

REGIONAAL VOLKSHUISVESTINGSPLAN HAAGLANDEN

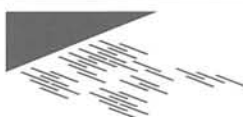
Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad

H. Priemus
B. van Rosmalen
F. Wassenberg

m.m.v.
A. Faber
J. Koffijberg



Vereniging Sociale
Verhuurders Haaglanden



2272986

AR 2

**REGIONAAL VOLKSHUISVESTINGSPLAN
HAAGLANDEN**

**Balans tussen herstructurering en
behoud kernvoorraad**

Bibliotheek TU Delft



C 2295171

8509

486G

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>

**REGIONAAL VOLKSHUISVESTINGSPLAN
HAAGLANDEN**

**Balans tussen herstructurering en
behoud kernvoorraad**

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

*m.m.v.
A. Faber
J. Koffijberg*

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:
Delftse Universitaire Pers
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Priemus, H.

Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden: Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad / H. Priemus, B. van Rosmalen en F. Wassenberg. - Delft : Delftse Universitaire Pers. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 ; 5). Met lit. opg.

Onderzoek uitgevoerd door het Onderzoeksinstituut OTB in opdracht van Stadsgebied Haaglanden en Vereniging SVH

ISBN 90-407-1400-2

NUGI 655

Trefw.: volkshuisvesting ; Haaglanden

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	Inleiding	1
1.2	Hoofddoelstellingen regionale volkshuisvestingsplan	4
1.3	Opzet rapport	8
2	PROFILERING REGIO	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Profilering regio: bevolking	9
2.3	Profilering regio: huishoudens	11
2.4	Profilering regio: woningvoorraad	14
2.5	Feitelijk gerealiseerde verhuizingen	17
2.6	Verhuisplannen in de toekomst	23
2.7	Vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt	24
2.8	Samenvatting	29
3	DIFFERENTIATIE VAN DE WONINGVOORRAAD	31
3.1	Inleiding	31
3.2	Submarkten in de regio: bevolking en huishoudens	31
3.3	Submarkten in de regio: woningvoorraad en bouwproductie	37
3.4	Submarkten in de regio: tevredenheid en verhuisgeneigdheid	48
3.5	Samenvatting	53
4	HERSTRUCTURERINGSWIJKEN EN EFFECTEN VAN VINEX	55
4.1	Inleiding	55
4.2	Herdifferentiatie in Haaglanden	55
4.3	Effecten van Vinex op de bestaande wijken	62
4.4	Samenvatting en te maken afspraken	69
5	DE AANDACHTSGROEP	73
5.1	Inleiding	73
5.2	De vaststelling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid	73
5.3	De doelgroep in Haaglanden	75
5.4	De ontwikkeling van de doelgroep in de regio Haaglanden	80
5.5	Samenvatting	86

6	KERNVOORRAAD	89
6.1	Inleiding	89
6.2	Huidige kernvoorraad	90
6.3	Ontwikkeling van de kernvoorraad	92
6.4	Samenvatting	94
7	SPANNINGSVELD KERNVOORRAAD EN HERSTRUCTURERING	95
7.1	Inleiding	95
7.2	Omvang kernvoorraad in vergelijking met de doelgroep	96
7.3	De beschikbaarheid van de kernvoorraad	98
7.4	Het spanningsveld kernvoorraad- en herstructurering	100
7.4.1	Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad	101
7.4.2	Minder onevenwichtige ruimtelijke spreiding van de kernvoorraad	104
7.4.3	Toevoegingen aan de kernvoorraad	105
7.4.4	Selectieve verkoop van woningen uit de kernvoorraad	105
7.4.5	Rijksmiddelen	107
7.5	Aanscherping van de doelgroep	109
7.6	Samenvatting en te maken afspraken	111
8	WOONRUIMTEVERDELING	117
8.1	Haaglanden: een regio met twee gezichten	117
8.2	Ongedeelde regio: naar een regio met één verordening en één verdelingsstelsel?	119
8.3	Verbetering van de regionale werking	120
8.4	Woonruimteverdelingsmodel ter ondersteuning van herstructurering	123
8.5	Herziening van de Huisvestingswet en mogelijke gevolgen	124
8.6	Samenvatting en te maken afspraken	126
9	WONINGBOUWPROGRAMMERING OUD-HAAGLANDEN	129
9.1	Inleiding	129
9.2	Bouwproductie conform de VINEX-uitvoeringsconvenant	129
9.3	Woningdifferentiatie VINEX-uitleglocaties	131
9.4	Belstato-afspraken	132
9.5	Overige woningbouw	132
9.6	Samenvatting en te maken afspraken	133
10	WONINGBOUWPROGRAMMERING WESTLAND	135
10.1	Inleiding	135
10.2	Vigerend nieuwbouwbeleid in het Westland	136
10.3	Woningvraag woningzoekenden Woonruimteverdelingssysteem Westland	138
10.4	Woningvraag in het Westland volgens WBO 1993/94	142
10.5	Woningvraag in het Westland volgens overige bronnen	144
10.6	Samenvatting en te maken afspraken	145

11	GEWESTELIJK BWS-BELEID	149
11.1	Inleiding	149
11.2	Onderscheid BWS, Stadsvernieuwingsfonds en Grote-Stedenbeleid	150
11.3	Kerncriteria BWS 1995	152
11.4	Huur- en prijsgrenzen bij BWS-budgetverdeling	155
11.5	Normbedragen BWS-gelden	156
11.6	Prioriteitsstelling BWS-gelden	157
11.7	Duurzaam en aanpasbaar bouwen	160
11.8	Benodigde BWS-middelen	160
11.9	Samenvatting en te maken afspraken	161
12	RELATIES TUSSEN PARTIJEN	163
12.1	Inleiding	163
12.2	Ontwikkelingsmaatschappijen en beleggers op VINEX-locaties	164
12.3	Structurele vormen van samenwerking tussen woningcorporaties	167
12.4	Samenwerkingsverbanden van woningcorporaties op VINEX-locaties	170
12.5	Positie van woonconsumenten	173
12.6	Samenvatting en te maken afspraken	174
13	INFORMATIE-UITWISSELING, MONITORING EN PROCEDURE-AFSPRAKEN	177
13.1	Gezamenlijke prestatieverklaring	177
13.2	Nieuwbouw	178
13.3	Monitoring en indexering kernvoorraad	180
13.4	Monitoring bestaande wijken	182
13.5	Monitoring woonruimteverdeling	183
13.6	Toezicht	183
13.7	Vergroting uniformiteit kengetallen corporaties	185
13.8	Samenvatting en te afspraken	185
14	SAMENVATTING	189
	LITERATUUR	211
	BIJLAGE I HERSTRUCTURERINGSWIJKEN IN HAAGLANDEN	213

1.1 Inleiding

Een volkshuisvestingsplan geeft het raamwerk voor beleid dat met het 'wonen' te maken heeft. Het schetst de knelpunten in de regio, alternatieven en beleidskeuzes. Het vertelt duidelijk welke visie men voorstaat. Het vormt zo mogelijk de basis voor concrete prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties.

Oplossingen voor ruimtelijke problemen worden steeds meer op regionaal niveau gelegd (door Rijk en provincie) en gezocht (door corporaties, marktpartijen, bewoners en gemeenten). Beslissingen worden steeds vaker op regionaal niveau genomen. Dit Regionaal Volkshuisvestingsplan (RVP) biedt een inhoudelijke basis voor een regionaal beleid, en een kapstok voor lokaal beleid. Dat laatste kunnen lokale partijen zelf invullen.

Een regionaal plan geeft een kader waarop het lokale beleid kan worden afgestemd. Het plan geeft aan hoe gemeenten onderling kunnen samenwerken, welke afspraken met corporaties gemaakt kunnen worden, waarover die afspraken gaan, hoe samengewerkt kan worden met marktpartijen en hoe bewoners bij het beleid betrokken kunnen worden. Het plan is gericht op problemen die een regionale dimensie kennen en alleen op regionaal niveau door samenwerking kunnen worden opgelost.

Waarover gaat een regionaal plan?

Welke problemen vereisen een regionale aanpak? Met andere woorden, waarover gaat een regionaal volkshuisvestingsplan? Het gaat over volkshuisvestingsbeleid, maar niet over zaken die in eerste instantie lokaal (of: op wijkniveau), of nationaal aangepakt moeten worden.

Volkshuisvestingsbeleid houdt in het zorgen voor voldoende, betaalbare woningen van voldoende kwaliteit in verschillende woonmilieus. Hierin zijn de drie kernthema's van het rijksvolkshuisvestingsbeleid te herkennen: zorg voor een voldoende kwantiteit op de juiste locatie, zorg voor kwalitatief goede woningen en woonmilieus en zorg voor betaalbare woningen. Speciale zorg heeft de groep mensen nodig met lagere inkomens, de aandachtsgroep van beleid.

Hoe pakken deze thema's uit op het regionale niveau van Haaglanden? Ten eerste de zorg voor voldoende woningen. In de kwantitatieve vraag is voorlopig in Haaglanden voorzien in de vorm van de afspraken die reeds zijn gemaakt over de nieuwbouw op de VINEX-locaties. In tien jaar tijd (1995-2005) zijn tenminste 42.500 woningen voorzien die zullen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dat is een uitbreiding met zo'n tien procent ten opzichte van nu. Een gering deel van deze nieuwbouw is bestemd voor de aandachtsgroep. Zij zijn voor een belangrijk deel aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Het bereikbare deel daarvan is de kernvoorraad. Een belangrijk thema is de omvang en de ontwikkeling van vraag (de aandachtsgroep) en aanbod (de kernvoorraad) in de toekomst. Dit is een kernthema van het RVP.

De bouwtechnische kwaliteit van woningen is een ander belangrijk thema van volkshuisvestingsbeleid. De normstelling terzake is een nationale kwestie: het Bouwbesluit. De feitelijke zorg voor deze kwaliteit van de woning (fysieke kwaliteit, renovatie, herstel, etc.) is vooral een lokale aangelegenheid. Het thema is derhalve wel belangrijk, maar niet in een regionaal plan.

Betaalbaarheid komt deels terug in het doel om te voorzien in voldoende betaalbare woningen in de toekomst voor de aandachtsgroep van beleid. De feitelijke ontwikkeling van huren enerzijds en koopprijzen anderzijds is maar zeer ten dele beïnvloedbaar op regionaal niveau. Voor een deel wel op nationaal niveau (huurbeleid, belastingen), voor een deel gaat het om autonome ontwikkelingen (rentestand, inflatie, inkomensontwikkeling, etc). De betaalbaarheid vergt slechts in beperkte mate een expliciete regionale visie.

Het voorzien in gevarieerde woonmilieus is wèl een kernpunt van regionaal beleid. Het gaat immers om méér dan het aantal kamers en huur- of koopprijzen. Een flat met vier kamers uit de jaren vijftig trekt andere mensen dan een eengezinswoning uit de jaren zeventig van eenzelfde grootte. Het type woning en type woonmilieu is regionaal van belang, omdat de verschillende woonmilieus zeer onevenwichting door Haaglanden heen zijn verspreid.

Door het woningbouwbeleid in het verleden, economische en sociale ontwikkelingen en de marktgeoriënteerde ordening van de volkshuisvesting worden verschillen in de maatschappij versterkt. Dit kan op den duur leiden tot een scherpere tweedeling.

Tweedelingen binnen Haaglanden

Binnen de regio Haaglanden zijn verschillende tweedelingen zichtbaar:

1. Enerzijds het 'oude' Haaglanden: de negen gemeenten die tot 1 januari 1995 de regio vormden. Anderzijds de zeven gemeenten in het Westland, die pas recentelijk zijn toegetreden tot Haaglanden. Het Westland maakt wel deel uit van Haaglanden, maar vormt daarbinnen - gezien het gevoerde restrictieve woningbouwbeleid - een apart te onderscheiden subregio. Waar relevant, geven we in dit plan de verschillen (en de daarmee samenhangende verschillen in beleidsuitgangspunten) tussen het Westland en overig Haaglanden aan. De

relatieve zelfstandigheid van Westland binnen Haaglanden zal in dit RVP worden gerespecteerd.

2. Tussen de stad Den Haag en de overige regio. In de stad staat ongeveer de helft van het aantal woningen en woont de halve bevolking van de regio. Dit is een dominante positie. Bovendien zijn in Den Haag relatief veel volkshuisvestingsproblemen geconcentreerd. Het oplossen daarvan vergt een regionale inzet.
3. Tussen rijkere en armere wijken. Deze zijn vooral binnen de stad Den Haag te vinden, maar ook in sommige van de andere vijftien gemeenten. Het RVP wil een krachtige bijdrage leveren aan het voorkómen van inkomenswijken. Daartoe wordt ingezet op een herstructurering van wijken met een eenzijdig samengestelde woningvoorraad en een gedifferentieerde aanpak van VINEX-locaties.

Bedragen en prijspeilen

In dit volkshuisvestingsplan gebruiken we soms gegevens uit 1996, een andere keer uit 1995 of uit 1994. Dit hangt af van wat beschikbaar is. Landelijke gegevens uit het grote woningbehoefteonderzoek stammen bijvoorbeeld uit 1994. Bedragen en normen worden echter aangepast, soms jaarlijks, soms tweejaarlijks. In 1996 heeft het Rijk de huurprijsgrenzen uit 1995 bevroren. Huren zijn voor beide jaren derhalve gelijk.

In dit plan hanteren we de volgende termen:

Tabel 1.1 Indeling woningvoorraad naar prijsklassen 1994-1996

	Prijspeil 1994	Prijspeil 1995	Prijspeil 1996
Goedkope huur (kaal)	< 570	< 600	< 600
Middeldure huur = betaalbaar (kaal)	570 - 770	600 - 810	600 - 810
Dure huur	> 770	> 810	> 810
Bereikbare huur	< 672	< 679	< 679*
Goedkope koop	< 155.000	< 159.000	< 167.000
Middeldure koop	155.000-220.000	159.000-227.000	167.000-238.000
Dure koop	> 220.000	> 227.000	> 238.000

* Per 1-7-1996: f 678,66. In het volkshuisvestingsplan is deze huurprijs naar boven afgerond, zodat het prijspeil in hele guldens overeenkomt met dat van 1995.

1.2 Hoofddoelstellingen regionale volkshuisvestingsplan

Het regionale volkshuisvestingsplan in Haaglanden kent twee hoofddoelstellingen:

1. **Het zorgen voor voldoende woningen voor de aandachtsgroep van beleid, zowel in de hele voorraad als het vrijkomende aanbod;**
2. **Het zorgen voor een voldoende differentiatie binnen de voorraad en op VINEX-locaties om ruimtelijke segregatie tegen te gaan.**

De twee hoofddoelstellingen zijn terug te vinden in de rijksbegroting voor 1997. Op het gebied van het wonen worden twee kernopgaven geformuleerd: stedelijke vernieuwing, waaronder de zorg voor leefbare en gedifferentieerde wijken, en de betaalbaarheid, vertaald in de zorg voor voldoende beschikbare goedkope woningen. Deze twee doelstellingen kunnen strijdig zijn. Daarom is een overkoepelende derde hoofddoelstelling geformuleerd. Het vinden van het juiste evenwicht tussen beide doelen is de derde hoofddoelstelling van het huisvestingsbeleid in de regio Haaglanden.

3. **Het vinden van een evenwicht in het spanningsveld tussen de twee hoofddoelstellingen.**

ad 1. Zorg voor voldoende woningen

Het Rijk beschouwt woningen met een huur tot f 810,- (kaal, peiljaar 1996) als betaalbaar voor de doelgroep. In Haaglanden zal de nadruk worden gelegd op woningen met een huur tot f 679,-. Deze woningen vormen de kernvoorraad. De kernvoorraad is bereikbaar voor huishoudens met een minimuminkomen, zonder dat de fatteringsgrens wordt overschreden. De nadruk zal liggen op de huisvesting van de doelgroep van beleid.

De aandacht gaat ook uit naar het aanbieden van woningen aan de bovenkant van de woningmarkt, op VINEX-locaties en in de bebouwde kom, ter versterking van het economisch draagvlak van stad en regio.

Daar waar in dit plan over woningen gesproken wordt, gaat het om zelfstandige woningen en (on)zelfstandige wooneenheden. Bewoonde andere ruimten zijn bij de analyses buiten beschouwing gelaten.

ad 2. Zorg voor voldoende differentiatie

Op het schaalniveau van de regio zien we een ruimtelijke tweedeling. Hier dreigt segregatie, zodat er eilanden ontstaan van achterstand, omgeven door een ring van voorsprong. Het grootste eiland wordt gevormd door de stad Den Haag. Preciezer gesteld, door (grote) delen van de stad Den Haag. Allerlei tendensen versterken ook een dreigende tweedeling in de stad tussen arm en rijk, werkloos en werkend, zwart en wit, kansarm en kansrijk. Ruimtelijk zien we deze tweedeling binnen de steden terug in de vorm van segregatie in wijken: in bepaalde wijken zijn kansarme bewoners ruimschoots oververtegenwoordigd. Daarbij vallen dikwijls verschillende kenmerken samen: arm, werkloos, etnische minderheid. Als deze bevolkingsgroepen

bij gebrek aan alternatieven in bepaalde wijken terechtkomen, spreken we van ongewenste concentratie ofwel segregatie.

Volkshuisvesting kan ongewenste segregatie tegengaan

De vraag is welke rol de volkshuisvesting en de ruimtelijke ordening kunnen spelen in het tegengaan van de ongewenste segregatie en de vermindering van het draagvlak. Bij het tegengaan van ongewenste segregatie liggen de oplossingen primair in werkgelegenheidsbeleid, scholing, drugsbeleid, criminaliteitsbeleid en de sociale zekerheid. De volkshuisvesting speelt echter wel degelijk een belangrijke rol. Het vormt de ruimtelijke invalshoek om de ongewenste segregatie tegen te gaan. Het kenmerkende van deze invalshoek is dat de effecten op de gebouwde omgeving die de volkshuisvesting kan bewerkstelligen tegelijkertijd ook lange-termijn effecten zijn.

Sinds 1989, het jaar dat de Nota-Heerma verscheen, is het nationale volkshuisvestingsbeleid uitgesproken marktgeoriënteerd geworden. Zo'n kader doet een beroep op de creativiteit en zelfstandigheid van particuliere actoren, zoals woningcorporaties, marktpartijen en bewoners. Zo'n appèl is niet aan dovemansoren gericht. Toch houdt het vigerende beleidskader ook grote gevaren in, waarop de actoren in Haaglanden een adequaat antwoord willen geven. Als er tien jaar lang in overwegende mate aan de bovenkant wordt bijgebouwd op de VINEX-locaties, zal dit de selectieve migratie van en naar de regio ongetwijfeld verminderen. Het vormt een motor voor de doorstroming binnen Haaglanden. Het vertrek van hogere inkomensgroepen uit de regio zal verminderen.

De doorstroming binnen Haaglanden kan echter ook negatieve gevolgen hebben. Een selectieve uitstroom valt te verwachten vanuit bepaalde woonwijken, ook wijken die nu nog vrij stabiel zijn.

Dit kan uitmonden in twee soorten eenzijdigheid: een door overwegend kapitaalkrachtige huishoudens bevolkte voorraad op VINEX-locaties, en een aantal voor- en naoorlogse wijken waar na verloop van tijd lage-inkomensgroepen zich ruimtelijk concentreren. Deze concentraties zullen in veel gevallen het karakter hebben van concentraties kansarmen, met een hoog aandeel etnische minderheden, werklozen en huishoudens aan het begin en het eind van hun woningmarktcarrière.

ad 3 Spanningsveld herstructurering en het behoud van de kernvoorraad

Herstructurering leidt ertoe dat de kernvoorraad huurwoningen afneemt. De primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid is voor een belangrijk deel op deze kernvoorraad aangewezen. Zolang de kernvoorraad (en het aanbod daaruit) maar groot genoeg is om de doelgroep te huisvesten, hoeft dit geen problemen op te leveren. Anders wordt het wanneer de kernvoorraad te klein is of niet voldoende beschikbaar komt voor de doelgroep omdat er huishoudens met een hoog inkomen in wonen. In dit geval treedt er een spanningsveld op tussen de noodzaak tot herstructurering en het behoud van de kernvoorraad. In dit RVP zullen daarom de grenzen voor de herstructurering aangegeven worden. Dit gebeurt door de omvang van de kernvoorraad te confronteren met de omvang van de primaire doelgroep, en te bekijken welke ontwikkelingen in de nabije toekomst te verwachten zijn.

Uitwerking doelstellingen:

De drie hoofddoelstellingen zijn in een aantal meer concrete subdoelstellingen uitgewerkt:

1. Kernvoorraad

- 1a. De kernvoorraad moet ook in de toekomst voldoende zijn om de aandachtsgroep van beleid te huisvesten.
- 1b. (Minimaal) 10% van alle nieuwbouw betreft bereikbare huurwoningen (subsidieerbare huur tot f 679,-; prijspeil 1996); in totaal 30% van de woningbouw op uitleglocaties betreft de sociale sector.

2. Differentiatie

- 2a. Het tegengaan van ongewenste ruimtelijke concentraties (segregatie) zal gebeuren door sturing van het aanbod van woningen;
- 2b. Herstructurering wordt actief ter hand genomen in een aantal te selecteren goedkope, eenzijdig samengestelde wijken. Hiervoor worden verschillende instrumenten ingezet;
- 2c. De actieve herstructurering betekent een betere mix van huur en koop, groot en klein, eengezins en gestapeld, arm en rijk, zwart en wit, kansarm en kansrijk over de verschillende wijken binnen de regio. Dit betekent *niet* het streven naar een standaard verhouding binnen elke Haaglandse wijk.
- 2d. Naast herstructurering is ook aandacht nodig voor wijken die niet bestand zijn tegen de zuigkracht van de nieuwe (VINEX-)woonwijken;
- 2e. Het verminderen van de selectieve migratie door het bieden van meer huisvestingsmogelijkheden voor hogere-inkomensgroepen binnen de regio.

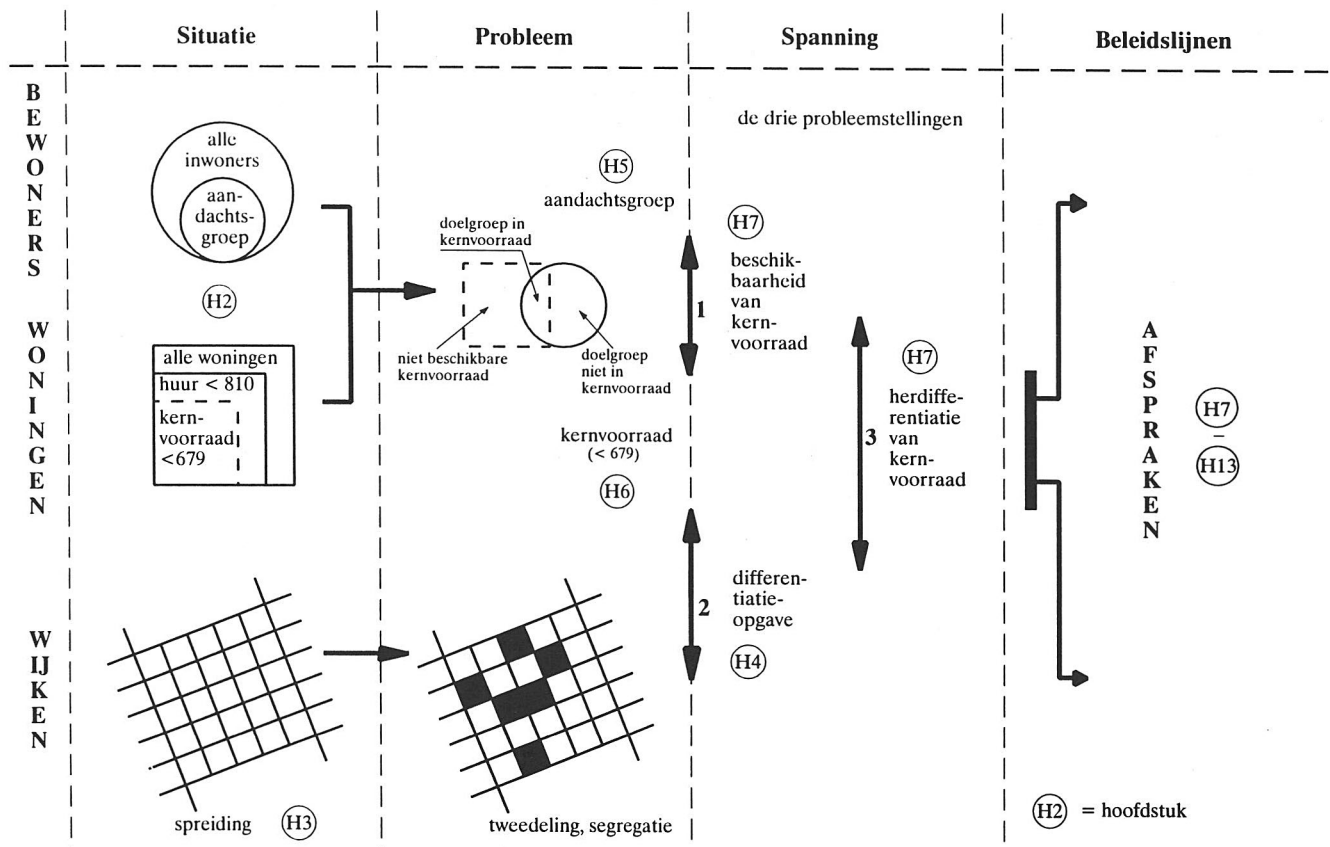
3. Spanning tussen behoud kernvoorraad en herstructurering

- 3a. De kernvoorraad in herstructureringswijken wordt behalve voor huisvesting van de doelgroep, binnen zekere grenzen ook gebruikt voor herstructureringsdoeleinden;
- 3b. Voor elke herstructureringswijk wordt door gemeente en betrokken woningcorporatie(s) een toekomstvisie opgesteld, waarin het streven naar evenwicht tussen goedkope woningvoorraad en herstructurering (de beide hoofddoelstellingen) wordt geconcretiseerd.

