken

Als er een tweedeling dreigt te ontstaan tussen arme en rijke wijken is herdifferentiatie van de woningvoorraad een mogelijke maatregel op het vlak van de volkshuisvesting om dit tegen te gaan. Vooral in bestaande wijken met veel verouderde, goedkope woningen is zo'n ingreep gewenst, maar deze komt zonder subsidies niet van de grond.

De meeste Haaglanders vinden dat verschillen tussen goede en slechte buurten steeds groter worden. Of je daar ook iets aan kunt doen, daarover zijn de meningen verdeeld. Veel mensen blijken de vragen over dergelijke onderwerpen moeilijk te vinden, vooral wanneer deze om een genuanceerdere mening vragen, dus niet om een meer algemeen oordeel in de zin van 'goed' of 'slecht'; deze mensen geven aan geen mening over dergelijke onderwerpen te hebben, of hebben soms de vraag maar overgeslagen.

Voor het subsidiëren van de bouw van duurdere woningen in goedkope wijken is men minder geporteerd dan voor het omgekeerde: subsidies ten behoeve van meer goedkope woningen in nieuwe wijken. Men ziet het subsidiëren van duurdere

woningen eerder als geldverspilling, risicovol en twijfelachtig voor wat betreft de afzet.

De keerzijde van het subsidiëren van goedkope woningen in nieuwe wijken is het staken van subsidies voor nieuwe goedkope woningen in wijken waar al veel goedkope woningen staan. De helft van de respondenten vindt dit op zijn minst aanvaardbaar, maar veel duidelijker komt naar voren dat men dit een zaak vindt om van situatie tot situatie te bekijken.

Het slopen van goedkope woningen die verouderd zijn, maar bouwtechnisch nog redelijk, om ruimte te creëren voor duurdere, vindt bij de meeste respondenten geen genade. Tweederde vindt dit een slecht beleid; nog meer mensen vinden het geldverspilling. De helft van de respondenten vindt slopen zelfs ontoelaatbaar. Over dit onderwerp heeft men een meer uitgesproken mening dan over veel andere items.

Nieuwbouw

Tweederde van de respondenten zegt in Haaglanden 'ja' tegen de bouw van 43.000 nieuwe woningen in de komende tien jaar. Van meer dan de helft mag hiermee ook haast gemaakt worden. Hoewel 43% vindt dat 'het al zo vol is', vindt maar 13% de voorgenomen uitbreiding ontoelaatbaar. Het Westland neemt in dit opzicht een uiterste positie in: meer dan gemiddeld vindt men daar dat 'het al zo vol' is, dat er teveel woningen worden gebouwd en dat er genoeg woningen in de regio staan; minder vaak dan elders vindt men hier dat nieuwbouw een goed gebruik van de ruimte vormt.

Men is verdeeld over de vraag of er toewijzingsregels zouden moeten komen voor de toewijzing van woningen op nieuwbouwlocaties: er zijn bijna evenveel respondenten voor als tegen. Het sterkst voor voorrangregels is men in het Westland, gevolgd door Overig Haaglanden; het sterkst tegen is men in Zoetermeer, gevolgd door Den Haag. Als er dan voorrangregels voor nieuwbouwlocaties worden ingesteld, komen daar volgens de respondenten met name voor in aanmerking: mensen uit de gemeente waar de nieuwe woning komt te staan, mensen die in de regio wonen en een schaarse woning achterlaten en mensen die al werken in de regio, maar nog buiten de regio wonen.

De bouw van woningen en een zorgvuldige verdeling ervan, lijkt overigens geen overbodige luxe te zijn. Het is niet eenvoudig om in de gemeente waar men woont een geschikte woning te vinden. Dat vindt gemiddeld bijna tweederde van de respondenten. Deze mening wordt vooral in Den Haag en Delft sterk gehuldigd, maar ook in het Westland vindt men in meerderheid dat het niet eenvoudig is om aan een woning te komen.

Ten slotte

Haaglanders hebben hun 'voors' en hun 'tegens' als het gaat om beleidsmaatregelen op het vlak van de volkshuisvesting. Er zijn maar weinig onderwerpen waarover men het eensgezind eens (of oneens) is. En zou men ook anders kunnen verwachten in de Nederlandse samenleving? De meerderheid van de respondenten lijkt in het algemeen het vigerende beleid te ondersteunen. Het zal het stadsgewest deugd doen via het onderzoek 'Wonen in Haaglanden' te vernemen dat een vrij recent ingevoer-

de procedure, het aanbieden van huurwoningen via de Woonkrant, in goede aarde valt. Toch zijn er wel vragen en stellingen waaruit blijkt dat de meerderheid van de respondenten het vigerende beleid op bepaalde punten niet onderschrijft, namelijk:

- Als er een schaarse woning vrijkomt, zou die volgens de meerderheid van de respondenten toegewezen moeten worden aan iemand die in de gemeente woont of werkt (zie tabel 3.4). De regio-gedachte leeft in dit geval niet zo bij de bewoners.
- Bewoners in het Westland vinden in meerderheid dat mensen binnen een gemeente net zo veel kans moeten hebben op een huurwoning of koopwoning als mensen in een buurgemeente. Het beleid in het Westland is er echter op gericht om voorrang te geven aan bewoners van de eigen deelmarkt (zie tabel 3.2 en 3.3); de bewoners uit gemeenten in het Westland hebben dus voorrang op bewoners uit gemeenten buiten het Westland. De bewoners van de overige vier deelgebieden in Haaglanden onderschrijven overigens wel in meerderheid het vigerende beleid.
- De meerderheid van de bewoners in Delft en vooral in Overig Haaglanden is voorstander van de instelling van voorrangregels (voorrang aan de bewoners uit de eigen gemeente of regio) bij de toewijzing. Deze mening wijkt af van het vigerende beleid in Oud-Haaglanden (zie tabel 3.6), waarbij geen voorrangregels gesteld worden. De bewoners van het Westland zijn ook in meerderheid voor het hanteren van voorrangregels, maar in dit gebied gelden die op dit moment ook. Dat wil zeggen dat Westlanders binnen Westland voorrang hebben.
- Volgens het vigerende beleid in Haaglanden komt een gegadigde woningzoekende van buiten de gemeente (maar binnen de regio) in aanmerking voor alle woningen. Een meerderheid van de bewoners vindt echter niet dat een woningzoekende van buiten de gemeente een eengezinshuis toegewezen mag krijgen.
- Slechts een (kleine) minderheid van de bewoners deelt de mening dat er iets te doen is aan de verschillen tussen goede en slechte buurten (tabel 4.1).
- Een meerderheid van de bewoners steunt de mening dat de bouw van duurdere koopwoningen in goedkope wijken moet worden gesubsidieerd niet (tabel 4.5).
- Een grote meerderheid van de bewoners vindt het onjuist om bouwtechnisch nog redelijke woningen te slopen om daarmee ruimte te scheppen voor de bouw van duurdere woningen (tabel 4.6).
- In Overig Haaglanden steunt een kleine meerderheid de beleidsmakers niet dat er geen voorrangregels moeten komen bij de toewijzing van woningen op nieuwbouwlocaties. In het Westland is de meerderheid ook vóór voorrangregels, maar in dit gebied komt dit wel overeen met de mening van de beleidsmakers (tabel 5.3).
- Als er voorrangregels voor nieuwbouwlocaties zouden komen, zou volgens driekwart van de bewoners 'iemand uit de gemeente waar de woning komt te staan' voorrang moeten krijgen. Deze mensen zijn het blijkbaar oneens met de beleidsmakers, die géén voorkeur voor gemeente-inwoners voorstaan.

De regionalisering van de volkshuisvesting heeft bij de Haaglanders blijkbaar maar beperkt postgevat. Men wil de eigen bewoners en de eigen woningvoorraad - en dan wel op gemeenteniveau - toch het liefst in meer of mindere mate afschermen tegen buitenstaanders. In dit opzicht lijkt de bevordering van de communicatie tussen

stadsgewest en bewoners een nuttige zaak. Een andere belangrijke reden voor het verbeteren van de communicatie blijkt uit het feit dat grote percentages respondenten geen mening hebben, of zich neutraal opstellen bij vragen over moeilijk beoordeelbare onderwerpen (zoals bijvoorbeeld het milieu-effect van de bouw van een groot aantal woningen in de regio en het bezuinigingsaspect van verschuivingen in subsidies). Bij deze vragen treft men ook een relatief groot aantal mensen aan dat de vraag niet heeft beantwoord. Het zijn onderwerpen die kennelijk meer reflectie eisen dan andere; iets waar sommigen nog niet aan toe gekomen zijn. Deze onderwerpen zullen ook voor het stadsgewest niet de gemakkelijkste items zijn. Het op gang brengen van een dialoog hierover met de burgers, kan derhalve aan weerskanten zijn vruchten afwerpen.