Vorm van het Regionale Volkshuisvestingsplan

Het RVP kent twee uitwerkingen. Ten eerste de complete tekst met veel achtergrondinformatie. Hierin staan naast problemen, doelen en mogelijke oplossingen ook achtergrond, informatie en argumentatie centraal. Deze tekst vormt het uitgebreide volkshuisvestingsplan. Het RVP in deze vorm komt voor verantwoordelijkheid van het Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden. Als gemeenten en woningcorporaties de geformuleerde afspraken maken, wordt het draagvlak van het plan geconcretiseerd. Daarmee wordt de brug naar uitvoering van het plan geslagen.

Afbeelding 1.1 Opzet van het volkshuisvestingsplan



De tweede vorm is een bondige samenvatting, waarin probleem, achtergrond, doel en oplossing (of alternatieven) zijn opgenomen. Indien overeenstemming bestaat over het voorgaande, zijn concrete afspraken mogelijk om uitvoering te garanderen. Deze worden ook in de samenvatting opgenomen. De samenvatting is te vinden in hoofdstuk 14 en is vooral geschikt voor 'de snelle lezer'.

1.3 Opzet rapport

De drie hoofddoelstellingen met de bijbehorende subdoelstellingen bevatten een aantal thema's. Deze thema's vormen de leidraad voor de diverse hoofdstukken in het rapport. Elk hoofdstuk eindigt met een samenvatting en geeft aan welke afspraken gemeenten en woningcorporaties zouden kunnen maken.

Leeswijzer

Het rapport kent een bepaalde volgorde. Eerst wordt de situatie in kaart gebracht (stap A), dan worden drie kernthema's nader uitgewerkt: aandachtsgroep, kernvoorraad en herstructurering (stap B). De drie hoofddoelstellingen zijn gebaseerd op evenzovele spanningsvelden tussen deze thema's (stap C.). In stap D komen maatregelen en oplossingen naar voren, welke met name in afspraken worden geconcretiseerd. Afbeelding 1.1 laat de opzet van het volkshuisvestingsplan zien.

Het volkshuisvestingsplan start met een schets van de regio Haaglanden. In hoofdstuk 2 worden sterke en zwakke punten op huisvestingsgebied in de regio vergeleken met naburige regio's, terwijl hoofdstuk 3 hetzelfde doet binnen de regio. Hieruit blijkt de verscheidenheid van de regio. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens de weg aan die zou moeten leiden tot een krachtige herstructurering van de woningvoorraad.

Hoofdstuk 5 kwantificeert de toekomstige omvang van de aandachtsgroep, terwijl het hoofdstuk erna ingaat op de voor hen bedoelde woningvoorraad. Daarmee wordt een randvoorwaarde geschetst in het spanningsveld tussen kernvoorraad en herstructurering. Dit spanningsveld staat centraal in hoofdstuk 7. Hier worden de mogelijkheden voor en de grenzen aan herstructurering van de voorraad aangegeven.

De volgende hoofdstukken gaan in op maatregelen die kunnen worden ingezet om het spanningsveld te verminderen. Hoofdstuk 8 staat stil bij de woonruimteverdeling in oud-Haaglanden en Westland. In de daarop volgende hoofdstukken wordt de nieuwbouwprogrammering voor beide sub-regio's uitgewerkt. Hoofdstuk 11 legt de basis voor het gewestelijk BWS-beleid in de komende jaren.

Nadat hoofdstuk 12 de relaties tussen de betrokken partijen heeft geschetst, besluit hoofdstuk 13 het RVP met afspraken over informatie-uitwisseling, monitoring en te volgen procedures.

Hoofdstuk 14 vormt de samenvatting van het regionale volkshuisvestingsplan.

PROFILERING REGIO

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vergelijken we de regio Haaglanden met enkele andere regio's in Nederland. We maken onderscheid naar bevolkings-, huishoudens- en woningkenmerken. Daarnaast gaan we in op de feitelijke verhuizingen in het verleden, de verhuisplannen in de toekomst en op de vraag tot welke vraag-aanbodverhoudingen dit op de woningmarkt leidt. De regio Haaglanden bestaat uit zestien gemeenten. Daarvan is de gemeente Den Haag verreweg de grootste. Aan deze gemeente vastgegroeid zijn Rijswijk, Voorburg en Leidschendam. Samen vormen zij het grootste aaneengesloten stedelijke gebied van Haaglanden. De twee andere stedelijke concentraties zijn de stad Delft en de groeikern Zoetermeer. De overige gemeenten zijn meer landelijk dan stedelijk van karakter. Zeven van deze gemeenten vormen het Westland, het zuidwestelijk deel van Haaglanden waar de glastuinbouw domineert. Deze gemeenten zijn overigens pas in 1995 tot de 'oude' regio Haaglanden toegetroten. De drie overige landelijke gemeenten, Pijnacker, Nootdorp en Wassenaar, liggen tussen de stedelijke concentraties ingeklemd.

2.2 Profilering regio: bevolking

Beperkte bevolkingsgroei

Op 1 januari 1996 telde de regio Haaglanden circa 926.000 inwoners. De stadsregio Haaglanden kende in 1993 van alle toekomstige WGR-regio's in Zuid-Holland de laagste bevolkingsgroei per duizend inwoners (Provincie Zuid-Holland, 1994a). In 1993 nam de bevolking in Haaglanden met 2,7 inwoners per duizend inwoners toe. Dit is exact de helft van het Zuidhollands gemiddelde. De sterkste groei vinden we met 8,4 inwoners per duizend inwoners in Zuid-Holland Oost (Midden-Holland en Rijnstreek). In absolute omvang neemt de stadsregio Haaglanden de laatste jaren circa een zesde deel van de bevolkingsgroei van Zuid-Holland voor haar rekening.

Laag geboortecijfer

Samen met de stadsregio Rotterdam is het geboortecijfer in Haaglanden het laagst van Zuid-Holland (1983-1994). Dit bedraagt in 1993 12,6 per duizend inwoners. Ook hier spant Zuid-Holland Oost de kroon met 14,8 per duizend inwoners.

Hoog sterftecijfer

Niet alleen heeft de stadsregio Haaglanden het laagste geboortecijfer, het aantal overledenen per duizend inwoners is er tegelijkertijd het hoogst (1983-1994). In 1993 bedroeg dit 10,6 per duizend inwoners, hetgeen hoger is dan het cijfer in de stadsregio Rotterdam. Hierdoor is het geboortenoverschot in Haaglanden het laagst van alle vijf toekomstige WGR-regio's in Zuid-Holland. In Zuid-Holland Oost ligt het geboortenoverschot per duizend inwoners vier maal zo hoog als in Haaglanden.

Binnenlands vertrekoverschot

Beschouwen we de binnenlandse migratie, dan constateren we dat in alle jaren in de periode 1983-1994 meer mensen uit de regio vertrokken dan er zich vestigden. In 1993 bedroeg het vertrekoverschot 2,9 inwoners per duizend inwoners. Ter vergelijking, de stadsregio Rotterdam scoort hier 1,8, de overige drie regio's rond de nul.

Buitenlands vestigingsoverschot

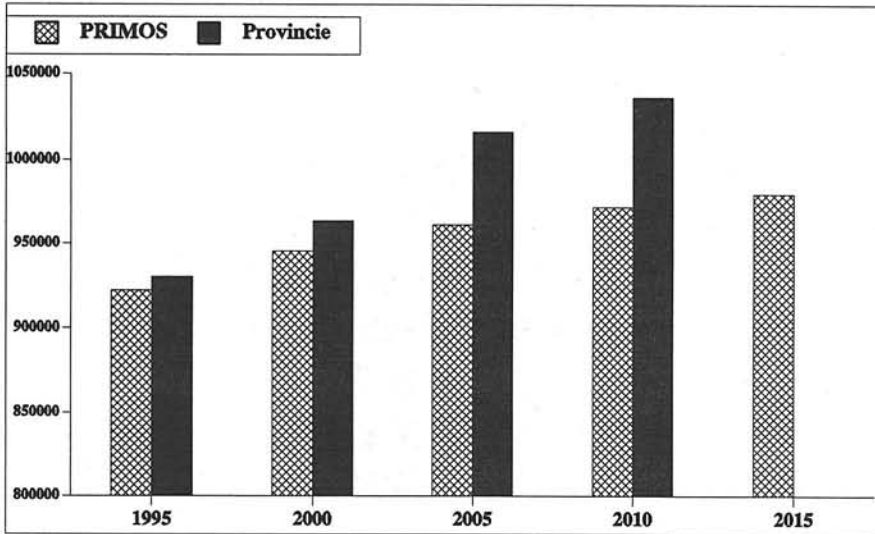
De groei van de stadsregio Haaglanden wordt voornamelijk veroorzaakt door het buitenlandse vestigingsoverschot van 8,0 inwoners per duizend inwoners (1993). Dit is fors hoger dan bijvoorbeeld de stadsregio Rotterdam (5,7) en de andere Zuidhollandse regio's (1,4 - 3,0).

Door VINEX een omslag: snelle bevolkingsgroei

In de Bevolkingsprognose 1994 (provincie Zuid-Holland, 1994b) is de woningvoorraad de sturende factor en past de toekomstige bevolking zich aan bij de verwachte woningvoorraad. Waar de regio Haaglanden in de afgelopen tien jaar de kleinste groei van Zuid-Holland kende, zal deze regio (samen met de stadsregio Rotterdam) volgens de cijfers van de provincie tot het jaar 2000 het meest groeien. Per duizend inwoners gaat het in de periode 1993-2000 om een groei van 48 inwoners en in de periode 2000-2005 om 75 inwoners. Dit laatste getal hangt vooral samen met de verwachting dat in deze periode de VINEX-locaties tot de gewenste (inhaal)productie komen. In de gemeenten in het Groene Hart zal de bevolkingsgroei ongeveer nul bedragen.

Bij de Primos-prognose zien we een soortgelijk beeld. Ook volgens deze prognose zal de groei van de bevolking zich voornamelijk concentreren in Haaglanden en de stadsregio Rotterdam. Primos schat de bevolkingsgroei echter lager in dan de provinciale prognose. Telt de regio Haaglanden volgens de provincie op 1 januari 2005 ruim 1.016.000 inwoners, volgens Primos zijn er dit ruim 961.000. In afbeelding 2.1 is de geprognostiseerde bevolkingsontwikkeling voor de regio Haaglanden te zien. Afgaande op de Primos-prognose zal in de periode tot 2015 vooral het aandeel 45-plussers toenemen. In 1994 behoorde ongeveer 30% van de bevolking

Afbeelding 2.1 Bevolkingsprognose stadsgewest Haaglanden 1995-2015



Bron: Primos-1994, Provincie Zuid-Holland.

tot deze leeftijdsgroep, in 2015 naar verwachting ongeveer 45%. Vooral het aandeel 25-45-jarigen neemt naar verwachting af.

Zowel het door de provincie als het Primos geschetste beeld houden binnen de provincie Zuid-Holland een duidelijke breuk met het verleden in.

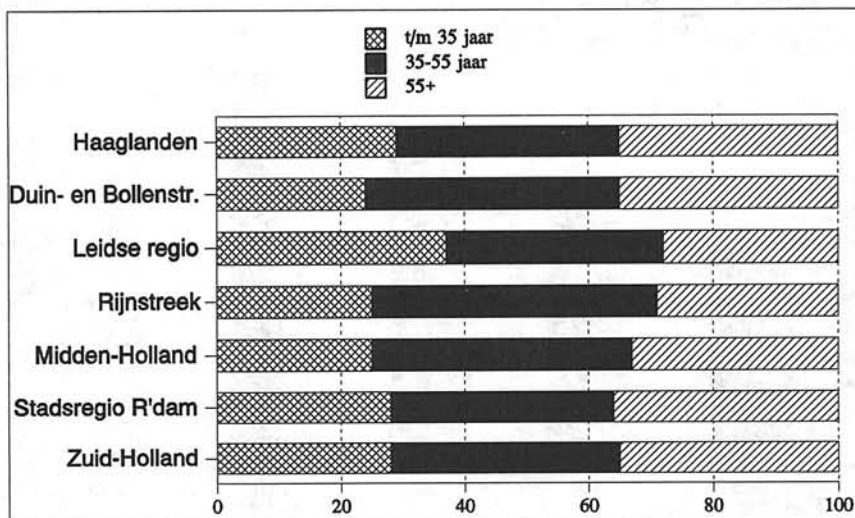
2.3 Profilering regio: huishoudens

Uit het landelijk woningbehoefteonderzoek (WBO 93/94) volgt dat er omstreeks 1 januari 1994 in de stadsregio ongeveer 428.000 huishoudens wonen. Hiervan wonen er 394.500 in zelfstandige woningen.

Jonge huishoudens

De leeftijdsopbouw van de hoofdbewoners van deze huishoudens wijkt slechts gering af van het gemiddelde in Zuid-Holland en de stadsregio Rotterdam (afbeelding 2.2). Circa 29% van de hoofdbewoners is jonger dan 35 jaar, 36% tussen de 35 en 55 jaar en 35% is ouder dan 55 jaar. Het percentage 65-plussers bedraagt 23%. De huishoudens in de aangrenzende regio's Duin- en Bollenstreek, Rijnstreek en Midden-Holland zijn over het algemeen wat ouder. Vooral het aantal hoofdbewoners van middelbare leeftijd is daar fors. In de Leidse regio wonen relatief veel jonge huishoudens. Vergeleken met het ROA en Midden-West-Utrecht wonen er in Haaglanden meer oudere en minder jongere huishoudens.

Afbeelding 2.2 Leefstijfsverdeling hoofdbewoners van woningen; regio Haaglanden en omliggende regio's



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

Als gevolg van het toenemende aantal bewoners van middelbare en oudere leeftijd, neemt in de toekomst vooral het aantal huishoudens met een hoofdbewoner van 45 jaar of ouder toe.

Kleine huishoudens

Van de in zelfstandige woningen wonende huishoudens in Haaglanden is 35% een eenpersoonshuishouden en 33% een tweepersoonshuishouden. Ruim een kwart bestaat uit drie of vier personen. Circa 6% van de huishoudens telt 5 of meer personen. De stadsregio Rotterdam en de Leidse regio hebben een soortgelijke opbouw van huishoudens. In de overige aangrenzende regio's in Zuid-Holland wonen relatief veel huishoudens met drie of meer personen (afbeelding 2.3).

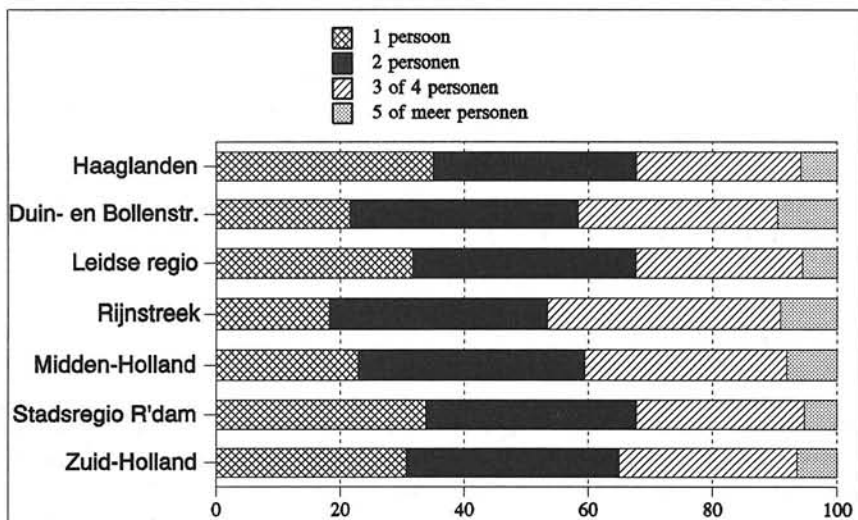
De regio Amsterdam telt relatief veel eenpersoonshuishoudens, de regio Utrecht heeft een vergelijkbare opbouw. De toekomstige groei van het aantal huishoudens zal bijna geheel voor rekening komen van de een- en tweepersoonshuishoudens.

Veel lage inkomens

Vergeleken met de overige aangrenzende regio's, zijn in de stadsregio's Haaglanden en Rotterdam de huishoudens met een inkomen van meer dan tweemaal modaal ondervertegenwoordigd. Ook in de regio Utrecht zijn de inkomens doorgaans hoger. In Haaglanden wonen dan ook relatief veel huishoudens met een laag inkomen. Uit het WBO blijkt dat 68.900 huishoudens tot de sociale minima gerekend kunnen worden. Dit zijn huishoudens met een inkomen van maximaal 105% van het uitke-

Afbeelding 2.3

Huishoudensgrootte; regio Haaglanden en omliggende regio's



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

ringsniveau (ABW/RWW). Verder hebben 47.900 huishoudens een weliswaar hoger inkomen, maar niet meer dan maximaal 110% van het minimumloon. Dit zijn de zogenaamde minima-plus. In totaal behoren 116.800 huishoudens tot de minima-plus.

Aandachtsgroep niet omvangrijker dan gemiddeld

Van de huishoudens die in Haaglanden in zelfstandige woningen wonen, behoort 38% tot de primaire doelgroep van de volkshuisvesting. Dit percentage is gelijk aan het Nederlands en Zuidhollands gemiddelde. Bijna 47% van de huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, is een eenpersoonshuishouden. In de stadsregio Rotterdam (41%) en Amsterdam (41%) is de aandachtsgroep sterker vertegenwoordigd, in de omliggende regio's zwakker.

Betrekken we ook de huishoudens in (on)zelfstandige eenheden, bewoonde andere ruimten en inwonenden erbij, dan telt de regio Haaglanden 175.100 doelgroepers. ofwel 41% van de huishoudens. Dit is 2%-punt hoger dan het Nederlands gemiddelde.

Scheefheid in Haaglanden gelijk aan Nederlands gemiddelde

Uit de kerncijfers van het WBO volgt dat in Haaglanden 23% van de huurders volgens de rijksdefinities te goedkoop woont. Dit is de zogenaamde goedkope scheefheid. Dit is gelijk aan het Nederlands gemiddelde en iets minder dan het Zuidhollands gemiddelde (25%). Vooral in de Duin- en Bollenstreek (32%) en de

stadsregio Rotterdam (27%) is de goedkope scheefheid hoog. In de overige drie aangrenzende regio's is de goedkope scheefheid minder (15% à 21%). De regio Amsterdam spant qua goedkope scheefheid de kroon. Het betreft hier 30% van de huurders.

Uiteraard kent de regio Haaglanden naast te goedkoop wonende ook te duur wonende huurders. Het percentage duur scheefwonende huurders bedraagt 4%. Dit is even hoog als het Zuidhollands gemiddelde en de stadsregio Rotterdam. In de Rijnstreek, de Duin- en Bollenstreek en de regio Amsterdam zijn er veel minder te duur wonende huurders, in de Leidse regio beduidend meer. In Nederland bedraagt het percentage te duur wonende huurders 3%.

2.4 Profilering regio: woningvoorraad

Veel vooroorlogse woningen, weinig nieuwbouw

De huishoudens in de regio Haaglanden wonen volgens het WBO in 420.000 woningen en wooneenheden. Van de woningen in de regio dateert een derde deel van voor de Tweede Wereldoorlog (afbeelding 2.4). Dit zijn circa 137.000 woningen. Een kwart (circa 100.000 woningen) is in de afgelopen twintig jaar gebouwd. Alhoewel dit laatste percentage hoog lijkt, bezit de regio Haaglanden de oudste woningvoorraad van de provincie Zuid-Holland. In de overige regio's in deze provincie (inclusief de stadsregio Rotterdam staan minder vooroorlogse woningen en meer na 1975 gebouwde woningen. Het aandeel woningen dat in de periode 1945-1975 gebouwd is, wijkt minder van de andere regio's af. De ouderdom van de Haaglandense woningvoorraad is vergelijkbaar met die van het ROA.

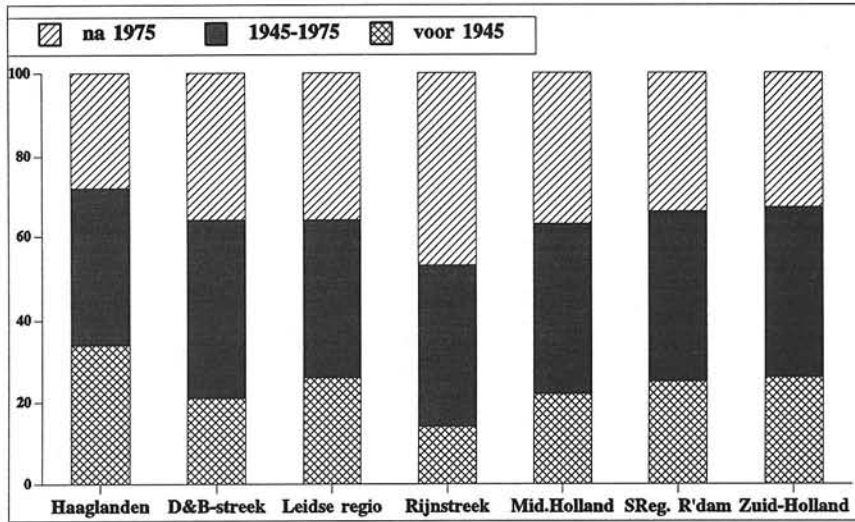
Veel meergezinswoningen

Samen met de stadsregio Rotterdam telt de regio Haaglanden de meeste meergezinswoningen in de voorraad. Ruim 60% van de zelfstandige woningen behoort tot deze categorie. In de overige regio's in Zuid-Holland is hooguit een derde deel een meergezinswoning (afbeelding 2.5).

Overwegend woningen met vier of meer kamers

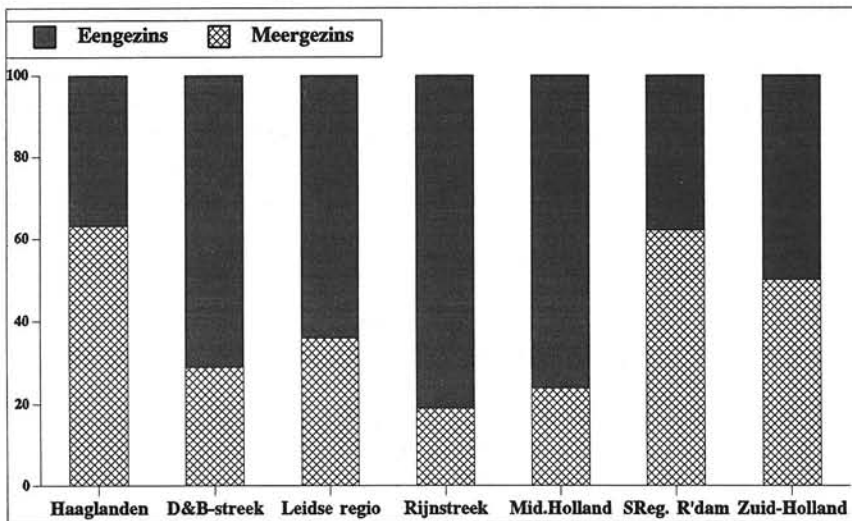
Dat de regio veel meergezinswoningen telt, wil niet automatisch zeggen dat er dus veel kleine woningen staan. Ruim 60% van de zelfstandige woningen telt vier of meer kamers. Dit percentage is hoger dan in de regio's Rotterdam en Amsterdam. Het percentage is zelfs nagenoeg gelijk aan dat van de Leidse regio. Opgemerkt moet worden dat een groot aantal kamers niet gelijk staat aan een grote oppervlakte. Vooral in de oudere voorraad kan er sprake zijn van kamers met een geringe oppervlakte.