BIJLAGE 1

RESPONSANALYSE

Uit het adressenbestand, aangeleverd door PTT-Telecom, zijn aselekt 500 adressen uit elk van de vijf subregio's van Haaglanden getrokken. Het betreft dus een gestratificeerde steekproef, waardoor het verschil in inwonertal tussen de subregio's geen gewicht meer in de schaal legt.

Circa 40 enquêtes bleken onbestelbaar te zijn. Er werden 737 bruikbare vragenlijsten retour ontvangen, waarmee de netto-respons 30% bedraagt. Vijf van deze vragenlijsten werden pas na afsluiting van het veldwerk ontvangen; deze zijn niet in de analyse opgenomen.

De verdeling van de respons over de regio's is als volgt:

Den Haag	18,2%
Zoetermeer	20,6%
Delft	20,6%
Overig Haaglanden	20,3%
Westland	20,4%

Deze verdeling betreft overigens 666 respondenten; 66 respondenten hebben de vraag betreffende hun woongemeente niet ingevuld.

De afwijkingen van de verwachte 20% per regio zijn zeer klein. Deze afwijkingen zijn dan ook statistisch niet significant.

De respons is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen op het niveau van de deelgebieden. Bedacht moet worden, dat het onderzoek zich beperkt tot de personen die in het telefoonregister voorkomen. Dit betreft uiteraard het overgrote deel van de Haaglandse bevolking. Maar het kleine deel zonder telefoon of met een geheim nummer blijft buiten het onderzoek.

Een vergelijking van de respondenten naar leeftijdsgroepen met het Woningbehoefteonderzoek 1993/1994¹ (CBS in opdracht van het ministerie van VROM) wekt de indruk dat met name de groep jonger dan 25 jaar ondervertegenwoordigd is. Dit geldt voor alle subregio's behalve het Westland en is met name in Delft pregnant (zie tabel 1).

¹ Het WBO is gebaseerd op een enquête onder 60.000 Nederlandse huishoudens; dit is circa 1% van de huishoudens in Nederland.

Voor de ondervertegenwoordiging van de jongeren zijn verschillende mogelijke redenen aan te voeren:

1. Het tijdverloop

- Cohortverschijnselen (vergrijzing en ontgroening)
- Migratieverschijnselen (afname studenten, instroom middenleeftijdsgroepen door veranderde woningbouwdifferentiatie (duurdere woningen)).

2. Afbakening onderzoeksgroep

Het WBO betreft een steekproef uit het bevolkingsregister, 'Wonen in Haaglanden' uit het telefoonregister. Personen zonder (eigen) telefoon (wellicht relatief vaak jongeren die niet in een zelfstandige woning wonen) en met een geheim nummer komen in het onderhavige onderzoek per definitie niet voor.

3. Respons

Het WBO betreft een mondelinge enquête aan huis en de enquêteperiode bestrijkt enkele maanden. Hierdoor is de respons in dat onderzoek, wellicht in het bijzonder bij minder 'grijpbare' groepen zoals jongeren, hoger dan bij een schriftelijke enquête die binnen een beperkt tijdsbestek moet plaatsvinden.

4. WBO-correcties

Het CBS hanteert een uitgebreid systeem van correctie- en wegingsfactoren, waarmee ondervertegenwoordigde groepen worden opgehoogd.

5. Klasse-indeling

De beschikbare gegevens uit het WBO, waarmee de leeftijdsvariabele is vergeleken, zijn gegroepeerd in een regionale indeling waarbij Pijnacker bij Delft is gevoegd. Het hoge aandeel jongeren in Delft, studentenstad, verschuift naar beneden bij samenvoeging met een typisch woongebied van gezinnen als Pijnacker.

Tabel 1 Leeftijdsverdeling in klassen in Haaglanden en de subregio's van de respondenten in dit onderzoek en in het WBO 1993/1994 (%)

Leeftijd	Den Haag		Zoetermeer		Delft		Overig Haaglanden		Westland		Haaglanden	
	OTB	WBO	OTB	WBO	OTB	WBO	OTB	WBO	OTB	WBO	OTB	WBO
Tot 25	2,0	6,8	2,4	3,9	3,3	15,1	0	4,0	1,6	2,0	1,9	6,5
25-45	43,6	40,2	47,6	48,3	47,5	44,6	35,0	35,8	47,2	40,9	44,3	40,9
45-65	24,8	27,0	34,9	31,9	27,0	24,2	40,8	31,5	34,1	34,8	32,6	28,7
65+	29,7	26,1	15,1	15,9	22,1	16,1	24,2	28,7	17,1	22,3	21,3	23,9

Behalve de jongere leeftijdsgroep, mag men voorts aannemen dat mensen die de vragenlijst hebben ontvangen, maar moeite hebben met de Nederlandse taal, in het onderzoek ondervertegenwoordigd zijn. Voor het achterhalen van wensen en meningen van dergelijke groepen, veelal allochtonen, is specifiek gericht onderzoek nodig.

Partiële non-respons

Het feit dat er 732 bruikbare vragenlijsten zijn teruggekregen, laat onverlet dat sommige respondenten niet op alle vragen geantwoord hebben. Hiervoor noemden wij al de 66 personen die hun woonplaats niet hadden vermeld. Vooral bij de themavragen waarbij op deelaspecten tussen uitersten gekozen moest worden, treffen we hier en daar een forse non-respons aan, maximaal oplopend tot circa een kwart van de respondenten. Bovendien kiezen bij bepaalde deelvragen ook de mensen die de vraag wel beantwoord hebben de gulden middenweg: zij stellen zich neutraal op of hebben, liever gezegd, geen mening. We moeten concluderen dat sommige thema's of deelaspecten voor velen nog geen punt van diepe reflectie zijn geweest. Ook dit is een belangwekkende conclusie. Het doet echter niets af van de scores van de mensen die wel geantwoord hebben en zich wel een mening hebben gevormd.

BIJLAGE 2

VERSLAG PANELBIJEENKOMST

Bijeenkomst Focusgroep "Oren, ogen en mond" Stadsgewest Haaglanden op maandag 17 juni 1996 in het gebouw Beatrixlaan 15, Den Haag.

Aanwezig: één bewoonster en één bewoner uit Den Haag, drie bewoners en twee bewoonsters uit Zoetermeer, twee bewoonsters uit Leidschendam, en één bewoner uit Delft. Om privacy-redenen zijn de namen van deze mensen niet in dit verslag opgenomen.

Stadsgewest Haaglanden: mevr. J.M. van Bijsterveldt-Vliegenthart (portefeuillehouder Volkshuisvesting), mevr. L. Garnier, dhr. B. Emmens, dhr. J.G. van der Bie (verslag).

Onderzoeksinstituut OTB: prof. dr. ir. H. Priemus, dr. ir. H. Heeger.

Mevr. Van Bijsterveldt opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen namens het stadsgewest Haaglanden welkom. Onder de titel van "Oren, ogen en mond" wil het stadsgewest door middel van enquêtes en gesprekken de mening peilen van burgers in Haaglanden over belangrijke onderwerpen. Het regionale volkshuisvestingsplan waaraan nu wordt gewerkt, is het eerste onderwerp dat op deze wijze wordt getoetst.

Er volgt een korte introductie-ronde. Van de aanwezigen zijn zeven eigenaar-bewoner en drie huurder.

Dhr. Priemus leidt de verdere discussie. Centraal staan 3 onderwerpen;

1. nieuwbouw,
2. de bestaande voorraad,
3. woonruimteverdeling.

Dhr. Priemus geeft een korte toelichting op deze onderwerpen. Het rijk heeft met het stadsgewest afspraken gemaakt over de bouw van 42.500 woningen op de zogenoemde VINEX-locaties.

Van belang is te weten wat de mening is van de aanwezigen over de voorgenomen nieuwbouw; welke groepen zouden in deze nieuwe wijken moeten komen wonen;

welke bouwvormen zijn gewenst; en hoe duur of goedkoop moeten deze nieuwbouwwoningen worden.

Het tweede onderwerp gaat over de bestaande wijken in de verschillende gemeenten. Door nieuwbouw zullen verhuisbewegingen plaatsvinden in de bestaande wijken. Daarnaast heb je wijken met relatief veel mensen met hoge inkomens en wijken met relatief veel lage inkomens. Slechte wijken met een eenzijdige goedkope woningvoorraad zou je kunnen aanpakken en verbeteren door er duurdere woningen te bouwen. Achtergrond van deze gedachte is dat een goede mix in de bevolkingssamenstelling de leefbaarheid in wijken ten goede komt.

Het derde onderwerp handelt over de woonruimteverdeling. Hiervoor is het van belang te weten wat de ervaringen tot nu toe zijn met het nieuwe aanbodsysteem. Zijn deze positief of negatief en waarom? Of is er een voorkeur voor het oude systeem met de wachtlijst: inschrijven en wachten tot je aan de beurt bent. Wat zijn de ervaringen met dat systeem en wat is positief en wat negatief?