Afbeelding 2.4 **Bouwjaar woningen; regio Haaglanden en omliggende regio's**



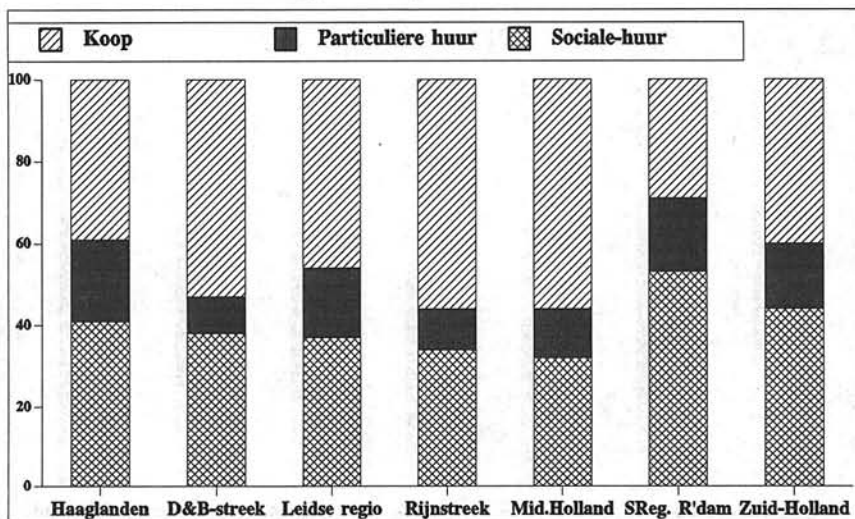
Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

Afbeelding 2.5 **Soort woningen; regio Haaglanden en omliggende regio's**



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

Afbeelding 2.6 Eigendomsverhouding woningen; regio Haaglanden en omliggende regio's



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

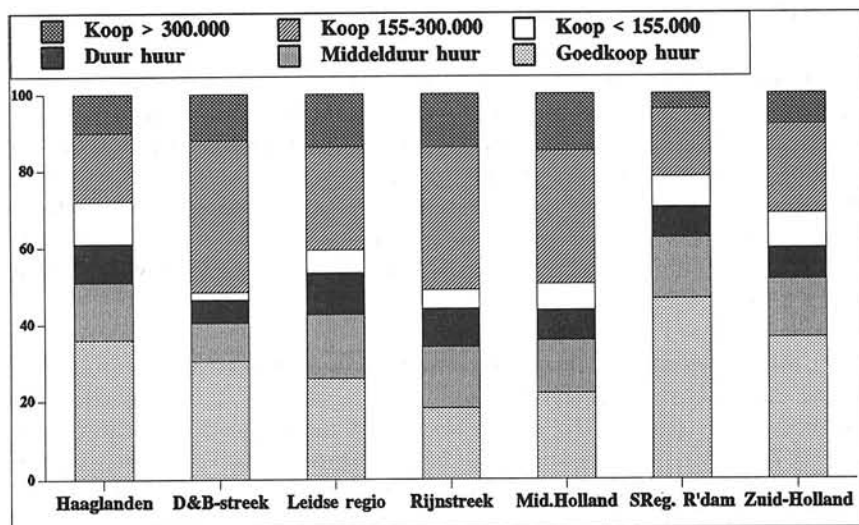
40% koop, 40% sociale huur en 20% particuliere huur

Wat de eigendomsverhouding van de zelfstandige woningen betreft neemt de regio Haaglanden een tussenpositie in (afbeelding 2.6). Vergeleken met de stadsregio's Rotterdam en Amsterdam staan er relatief veel koopwoningen (40%) en weinig sociale-huurwoningen (40%). Het aandeel van de particuliere huurwoningen is ongeveer gelijk (20%). Zetten we de voorraad af tegen de regio's in de provincie Zuid-Holland, dan zien we dat de koopsector juist relatief weinig vertegenwoordigd is en de particuliere huursector relatief veel. Het percentage sociale-huurwoningen wijkt het minst van dat van de andere regio's af. In de provincie Zuid-Holland vormt de stadsregio Rotterdam duidelijk een uitschieter. Meer dan de helft van de voorraad is hier een sociale-huurwoning.

Weinig koopwoningen van f 155.000,- tot f 300.000,-

Kenmerkend aan de regio Haaglanden is dat er weinig koopwoningen tussen de f 155.000,- en f 300.000,- staan (prijspeil 1994). In absolute aantallen gaat het om ongeveer 75.000 woningen. De koopsector bestaat verder uit circa 43.000 woningen tot f 155.000,- en 41.500 woningen van meer dan f 300.000,-. Slechts 47% van de koopwoningen behoort dus tot het middensegment. In alle andere regio's in Zuid-Holland en de twee stadsgewesten Utrecht en Amsterdam is het aandeel van het middensegment veel groter. In de Duin- en Bollenstreek behoort zelfs 71% van de koopwoningen tot het middensegment (afbeelding 2.7).

Afbeelding 2.7 Prijsklasse en eigendomsverhouding woningen; regio Haaglanden en omliggende regio's



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking OTB.

De prijsdifferentiatie van de zelfstandige woningen in de huursector wijkt in Haaglanden minder af van die in de omliggende regio's. Er staan relatief veel goedkope huurwoningen.

2.5 Feitelijk gerealiseerde verhuizingen

Veel starters op de woningmarkt

In de regio Haaglanden verhuisden in de periode 1990-1993 per jaar gemiddeld 8% van alle huishoudens. Dit percentage is gelijk aan het Zuid-Hollands en het Nederlands gemiddelde. Ruim de helft (52%) zijn starters, de overigen zijn doorstromers. Vergeleken met de andere regio's in Zuid-Holland ligt het accent in Haaglanden meer op de starters. Het hoge aandeel starters geldt met name voor de gemeente Den Haag en Delft/Pijnacker. De onderwijsinstellingen in deze gemeenten zijn de oorzaak van de vele verhuizende starters. In Westland daarentegen ligt het accent sterk op de doorstromers. De situatie in dit deelgebied is qua verhouding vergelijkbaar met die van Nederland als geheel.

In totaal betrokken in de periode 1990-1993 107.500 huishoudens een zelfstandige woning. Per jaar betekent dit dat circa 7% (circa 27.000 woningen) van de woningvoorraad vrijkomt nieuwe bewoners.

Tabel 2.1 geeft inzicht in de zelfstandige woningen die betrokken zijn. De huishoudens zijn onderverdeeld in vier groepen.

84% van startende doelgroep naar betaalbare huurwoning, 8% naar koopwoning

Van de tot de aandachtsgroep behorende starters verhuisde in de periode 1990-1993 tweederde deel naar een goedkope en 18% naar een middeldure huurwoning. Een kleine 10% maakt meteen de stap naar een koopwoning. Circa 7% kwam in een dure huurwoning terecht (circa 1.500 huishoudens) en woonde direct bij de toewijzing dus te duur gezien het inkomen. Hierbij gaan we er vanuit dat het huishoudensinkomen ten tijde van de verhuizing en ten tijde van het afnemen van de WBO-enquête niet sterk wijzigde.

65% van doorstromende doelgroep naar betaalbare huurwoning, 24% naar koop

De tot de aandachtsgroep behorende doorstromers verschillen op twee punten van de zожuist behandelde starters. Zij gingen relatief weinig in goedkope huurwoningen wonen (44%) en veel in koopwoningen (24%). Ongeveer 8% van hen (circa 1.500 huishoudens) betrok een dure huurwoning, zodat nieuwe dure scheefheid ontstond.

31% van de startende niet-doelgroep ging te goedkoop wonen, 32% naar koop

De huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren, richtten zich meer op de koopsector. Bij de starters betrok een derde deel een koopwoning. Het ging hierbij voornamelijk om goedkope koopwoningen. Liefst 31% verhuisde naar een goedkope huurwoning en veroorzaakte dus nieuwe goedkope scheefheid. In de periode 1990-1994 betref dit 11.000 huishoudens. Dit percentage maakt duidelijk dat het toewijzingsbeleid een grote rol kan spelen bij het tegengaan van de scheefheid. In de afgelopen jaren is er echter stringenter toegewezen. Nogmaals stippen we aan dat bij de cijfers als uitgangspunt is genomen dat de inkomenssituatie sinds de verhuizing niet aanzienlijk veranderde. De overigen verhuisden naar een middeldure huurwoning (23%) en een dure huurwoning (14%).

14% van de doorstromende niet-doelgroep ging te goedkoop wonen, 53% naar koop

De doorstromers die niet tot de aandachtsgroep behoren tenslotte, verhuisden in meer dan de helft van de gevallen naar een koopwoning. Het accent lag op de koopwoningen van meer dan twee ton. Eenvijfde deel betrok een dure huurwoning en 13% een middeldure huurwoning. Circa 14% (5.000 huishoudens) ging in een goedkope woning wonen, wat weer nieuwe goedkope scheefheid opleverde.

Uit het bovenstaande wordt duidelijk dat in de regio Haaglanden scheefheid hoogstwaarschijnlijk niet alleen ontstaat doordat inkomens gedurende de jaren stijgen zonder dat er naar een duurder woning verhuisd wordt. Ook bij de toewijzing van woningen ontstond in de periode 1990-1994 forse nieuwe scheefheid. Bij de dure scheefheid gaat het vooral om alleenstaande ouderen, bij de goedkope scheefheid om jonge starters (zowel een- als meerpersoonshuishoudens).

Bijna de helft van de doorstromers binnen Haaglanden verhuist binnen huursector

Tabel 2.2 geeft de verhuisbewegingen van de doorstromers binnen de regio Haaglanden in de periode 1990-1993 weer. Bij 46% van de verhuizingen laat de doorstromer een huurwoning achter en betreft een andere huurwoning. Ruim de helft van deze verhuizers switcht niet van huurklasse, dat wil zeggen verhuist niet van bijvoorbeeld een goedkope naar een middeldure huurwoning of van een middeldure naar een dure woning. Van degenen die wel van huurklasse wisselt, verhuist driekwart deel naar een duurdere klasse en een kwart naar een goedkopere.

Ongeveer 23% van de verhuisde doorstromers switcht van een huurwoning naar een koopwoning. Bijna de helft hiervan koopt een woning van minder dan f 200.000,-.

Nog eens 22% verhuist van een koopwoning naar een andere koopwoning. Deze groep doorstromers richt zich bijna uitsluitend op woningen van boven de twee ton. Circa 8% van de doorstromers verkoopt de eigen woning en betreft vervolgens een huurwoning. Hierbij gaat het voornamelijk om dure huurwoningen.

Wanneer we het totaalplaatje van de achtergelaten en de betrokken woningen vergelijken, zien we slechts twee duidelijke verschillen. Deze verschillen zijn niet verrassend. Er worden meer goedkope huurwoningen verlaten dan betrokken (saldo: plus 7.000) en minder dure koopwoningen verlaten dan betrokken (saldo: min 8.000). De huishoudens stromen dus zoals verwacht per saldo naar duurdere woningen door.

Zetten we de cijfers af tegen de voorraad in Haaglanden, dan blijkt dat er relatief veel verhuisd wordt uit dure huurwoningen en weinig uit dure koopwoningen. Circa 16% van de verhuizers komt namelijk uit dure huurwoningen, terwijl deze woningen slechts 10% van de voorraad uitmaken. Bij de dure koopwoningen is 12% van de doorstromers afkomstig uit deze woningen, terwijl 22% van de voorraad uit dit soort woningen bestaat.

Doorgaans verhuizen er meer dan gemiddeld huishoudens uit de goedkope huurwoningen. Velen zetten dan een volgende stap in hun wooncarrière. In Haaglanden is dit bij de doorstromers slechts in geringe mate het geval: 36% van de zelfstandige woningen betreft een goedkope huurwoning, terwijl 40% van de doorstromers binnen Haaglanden uit zo'n woning verhuist.

Dure huurwoningen van grote betekenis voor vestigers in regio

Woningmarkt migranten zijn huishoudens die bij hun verhuizing de grens van de regio Haaglanden overschrijden. Zij vestigen zich in Haaglanden of vertrekken juist uit deze regio.

Uit het WBO volgt dat in de periode 1990-1993 ongeveer 11.500 huishoudens zich in Haaglanden vestigden, namelijk ruim 4.000 starters en 7.000 doorstromers (zie tabel 2.3). Circa 21% verhuisde naar een goedkope huurwoning (voorraad = 36%), circa 22% betrok een middeldure huurwoning (voorraad = 15%).

Dure huurwoningen worden relatief veel gebruikt om zich in de regio te vestigen. Deze woningen vormen 10% van de voorraad, maar van de vestigers betreft 28% dit soort woningen.

Tabel 2.1 Verhuisden verdeeld naar aandachtsgroep/niet-aandachtsgroep en huidige basishuur-/koop prijs, Haaglanden, 1990-1993*

	Huurprijs < f 590	Huurprijs f 590 - f 790	Huurprijs ≥ f 790	Koop prijs < f 150.000	Koop prijs f 150.000 - f 200.000	Koop prijs ≥ f 200.000	Rij totaal
Aandachtsgroep							
Starters	15.000 66%	4.000 18%	1.500 7%	1.500 6%	0 0%	500 2%	22.500 100%
Aandachtsgroep							
Doorstromers	7.000 44%	3.500 21%	1.500 9%	1.500 10%	0 0%	2.000 14%	15.500 100%
Niet aandachtsgroep							
Starters	10.500 31%	8.000 23%	5.000 14%	5.500 17%	2.000 6%	3.000 9%	3.400 100%
Niet aandachtsgroep							
Doorstromers	5.000 14%	4.500 13%	7.000 20%	2.500 7%	3.500 9%	13.000 37%	35.500 100%
Kolom totaal	37.500 35%	20.000 18%	14.500 14%	11.000 10%	6.000 6%	19.000 18%	107.500 100%

* Door afrondingen kunnen randtotalen afwijken.

Bron: CBS-WBO 93/94.

Tabel 2.2 Doorstromers (excl. woningmarkt migranten) naar vorige en huidige basishuur- en koopprijs, Haaglanden, 90-93*

	Huurprijs < f 590	Huurprijs f 590 - f 790	Huurprijs ≥ f 790	Koopprijs < f 150.000	Koopprijs f 150-200.000	Koopprijs ≥ f 200.000	Rijttotaal
Vorige huurprijs							
< f 590	7.500 18%	4.000 9%	2.000 4%	1.500 3%	0 0%	2.000 4%	17.500 40%
Vorige huurprijs							
f 590 - f 790	1.000 2%	2.000 4%	1.000 3%	0 0%	1.000 2%	500 2%	6.000 14%
Vorige huurprijs							
≥ f 790	1.000 2%	0 0%	1.000 2%	1.000 2%	1.000 2%	3.000 7%	7.000 16%
Vorige koopprijs							
< f 150.000	500 1%	500 1%	500 2%	1.000 2%	1.000 2%	2.000 4%	5.500 12%
Vorige koopprijs							
f 150.000 - f 200.000	0 0%	0 0%	500 1%	0 0%	0 0%	2.000 5%	3.000 7%
Vorige koopprijs							
≥ f 200.000	0 0%	0 0%	1.000 2%	0 0%	0 0%	3.000 7%	5.000 12%
Kolomtotaal	10.500 24%	7.000 16%	6.000 14%	3.500 8%	3.500 8%	13.000 29%	43.500 100%

* Door afrondingen kunnen randtotalen afwijken.

Bron: CBS-WBO 93/94.

Ongeveer 23% van de vestigers verhuisde naar een koopwoning van meer dan f 200.000,- (voorraad = 22%). Deze woningen worden praktisch alleen door doorstromers betrokken. Het resterende deel vestigt zich in de regio in een koopwoning tot f 200.000,-. Afgezet tegen de omvang van de voorraad van deze woningen, betrekken de vestigers deze woningen nauwelijks.

Tabel 2.3 Door vestiger betrokken of door vertrekkers vrijgemaakte woning (exclusief vertrek naar buitenland) naar basishuur- en koopprijs, Haaglanden, 1990-1993*

	Betrokken woning door vestiger in regio		Subtotaal	Vrijgemaakte woning door vertrekkers uit regio	Saldo
	starter	doorstromer			
Goedkope huur					
< f 590	1.000 19%	1.500 22%	2.500 21%	4.000 33%	-2.000
Middeldure huur					
f 590 - f 790	1.500 39%	1.000 12%	2.500 22%	1.000 9%	1.500
Dure huur					
≥ f 790	1.000 30%	2.000 27%	3.000 28%	2.500 21%	0
Goedkope koop					
< f 150.000	0 0%	0 0%	0 0%	1.500 11%	-1.000
Middeldure koop					
f 150.000 - f 200.000	0 0%	0 0%	500 5%	1.000 6%	0
Dure koop					
≥ f 200.000	0 0%	2.000 30%	2.500 23%	2.500 18%	0
Kolomtotaal	4.000 100%	7.000 100%	11.500 100%	12.500 100%	-1.000

* Door afrondingen kunnen randtotalen afwijken.

Bron: CBS-WBO 93/94.

Vertrekkers uit regio niet uit één specifiek woningmarktsegment afkomstig

In de periode 1990-1993 maakten vertrekkende huishoudens in Haaglanden circa 12.500 woningen vrij. In 60% van de gevallen ging het om huurwoningen, met name goedkope (4.000 stuks) en dure (2.500 stuks). Afgezet tegen de woningvoorraad, laten de vertrekkers relatief weinig middeldure huurwoningen achter. Verder zijn zij evenredig veel afkomstig uit de overige prijsklassen.

2.6 Verhuisplannen in de toekomst

Grote druk op de woningmarkt

In Haaglanden wonen 39.000 urgent verhuisgeneigde huishoudens, namelijk 12.000 starters en 27.000 doorstromers (peiljaar 1994). Urgent verhuisgeneigde huishoudens willen zeker binnen een jaar verhuizen, zijn minstens een half jaar op zoek naar een woning en zouden (in geval van een huurwoning) een passende woning accepteren indien deze zou worden aangeboden. Deze definitie uit het landelijk woningbehoefte onderzoek (WBO) moet niet verward worden met de urgentiestatus die woningzoekenden kunnen aanvragen als zij in een uiterste noodsituatie verkeren.

Indien de doorstromers met urgente verhuisplannen deze ook daadwerkelijk kunnen realiseren, betekent dit dat jaarlijks 3 à 4% van de zelfstandige woningen vrijkomt. Nog eens 10% zou vrijkomen als alle potentiële verhuizers hun plannen ook zouden kunnen uitvoeren. Gezien het aantal verhuizingen in het verleden gebeurt dit niet.

De jaarlijkse 27.000 zelfstandige woningen die vrijkomen (periode 1990-1993) kunnen in de kwantitatieve vraag van de jaarlijkse 19.500 urgente verhuisgeneigde huishoudens (starters en doorstromers) voorzien. Van de veel grotere groep potentiële verhuisgeneigden kan slechts een klein deel van een andere woning voorzien worden. Dit geeft aan dat de druk op de woningmarkt groot is.

Verhuishwensen doorstromers en starters (exclusief woningmarkt migranten)

Van de ruim 78.000 doorstromers die binnen de regio Haaglanden willen verhuizen, hebben er 20.500 een urgente vraag naar een woning. Bij het beschrijven van de gewenste verhuishbewegingen gaan we echter uit van alle verhuisgeneigden, dus ook de potentiële.

Vooraf verhuizingen binnen de huursector

Meer dan de helft van de doorstromers (55%) in Haaglanden wil binnen de huursector verhuizen. Dit is te zien in tabel 2.4. Tweederde deel van deze groep zoekt wederom een huurwoning in dezelfde prijsklasse. Circa 22% wil naar een duurdere klasse verhuizen (vooral van goedkoop naar middelduur) en 12% wil juist in een goedkopere klasse gaan wonen.

41% van doorstromers wil koopwoning

Ongeveer 22% wil switchen van een huur- naar een koopwoning. Ruim de helft van deze groep zoekt een koopwoning van maximaal twee ton, de anderen willen naar een koopwoning van meer dan twee ton verhuizen.

De stap van een koopwoning naar een huurwoning wil 5% van de verhuisgeneigde huishoudens zetten. De gewenste huurprijzen zitten vooral in de goedkope en middeldure klasse. Het doorstromen binnen de koopsector noemt 18% van de verhuisgeneigde doorstromers. Deze groep richt zich in groten getale op de koopsector boven de twee ton.

Veel druk op middeldure segmenten, weinig druk bij dure huur en goedkope koop

Wanneer we de gewenste en de huidige woningen met elkaar vergelijken, valt op dat er meer spanningen zijn dan de in het recente verleden uitgevoerde verhuizingen. Ook hier zien we dat er in de goedkope huursector meer woningen vrijkomen dan er gevraagd worden, en dat dit juist andersom is bij de koopwoningen van meer dan twee ton. We zien echter ook dat de doorstromers koopwoningen tot f 150.000,- en dure huurwoningen meer achterlaten dan vragen. Het omgekeerde geldt voor de middeldure huurwoningen en koopwoningen tussen de f 150.000,- en f 200.000,-.

Starters vooral georiënteerd op goedkope huurwoningen

Van de 12.000 urgente starters is 80% op zoek naar een huurwoning. Van deze groep is weer 75% op zoek naar een goedkope huurwoning en 20% naar een middeldure huurwoning. Dure huurwoningen vragen de starters nauwelijks.

Van de 20% die geïnteresseerd is in de koopsector wil ongeveer de helft een woning van maximaal twee ton. De andere helft wil verhuizen naar een woning tussen de twee en drie ton. De potentiële starters vragen dezelfde soort woningen als de urgente starters.

Vestigers hebben een sterk gedifferentieerde woningvraag

De urgente vraag van vestigers bedraagt volgens het WBO circa 2.500 woningen in twee jaar. Urgente vertrekkers bieden over eenzelfde periode 4.000 woningen aan, zodat de interregionale migratie in het recente verleden een aanbodoverschot van woningen opleverde. In tabel 2.5 is dit te zien.

Ongeveer 60% van de vestigers vraagt een huurwoning, 40% een koopwoning. De vraag is in tegenstelling tot de feitelijke verhuizingen van de woningmarkt-migranten, verspreid over de diverse prijsklassen. Bij de vertrekkers zien we een ander beeld. Deze maken in drie kwart van de gevallen een huurwoning vrij. Het gaat met name om goedkope en middeldure huurwoningen. De koopwoningen zijn over de vier prijsklassen verspreid, maar het gaat relatief veel om goedkope koopwoningen.

2.7 Vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt

Urgent tekort van 8.000 woningen

In de voorgaande kopjes hebben we achtereenvolgens de vraag naar en het aanbod van woningen behandeld van doorstromers, starters en woningmarkt-migranten. Wanneer we daar het aanbod van woningverlaters bij optellen, ontstaat de vraag-aanbodverhouding. Tabel 2.5 geeft deze verhouding oftewel het saldo weer.

Tabel 2.4 Verhuiscandidate doorstromers (exclusief woningmarkt migranten) naar gewenste en huidige basishuur- en koopprijs, Haaglanden, 1994*

	Gewenste huurprijs < f 590	Gewenste huurprijs f 590 - f 790	Gewenste huurprijs ≥ f 790	Gewenste koopprijs < f 150.000	Gewenste koopprijs f 150-200.000	Gewenste koopprijs ≥ f 200.000	Rijdtotaal
Huidige huurprijs							
< f 590	22.500 29%	6.500 9%	2.000 2%	1.500 2%	2.500 3%	3.000 4%	38.000 49%
Huidige huurprijs							
f 590 - f 790	2.500 3%	4.500 6%	500 1%	1.000 2%	2.000 3%	1.500 2%	13.000 16%
Huidige huurprijs							
≥ f 790	1.000 1%	2.000 2%	1.500 2%	500 1%	1.000 1%	3.500 4%	9.000 11%
Huidige koopprijs							
< f 150.000	1.000 2%	500 1%	0 0%	1.000 1%	2.000 3%	2.500 3%	8.000 10%
Huidige koopprijs							
f 150.000 - f 200.000	0 0%	500 1%	0 0%	0 0%	0 0%	1.500 2%	2.500 3%
Huidige koopprijs							
≥ f 200.000	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	6.500 8%	7.500 10%
Kolomtotaal	27.500 35%	15.000 19%	4.500 6%	4.500 11%	8.500 24%	18.500 100%	78.000

* Door afrondingen kunnen randtotalen afwijken. Bron: CBS-WBO 93/94.

Tabel 2.5 Urgente vraag en urgent aanbod naar basishuur- en koopprijs, Haaglanden, 1994*

	Urgente vraag			Totaal	Urgent aanbod			Totaal	Saldo	
	starters	woning- marktmigr.	door- stromers		woning- verlaters	woning- marktmigr.	door- stromers		te veel	te weinig
Huurwoningen										
< f 590	7.500	500	8.000	16.500	1.000	1.500	11.000	13.500	0	3.000
f 590 - f 790	2.000	0	5.000	7.500	0	1.000	5.000	6.500	0	1.000
≥ f 790	0	500	1.500	2.000	0	0	1.500	2.000	0	0
Subtotaal	10.000	1.500	14.500	26.000	2.000	3.000	17.500	22.000	0	4.000
Koopwoningen										
< f 150.000	500	0	0	1.000	0	0	1.500	2.000	1.000	0
f 150.000 - f 200.000	500	0	2.000	2.500	0	0	500	1.000	0	1.500
f 200.000 - f 300.000	1.000	0	3.000	4.500	0	0	1.000	1.500	0	3.000
≥ f 300.000	0	0	500	1.000	0	0	500	1.000	0	0
Subtotaal	2.500	1.000	6.000	9.000	500	1.000	3.500	5.000	1.000	5.000
Totaal	12.000	2.500	20.500	35.000	2.500	4.000	20.500	27.000	1.000	9.000

* door afrondingen kunnen randtotalen afwijken.

Bron: CBS-WBO 93/94.

Het urgente tekort bedraagt 8.000 woningen, namelijk 4.000 huurwoningen en 4.000 koopwoningen. Procentueel gezien wijkt het tekort nauwelijks af van het urgente tekort in andere regio's in Zuid-Holland. Kwalitatief zijn er echter wel verschillen. In de stadsregio Rotterdam is er een urgent tekort van circa 9.000 koopwoningen, terwijl er een overschot is aan 1.500 huurwoningen. In andere regio's zoals de Duinen Bollenstreek en de Rijnstreek geldt het tekort met name voor huurwoningen. In de regio's Utrecht en Amsterdam is het urgente woningtekort procentueel gezien groter dan in Haaglanden en de stadsregio Rotterdam.

Vooraf tekorten aan middeldure koopwoningen en goedkope huurwoningen

Het urgente woningtekort in Haaglanden betreft 3.000 goedkope huurwoningen, 1.000 middeldure huurwoningen, 1.500 koopwoningen tussen f 150.000,- en f 200.000,- en 3.000 koopwoningen tussen f 200.000,- en f 300.000,-. Er is een klein (theoretisch) overschot aan koopwoningen tot f 150.000,-.

Bij de goedkope huurwoningen gaat het om zowel 1.500 eengezins- als 1.500 meergezinswoningen. Bij de middeldure huurwoningen is er alleen een urgent tekort aan eengezinswoningen (2.000 stuks). Aan meergezinswoningen in deze huurklasse is er een (theoretisch) overschot van 1.000 woningen.

In de dure huursector zien we eenzelfde beeld: een klein tekort aan eengezinswoningen en een overschot aan meergezinswoningen. In de koopsector ligt het tekort voornamelijk bij de eengezinswoningen, namelijk 3.000 woningen. Alleen in de klasse van meer dan f 200.000,- is er ook een (theoretisch) tekort aan meergezinswoningen, namelijk 1.500 stuks.

Ruimere markt voor goedkope koopwoningen en dure huurwoningen

Overschotten dreigen bij de meergezinskoopwoningen tot f 150.000,- (1.000 stuks) en zoals al gezegd bij middeldure en dure meergezinshuurwoningen. Bij de meergezinskoopwoningen gaat het om de oudere delen van de voorraad. Voor de middeldure huurwoningen lijkt dit overschot het minst zorgelijk. Wanneer we naast de urgente ook de potentiële vraag- en aanbodverhoudingen erbij betrekken, blijkt dat de vraag naar middeldure huurwoningen het aanbod fors overtreft (4.000) woningen. Bij de goedkope koop- en de dure huurwoningen zien we bij de potentiële verhuizers een aanbodoverschot. Deze woningen liggen op dit moment minder goed in de markt.

Versillen in de regio waarneembaar

Binnen de regio Haaglanden zijn verschillen in de vraag-aanbodverhouding van woningen aanwezig. Omwille van het aantal cases zijn naast de urgent verhuisgeneigden ook de potentieel verhuisgeneigden als uitgangspunt genomen. De vraag-aanbodverhoudingen hebben dan ook betrekking op woonwensen van huishoudens met zowel vastomlijnde als minder vastomlijnde verhuisplannen. Belangrijk is dat de potentieel verhuisgeneigden sterker op de koopsector georiënteerd zijn dan de urgent verhuisgeneigden. Het gevolg is dat er voor de huursector een (theoretisch) overschot aan woningen ontstaat en in de koopsector een groot tekort. Veel huurders van de duurdere huurwoningen blijken namelijk tot de potentiële verhuizers te behoren.

Alhoewel deze potentiële verhuizers gezien de beperkte doorstromingsmogelijkheden nooit in groten getale hun verhuisplannen kunnen realiseren, geeft het toch een aardig beeld van de woonwensen.

De woningvraag van huishoudens die buiten de regio Haaglanden wonen, is buiten beschouwing gelaten. Van deze huishoudens is niet bekend in welk deelgebied in Haaglanden ze willen wonen. Deze groep is in tabel 2.6 niet inbegrepen. Ondanks het ontbreken van deze informatie, zijn er in de deelgebieden toch verschillen in druk op de marktsegmenten aan te geven.

**Tabel 2.6 Vraag-aanbodverhoudingen Haaglanden van potentieel verhuisge-
neigden, onderscheiden naar deelgebied (exclusief binnenlandse
vestigers en buitenlandse migratie), Haaglanden, 1994**

	Den Haag	Delft/ Pijnacker	Zoeter- meer	Westland	Overig Haagl.
huur	O	+	+	O	O
koop	--	--	--	--	--
huur eengezins	--	--	+	+	+
huur meergezins	+	+	+	--	--
koop eengezins	--	--	--	--	--
koop meergezins	O	+	--	O	+
koop < 155	+	+	--	+	+
155-205	--	--	--	--	--
205-255	--	O	+	O	--
255-300	--	O	O	--	--
> 300	O	--	--	O	--
huur goedkoop	O	+	O	--	--
huur middelduur	O	O	+	+	O
huur duur	+	+	+	+	+
vrijstaand	--	--	O	--	--
2 onder 1 kap	--	--	+	--	O
hoekwoning	--	--	+	--	O
tussenwoning	--	--	--	++	--
meergezinswoning	+	+	+	++	+
max 3 kamers	O	+	--	--	--
4 kamers	O	O	+	--	+
5 of meer kamers	--	O	+	O	--

+ = overschot, O = evenwicht, -- = tekort.

Bron: WBO 93/94, gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Uit tabel 2.6 blijkt dat er in Den Haag naast eengezinskoopwoningen een vraagoverschot is aan eengezinshuurwoningen. Bij de koopwoningen gaat het met name om middeldure koopwoningen. Er is een (theoretisch) overschot aan goedkope koopwoningen. In de vraag naar vijfkamerwoningen kan niet voorzien worden.

Delft/Pijnacker kent in grote lijnen dezelfde situatie als Den Haag, maar er is relatief veel druk op de dure koopwoningen. Ook is er geen vraagoverschot aan vijfkamerwoningen.

In Zoetermeer is veel druk op de koopsector, zowel op meergezins- als eengezinswoningen. Het gaat vooral om goedkope koopwoningen en woningen vanaf f 300.000,-. Indien de voorgenomen verhuizingen ook daadwerkelijk plaats zouden vinden, leidt dit tot overschotten in de huursector. In tegenstelling tot Den Haag is de vraagdruk het grootst bij driekamerwoningen.

In het Westland is er een vraagoverschot aan eengezinskoopwoningen en meergezins-huurwoningen. De vraag naar koopwoningen is verspreid over de diverse prijsklassen, in de huursector is er vraag naar goedkopere woningen. Er is vooral vraag naar drie- en vierkamerwoningen.

De situatie in overig Haaglanden lijkt veel op die van het Westland, maar het vraagoverschot van koopwoningen van meer dan f 300.000,- is groter. Het betreft veel vrijstaande woningen met minimaal vijf kamers.

2.8 Samenvatting

De zestien gemeenten tellende regio Haaglanden bestaat uit drie stedelijke concentraties (Den Haag en randgemeenten, Delft en Zoetermeer), het landelijk Westland en drie kleine kernen tussen de stedelijke concentraties. De bevolkingsgroei is beperkt. Kenmerken zijn een laag geboortecijfer, een hoog sterftecijfer, een binnenlands vertrekoverschot en een buitenlands vestigingsoverschot. Door de ontwikkeling van de VINEX-locaties zal een omslag naar een snellere bevolkingsgroei plaatsvinden. De regio bestaat vooral uit jonge en kleine huishoudens. De inkomens zijn gemiddeld aan de lage kant, vanwege het grote aantal eenpersoonshuishoudens. De primaire doelgroep van de volkshuisvesting is niet omvangrijker dan het Zuid-Hollands en Nederlands gemiddelde. De woningvoorraad is relatief oud. Er staan veel vooroorlogse woningen en de nieuwbouw van de afgelopen twintig jaar is in vergelijking met de omliggende regio's beperkt geweest. Meergezinswoningen domineren de regio. Ongeveer 60% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan een derde deel particulier bezit is. In de koopsector staan opvallend weinig woningen tussen de anderhalve en drie ton (prijsspeil 1994).

Vergeleken met andere regio's in Zuid-Holland ligt het accent op de Haaglandse woningmarkt bij de starters. Starters die tot de primaire doelgroep behoren, betrekken massaal betaalbare huurwoningen. Van degenen die niet tot de doelgroep behoren betreft circa eenderde deel een betaalbare huurwoning en nog eens eenderde deel een koopwoning. Bij de doorstromende doelgroep verhuist tweederde deel naar een betaalbare huurwoning. De doorstromers die niet tot de doelgroep behoren,

verhuizen merendeels naar koop- en dure huurwoningen. Opvallend is dat veel niet-doelgroepers in goedkope huurwoningen terechtkomen en dus naar de rijksnormen gemeten te goedkoop wonen.

Bijna de helft van de verhuizingen vindt binnen de huursector plaats. Vooral bewoners van dure huurwoningen verhuizen relatief vaak. Deze huurwoningen zijn van grote betekenis voor de vestigers: 28% van hen betreft een dure huurwoning.

De vertrekkers uit de regio zijn niet opvallend vaak uit één specifiek segment afkomstig.

Uit de verhuisplannen van de huishoudens blijkt dat er een grote druk op de woningmarkt in Haaglanden is. Uit de verhuisplannen blijkt ook dat circa de helft zich binnen de huursector zal afspelen. Hierdoor ontstaat er een grote druk op de middeldure huursector. Relatief weinig druk is er bij de dure huursector en de goedkope koopsector. In tegenstelling tot de feitelijke verhuizingen hebben de vestigers een gedifferentieerde woningvraag. Dat vele vestigers dure huurwoningen betrekken, lijkt dan ook in veel gevallen een keuze te zijn die niet de eerste voorkeur had. De bewoners die uit de regio willen vertrekken, wonen vooral in goedkope en dure huurwoningen.

De vraag-aanbodverhouding van de urgent verhuisgeneigden leidt tot een urgent tekort van 8.000 woningen, met name goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Er is een ruimere markt voor goedkope koopwoningen en dure huurwoningen. Binnen de regio zijn verschillen waarneembaar. In Delft en Den Haag richt de vraag zich vooral op eengezinswoningen. In Delft ligt het accent wat meer op de dure koopwoningen, in Den Haag op de middeldure woningen met veel kamers. Zoetermeer heeft te maken met een tekort aan zowel eengezins- als meergezinskoopwoningen in het goedkope en dure segment. Er is een vraagdruk naar de wat kleinere woningen. In het Westland en overig Haaglanden betreft het tekort eengezinskoopwoningen en meergezinshuurwoningen.

DIFFERENTIATIE VAN DE WONINGVOORRAAD

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de verschillende deelmarkten in Haaglanden aan de orde. Het hoofdstuk schetst een beeld van verschillen binnen de regio Haaglanden betreffende de bevolking (3.2), de woningvoorraad (3.3) en de tevredenheid en verhuisplannen van de bewoners (3.4).

De gegevens zijn gepresenteerd op gemeenteniveau of deelgebiedniveau. In het laatste geval is het landelijk woningbehoefte-onderzoek (WBO) de basis voor de gegevens. Dit WBO-onderzoek is behoudens enkele grote gemeenten niet geschikt om informatie op gemeenteniveau te leveren. Om toch uitspraken op een wat gedetailleerder niveau te kunnen doen, hanteerden we een indeling in vijf deelgebieden, namelijk:

- Den Haag;
- Delft/Pijnacker;
- Zoetermeer;
- De zeven gemeenten in het Westland;
- Overig Haaglanden: Leidschendam, Nootdorp, Rijswijk, Voorburg en Wassenaar.

Helaas bleek het niet mogelijk om Delft afzonderlijk te onderscheiden. Daarom is Pijnacker aan deze stad toegevoegd. Het nadeel hiervan is dat het qua woningvoorraad en bevolkingssamenstelling om twee zeer verschillende gemeenten gaat. Daardoor kan een vertekend beeld ontstaan. Hetzelfde geldt ook voor de groep gemeenten die overig Haaglanden vormen. Met behulp van de informatie zullen we constateren welke verschillen er bestaan binnen de regio.

3.2 Submarkten in de regio: bevolking en huishoudens

Dalende bevolking in Noordwest Haaglanden

Tussen 1987 en 1994 groeide de bevolking in Haaglanden licht. In 1993 bedroeg de groei in Haaglanden bijvoorbeeld slechts 2,7 inwoners per duizend inwoners. Binnen Haaglanden nam de bevolking in Zoetermeer, Nootdorp en Pijnacker procentueel het

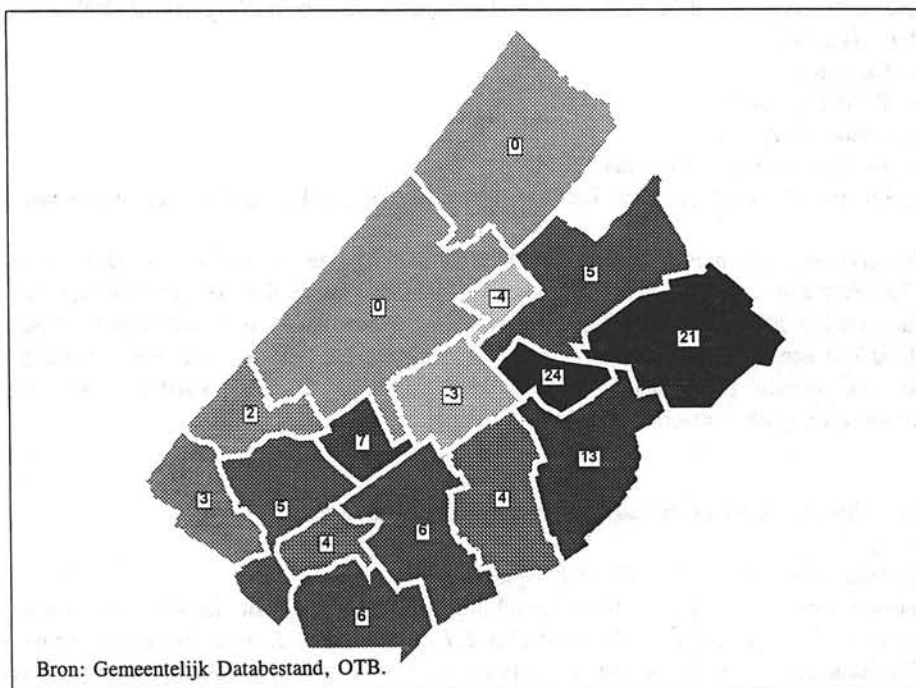
meest toe. Afbeelding 3.1 laat dit zien. Daarna volgen Leidschendam en het Westland met uitzondering van Monster en 's-Gravenzande. In deze twee plaatsen bleef de groei licht achter. In Wassenaar en Den Haag bleef de omvang van de bevolking gelijk, in Voorburg en Rijswijk nam de bevolking af.

Als gevolg van de woningbouw op de VINEX-locaties zal de bevolking in de regio Haaglanden sneller groeien. Omdat deze locaties niet gelijkmatig over de regio verspreid zijn, zullen er ook delen van Haaglanden met een bescheiden groei te maken krijgen. Dit geldt voor het Westland en de gemeente Den Haag. De Primos-prognose voorziet voor Den Haag zelfs een lichte daling van de bevolking. Afbeelding 3.2 geeft de spreiding van de huishoudens over de vijf deelgebieden weer. Ook is de verwachte omvang van de huishoudens volgens het Primos-model weergegeven.

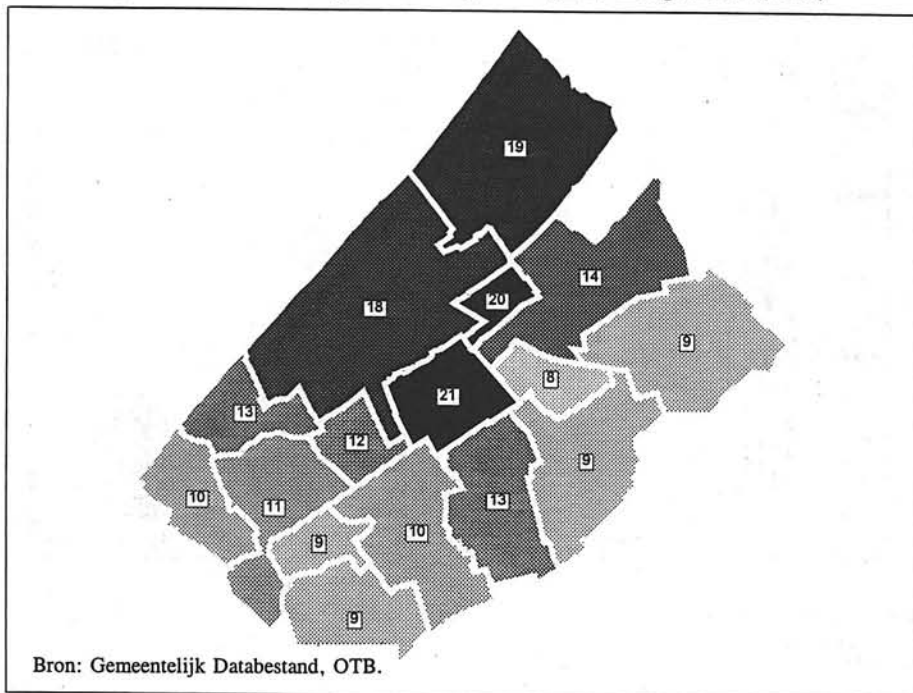
Veel ouderen in Noordwest Haaglanden

Uit de afbeeldingen 3.3 en 3.4 volgt dat de gemeenten die met een stagnerende of dalende bevolking te kampen hebben, veel 65-plussers tellen en weinig jongeren onder de 25 jaar. Haaglanden is hier in drie gebieden op te delen. In Rijswijk, Voorburg, Wassenaar en Den Haag (Noordwest Haaglanden) woont een doorgaans oude bevolking. Daaromheen liggen Leidschendam, Delft, Wateringen en Monster. Deze gemeenten hebben een wat jongere bevolking. De overige gemeenten tellen het minst 65-plussers en de meeste jongeren.

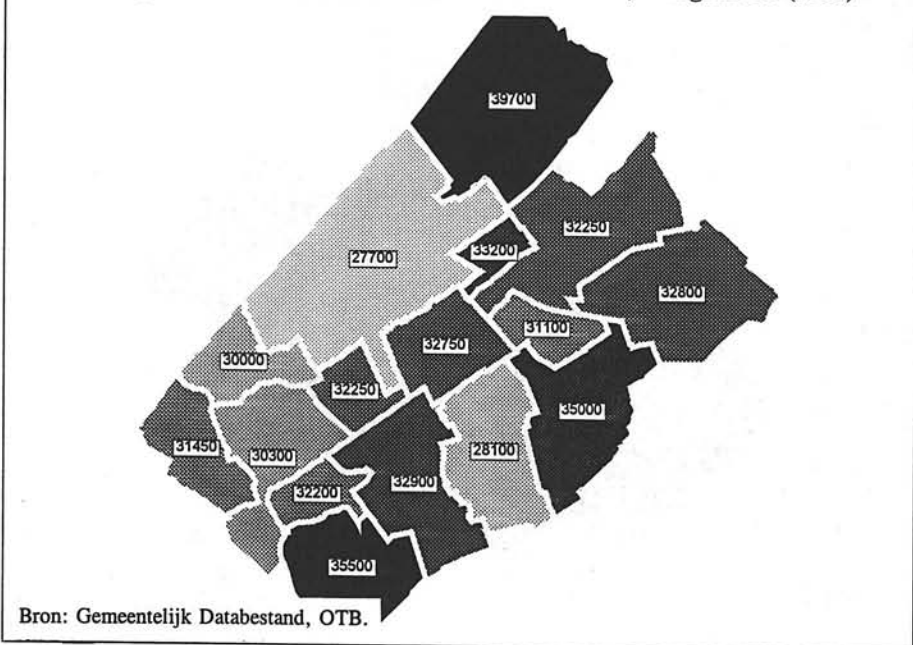
Afbeelding 3.1 Groei bevolking in de periode 1987-1993; Haaglanden



Afbeelding 3.4 Percentage bevolking ≥ 65 jaar; Haaglanden (1993)



Afbeelding 3.5 Gemiddeld huishoudensinkomen; Haaglanden (1989)



Aantal jongeren daalde, sterke vergrijzing in Rijswijk

In heel de regio daalde in de periode 1987-1993 het aantal jongeren tot 25 jaar. In de grotere steden Delft, Zoetermeer en Den Haag was de daling het geringst. In dezelfde periode sloeg de vergrijzing het hardst toe in Rijswijk en voorts in Voorburg, Leidschendam, Schipluiden en Monster.

Vergrijzing wordt sterker in Zoetermeer en het Westland

Voor de huishoudenssamenstelling betekenen de veranderingen met name een groter aandeel huishoudens met een hoofdbewoner van 45 tot 65 jaar en een kleiner aandeel huishoudens met een hoofdbewoner van 25 tot 45 jaar. Dit geldt voor alle vijf de deelgebieden in de regio. Alleen in Zoetermeer en het Westland zal het aandeel 65-plussers sterk toenemen. In Den Haag neemt het aantal en aandeel 65-plussers de komende jaren af.

Kleine huishoudens in Den Haag en Delft, grote in het Westland en Zoetermeer

In Den Haag en Delft wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens. In Den Haag zijn de gezinnen met kinderen ondervertegenwoordigd, in Delft de gezinnen met kinderen en de tweepersoonshuishoudens. In de toekomst zijn in deze gemeenten geen grote veranderingen in de huishoudenssamenstelling te verwachten. Zoetermeer en het Westland kennen relatief veel gezinnen met kinderen. Ook zijn in het Westland de tweepersoonshuishoudens oververtegenwoordigd. Voor beide deelgebieden geldt dat het aandeel eenpersoonshuishoudens gering is. Omdat deze gebieden ook met de sterkste vergrijzing te maken krijgen, neemt het aandeel eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens toe. Overig Haaglanden vormt een aardige dwarsdoorsnede van de Haaglandense huishoudens. In de toekomst zal hier het aandeel gezinnen met kinderen licht afnemen en het aandeel eenpersoonshuishoudens licht toenemen.

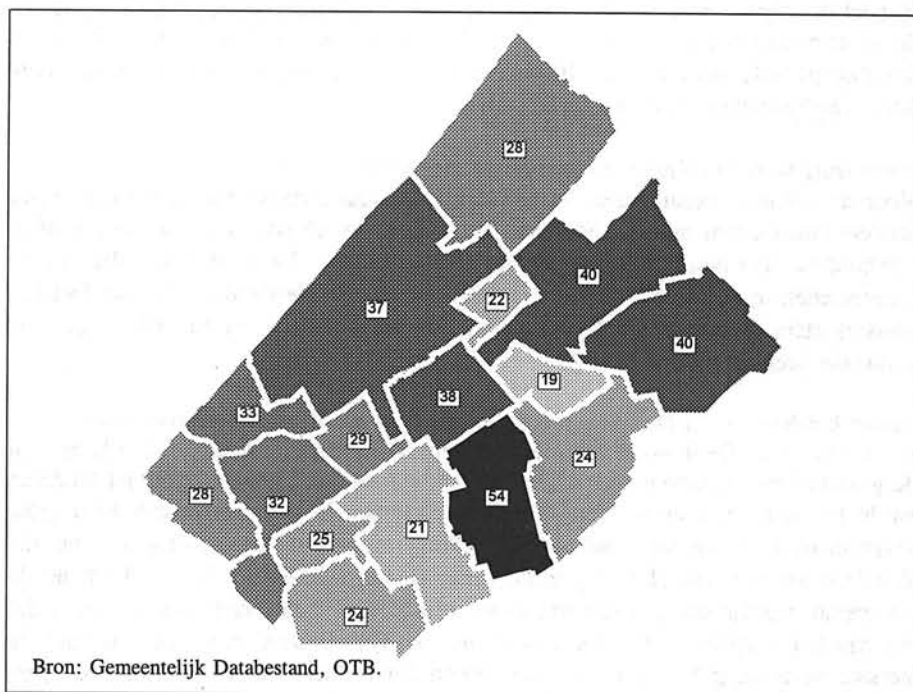
Migranten geconcentreerd in Den Haag

Den Haag heeft de grootste concentratie migranten in de regio. Uit cijfers van het Stadsgewest Haaglanden blijkt dat 17% van de totale bevolking in Den Haag tot de alloctonen behoort. Zoetermeer volgt met 7% op ruime afstand. Delft, Rijswijk, Voorburg en Leidschendam scoren tussen de 3% en 5%. In de overige gemeenten liggen de percentages nog lager.

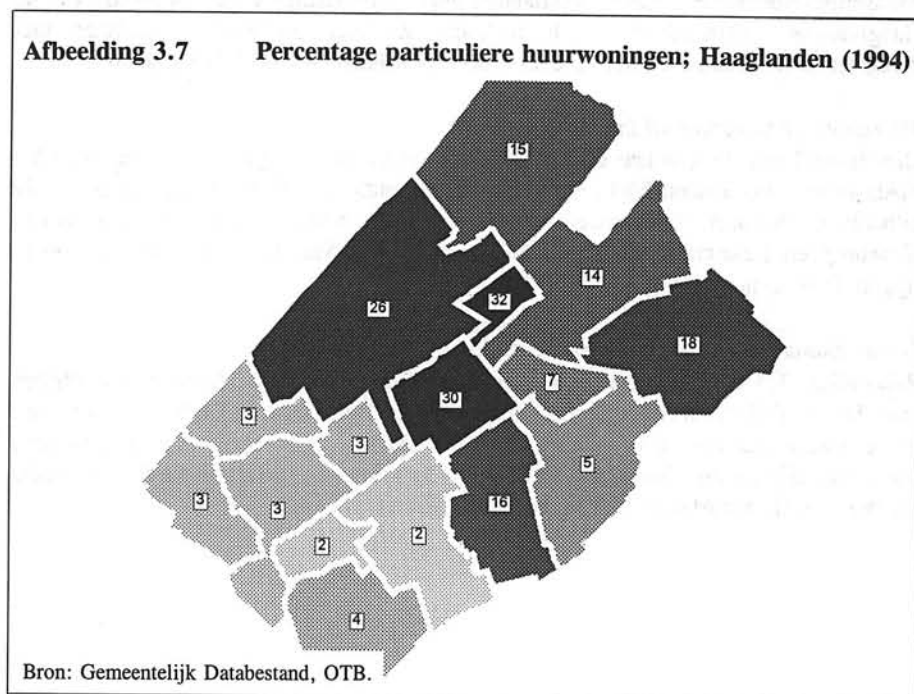
Grote inkomensverschillen binnen de regio

Afbeelding 3.5 maakt duidelijk dat er binnen de regio forse inkomensverschillen zijn. De gemiddeld laagste inkomens vinden we in Den Haag en Delft. In Delft heeft dit te maken met het grote aandeel studenten. Andere gemeenten waar de inkomens wat achterblijven zijn Monster, Naaldwijk, Nootdorp en 's-Gravenzande. Inwoners uit Wassenaar, Maasland en Pijnacker verdienen het meest.

Afbeelding 3.6 **Percentage sociale-huurwoningen; Haaglanden (1994)**



Afbeelding 3.7 **Percentage particuliere huurwoningen; Haaglanden (1994)**



Werkloosheid concentreert zich in Den Haag

Uit cijfers van de regio Haaglanden blijkt: hoe groter de stad is, des te meer problemen er zijn op het gebied van de werkloosheid. Op 1 januari 1995 was in de regio 11,2% van de beroepsbevolking werkloos. Den Haag scoort met 17% werkloosheid als enige gemeente boven het Haaglandense gemiddelde. Daarna volgen Delft (9%), Zoetermeer (8%), Rijswijk, Voorburg (7%) en Leidschendam (6%). De overige gemeenten scoren 3% tot 4%. Van alle werklozen in de regio woonde op de genoemde peildatum 68% in Den Haag.