Vraag: Is het eenvoudig aan een woning te komen en waar is makkelijker aan te komen; een huurwoning of een koopwoning?

De ervaringen en meningen zijn uiteenlopend;

- Na 5 jaar inschrijving was het gemakkelijk aan een goedkope eengezinswoning te komen. Ook omdat een kleinere eengezinswoning werd achtergelaten. De huur van de woning wordt door de hoge huurverhogingen van de afgelopen jaren wel erg hoog. Had indertijd liever gekocht, maar er waren voor nieuwbouwoopprojecten toen zoveel gegadigden dat niet werd verwacht te zullen worden ingeloot. Daarom voor huur gekozen.
- Vanwege echtscheiding met spoed andere woonruimte nodig. In die omstandigheden was het heel moeilijk aan een huurwoning te komen. Echtscheiding werd niet "urgent" gevonden. Hiervoor geen begrip. Uit nood, met hulp, toen toch zelf flat gekocht.
- Het financieel draagvlak is bepalend of je gemakkelijk aan een huur- of koopwoning komt. Heb je voldoende geld dan geen probleem. Heb je dat niet, dan moeilijk.
- Bij financiers weinig begrip voor mensen met een laag inkomen die graag willen kopen. Betaal je f 800.- huur zonder huursubsidie, dan krijg je hypotheek niet rond met een netto-woonuitgave die hetzelfde is.
- Moeilijk aan goedkope huurwoning te komen, terwijl er in een andere wijk van Den Haag goede en goedkope huurwoningen bij leegkomen, door beleggers of huisjesmelkers worden verkocht of verhuurd tegen een huurprijs die vele malen hoger is.
- Moeilijk aan een koopwoning te komen door de regeltjes. Mensen die een gesubsidieerde woning achterlieten gingen vóór. Is als onrechtvaardig ervaren.
- Moeilijk aan koopwoning te komen voor woningen die via een advertentie ter verkoop werden aangeboden. Bij reageren op advertentie bleken de meeste woningen al verkocht te zijn.

- Door stijging van de koopprijzen is het moeilijk aan een koopwoning te komen. Nota bene van voormalig gesubsidieerde koopwoningen.
- De aanwezigen vinden dat voor dit soort van woningen een anti-speculatie beding zou moeten gelden en/of bij met winst doorverkopen de subsidie zou moeten worden terugbetaald.

1. Nieuwbouw

Vraag: Als u de keuze heeft, huurt u dan liever een woning van *f* 700.- of koopt u dan liever voor *f* 180.000.-. (Dit gelijk aan netto-woonlast van *f* 700.-).

Op deze vraag komen 3 meningen naar voren.

1. Kiest voor koop.
2. De vraag is of koop op de langere termijn in maatschappelijke zin wel zo voordelig is. Stadsvernieuwing is voor een belangrijk deel noodzakelijk omdat particulieren de woningen slecht onderhouden. Met woningbouw neem je op langere termijn beslissingen die je niet kan overzien. Kiezen voor huur ligt dan meer voor de hand.
3. De keuze zou moeten zijn $\hat{=}$ koop $\hat{=}$ huur. Immers, niet iedereen wil kopen. Bovendien moeten goedkope huurwoningen in ieder geval worden gebouwd.

Vraag: Wat vindt u van de VINEX-locaties of moeten we inbreiden in de bestaande stad.

Niet in de bestaande stad, omdat;

- Je neemt mensen wat af die in de stad wonen. Vaak een parkje of uitzicht.
- Er wordt in de stad niet slordig met de ruimte omgesprongen.

Wel in de bestaande stad, omdat;

- Er wordt slordig met de ruimte omgesprongen; met name bedrijfsruimte (kantoren). Dit onder de erkenning van een ander belang, namelijk de combinatie werkgelegenheid en wonen.

Ja op VINEX;

- Woningen hebben tegenwoordig meer luxe en zijn daardoor groter. Dit maakt bouwen op de VINEX-locaties noodzakelijk.

Niet op VINEX en niet in bestaande stad, omdat;

- Zeg maar dat het hier vol is en dat daarom niet kan worden gebouwd. Meer bouwen tast leefbaarheid aan omdat dit leidt tot vergroten capaciteit infrastructuur zoals wegen en rails.

Naast de leefbaarheid gaat meer bouwen ook ten koste van de identiteit van de stad. Het dichtslibben van de agglomeratie gaat ten koste van de recreatieve voorzieningen

buiten de steden. Recreëren in het groen nabij de stad is onontbeerlijk voor de leefbaarheid in de stad.