3.3 Submarkten in de regio: woningvoorraad en bouwproductie

Veel sociale-huurwoningen in Delft, veel koopwoningen in het Westland

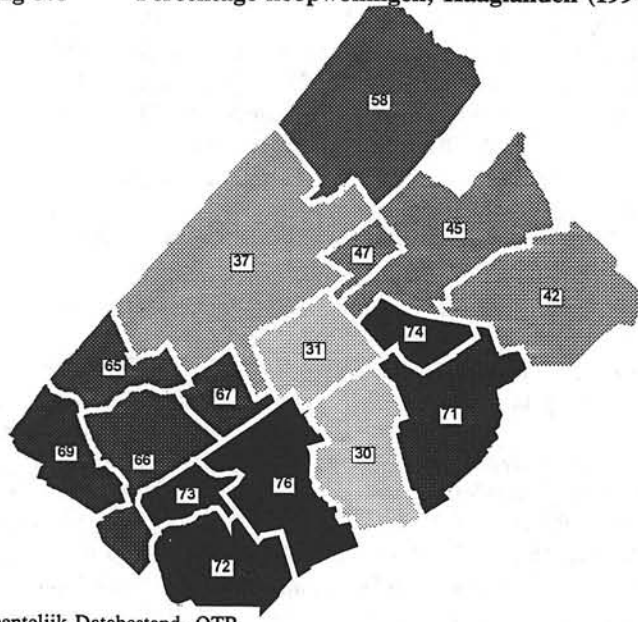
Delft en het Westland kennen binnen de regio Haaglanden qua eigendomsverhouding de meest eenzijdige opbouw van het woningbezit. Meer dan de helft van de woningvoorraad in Delft betreft sociale-huurwoningen. In het oostelijk deel van het Westland, Pijnacker, Nootdorp en Voorburg staan de minste sociale-huurwoningen. Particuliere huurwoningen treffen we met name veel in Voorburg, Rijswijk en Den Haag aan. In het Westland, Pijnacker en Nootdorp ontbreken deze woningen nagenoeg helemaal. In deze gemeenten domineert de koopsector sterk. Zeer weinig koopwoningen treffen we aan in Delft, Rijswijk en Den Haag. De gemeenten in het noordoostelijk deel van Haaglanden nemen een tussenpositie in. Afbeelding 3.6 tot en met 3.8 geven dit nog eens per gemeente weer. In afbeelding 3.9 en 3.10 is de eigendomsverhouding per deelgebied weergegeven.

Nieuwbouw versterkte de verschillen tussen de gemeenten

De nieuwbouw in de periode 1984-1993 sloot aan bij deze verschillen, zodat de aanwezige verschillen tussen de gemeenten groter werden. Waar weinig koopwoningen stonden, werden in hoofdlijnen ook weinig koopwoningen aan de voorraad toegevoegd. In Den Haag (16%), Voorburg (33%), Delft (42%) en Wassenaar (36%) werden slechts weinig koopwoningen gebouwd. Wassenaar is daarmee een uitzondering. Dit is de enige gemeente die gezien de opbouw van de voorraad tussen 1984 en 1993 relatief weinig koopwoningen bouwde. Rijswijk is de andere uitzondering in de regio. In deze gemeente betrof de helft van de nieuwbouw koopwoningen, terwijl de voorraad slechts voor een derde deel uit dit soort woningen bestond. In het Westland lag het accent sterk op de koopsector. Zowel in Den Haag (77%), Delft (52%), Voorburg (46%) als Wassenaar (52%) bestond de nieuwbouw voornamelijk uit sociale-huurwoningen. Particuliere huurwoningen werden veel in Zoetermeer (22%) en Voorburg (21%) gebouwd. De afbeeldingen 3.12 tot en met 3.14 laten dit zien. Voor Haaglanden als totaal geldt dat in de periode 1984-1993 49% in de sociale-huursector gerealiseerd werd, 41% in de koopsector en 10% in de particuliere huursector.

Afbeelding 3.8

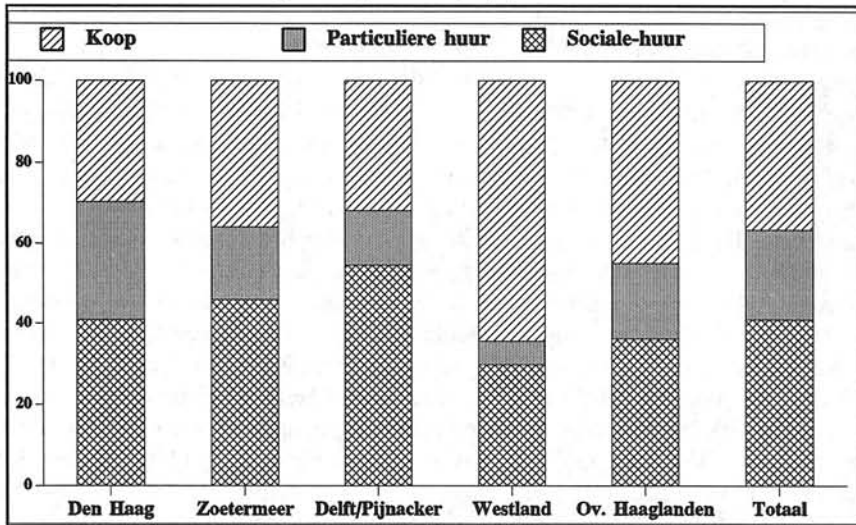
Percentage koopwoningen; Haaglanden (1994)



Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

Afbeelding 3.9

Eigendomsverhouding, onderscheiden naar deelgebied; regio Haaglanden (in%)



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

In totaal werden er bijna 57.000 woningen gerealiseerd. Vergelijken we de periode 1984-1988 met de periode 1989-1993, dan valt op dat met uitzondering van Den Haag en Wassenaar het accent in de andere gemeenten steeds meer verlegd werd naar de koopsector. Vooral in Nootdorp en Rijswijk was er een sterke omslag naar de koopsector.

Den Haag, Rijswijk, Voorburg en Delft gedomineerd door meergezinswoningen

In deze vier steden bestaat de voorraad voor minimaal 60% uit meergezinswoningen. Deze woningen treffen we ook veel aan in Zoetermeer en Leidschendam. De overige gemeenten binnen Haaglanden tellen vooral eengezinswoningen. Afbeelding 3.15 laat dit zien.

Uit afbeelding 3.16 blijkt dat de woningvoorraad in Den Haag voor de helft uit meergezinswoningen zonder lift bestaat. In Delft vormt dit woningtype eenderde deel van de voorraad. Ook staan er in Den Haag veel meergezinskoopwoningen. In Delft zijn relatief veel eengezinswoningen in de koopsector aanwezig.

Den Haag en Delft bouwden forse stromen meergezinswoningen

In de periode 1984-1993 hebben met name Den Haag, Voorburg en Delft wederom het accent gelegd op de nieuwbouw van meergezinswoningen (afbeelding 3.17). In Rijswijk, Zoetermeer en Leidschendam kwam het accent meer op eengezinswoningen te liggen. Binnen het Westland werden er gezien de voorraad relatief veel meergezinswoningen gebouwd. Alleen in Maasland bleef het louter bij eengezinswoningen. Dit laatste geldt ook voor Pijnacker en Nootdorp.

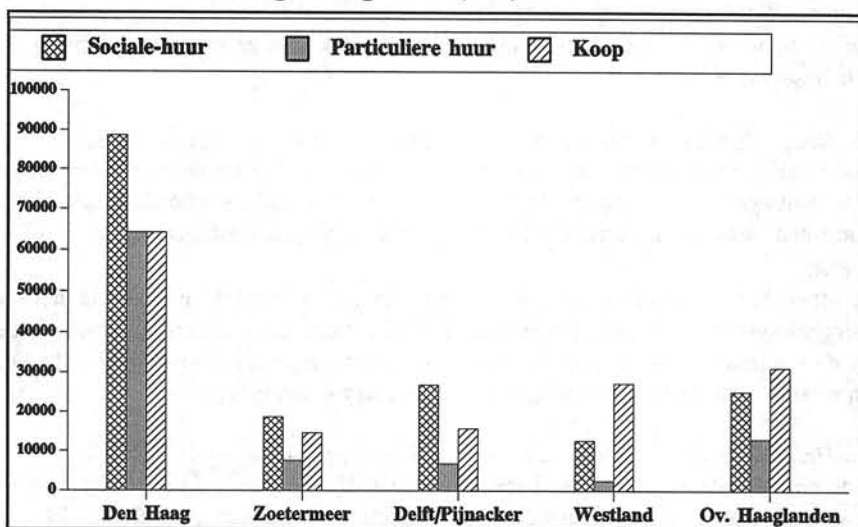
Van oud naar nieuw: van Den Haag naar Zoetermeer

Den Haag kent de oudste woningvoorraad. De helft van de woningen dateert van voor de oorlog. Ook in Voorburg (40%) en Wassenaar (39%) ligt het accent op de vooroorlogse woningen. Rijswijk (53%) en Leidschendam (48%) worden sterk gedomineerd door woningen uit de periode 1945-1970. In Zoetermeer (87%) en Pijnacker (59%) domineert de voorraad uit de jaren zeventig en tachtig sterk. In de overige gemeenten bestaat de voorraad globaal uit een vijfde deel vooroorlogse woningen, een derde deel woningen uit de periode 1945-1970 en de helft woningen die gebouwd zijn na 1970. Hier is de differentiatie dus het grootst. In de afbeeldingen 4.18 tot en met 4.20 is dit in beeld gebracht.

Nieuwbouwstromen in Den Haag en Rijswijk relatief gering

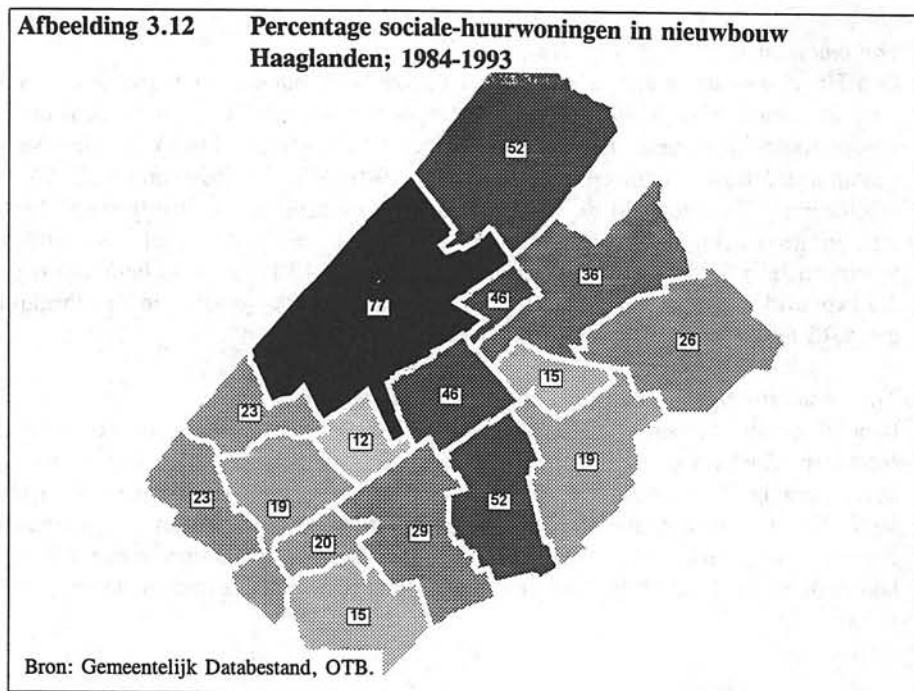
Relatief gezien werden in de periode 1984-1993 de meeste woningen gebouwd in Nootdorp, Zoetermeer en Pijnacker. Pijnacker en Nootdorp bouwden veel woningen in de periode 1989-1993, Zoetermeer meer woningen in de jaren 1983 tot en met 1988. Relatief weinig nieuwbouwwoningen werden gerealiseerd in de gemeenten Rijswijk, Voorburg, Den Haag en Wassenaar. Den Haag en met name Rijswijk bouwden in de laatste vijf jaar aanzienlijk minder woningen dan in de vijf jaren ervoor.

Afbeelding 3.10 Eigendomsverhouding, onderscheiden naar deelgebied; regio Haaglanden (abs.)



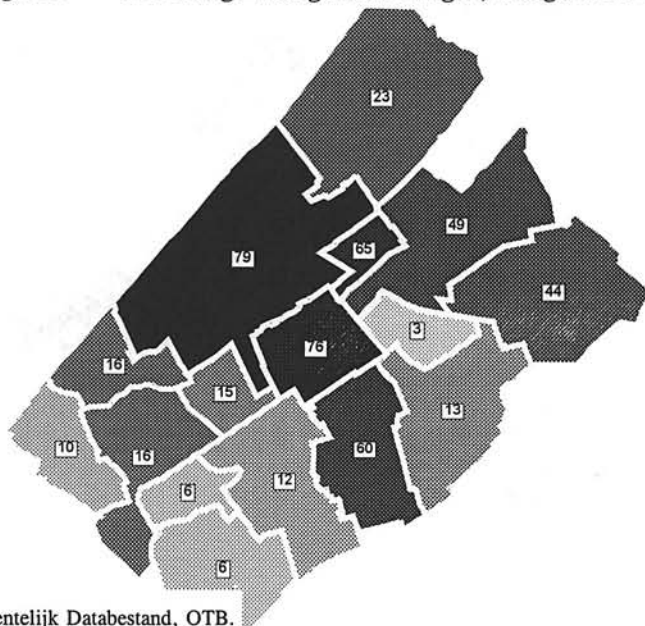
Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Afbeelding 3.12 Percentage sociale-huurwoningen in nieuwbouw Haaglanden; 1984-1993



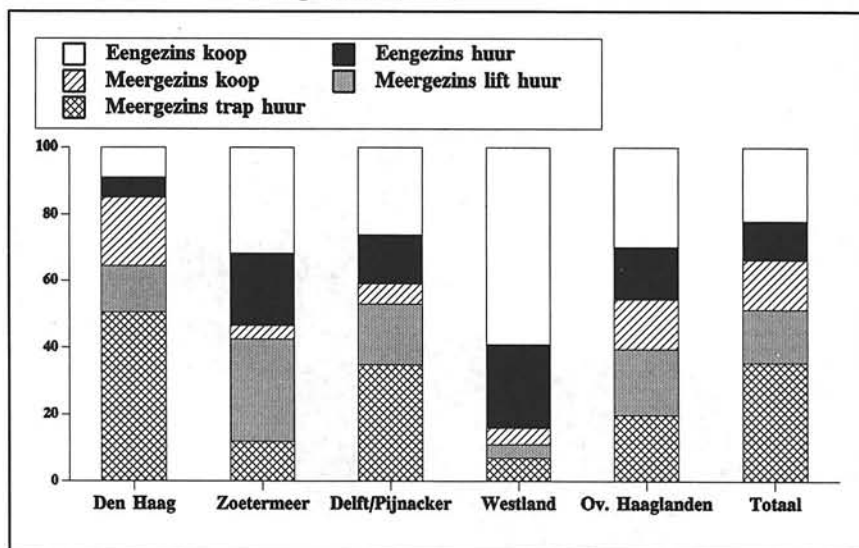
Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

Afbeelding 3.15 Percentage meergezinswoningen; Haaglanden (1994)



Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

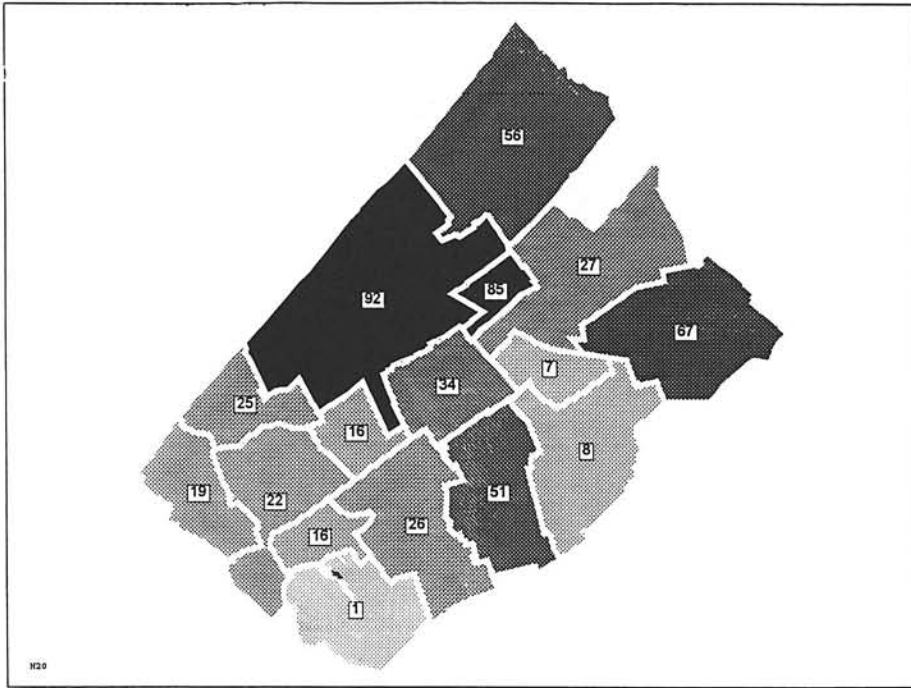
Afbeelding 3.16 Woningtype, onderscheiden naar deelgebied; regio Haaglanden (in %)



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Afbeelding 3.17

Percentage meergezinswoningen in nieuwbouw; regio Haaglanden; 1984-1993



Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

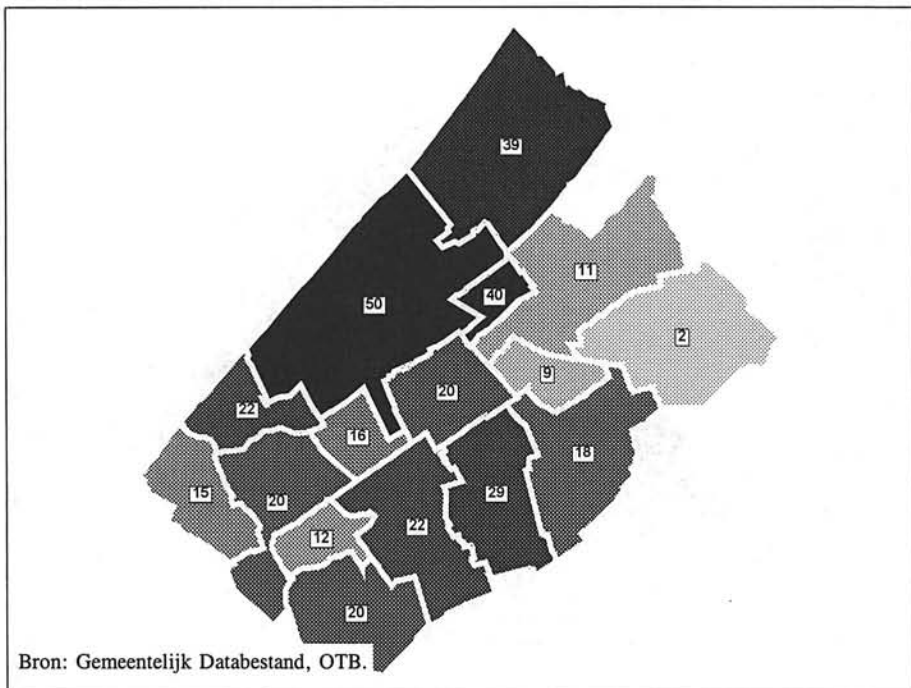
Dure huurwoningen in Zoetermeer, goedkope in Delft en Den Haag

Uit afbeelding 3.21 blijkt dat in de groeikern Zoetermeer veel dure en middeldure huurwoningen staan. Dit levert problemen op voor de betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep. In Delft en Den Haag ligt het accent op goedkope huurwoningen. Afbeelding 3.22 geeft voor de sociale-huursector inzicht in de opbouw per deelgebied. De goedkope voorraad in Den Haag en Delft komt hier prominent tot uitdrukking.

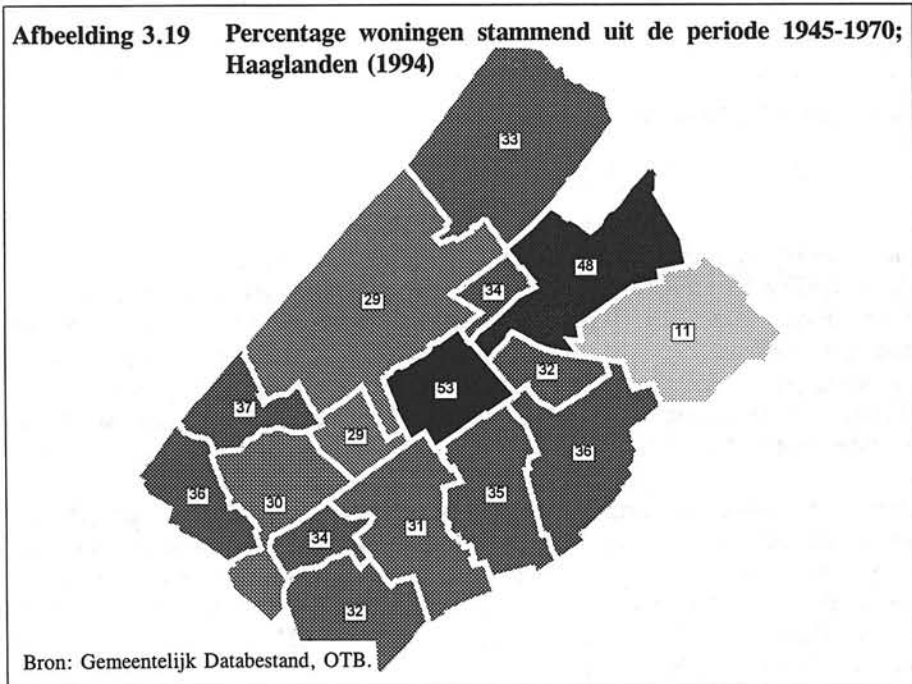
Dure koopwoningen in overig Haaglanden en het Westland, goedkope in Den Haag

Meer dan de helft van de koopwoningen in Den Haag valt in de prijsklasse tot f 155.000,- (prijspeil 1994). In Zoetermeer en het Westland komen deze woningen nauwelijks voor. Dure koopwoningen staan er vooral veel in overig Haaglanden en het Westland. In Delft staan naar verhouding veel middeldure koopwoningen, maar absoluut gezien, gaat het om kleine aantallen.

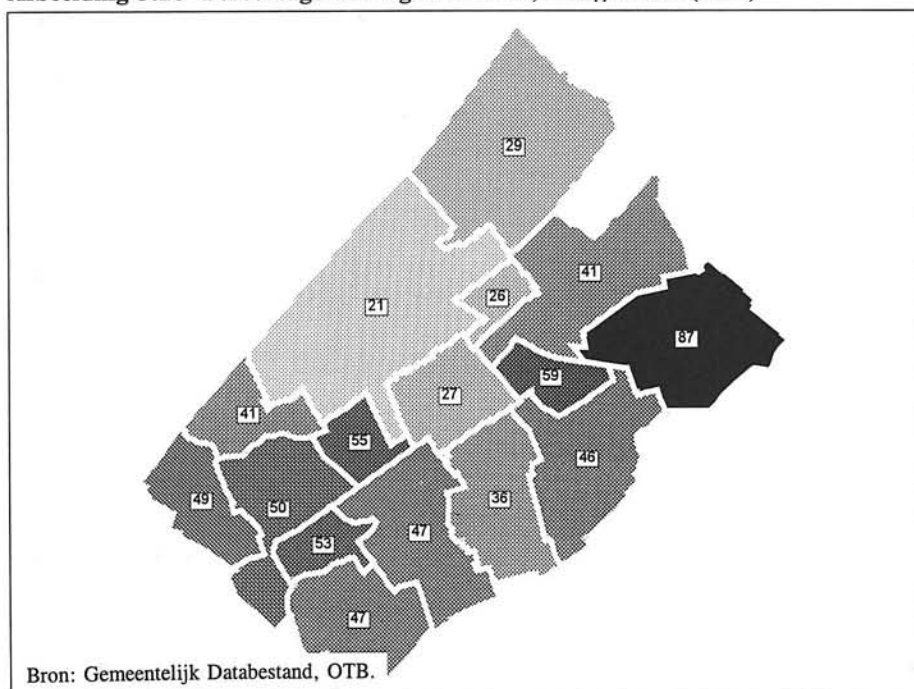
Afbeelding 3.18 **Percentage vooroorlogse woningen; Haaglanden (1994)**



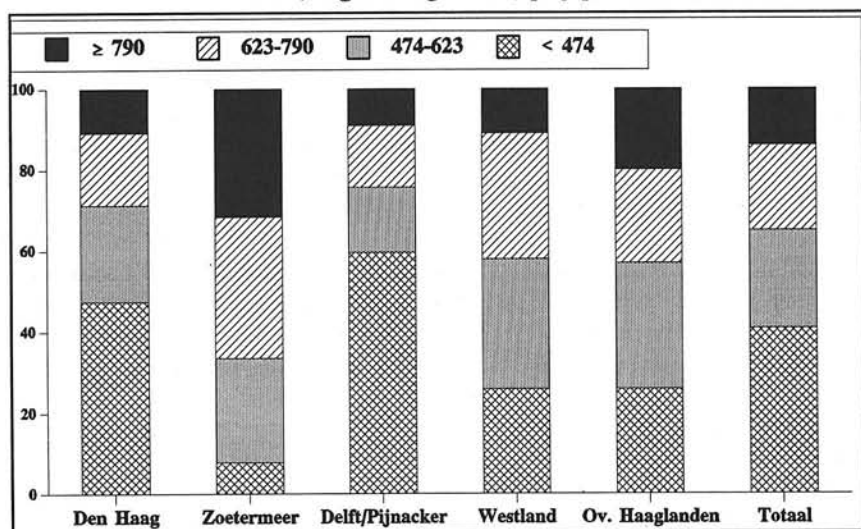
Afbeelding 3.19 **Percentage woningen stammend uit de periode 1945-1970; Haaglanden (1994)**



Afbeelding 3.20 Percentage woningen > 1970; Haaglanden (1994)



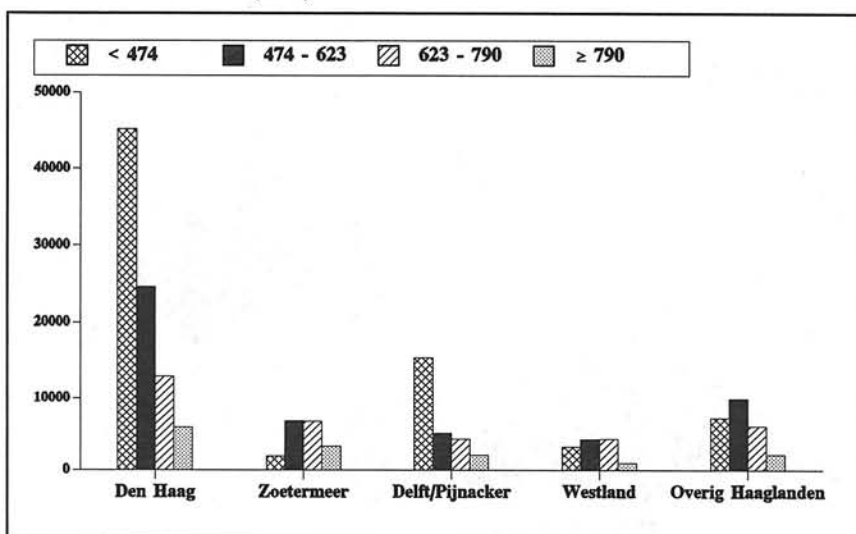
Afbeelding 3.21 Subsidiabele huurprijs, onderscheiden naar deelgebied; regio Haaglanden; prijspeil 1994 (in%)



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Afbeelding 3.22

Subsidiabele huurprijs sociale-huursector, onderscheiden naar deelgebied; regio Haaglanden; prijspeil 1994 (abs.)



Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Kleine woningen in Den Haag, Delft, Zoetermeer, Rijswijk en Voorburg

In deze vijf gemeenten bestaat globaal eenderde deel van de voorraad uit woningen van maximaal drie kamers (woon- en slaapkamers). In de overige gemeenten ligt dit percentage rond de 20% of lager. Woningen met minimaal vijf kamers treffen we vooral aan in Wassenaar. De overige gemeenten ontlopen elkaar niet veel. Maximaal 20% bestaat hier uit kleine woningen, ruim eenderde deel uit woningen met minimaal vijf kamers. De afbeeldingen 3.23 en 3.24 laten dit zien.

Bij de nieuwbouwproductie in de periode 1984-1993 lag het accent in Den Haag, Delft, Voorburg en Wassenaar sterk op de kleine woningen. Voor Wassenaar is dit een relatief nieuw verschijnsel, omdat daar relatief veel grote woningen staan. De overige drie gemeenten kenden al een voorraad met veel kleine woningen.

Van de gemeenten met veel kleine woningen in de voorraad richtten Zoetermeer en met name Rijswijk zich meer en meer op vierkamerwoningen. In het Westland worden relatief veel kleine woningen gebouwd. Nootdorp, Pijnacker en Maasland bouwden vrijwel geen kleine woningen.

Te ruim en te krap wonenden

Uit tabel 3.1 blijkt dat er in Haaglanden zowel te ruim als te krap wonenden zijn. Bij de toewijzing van woningen stellen de corporaties eisen aan de verhouding tussen het aantal kamers en de huishoudensgrootte.

Te ruim wonenden in tabel 3.1 zijn bijvoorbeeld eenpersoonshuishoudens in woningen met vier of meer kamers en tweepersoonshuishoudens die over vijf kamers beschikken. In Haaglanden gaat het minimaal om 18% van de huishoudens in zelfstandige woningen. Deze te ruim wonenden vinden we vooral in de particuliere huursector en de koopsector (25%). In de sociale-huursector bedraagt dit percentage ongeveer de helft. In Zoetermeer en Den Haag wonen relatief weinig te ruim wonenden.

Van de huishoudens van vijf of meer personen woont circa 11% in een eengezinswoning van vier kamers en 5% in een meergezinswoning van maximaal drie kamers. Deze krap wonende huishoudens treffen we vooral in de sociale-huursector aan. In Overig Haaglanden en Zoetermeer wonen relatief weinig te krap wonenden, in Den Haag de meeste. In deze gemeente treffen we de te krap wonenden ook veel in de koopsector en particuliere huursector aan. Corporaties stellen niet alleen eisen aan de verhouding tussen het aantal kamers en de huishoudensgrootte. Ook (en vooral) is de verhouding tussen de huur en het huishoudensinkomen vastgelegd. Hierop komen we in het volgende hoofdstuk terug.

Tabel 3.1 Zelfstandige woningen naar woningtype, woninggrootte en grootte van het huishouden (afgerond op 500-tallen)

	1 persoon	2 personen	3 of 4 personen	5 of meer personen	Rijttotaal
Eengezinswoning					
Max. 3 kamers	6.000 4%	5.500 4%	2.500 2%	0 0%	14.000 4%
Eengezinswoning					
4 kamers	7.000 5%	19.500 15%	21.500 21%	2.500 11%	50.500 13%
Eengezinswoning					
5 of meer kamers	9.500 7%	22.000 17%	31.500 31%	11.500 51%	74.000 19%
Meergezinswoning					
Max. 3 kamers	85.000 61%	43.500 33%	12.000 12%	1.000 5%	141.500 36%
Meergezinswoning					
4 of meer kamers	31.500 23%	40.000 31%	35.500 34%	7.000 32%	114.000 29%
Kolomtotaal	139.000 100%	130.500 100%	102.500 100%	22.000 100%	394.500 100%

Bron: CBS-WBO 93/94.

3.4 Submarkten in de regio: tevredenheid en verhuisgeneigdheid

Driekwart Haaglanders tevreden over woning en woonomgeving

Driekwart van de bewoners van zelfstandige en onzelfstandige woningen in Haaglanden is tevreden over de woning en de woonomgeving. Niet zo tevreden en ontevreden bewoners zijn er echter ook. Ongeveer 11% is alleen ontevreden over de woonomgeving, 9% alleen over de woning en 5% over beide zaken. De bewoners in het Westland en Overig Haaglanden zijn het meest tevreden. Zij klagen slechts zelden over zowel de woning als de woonomgeving. In de andere deelgebieden gebeurt dit vaker. De bewoners uit Den Haag zijn het minst tevreden. Zo is 7% van de huishoudens in deze gemeente ontevreden over de woning en de woonomgeving. Delft/Pijnacker scoort ongeveer gelijk aan het Haaglandens gemiddelde, Zoetermeer scoort daar net boven.

Ontevredenheid Haagse bewoners en bewoners van flatwoningen zonder lift

Zoals verwacht zijn in Haaglanden de bewoners van eengezinskoopwoningen het meest tevreden (92%). Dit geldt voor alle vijf de deelgebieden, maar in Den Haag blijft de tevredenheid wat achter. De ontevredenheid richt zich in deze gemeente vooral op de woonomgeving.

De tevredenheid van de huishoudens die in meergezinskoopwoningen, eengezinsuurwoningen en meergezinshuurwoningen met een lift wonen, ontloopt elkaar niet veel. Circa 80% van deze bewoners is tevreden over de woning en de woonomgeving. Bij de eengezinshuurwoningen zijn de verschillen binnen de regio gering.

Den Haag en Delft/Pijnacker blijven achter wat de tevredenheid betreft van de bewoners van meergezinskoopwoningen. Er is bij de bewoners vooral ontevredenheid over de woonomgeving.

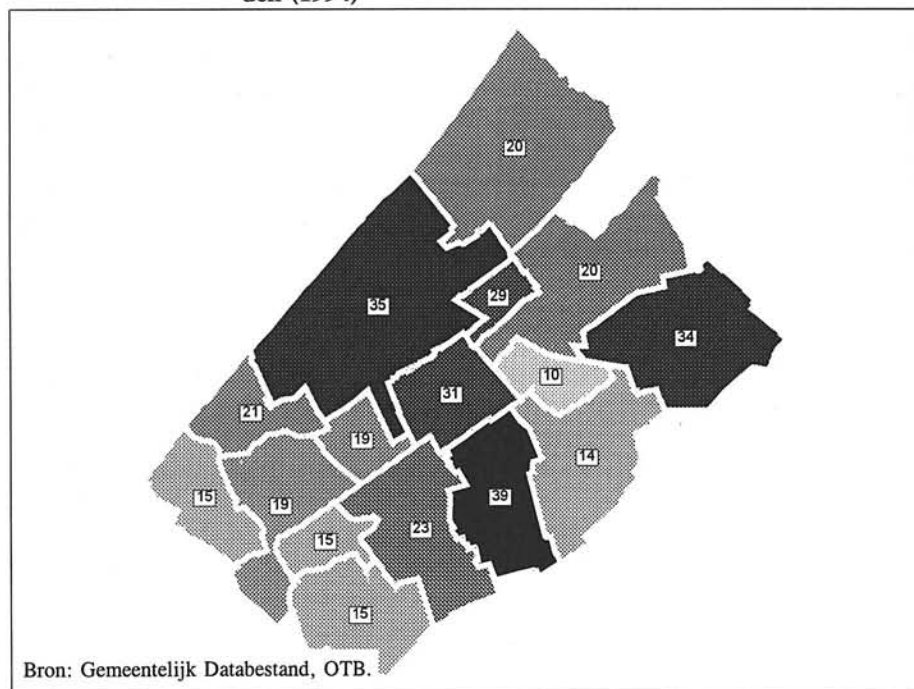
Bij de meergezinshuurwoningen met lift blijven Den Haag, Delft/Pijnacker en Zoetermeer achter bij de overige twee deelgebieden. In Den Haag hebben de klachten vooral betrekking op de woonomgeving, in Zoetermeer vooral op de woning.

In de meergezinshuurwoningen zonder een lift wonen in Den Haag relatief weinig tevreden bewoners en in Overig Haaglanden relatief veel. Gemiddeld is in Haaglanden 62% van de bewoners van dit woningtype tevreden over woning en omgeving.

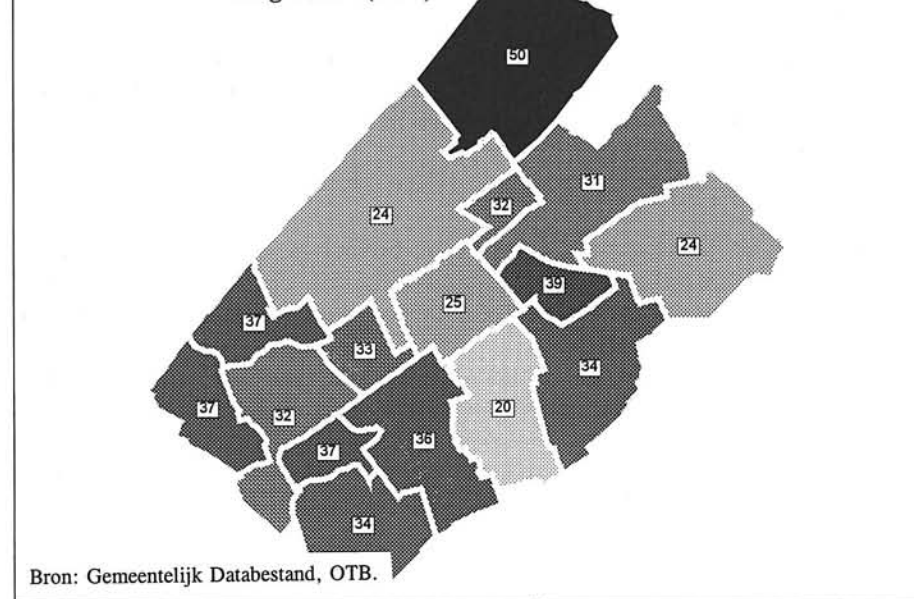
Hoe ouder de buurt, des te lager de tevredenheid

Naar bouwperiode van de buurt uitgesplitst, kunnen we voor Haaglanden stellen dat naarmate de woning ouder is, de tevredenheid afneemt. Voor de individuele deelgebieden gaat dit echter niet op. In Den Haag is de waardering voor de vooroorlogse buurten wat lager dan de naoorlogse buurten, maar de waardering van de naoorlogse buurten wordt niet groter naarmate de buurt jonger is. De Haagse naoorlogse buurten blijven achter bij de andere vier deelgebieden in Haaglanden. Dit geldt met name voor de buurten die gebouwd zijn in de periode 1945-1960. Bewoners in deze buurten zijn vaak ontevreden over de woning en de woonomgeving. In de andere naoorlogse buurten in Den Haag zijn de bewoners vaak ontevreden over de woonomgeving.

Afbeelding 3.23 Percentage woningen met maximaal drie kamers; Haaglanden (1994)



Afbeelding 3.24 Percentage woningen met minimaal vijf kamers; Haaglanden (1994)



Delft/Pijnacker scoort laag bij de vooroorlogse buurten (woonomgeving) en de buurten uit de periode 1960-1975 (woningen). Veel tevreden bewoners zien we in de vroegnaoorlogse buurten en de meest recent gebouwde buurten. De tevredenheid van de bewoners van Zoetermeer is groot in de recente nieuwbouwbuurten. In de buurten uit de periode 1960-1975 (woonomgeving) en de periode 1975-1985 is de waardering lager (woningen), maar nog altijd gelijk aan het Haaglandens gemiddelde. Met uitzondering van de buurten uit de jaren 1975-1985 is de tevredenheid in het Westland beduidend hoger dan het Haaglandens gemiddelde. Voor Overig Haaglanden is de tevredenheid in alle buurten hoog. De vroegnaoorlogse buurten scoren in dit deelgebied het laagst (woningen).

Ontevredenheid bij eenoudergezinnen, allochtonen en minder draagkrachtige meerpersoonshuishoudens

De tevredenheid van de verschillende soorten huishoudens laat minder grote verschillen zien dan de zojuist behandelde woningkenmerken. Toch zijn er bij de ontevredenheid over de woning drie verschillen die eruit springen.

Van de eenoudergezinnen is liefst 27% ontevreden over de huidige woning. Ook bij etnische minderheden vinden we veel onvrede. De ontevredenheid is er drie tot vier maal zo groot als bij de Nederlanders. Tenslotte zijn de meerpersoonshuishoudens die tot de aandachtsgroep behoren dubbel zo vaak ontevreden (22%) dan de overige meerpersoonshuishoudens (11%). Bij de eenpersoonshuishoudens bestaat geen verschil tussen de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep. Ook hier ligt het percentage rond de 11%.

Eenzelfde beeld zien we bij de tevredenheid over de woonomgeving. Eenoudergezinnen hebben hier meer klachten over (23%) dan de andere huishoudens (14%). Bij de etnische minderheden scoren de drie zojuist genoemde groepen respectievelijk 21%, 28% en 32%. Bij de Nederlanders is 14% ontevreden over de woonomgeving. Deze verschillen zijn wel minder groot, dan bij de tevredenheid over de woning. Ook bij de woonomgeving zien we een verschil tussen de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep. Zowel bij de eenpersoonshuishoudens als de meerpersoonshuishoudens is de aandachtsgroep wat vaker ontevreden (alleenstaanden 15% versus 11%, meerpersoonshuishoudens 22% versus 14%).

Eenderde deel van Haaglandense huishoudens heeft verhuisplannen

Er zijn verschillende motieven om te verhuizen. Globaal gezien zijn deze te verdelen in woon-, werk- en persoonlijke motieven. De eerste categorie is het meest door beleid te beïnvloeden, de beide andere zijn, althans vanuit volkshuisvestingsoogpunt, redelijk autonoom.

Doorgaans verhuist een huishouden om woonmotieven vanuit een positieve keuze: iemand wil zijn of haar woonsituatie verbeteren. Hierbij gaat het zowel om de woning zelf, om de directe woonomgeving als om de locatie van de woning en de buurt binnen de regio. Uiteraard zijn ook gedwongen verhuizingen talrijk: huurschulden, burenoverlast, echtscheiding kunnen resulteren in een verhuizing.

De meeste verhuizingen beoordelen we echter als positief. Iemand verbetert immers zijn positie op de woningmarkt. Het zou voor iedereen mogelijk moeten zijn om, indien gewenst en haalbaar, zijn positie op de woningmarkt te verbeteren.

Een huishouden is verhuisgeneigd indien de respondent aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen respectievelijk te moeten verhuizen vanwege sloop, renovatie of een andere reden. Binnen de verhuisgeneigde huishoudens maken we onderscheid tussen huishoudens met urgente verhuisplannen en huishoudens die tot de potentiële verhuizers gerekend kunnen worden. Huishoudens die beslist binnen twaalf maanden wensen te verhuizen, minstens een half jaar op zoek zijn naar een woning en (in geval van een huurwoning) een passende woning accepteren als deze zou worden aangeboden, zijn urgent verhuisgeneigden. Huishoudens die op termijn (één à twee jaar) van plan zijn te verhuizen en die nog niet actief op zoek zijn naar een woning, zijn potentieel verhuisgeneigden. Deze groep moet niet verward worden met de woningzoekenden die vanwege een noodsituatie een urgentie-status krijgen.

De verhuispercentages zijn over de jaren heen redelijk stabiel. Uit huurwoningen wordt meer verhuisd dan uit koopwoningen. Dit geldt vooral voor de duurdere huurwoningen. Uit het WBO blijkt dat de hoeveelheid verhuizingen in Haaglanden procentueel niet afwijkt van heel Nederland. Dit ondanks het feit dat de woningvoorraad wel anders is samengesteld. In Haaglanden zijn meer goedkope koopwoningen, meer dure huurwoningen, maar vooral veel minder middeldure koopwoningen.

Vooraf in Den Haag en Delft veel verhuisplannen

Ongeveer 32% van de Haaglandse huishoudens in zelfstandige woningen en woon-eenheden is verhuisgeneigd. Een kwart hiervan is aan te merken als urgent verhuisgeneigd. De meeste verhuisplannen zijn aanwezig in Den Haag en Delft/Pijnacker (37%), de minste in overig Haaglanden (24%) en het Westland (16%). Zoetermeer scoort gelijk aan het Haaglandens gemiddelde.

Dat de tevredenheid over het wonen samenhangt met de verhuisgeneigdheid blijkt ook weer uit de WBO-cijfers. Van degenen die niet zo tevreden of zelfs ontevreden zijn met de woning, wil 77% verhuizen. Vooral in Den Haag is dit percentage hoog (82%). Het Westland (59%) en Overig Haaglanden (60%) scoren beduidend lager.

Van de huishoudens die niet tevreden zijn met de woonomgeving heeft 56% verhuisplannen. De ontevredenheid met de woonomgeving leidt dus tot minder verhuizingen dan de ontevredenheid met de woning. Binnen de regio Haaglanden willen vooral in Zoetermeer huishoudens verhuizen die klachten hebben over de woonomgeving (66%). Wederom scoren het Westland (37%) en Overig Haaglanden (41%) laag.

Veel verhuisplannen bij meergezinshuurwoningen

Zoals verwacht hebben bewoners van meergezinshuurwoningen de meeste verhuisplannen (42%). Dit geldt vooral voor Zoetermeer, Delft en Den Haag. Bij de meergezinskoopwoningen bedraagt het percentage verhuisgeneigden 27%. Delft/Pijnacker scoort hier een fors hoger percentage. Zowel bij de eengezinskoop- als

eengezinshuurwoningen telt Den Haag meer huishoudens met verhuisplannen dan de overige deelgebieden (tabel 3.2). Overigens is dit het enige deelgebied binnen Haaglanden waar de verhuiscapaciteit in de particuliere huursector beduidend hoger is dan in de sociale-huursector.

Naarmate een woning over minder kamers beschikt, neemt de verhuiscapaciteit van de bewoners ervan toe. Dit geldt voor alle deelgebieden. Voor de huurprijs is geen eenduidig verband te leggen. Op regionaal niveau gezien, zijn er in de vier onderscheiden huurklassen geen grote verschillen waarneembaar. In Delft/Pijnacker en het Westland hebben de bewoners van de dure huurwoningen relatief veel verhuisplannen, in Zoetermeer en Overig Haaglanden de bewoners van de goedkope woningen. Wat de bouwperiode van de buurt betreft, zien we met uitzondering van de meest recente buurten overal in Den Haag een hoge verhuiscapaciteit. In Delft/Pijnacker hebben bewoners van buurten uit de jaren 1960-1985 veel verhuisplannen, in Zoetermeer bewoners van buurten uit de jaren 1960-1975.

Tabel 3.2 Verhuiscapaciteit regio Haaglanden, onderscheiden naar woningkenmerken (in %)

Kenmerk	Den Haag	Delft/ Pijnacker	Zoetermeer	Westland	Overig Haaglanden	Totaal Haaglanden
Eigendomsverhouding						
Koop	24	24	16	13	18	20
Sociale-huur	40	42	42	19	28	37
Particuliere huur	48	45	42	20	30	44
Huurklasse f						
< 475	45	40	56	19	30	42
475-623	42	47	51	15	34	40
623-790	40	37	36	23	24	35
> 790	46	56	39	27	24	40
Bouwperiode buurt						
< 1945	39	33	*	9	22	35
1945-1960	38	29	*	14	25	33
1960-1975	40	38	47	13	24	32
1975-1985	37	41	29	28	27	33
> 1985	24	30	25	13	24	23
Woningtype						
Huur, eengezins	41	32	30	22	26	30
Koop, eengezins	21	16	15	12	13	15
Huur, meergezins	43	45	49	15	30	42
Koop, meergezins	25	64	*	25	28	27
Totaal	37	37	33	16	24	32

* = te weinig waarnemingen.

Bron: WBO 1993/1994, bewerking Gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Scheefwonenden willen vaker verhuizen dan financieel passend wonenden

In de huursector hebben de te goedkoop wonenden de meeste verhuisplannen. In totaal wil 46% van hen zeker of misschien verhuizen. In Zoetermeer (58%), Den Haag (50%) en Delft/Pijnacker (49%) is dit percentage het hoogst. Te goedkoop wonenden in Overig Haaglanden (29%) en het Westland (23%) willen minder vaak verhuizen. Ongeveer 43% van de te duur wonenden is verhuisgeneigd. Vanwege het te geringe aantal cases kunnen verschillen in de vijf deelgebieden niet gemeten worden.

Van de financieel passend wonende huurders die niet respectievelijk wel tot de doelgroep behoren is 40% respectievelijk 36% verhuisgeneigd. Deze percentages zijn lager dan de scheefwonenden. Al met al heeft de doelgroep in de huursector in het Westland en Overig Haaglanden weinig verhuisplannen.

Jongeren en eenoudergezinnen hebben de meeste verhuisplannen

Binnen de regio Haaglanden is de helft van de huishoudens met een hoofdbewoner van maximaal 25 jaar verhuisgeneigd. Ook bij de 25 tot 45 jarigen treffen we veel verhuisplannen aan (44%). Boven deze leeftijd neemt de verhuisgeneigdheid drastisch af tot 25% voor de 45 tot 65 jarigen en 16% voor de 65-plussers. Opmerkelijk veel eenoudergezinnen (40%) hebben verhuisplannen.

3.5 Samenvatting

Verschillen in de regio

In de regio bestaan grote verschillen tussen de gemeenten en clusters van gemeenten onderling. In Den Haag woont ongeveer de helft van de bevolking van de regio. Den Haag kent een relatief oude bevolking, lage inkomens, veel migranten en veel werklozen. De woningvoorraad in deze gemeente is relatief oud, er staan veel kleine woningen en het accent ligt sterk op de huursector. Er staan nauwelijks eengezinswoningen. De tevredenheid met de woning en de woonomgeving is in Den Haag ook lager dan elders in de regio en de verhuisgeneigdheid van de bewoners is er hoger.

Ook gemeenten als Delft en Rijswijk vertonen qua woningvoorraad veel overeenkomsten met Den Haag, maar hebben duidelijk van Den Haag afwijkende bevolkingskenmerken. De problemen in wijken en buurten zijn er over het algemeen minder groot, de tevredenheid is groter en de verhuisgeneigdheid kleiner.

Zoetermeer heeft, als voormalige groeikern, een relatief dure woningvoorraad met veel huurwoningen. Omdat het veel dure huurwoningen betreft, zijn veel huurders aangewezen op individuele huursubsidie. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De vergrijzing zal zich hier in de toekomst sterk doen gelden. In het Westland domineert de koopsector sterk. Dominante bouwvorm is de eengezinswoning. Samen met de overige gemeenten in Haaglanden is hier de tevredenheid van de bewoners het grootst. Net als Zoetermeer krijgt ook het Westland met een sterke vergrijzing te maken. In Overig Haaglanden staat een mix van woningen.

In het verleden is de deling versterkt

Binnen de regio komt het onderscheid tussen Den Haag en de overige regio naar voren. De deling binnen Haaglanden werd versterkt door het in het verleden gevoerde nieuwbouwbeleid. Den Haag, Voorburg en Delft bouwden in de periode 1984-1993 meer van hetzelfde: kleine, meergezinswoningen met een sterk accent op de sociale-huursector. Dit laatste geldt met name voor Den Haag, hetgeen vooral voortkwam uit de stadsvernieuwingsopgave. De herhuisvestingsproblematiek en de inzet om sociale structuren vast te houden, leidden tot het 'bouwen voor de buurt'. Betaalbare huren waren essentieel om de stadsvernieuwingsopgave te kunnen realiseren (draagvlak bewoners). Ook Pijnacker, Nootdorp en de gemeenten in het Westland bouwden meer van hetzelfde. Voor deze gemeenten betekende dit een zwaar accent op de koopsector en het op kleine schaal bouwen van meergezinswoningen.

Rijswijk, Leidschendam, Zoetermeer en Wassenaar bouwden meer voor een herdifferentiatie van de lokale voorraad. Voor de eerste drie gemeenten betekende dat een verschuiving naar grotere, eengezinswoningen en een grotere oriëntatie op de koopsector, voor Wassenaar ging de stap de andere richting uit. Hier werd het accent sterker gelegd op kleine, meergezinswoningen in de sociale-huursector.

Recentelijk pogen meer en meer gemeenten in de regio met strategische nieuwbouw de ondervertegenwoordigde segmenten in de woningvoorraad aan te vullen, zodat we kunnen spreken van een zekere beleidsomslag.

Uit dit hoofdstuk blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen de Haaglandse gemeenten. Dat gemeenten onderling verschillen, is resultaat een historisch proces en op zich geen probleem. Integendeel. Er ontstaat wel een probleem als er sprake is van een deling, tussen arme en kansarme gebieden enerzijds en rijke en kansrijke gebieden anderzijds. Uit dit hoofdstuk kunnen we concluderen dat gesproken kan worden van een deling binnen de regio. Het tegengaan van deze deling is een hoofddoelstelling in dit regionale volkshuisvestingsplan.

HERSTRUCTURERINGSWIJKEN EN EFFECTEN VAN VINEX

4.1 Inleiding

Haaglanden is een uitermate gedifferentieerde regio. De interne verschillen zijn misschien wel het grootst van alle stedelijke regio's in het land. Deze verscheidenheid heeft haar positieve kanten, maar leidt tot problemen aan de onderkant van de woningmarkt. Tweedeling, segregatie en concentratie van kansarmen zijn verschijnselen, die we in menige wijk in Haaglanden aantreffen, vooral in de stad Den Haag. Eén van de hoofddoelstellingen van dit regionale volkshuisvestingsplan is het beter spreiden van verschillen over de wijken. Dit noodzaakt tot herstructurering, ook wel herdifferentiatie genoemd, van een aantal bestaande woonwijken. Hierover handelt paragraaf 4.2.

Ook op Rijksniveau wordt deze noodzaak onderkend. In de rijksbegroting 1997 worden maatregelen genoemd die de samenstelling en het beheer van de bestaande voorraad duurzaam veranderen. Op termijn worden hiervoor middelen vrijgemaakt, maar vanaf 1997 kunnen de vier grote steden reeds geld voor experimenten tegemoet zien.

De positie van de wijken aan de onderkant zal verder onder druk komen als de nieuwbouw op de VINEX-locaties gereed komt. Nu woont daar nog niemand, maar de vrees bestaat alom dat de mensen die het zich kunnen veroorloven, zullen verhuizen, terwijl de kansarmen achterblijven. Paragraaf 4.3 gaat in op de vraag welk soort wijken het meest kwetsbaar is voor deze zuigkracht.

4.2 Herstructurering in Haaglanden

Ongewenste concentratie

Ruimtelijke concentratie is het vóórkomen van een overwegend aantal bewoners met bepaalde kenmerken inzake leeftijd, huishoudenstype, inkomen, etniciteit in een bepaald gebied. De mate waarin huishoudens met bepaalde sociaal-economische kenmerken ruimtelijk gescheiden van elkaar wonen noemen we segregatie. Louter de aanwezigheid van veel ouderen, studenten, etnische groeperingen, gezinnen of mensen zonder inkomen (of juist een hoog inkomen) is niet problematisch, maar

veelal het resultaat van natuurlijke selectieprocessen aan zowel vraag- als aanbodzijde. Bepaalde woningen of woonbuurten worden door de ene groep nu eenmaal meer op prijs gesteld dan door de andere. Als de concentratie echter voortkomt uit belemmeringen op de woningmarkt, en als er geen positieve keuze voor de wijk is bij gebrek aan iets anders, dan kan er wel een probleem zijn. Dan kunnen dergelijke gebieden afglijden en kan de woon- en leefsituatie onder druk komen. Dit speelt met name als sociaal-economisch kansarme groepen geconcentreerd bijeenwonen. In het laatste geval spreken we van ongewenste segregatie.

Beschouwen we de regio Haaglanden als een geheel, dan blijkt er ook op dit niveau een segregerende tendens te bestaan, namelijk de selectieve migratie. In het stadsgewest Haaglanden vestigen zich veel huishoudens met lage inkomens. Er vertrekken relatief veel huishoudens met hogere inkomens uit de regio. Dit vermindert het draagvlak van de regio.

Verdere ruimtelijke tweedeling en segregatie is ongewenst

Volgens het Sociaal en Cultureel Planbureau neemt segregatie toe. In een studie over segregatie, waarbij het SCP overigens segregatie beperkt tot etniciteit, stelt het SCP dat het aandeel etnische minderheden in de drie grote steden in 1995 dubbel zo groot is als tien jaar eerder. Dit uit zich in een sterke toename van het aantal concentratiewijken. In de aanvankelijke concentratiegebieden (stadsvernieuwingswijken en gordel 20-40) is de concentratie verder toegenomen. De nieuwe concentratiewijken zijn vooral vroeg naoorlogse wijken en perifeer gelegen hoogbouwwijken. Den Haag is volgens het SCP één van de steden waar de segregatie tussen de minderheden en de overige bevolking het sterkst is. Zo woont de helft van de minderheden in Den Haag in een aantal concentratiewijken waar slechts 10% van de overige bevolking is gevestigd. In Amsterdam is dit bijvoorbeeld 30% in plaats van 50% (SCP, 1995).

Verdergaande segregatie is ongewenst. Het regionale volkshuisvestingsbeleid is gericht op een regio zonder ruimtelijke segregatie en met heterogene wijken, die in beginsel toegankelijk zijn voor alle bevolkingsgroepen.

Segregatie in Haaglanden

Niet alleen op het niveau van de deelgebieden is een deling binnen Haaglanden zichtbaar. In het rapport *De gedifferentieerde stad* (gezamenlijke rapportage van de vier grote steden en het rijk) wordt geconcludeerd dat er geen trendmatige ontwikkeling naar inkomenswijken in de vier grote steden is te onderkennen in de periode 1991-1994. Wel zijn er buurten te vinden waar de categorie huishoudens met lage inkomens is gegroeid. Daartegenover staat dat er meer buurten zijn waar de inkomensdiversiteit juist is toegenomen. Dit beeld is in lijn met andere bronnen. Deze ontwikkeling is positief, maar uit het rapport blijkt dat de bevolkingssamenstelling en concentratievorming in de vier grote steden vrij sterk afwijkt van het landelijke beeld. Hier vinden we relatief vaak wijken met de grootste concentraties kansarmen. Den Haag heeft van de vier grote steden met afstand de sterkste concentratie van huishoudens met de laagste inkomens over de stad.

Herstructurering en herdifferentiatie

Herdifferentiatie is het bevorderen van de verscheidenheid binnen de bestaande voorraad. Het gaat om verscheidenheid naar eigendomsvorm (sociale huur, particuliere huur, koop), prijsklasse (duur, goedkoop), bouwvorm (type woningen) en functie (wonen, winkels, bedrijven, groen, etc.). Het begrip heeft betrekking op ruimtelijke en volkshuisvestelijke maatregelen.

In de Rijksbegroting 1997 wordt, in navolging van het genoemde rapport 'De gedifferentieerde stad', gesproken over de herstructureringsopgave.

Met herdifferentiatie wordt ongeveer hetzelfde bedoeld als herstructurering. Hooguit is er sprake van een niveauverschil. Herdifferentiatie heeft meer betrekking op het niveau van de woning, herstructurering meer op het niveau van de wijk. Op deze manier gebruiken we beide termen in dit plan.

Herstructurering als één van de maatregelen tegen ongewenste segregatie

Herstructurering is één van de manieren om ongewenste segregatie te bestrijden. Andere - soms zelfs noodzakelijkere! - maatregelen liggen op het gebied van werkgelegenheid, scholing, criminaliteitspreventie, drugsoverlast en integratie.

Herstructurering heeft als kenmerk tegenover al deze andere maatregelen dat de gevolgen zich doorgaans uitstrekken over een lange periode. Maatregelen als sloop, functieverandering en eigendomswijziging laten over tien of twintig jaar nog steeds hun sporen na, terwijl werklozen dan (hopelijk) werk hebben, schoolverlaters (allang) niet meer leerplichtig zijn, huismeesters en wijkagenten gekomen (en wellicht al weer vertrokken) zijn en mensen al jaren verhuisd zijn.

Herstructurering heeft een ruimtelijke inslag, heeft lange-termijneffecten en ligt binnen het bereik van woningcorporaties. Voor de andere genoemde maatregelen geldt dit niet of minder.

Criteria voor herstructurering

Op wijkniveau zijn in Haaglanden enkele gebieden te onderscheiden die zeer eenzijdig zijn opgebouwd uit goedkope kleine en verouderde huurwoningen. Segregatie zal in deze wijken eerder tot een concentratie van kansarmen kunnen leiden dan in andere wijken. In dergelijke wijken is herstructurering van de woningvoorraad op zijn plaats. Dit betekent niet dat een hele wijk op de schop moet. Herstructurering is een ingrijpende maatregel en veranderingen zullen gedoseerd en gefaseerd moeten worden uitgevoerd.

In enkele Haaglandense wijken heeft de concentratie van kansarmen al daadwerkelijk plaatsgevonden. Op basis van nota's van gemeenten en corporaties en de ten behoeve van het volkshuisvestingsplan gehouden interviews, zijn de wijken geselecteerd die voor herstructurering in aanmerking komen.

De beoordelingscriteria voor de woningvoorraad zijn:

- het aandeel huurwoningen;
- het aandeel goedkope of bereikbare huurwoningen;
- het aandeel meergezinswoningen en het aandeel;
- kleine woningen.

Het begrip 'kansarm' is moeilijk te operationaliseren en cijfermateriaal is lang niet altijd voorhanden. Als criterium gelden bijvoorbeeld:

- het percentage werklozen;
- het percentage allochtonen;
- het percentage leerlingen in het basisonderwijs met een achterstandsgewicht;
- inkomensgegevens en IHS-gebruik.

Herstructureringswijken in Haaglanden

Op basis van de bovengenoemde criteria zijn een aantal eenzijdig goedkoop opgebouwde wijken in de regio Haaglanden geselecteerd, waar herstructurering gewenst is. In bijlage 1 zijn ze, voor zover mogelijk, cijfermatig onderbouwd. Deze lijst is tot stand gekomen na aanmelding van wijken door de gemeenten zelf. Het gaat om:

- Den Haag: Bouwlust, Morgenstond, Moerwijk, Schilderswijk, Transvaalkwartier, zuidelijk deel Stationsbuurt, Rivierenbuurt, Spoorwijk, Molenwijk en Bezuidenhout-West;
- Delft: Kuyperwijk, Delft-Oost, Wippolder, Poptahof en Gilliswijk;
- Leidschendam: Prinsenhof (hoog), De Heuvel;
- Rijswijk: Te Werve, Stervoorde en Muziekbuurt;
- Voorburg: 't Loo, Bovenveen;
- Zoetermeer: Palenstein (hoog) en Meerzicht (hoog).

De genoemde wijken komen in aanmerking voor herstructurering. Het gaat uiteraard niet om herstructurering van de gehele woningvoorraad in een wijk, maar om een verbetering van wijziging van de marktpositie en van het wijkbeeld. Op strategische punten dienen die delen van de wijk aangepakt te worden, die een uitstraling hebben op de gehele wijk.

Ook in de kleinere gemeenten in Haaglanden, kunnen op een laag schaalniveau problemen voorkomen. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld een of enkele woongebouwen of een bepaalde straat. Kenmerkend voor segregatietendensen is echter dat het om meer grootschalige, aaneengesloten gebieden moet gaan.

Twee soorten herstructureringswijken

In de aangehaalde lijst met wijken zijn twee soorten eenzijdig samengestelde wijken te onderscheiden:

- wijken waar leefbaarheids- en segregatieproblemen spelen. In deze wijken staan veel goedkope, kleine, verouderde huurwoningen en er wonen relatief veel kansarmen. Voorbeelden liggen vooral in Den Haag;
- wijken waar verhuurbaarheidsproblemen spelen. Deze zullen verergeren indien de woningen op de VINEX-locaties op grote schaal beschikbaar komen. Hieronder vallen ook wijken met wat duurdere huurwoningen met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding. Een voorbeeld zijn de hoogbouw-wijken in Zoetermeer.

Bepaalde wijken zijn gevoeliger voor de zuigkracht van nieuwbouw dan andere. Over de effecten van nieuwbouw handelt paragraaf 4.3.

Niet elke wijk met problemen is een herstructureringswijk

Niet elke (ruimtelijke) maatregel valt onder het kopje herstructurering. Wijken als Regentessekwartier en Valkenboskwartier kennen wellicht een dreigende concentratie van (kans)armen, maar de vraag is of herstructurering het juiste antwoord is. Het aandeel koopwoningen, (middel)grote woningen en eengezinswoningen ligt er nu reeds boven het Haagse gemiddelde. Zaken als particuliere woningverbetering zijn er noodzakelijk, maar dit kan ook zonder herstructurering. Bovendien is dit een lokale aangelegenheid. Ook kunnen niet-ruimtelijke of niet-volkshuisvestingsmaatregelen hier nuttig zijn, maar dit is geen herstructurering. Deze beide wijken scharen wij daarom vooralsnog niet onder de te herstructureren wijken. Hetzelfde geldt voor Duindorp. Hier ligt het percentage kansarmen (allochtonen, werklozen) duidelijk onder het stedelijk gemiddelde.

Herstructurering 'andersom'

Herstructurering hebben we tot nu toe vooral vertaald in het aanpassen van wijken met veel goedkope (sociale) huurwoningen. In wijken als Valkenboskwartier en Regentessekwartier staan echter niet zo veel sociale-huurwoningen. Hier bestaat de optie om het aandeel sociale-huurwoningen te verhogen, met als belangrijkste doel de verwaarlozing van particuliere (huur)woningen te stoppen. Het middel hiertoe is aankoop. Deze strategie bleek succesvol in de stadsvernieuwing in de afgelopen twee decennia.

Ontwikkelingen bijhouden

De wijken van de eerder genoemde lijst zijn zo goed als mogelijk cijfermatig onderbouwd. Het OTB is uitgegaan van aangeleverd materiaal en heeft geen onderzoek gedaan in de wijken zelf. Voor een meer precieze afbakening zou dit wellicht nodig zijn.

Het OTB stelt voor om met de genoemde lijst wijken te beginnen. De start ligt in het opstellen van een wijkplan, waarin maatregelen verwoord staan. Door periodiek (jaarlijks) ontwikkelingen bij te houden, kan de lijst worden opgeschoond, aangevuld of gewijzigd. Hoofdstuk 13 gaat hier verder op in.

Accent herstructurering op Den Haag en (in mindere mate) op Delft

Het zwaartepunt van de herstructureringsopgave ligt in Den Haag. Daar ligt dan ook de prioriteit, vervolgens in Delft en wat minder bij de andere genoemde gemeenten.

In de Haagse wijken ligt de nadruk op de concentratie van kansarmen. De problemen spelen op zeer grote schaal. De Schilderswijk is het grootste stadsvernieuwingsgebied van Nederland, en Den Haag Zuidwest - het Haagse vroeg naoorlogse stadsdeel, telt circa 30.000 woningen van bijna hetzelfde type: bijna 20% galerijflats van vier-hoog en bijna 80% portiekflats van drie en vier lagen hoog.

In de kernstadsvernieuwingsgebieden is de segregatieproblematiek al manifest, in de gordel 20-40 en de vroegnaoorlogse wijken ligt de segregatie op de loer.

In sommige van de andere genoemde wijken (Rijswijk, Delft) spelen soortgelijke problemen, maar wel op kleinere schaal. Hoogbouw wijken in bijvoorbeeld Leidschendam, Delft en Zoetermeer kennen niet zozeer de problemen van de kleine

verouderde woningvoorraad, maar is het de zwakke marktpositie die parten speelt. Ook hier vindt concentratie van sociaal-economisch zwakkeren plaats.

Herstructurering en het Rijk

De vier grote steden en het rijk willen meerjarenafspraken maken over de herstructurering-opgave. Afgesproken is dat herstructurering in meerjarige zin aan de orde komt op het moment dat het kabinetsstandpunt over de herijking Belstato naar buiten komt. Naar verwachting is dit in de zomer van 1997. Op termijn stelt het Rijk, blijkens de begroting voor 1997, jaarlijks 65 miljoen voor herstructurering (of herstructurering) beschikbaar. Hierover moeten nog afspraken worden gemaakt. De verwachting is dat dit pas in 1999 ingaat.

Ondertussen gaat een herstructureringsexperiment in de vier grote steden van start. Hiervoor is reeds in 1997 32,5 miljoen beschikbaar. Ook de gemeenten en corporaties moeten een investeringsbijdrage leveren.

Instrumenten voor herstructurering

Instrumenten tot herstructurering worden ingezet om delen uit de te eenzijdig samengestelde kernvoorraad te herpositioneren, zodat een meer gevarieerde en gedifferentieerde woonomgeving ontstaat. Ook kunnen woningen aan de voorraad worden toegevoegd of worden onttrokken. Het woonruimteverdelingsbeleid kan ook als instrument ingezet worden. De volkshuisvestelijke instrumenten voor herstructurering zijn:

1. Verkoop;
2. Woningverbetering plus huurverhoging (complexgewijze of individueel).
3. Harmonisatie-ineens (huurverhoging bij bewonerswisseling, al dan niet gepaard gaande met dynamisch woningonderhoud);
4. Samenvoeging;
5. Sloop;
6. Nieuwbouw;
7. Aankoop.
8. Woonruimteverdeling

Verkoop kan inspelen op de vraag naar koopwoningen en leiden tot een lagere mutatiegraad. Woningen kunnen aan zittende bewoners worden aangeboden of bij leegkomst aan nieuwe bewoners. Als woningen aan nieuwe gegadigden worden aangeboden, kunnen nieuwe bewonerscategorieën worden aangetrokken. In de praktijk blijken kandidaten dikwijls al in de buurt te wonen. Als woningen aan zittende bewoners te koop worden aangeboden, wordt wellicht voorkomen dat bepaalde bewoners(categorieën) de wijk verlaten.

Verkoop kan ook per complex aan een marktpartij plaatsvinden. Een belegger zou bijvoorbeeld een complex sociale-huurwoningen kunnen overnemen om deze - na verbetering - hoger in de markt te positioneren. Er zijn echter heel weinig voorbeelden van een dergelijke herpositionering te vinden.

Traditioneel werd *woningverbetering* complexgewijze aangepakt. Dankzij verbeter-subsidies waren de huurconsequenties beperkt. Zo'n 80% van de bewoners moest akkoord gaan, wilde het project kunnen worden gerealiseerd.

Verbetersubsidies ontbreken thans nagenoeg geheel; de huurgevolgen zijn al gauw stevig. Dat zal bij vele bewoners tot protesten leiden. Een individuele aanpak wordt gemakkelijker als het moment van bewonerswisseling wordt aangegrepen. Daarbij kan de huur tot een enigszins marktgericht niveau worden opgetrokken.

Samenvoeging van woningen zal slechts in uitzonderlijke situaties kunnen worden overwogen, bijvoorbeeld bij een slechte verhuurbaarheid van HAT-woningen. Dit is over het algemeen een kostbare optie.

Overwogen kan worden om *huurbeleid en verbeterbeleid* aan elkaar te koppelen en meer en meer te richten op de mutatiefase, en de woningverkoop te richten op bepaalde, te selecteren complexen. Dat laatste valt te overwegen bij de verkoop van woningen in meergezinshuizen. De VVE-contractie (Vereniging van Eigenaren) levert complicaties op die beter in bepaalde complexen kunnen worden geconcentreerd. De relatie corporatie-VVE zou nader kunnen worden bepaald. Tevens kunnen corporaties initiatieven nemen om nieuwe formules te ontwikkelen voor koopconstructies, waarbij de betaalbaarheid voor de doelgroep gegarandeerd is. Te denken valt aan vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) of groeiend eigendom.

Met strategische *nieuwbouw* of *aankoop* van bestaande panden kan de diversiteit van de voorraad woningen in een wijk ook vergroot worden. Aankoop kan een middel zijn in wijken met veel verwaarloosde particuliere (huur)woningen. Nieuwbouw is niet een middel in de bestaande voorraad, maar een extra toevoeging. Het gaat dan om het toevoegen van duurdere huurwoningen en vooral koopwoningen in de herstructureringswijken.

Er zullen BWS-middelen ingezet worden om toevoeging van deze woningen te bevorderen, in eerste instantie alleen in kernstadsvernieuwingsgebieden. Voor de overige herstructureringsgebieden zullen herstructureringsgelden worden ingezet (zie hoofdstuk 11). BWS-subsidies worden alleen maar voor de marktsector ingezet, indien de markt deze woningen anders niet kan dragen.

Ook de *sloop* van goedkope woningen is een instrument om herstructurering te bewerkstelligen. Deze optie zal vooral in combinatie met de nieuwbouw van duurdere woningen moeten plaatsvinden.

Het *woonruimteverdelingsbeleid* kan een rol spelen door in herstructureringswijken (tijdelijk) een ruimer afgestelde huur/inkomenstoets te hanteren. Dit op voorwaarde dat de huisvesting van de doelgroep niet in het gedrang komt en dat het instrument hand in hand gaat met de genoemde instrumenten die in een meer gedifferentieerde opbouw van de woningvoorraad resulteren.

De vereniging SVH heeft het voornemen geuit om met behulp van de toewijzing van woningen de segregatie binnen Haaglanden tegen te gaan. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de in deze paragraaf genoemde instrumenten om te herstructureren. Het voorstel komt erop neer dat een beperkt deel van de vrijkomende woningen in herstructureringsgebieden niet opnieuw wordt verhuurd aan de doelgroep. Dit deel (10%, jaarlijks circa 400 woningen) wordt aan niet-doelgroepers verhuurd of aan de voorraad onttrokken wordt. Het aantal van 400 is gelijk aan de jaarlijkse toevoeging aan de kernvoorraad op de VINEX-locaties. In ruil daarvoor moeten deze woningen elders in Den Haag en in de regio aan de kernvoorraad worden toegevoegd. Dit leidt tot een betere spreiding van de goedkope voorraad over de regio. Meer over dit SVH-voorstel is te lezen in paragraaf 8.4.

Effecten van herstructurering nog onbekend

Herstructurering (of herstructurering) wordt door menigeen gezien als misschien wel het meest probate middel om segregatie en tweedeling van de maatschappij tegen te gaan. En wellicht is dat zo. Er zijn echter nog maar bijzonder weinig ervaringen bekend. Bovendien is, zoals reeds gesteld, herstructurering slechts één van de noodzakelijke middelen. Het daarom noodzakelijk om effecten van herstructurering goed in de gaten te houden.

4.3 Effecten van VINEX op de bestaande wijken

Verhuizen

Er zijn verschillende motieven om te verhuizen. Globaal gezien zijn deze te verdelen in woon-, werk- en persoonlijke motieven. De eerste categorie is het meest door beleid te beïnvloeden, de beide andere zijn, althans vanuit volkshuisvestingsoogpunt, redelijk autonoom.

Doorgaans verhuist een huishouden om woonmotieven vanuit een positieve keuze: iemand wil zijn of haar woonsituatie verbeteren. Hierbij gaat het zowel om de woning zelf, om de directe woonomgeving als om de locatie van de woning en de buurt binnen de regio. Uiteraard zijn ook gedwongen verhuizingen talrijk: huurschulden, burenoverlast, echtscheiding kunnen resulteren in een verhuizing.

De meeste verhuizingen beoordelen we echter als positief. Iemand verbetert immers zijn positie op de woningmarkt. Het zou voor iedereen mogelijk moeten zijn om, indien gewenst en haalbaar, zijn positie op de woningmarkt te verbeteren. Dit betekent dat elke wijk in beginsel toegankelijk moet zijn voor elk type huishouden. De principes van de gedifferentieerde wijk en het gespiegelde bouwen maken dit mogelijk.

Het aantal verhuizingen is over de jaren heen redelijk stabiel. Uit huurwoningen wordt meer verhuisd dan uit koopwoningen. Dit geldt vooral voor de duurdere huurwoningen.

De gemiddelde verhuiscijfers voor Haaglanden wijken niet af van die voor heel Nederland. Dit ondanks het feit dat de woningvoorraad wel anders is samengesteld.

In Haaglanden zijn meer goedkope koopwoningen, meer dure huurwoningen, maar vooral veel minder middeldure koopwoningen.

Verhuizen door vergroting van het aanbod: VINEX

In Haaglanden zijn zeven grote nieuwbouwlocaties gepland: Wateringen, Leidschenvveen, Ypenburg, Nootdorp-Stuno, Delfgauw, Pijnacker-Zuid en Zoetermeer-Oost. Daarnaast wordt er binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd, met name binnen Den Haag. Samen zijn er 43.500 nieuwe extra woningen voorzien in de periode 1995-2005. Op een woningvoorraad van ongeveer 400.000 woningen in het hele stadsgewest betekent dit een jaarlijkse uitbreiding van ruim één procent. Dat lijkt vrij bescheiden.

Nieuwbouw kan op lokaal niveau echter wel degelijk behoorlijke verschuivingen op de woningmarkt met zich brengen. Elke nieuwbouwwijk heeft in het verleden tot verschuivingen geleid. Ooit waren ook wijken als Transvaal, Mariahoeve en Loosduinen in Den Haag en Wippolder en Voorhof in Delft uitbreidingswijken. Ook toen boden de nieuwe wijken voor velen een aantrekkelijk woonmilieu, en ook toen genereerden ze doorstroming in de bestaande voorraad. De nieuwe VINEX-uitbreidingen verschillen in dit opzicht niet van vroegere, zeker niet, omdat ze wat de locatie betreft aansluiten aan het bestaande stedelijke gebied.