Vraag: Moeten grote steden groter worden of moeten we nu het weiland in? Er wordt nu al nagedacht over de woningbouw na het jaar 2005.

Hierop is door de aanwezigen moeilijk antwoord te geven omdat er iets tegenstrijdigs zit in de vraag. De stad wil altijd meer geld, dus groeien en dus meer inwoners. Aan de andere kant willen bewoners niet dat er meer woningen worden gebouwd.

2. De bestaande woningvoorraad

Vraag: Worden verschillen tussen goede en slechte wijken groter? of; Niets bijzonders, je hebt altijd verschillen gehad tussen wijken! of; Herdifferentiatie, is dat nu echt nodig?

Enkele bewoners zijn van mening dat buurten achteruitgaan doordat op een bepaald moment mensen met een uitkering en/of huursubsidie, danwel "medelanders" in een buurt of flatgebouw komen te wonen. De buurt gaat dan achteruit. De aandacht voor de woonomgeving wordt minder. Er ontstaat vervuiling. Als er mensen met een andere culturele achtergrond komen wonen, trekt dit vaak meer mensen met die culturele achtergrond aan. Hetgeen overigens niet onlogisch wordt gevonden. Zittende bewoners die al langer in de buurt of flat wonen, voelen zich dan minder thuis en verhuizen. Dit versterkt het proces van verhuizen naar en uit de buurt.

Anderen nuanceren dit door te stellen dat buurten achteruit kunnen gaan door overlast. Dit kan zijn door jongeren maar ook door criminaliteit. Er worden voorbeelden gegeven hoe je in de praktijk overlast kunt terugdringen. Daarnaast leidt ook slecht onderhoud aan woningen door eigenaren tot slechte wijken.

In een gemengde buurt, arm/rijk/multicultureel, kan je ook heel plezierig wonen. Wijken (soms gemeenten) met overwegend dure woningen trekken mensen met hogere inkomens aan. Het kan heel saai zijn om in zo'n omgeving te wonen.

Over herdifferentiatie van de woningvoorraad in buurten en wijken die de menging van de bevolkingssamenstelling bevordert, is men (matig) positief.

Uitgesproken positief zijn degenen die van mening zijn dat;

- Het is goed te mengen, want hoe leer je elkaar anders kennen?
- Door menging van huur/koop/flat/eengezinswoning ontstaat een mix. Kopers zijn over het algemeen meer alert op wat er in de woonomgeving gebeurt. Die geven het voorbeeld. Wijken blijven daardoor beter.

Positief, zij het minder uitgesproken zijn degenen die zeggen dat herdifferentiatie een meerwaarde moet hebben. Een buurt in Den Haag wordt genoemd die redelijk gedifferentieerd is, maar desondanks kampt met de nodige criminaliteit.

Met meerwaarde wordt bedoeld dat het woongenot van de bewoners moet toenemen.

Een van de aanwezigen gelooft niet in de "heilzame" werking van herdifferentiatie van bestaande wijken. Zittende bewoners veranderen er niet door. Verhoudingen tussen mensen liggen teveel vast. Als burens steeds met elkaar in de clinch liggen, lost herdifferentiatie dat niet op.

Op dit punt wordt aandacht gevraagd voor het beter isoleren van woningscheidende muren.

3. Woonruimteverdeling

Vrijwel iedereen is positief over de woonruimteverdeling via het nieuwe aanbodmodel. Het is open, je weet wat er vrijkomt. Je kan je wensen bijstellen en je kansen beter inschatten.

Enkelen vinden de wachtlijst ook niet slecht, maar dan moet je wel actief blijven en regelmatig wat van je laten horen.

Vraag: Wat is de rol nog van gemeentegrenzen.

De meeste aanwezigen vinden dat er niet weer regels moeten worden gesteld. Voor hen is de conclusie: grenzen open.

Een ander deel is voor een gemengd systeem. Twee varianten worden naar voren gebracht.

1. Voorrang voor woningzoekenden die in de gemeente willen wonen waar ze ook werken.
2. Een mix; deel voor eigen inwoners, deel voor mensen die binding hebben met de gemeente, deel voor de regio.

Mevr. Van Bijsterveldt dankt de aanwezigen voor hun bijdrage aan de discussie en sluit de bijeenkomst om 22.30 uur.

VERSCHEENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2

ISBN 90-407-1401-0



9 789040 714016

OTBouwstenen 4



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delftse Universitaire Pers