De situatie op de woningmarkt is nu echter wel anders dan de afgelopen decennia. De periode van naoorlogse woningnood is voorbij, de markt vult het leeuwendeel van de VINEX-uitbreidingen, er wordt voor doorstromers gebouwd en de klant, de aspirant-bewoner, kan kritischer zijn. Hij (of zij) woont meestal al in een woning, en dikwijls niet in een onaardige.

De VINEX-wijken verschillen van vele eerdere uitbreidingswijken omdat niet de locatie, maar de doelgroep anders is. Er wordt vooral aan de bovenkant van de markt bijgebouwd, bedoeld voor doorstromers.

Herkomstgebieden nieuwe bewoners

De meeste feitelijke verhuizingen in Nederland, en ook in Haaglanden, blijken overeen te komen met geuite woonvoorkeuren. Een verhuizing betekent meestal dus een verbetering in de carrière, het opschuiven op de woningmarktladder. De meeste verhuizingen gaan naar een duurdere en aantrekkelijker woning. Maar waar komen deze nieuwe bewoners vandaan?

Goedkope huurwoningen worden vooral betrokken door starters en mensen die nu al goedkoop huren. De middeldure huur kent meer doorstromers, vooral uit de goedkope huur. Dure huurwoningen worden vooral betrokken door mensen die nu al huren in alle prijsklassen. Verschuivingen uit de koopsector zijn gering.

De vierde categorie bestaat uit goedkope koopwoningen. Deze komen terecht bij starters of mensen die nu al goedkoop of middelduur huren.

Al deze categorieën hebben één ding gemeen, namelijk dat er niet veel van gebouwd zullen worden op de VINEX-locaties. Volgens de afspraken zal 30% in de sociale-

huursector verschijnen, waarvan minstens 10% goedkoop (zie hoofdstuk 9). Volgens de voorlopige afspraken, gemaakt tijdens de discussiebijeenkomsten, zullen BWS-middelen in het algemeen niet worden aangewend voor goedkope koopwoningen. Dit betekent dat de marktsector zal bestaan uit dure huur-, en dure en middeldure koopwoningen. De nadruk zal blijkens de geuite beleidsvoornemens liggen op de twee laatste sectoren.

Dit betekent dat mogelijke gevolgen van de VINEX-locaties vooral veroorzaakt worden door deze beide categorieën. De 30% sociale sector recruteert vooral uit de goedkope huursector en uit de startersmarkt. Kandidaten wonen in vele gebieden. Dit aandeel is te klein om substantiële doorstroomeffecten in bepaalde wijken op gang te brengen.

De conclusie luidt derhalve dat mogelijke gevolgen op de bestaande voorraad van nieuwbouw vooral voor rekening komen van dure en middeldure koopwoningen.

Middeldure koopwoningen kennen een breed recruiteringspatroon. Dit betekent dat huishoudens uit allerlei typen woningen een middelduur huis kopen. Dit is anders dan bij dure koopwoningen. Die worden voornamelijk gekocht door mensen die nu al in een duur, of minstens middelduur huis wonen. Beide effecten opgeteld echter betekenen dat effecten in alle gebiedstypen te verwachten zijn, als we alleen naar het eigendom en de prijscategorie kijken.

Ervaringen in Haaglanden

In de regio zijn enkele ervaringen bekend over de achtergrond en herkomst van bewoners van nieuwe uitleggebieden.

Wateringse Veld: In maart 1995 werd in het Nederlands Congresgebouw in Den Haag de Koophuisbeurs gehouden. Daar konden bezoekers een aanvraagformulier invullen voor nieuwbouw op het Wateringse Veld. De doelgroep was uiteraard beperkt: betalende bezoekers van een Haagse beurs op één locatie op zoek naar een koopwoning.

De belangstellenden zijn vooral gezinnen met kinderen (48%) en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (45%). Jongeren (54% tussen 25 en 35 jaar) en oudere jongeren (27% tussen 35 en 45 jaar) overheersen. Drie kwart is tweeverdiener. Het inkomen ligt ruim boven het gemiddelde; een kwart heeft een inkomen vanaf twee keer modaal.

Belangstellenden kiezen vooral voor een eengezinswoning (86%). Het gewenste prijsniveau ligt in de categorie tot 2 ton (37%) en 2½ ton (35%).

Bijna alle belangstellenden laten bij verhuizing een woning achter. Dit zijn overwegend (84%) appartementen in verschillende huur- en koopklassen. Opvallend in het herkomstpatroon van belangstellenden is dat het niet zozeer de meest nabijgelegen wijken zijn, maar concentraties die iets verder weg liggen, in wijken als Zuiderpark en Leyenburg.

De Strijp. In Rijswijk wordt momenteel volop gebouwd in de westelijke uitbreidingswijk De Strijp. De gemeente maakt onderscheid voor woningen tot en vanaf f 300.000. Voor alle woningen geldt dat de gemeente kandidaten actief benadert die

staan ingeschreven als kooplustige kandidaat. Tot de genoemde grens echter gaan doorstromers vóór op starters. (In 1994/1995 gold nog dat een huurwoning tot f 1007 achtergelaten moest worden, en een inkomensgrens tot f 90.000). Op de 'goedkopere' woningen komen voornamelijk Rijswijkers af (85%), van wie 70% nu huurt. Voor woningen boven de drie ton gelden geen beperkingen. Hiervoor tonen evenveel Hagenaars als Rijswijkers belangstelling (beide 42%). Van de Rijswijkers woont de helft thans in een huurwoning.

Bij de uiteindelijke toewijzing is erop gelet dat de huishoudens die voor een woning in aanmerking kwamen, verspreid over Rijswijk woonden.

Aandachtsgebieden

Een belangrijke vraag is welk soort gebieden in het stadsgewest meer dan gemiddeld effecten zal ondervinden als de VINEX-locaties gerealiseerd gaan worden. En waar kan dit tot problemen leiden? Anders gesteld, waar liggen aandachtsgebieden?

Ten eerste constateren we dat alle wijken in Haaglanden beïnvloed zullen worden door de bouw van 43.500 woningen. We zagen immers al dat een aanzienlijk deel in de middeldure koopsector gerealiseerd zal worden, en dit type kent het breedste recruiteringspatroon. Het enige type dat hierdoor *niet* beïnvloed wordt, is de dure koopsector. Maar dat is juist de andere grote bouwstroom op de VINEX-locaties.

In de koopsector speelt naast de ruimte op de woningmarkt bovendien een ander effect, namelijk de invloed op de kooprijzen. Getuige de vlotte afzet van nieuwe koopwoningen is er voorlopig nog grote behoefte aan koopwoningen. Het Ministerie van VROM verwacht blijkens de Trendbrief dat deze vraag voorlopig zal blijven aanhouden en verder zal toenemen.

Geen aandachtsgebied

Er zijn verschillende gebiedstypen te onderscheiden. Lang niet allemaal behoren ze tot de aandachtsgebieden, soms omdat er geen ernstige problemen spelen, een andere keer omdat er geen grote veranderingen te verwachten zijn door de realisatie van de VINEX-locaties. Het gaat bijvoorbeeld om het Westland, waar door de VINEX-locaties geen veranderingen op de woningmarkt worden verwacht.

Ook de stadscentra van Den Haag en Delft zullen hun huidige centrale functie wel kunnen behouden, waarbij dit onveranderd gepaard zal gaan met een hoge doorstroming. Verder vallen te noemen de wijken waar een hoge huur gekoppeld gaat aan een lage verhuisgraad (dat blijken de meeste duurdere wijken te zijn) en die dus kennelijk niet te duur zijn. Het meest gewenst blijken tenslotte de wijken met een suburbaan woonmilieu en veel eengezinshuizen, vooral in de koopsector. Voor dergelijke gebieden verwachten we evenmin grote verschuivingen op de woningmarkt.

De conclusie luidt dat veel gebieden in Haaglanden voldoende stabiel zijn. Hier verwachten we geen negatieve effecten van nieuwbouw op VINEX-locaties.

Probleemgebieden als aandachtsgebieden

Een problematische woning of buurt stimuleert verhuizen. Niemand woont graag in een tochtig huis, naast een agressieve buurman of tussen de vervuilde portieken.

Probleemwijken zijn geconcentreerd binnen Haaglanden. Het gaat om sommige vooroorlogse stadsvernieuwingswijken en sommige naoorlogse wijken. De problemen in dit soort wijken zijn bekend en liggen dikwijls voor een groot deel buiten het vlak van de volkshuisvesting. Herstructurering is één van nodige maatregelen, naast andere (werk, scholing, drugsbeleid, openbare orde). Het Grote-Stedenbeleid vormt voor Den Haag het kader. De directe effecten van VINEX op deze wijken zijn gering, alleen al om het feit dat het aantal mensen met voldoende inkomsten er beperkt is.

De conclusie luidt dat de bekende probleemgebieden een aanpak los van nieuwbouw op VINEX-locaties vereisen. Er zijn ook geen grote verhuisbewegingen te verwachten.

Aandachtsgebieden door VINEX-ontwikkelingen

Sommige wijken zijn meer gevoelig voor grote verschuivingen door nieuwbouw op VINEX-uitleggebieden dan andere. Dat zijn:

- a. wijken waaruit veel wordt verhuisd;
- b. wijken met een draagkrachtige, jonge bevolking;
- c. wijken nabij VINEX-locaties;
- d. wijken zonder voldoende alternatieven in de eigen wijk;
- e. wijken met veel meergezinswoningen;
- f. wijken met veel goedkope koopwoningen;
- g. wijken met veel dure huurwoningen;
- h. wijken met een ongunstige huurprijs/kwaliteitsverhouding.

Als een wijk aan meer van deze criteria voldoet, zal de doelgroep potentiële VINEX-bewoners er groter zijn en zal de invloed van de nieuwe VINEX-locaties op de bestaande voorraad des te groter zijn. Een regelmatige monitoring is op zijn plaats om toekomstige ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden.

We gaan kort op de kenmerken in:

Kenmerk a. Hoge verhuisgraad

Als de verhuisgenegdheid en de daadwerkelijke verhuizingen in een wijk talrijk zijn, levert dit direct en indirect veel potentiële klanten op voor een nieuwbouwlocatie. Hiervoor zagen we dat vooral dure huurwoningen een hoge mutatiegraad kennen.

Conclusie: hoe meer er verhuisd wordt, des te meer kandidaten voor VINEX.

Kenmerk b. Jong en draagkrachtig

Zeventig procent van de nieuwbouw verschijnt in de marktsector. Dit zijn huizen, waarvoor wel enige financiële draagkracht is vereist. De kenmerken die in Den Haag naar voren kwamen, zijn algemeen: de nadruk ligt op eind twintigers tot begin veertigers, gezinnen met of (nog) zonder kinderen, veel tweeverdieners, een behoorlijk inkomen. Het gaat zowel om mensen die nu in een huur- als een koopwoning wonen.

Conclusie: jonge (aanstaande) gezinnen met geld vormen de belangrijkste doelgroep.

Kenmerk c. Nabijheid

Een groot deel van de verhuizingen vindt plaats op korte afstand van de huidige woning. In 1986 verhuisde 35% van de mensen binnen de eigen (18%) of een aangrenzende (CBS-)buurt (17%). Slechts een op de drie verhuist naar een andere gemeente.

In het verleden bleek dat grootschalige nieuwbouw elders in de voorraad leegstandsproblemen kon opleveren. Onderzoek in de Rotterdamse wijken Prinsenland en 's-Gravenland laat zien dat de nieuwe bewoners vanuit de meest nabij gelegen wijken komen.

Conclusie: hoe dichter een wijk bij de nieuwe (VINEX-)bouwlocatie ligt, des te groter het aantal verhuizers.

Kenmerk d. Voldoende differentiatie

Sommige wijken zijn heel gemêleerd opgebouwd, andere kennen maar weinig differentiatie. Een bewoner die zijn wooncarrière wil verbeteren, kan binnen het tweede type wijken niet terecht. Er staat immers meer van hetzelfde. Wijken die eenzijdig zijn opgebouwd, zijn kwetsbaar als bepaalde bewoners er niet meer terecht kunnen. Eenzijdig samengestelde wijken aan de onderkant van de markt kunnen in problemen komen.

Conclusie: eenzijdig samengestelde wijken bieden weinig alternatieven voor verhuisgeneigden.

Kenmerk e. Veel gestapeld

Uit woonwensenonderzoeken blijkt telkens opnieuw dat de meeste woningzoekenden op zoek zijn naar een eengezinswoning, terwijl zij nu voor een groot deel in een meergezinswoning wonen. Uit onderzoeken blijkt circa driekwart van de gegadigden voor een woning op een VINEX-locatie op zoek te zijn naar een eengezinswoning. Eenzelfde aandeel wil het liefst een suburbaan woonmilieu. Ongeveer een kwart wil juist een stedelijk woonmilieu, met centrale voorzieningen. Dit kan ook het centrum zijn van een plaats als Voorburg, Zoetermeer of een nieuwe VINEX-locatie. Deze categorie mensen wil of neemt genoeg met gestapelde woningen.

Deze wens voor eengezinswoningen geldt niet voor iedereen. Uit het WBO 1993/1994 blijkt dat de urgent woningzoekenden in Haaglanden in meerderheid op zoek zijn naar een meergezinswoning (11.000 urgenten zoeken een eengezinswoning tegen 24.000 een meergezinswoning). Bekijken we de woningen die worden achtergelaten, dan zien we een groter tekort aan eengezinswoningen (7.000) dan meergezinswoningen (3.500).

Bij dergelijk woningmarktonderzoek moeten we wel aantekenen dat het aanbod zijn eigen vraag creëert; urgente woningzoekenden in Haaglanden weten dat ze alleen kans maken op een flat, en geven dat vervolgens als wens aan.

Conclusie: er willen meer mensen uit een meergezinswoning naar een eengezinswoning dan andersom. Wijken met veel (middel)hoogbouw leveren relatief veel gegadigden op voor VINEX-locaties. De grootste verhuisstroom blijft evenwel tussen meergezinswoningen onderling.

Kenmerk f. Koopsector

De grootste effecten binnen de koopsector vallen te verwachten bij de **goedkopere koopwoningen**. Koopwoningen zijn goedkoop omdat ze een gering aantal pluspunten kennen qua grootte, ligging, kwaliteit, etc. Dikwijls gaat het om gestapelde woningen, meestal portieken, maar ook boven- en benedenwoningen en kleine arbeidershuizen. Uit deze categorie kan een aanzienlijk opstroom verwacht worden naar de middeldure en dure koopsector op VINEX. Dat geldt zeker omdat er veel jonge huishoudens wonen. Indien er vraaguitval plaats zou vinden, heeft dit consequenties voor zowel de prijs (die daalt), als de kwaliteit (die kan verwaarloosd worden), als de buurt (indien er veel goedkope koopwoningen bij elkaar liggen). Ook het fenomeen noodkopers zou weer de kop kunnen opsteken.

De groep goedkope woningen is vrij fors vertegenwoordigd in Haaglanden, in tegenstelling tot de **middeldure koopwoningen**. Voor de laatste categorie woningen bestaat voorlopig nog ruim voldoende vraag. Als categorie bezien, zijn geen grote effecten van VINEX te verwachten.

Duurdere koopwoningen zijn in Haaglanden iets meer dan het Nederlands gemiddelde aanwezig. Veel van deze woningen hebben echter voldoende aantrekkelijk kanten om de concurrentie met de VINEX te kunnen weerstaan. Voor de middeldure en dure koopsector zijn hooguit niet te voorspellen prijseffecten te verwachten.

Conclusie: Binnen de koopsector zullen (mogelijk negatieve) effecten vooral merkbaar zijn binnen de goedkope koopsector.

Kenmerken g en h. Huursector met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding

Voor de huursector geldt hetzelfde als voor de koopsector: omdat de meeste VINEX-woningen in de marktsector gebouwd zullen worden, kunnen alleen huurders met geld naar een VINEX-marktwoning doorstromen.

De **goedkope huursector** is met 36% van alle woningen de grootste categorie binnen Haaglanden. Hierbinnen vereisen de eerder aangehaalde herstructureringsgebieden de aandacht. Deze bestaan voor een groot deel uit kleine, goedkope, huurwoningen, zowel in de sociale als de particuliere sector. Een deel hiervan ligt in vooroorlogse **stadsvernieuwingswijken**. De directe effecten van VINEX op deze wijken zullen echter gering zijn, alleen al om het feit dat het aantal mensen met voldoende inkomsten er niet groot is.

Andere herstructureringswijken zijn te vinden in de **vroeg-naoorlogse wijken**. Nog niet zolang geleden vormden deze wijken de ruggegraat van de Haaglandse woningvoorraad. Vaak gaat het om wijken met veel flats en soms eengezinswoningen, in wisselende verhoudingen. Er wonen veel ouderen, vaak al vanaf het begin. Zij zullen niet gauw verhuizen. Er wonen echter ook nogal wat mensen veel te goedkoop gezien hun inkomen. De wijk vormt een springplank voor jonge verdieners, die niet aarzelen bij een aantrekkelijk aanbod. De flats zonder lift zijn de meest kwetsbare groep.

Uit de dure huursector wordt het meest verhuisd. Voor menig een is zo'n woning slechts tijdelijk. Als er op de VINEX-locaties aantrekkelijke woonmilieus worden gecreëerd, zal het voor velen (financieel) voordelig zijn om te verhuizen.

Soms worden woningen in een wijk als te duur ervaren. Dat blijkt vooral in nieuwbouwwijken van de laatste tien, vijftien jaar, maar ook in hoogbouwflats in bijvoorbeeld Delft, Rijswijk en Zoetermeer. Het gaat zowel om sociale als om particuliere huurwoningen. De hoge prijs zet de prijs/kwaliteitsverhouding onder druk.

Conclusie: Doorstroomeffecten in de huursector zijn vooral te verwachten in wijken met veel dure huurwoningen, wijken met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding en in wijken waar jonge huishoudens goedkoop schiefwonen.

De vraag is welke wijken en welke soorten woningen negatieve gevolgen kunnen ondervinden van de nieuwbouw op de VINEX. Wijken zijn gevoeliger indien ze aan bepaalde criteria voldoen. Deze criteria zijn in het voorgaande aan bod gekomen. Elke wijk, of buurt, kan ingeschaald worden en de mogelijk negatieve effecten van nieuwbouw voorspeld. Desgewenst kunnen maatregelen worden getroffen.

Herstructureringswijken en wijken waar effecten van VINEX-nieuwbouw merkbaar zijn

Het is belangrijk om op te merken dat wijken waar grote effecten verwacht kunnen worden van grootschalige nieuwbouw (VINEX) andere (kunnen) zijn dan de eerder genoemde herstructureringswijken. Herstructureringswijken kenmerken zich door een eenzijdige woningvoorraad naar type, prijsklasse, eigendomsverhouding, enzovoort. Als voorbeeld noemden we voor- en naoorlogse wijken, bijvoorbeeld de Schilderswijk, Transvaal en de Spoorwijk in Den Haag, maar ook Den Haag Zuidwest en hoogbouw wijken in Leidschendam en Zoetermeer.

De hoogbouw wijken zijn, volgens de gestelde criteria, ook gevoelig voor nieuwbouw op VINEX-locaties. Dat geldt echter ook voor laagbouw wijken uit de jaren zeventig en tachtig, waar dure huurwoningen moeten concurreren met huurwoningen in dezelfde prijsklasse en vooral koopwoningen op de VINEX-locaties. Deze laagbouw wijken scharen we echter niet onder de categorie herstructureringswijken.

Anders is het voor de dure hoogbouw wijken in bijvoorbeeld Zoetermeer en Leidschendam. Hier zijn maatregelen nodig om leegloop te voorkomen. Omdat het hier niet gaat om eenzijdig samengestelde goedkope woonwijken, is herstructurering, zoals eerder bedoeld, niet op zijn plaats. Wel kunnen maatregelen als huurverlaging of verkoop noodzakelijk blijken.

4.4 Samenvatting en te maken afspraken

Herstructurering

Een verdergaande ruimtelijke tweedeling zal gezien de kans op ongewenste segregatie tegengegaan moeten worden. Ook binnen gemeenten doen zich delingen voor. Binnen Haaglanden zijn wijken aanwezig met een eenzijdige woningvoorraad van goedkope huurwoningen. Segregatie zal in deze wijken eerder tot een concentratie van kansarmen kunnen leiden dan in andere wijken. Herstructurering van deze

wijken en van wijken waar segregatietendensen al verder zijn voortgeschreden, is een zwaartepunt van dit volkshuisvestingsplan.

Gevolgen VINEX

De bouw van 43.500 nieuwe woningen in Haaglanden heeft onmiskenbaar gevolgen voor de bestaande wijken. Mensen krijgen meer keuze op de woningmarkt en de doorstroming wordt gestimuleerd. Gezien het bouwprogramma, zullen het vooral de duurdere en middeldure koopwoningen zijn die effecten teweegbrengen in de bestaande wijken.

Een belangrijke vraag is welk soort gebieden in het stadsgewest meer dan gemiddeld effecten zal ondervinden als de VINEX-locaties gerealiseerd gaan worden. En waar kan dit tot problemen leiden? Anders gesteld, waar liggen aandachtsgebieden?

Veel gebieden in Haaglanden zijn voldoende aantrekkelijk en zullen weinig gevolgen ondervinden van een eventuele zuigkracht van de nieuwbouw op VINEX-locaties. Voorbeelden zijn de stadscentra, de suburbane woonmilieus met veel eengezinswoningen en het Westland. Aan de andere zijde van het spectrum zijn er de huidige probleemwijken, waarop het Grote-Stedenbeleid gericht is. Deze wijken vereisen een aanpak los van VINEX.

Andere wijken zijn echter wel gevoelig voor de zuigkracht van aantrekkelijke nieuwbouw op VINEX-locaties. Dat zijn:

- a. wijken waaruit veel wordt verhuisd;
- b. wijken met een draagkrachtige, jonge bevolking;
- c. wijken nabij VINEX-locaties;
- d. wijken zonder voldoende alternatieven in de eigen wijk;
- e. wijken met veel meergezinswoningen;
- f. wijken met veel goedkope koopwoningen;
- g. wijken met veel dure huurwoningen;
- h. wijken met een ongunstige huurprijs/kwaliteitsverhouding.

Als een wijk aan meer van deze criteria voldoet, zal de doelgroep potentiële VINEX-bewoners er groter zijn en zal de invloed van de nieuwe VINEX-locaties op de bestaande voorraad des te groter zijn.

Herstructureringswijken

Eenzijdig goedkoop opgebouwde wijken waar herstructurering gewenst is, en voor VINEX 'overgevoelige en kwetsbare' wijken zijn:

- Den Haag: Bouwlust, Morgenstond, Moerwijk, Schilderswijk, Transvaalkwartier, zuidelijk deel Stationsbuurt, Rivierenbuurt, Spoorwijk, Molenwijk en Bezuidenhout-West;
- Delft: Kuiperwijk, Delft-Oost, Wippolder, Poptahof en Gilliswijk;
- Leidschendam: Prinsenhof (hoog), De Heuvel;
- Rijswijk: Te Werve, Stervoorde en Muziekbuurt;
- Voorburg: 't Loo, Bovenveen;
- Zoetermeer: Palenstein (hoog) en Meerzicht (hoog).

Als instrumenten voor herstructurering gelden verkoop, woningverbetering plus huurverhoging, harmonisatie-ineens, samenvoeging van woningen, sloop, nieuwbouw, aankoop en het woonruimteverdelingsbeleid. Herstructurering is met name nodig in de eenzijdig samengestelde, goedkope woonwijken. In de voor VINEX kwetsbare wijken kan vooraansnog worden volstaan met meer beperkte maatregelen uit het herstructureringspakket zoals huurverlaging en verkoop.

Een regelmatige monitoring is op zijn plaats om toekomstige ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden. Dit geldt voor de voor VINEX kwetsbare wijken en voor de genoemde herstructureringswijken, vooral omdat er nog nauwelijks effecten bekend zijn van dergelijke maatregelen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Gemeenten en corporaties streven naar een ongedeelde regio.
- (2). Gemeenten en corporaties streven naar het realiseren van gedifferentieerde wijken.
- (3). De prioriteit in het herstructureren van bestaande wijken ligt bij de in dit hoofdstuk genoemde herstructureringswijken. Enerzijds gaat het om eenzijdig samengestelde wijken aan het goedkope eind van de woningmarkt, anderzijds om duurdere wijken met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding, waar leegloop dreigt door nieuwbouw op VINEX-locaties.
- (4). Voor de herstructureringsgebieden worden gezamenlijk herstructureringsplannen opgesteld. Er wordt naar gestreefd deze plannen voor eind 1997 gereed te hebben. Ook de nieuwbouw van woningen heeft als doel om een verdergaande ruimtelijke deling tegen te gaan.
- (5). Jaarlijks bekijken het stadsgewest en de SVH de lijst van herstructureringswijken op benodigde toevoegingen of mogelijke afvallers. Dit gebeurt aan de hand van de criteria die in het volkshuisvestingsplan genoemd zijn.
- (6). Als instrumenten voor herstructurering gelden: verkoop, woningverbetering plus huurverhoging, harmonisatie-ineens, samenvoeging van woningen, sloop, nieuwbouw, aankoop en woonruimteverdeling.
- (7). De beslissing om woningen te verkopen, wordt normaliter beschouwd als een Besluit van Aanmerkelijk Belang (BAB), dat expliciet de goedkeuring van de gemeente vergt.

Beslissingen tot verkoop van huurwoningen met een huur lager dan f 810,- (prijsspeil 1996) in aangewezen herstructureringsgebieden worden bij de desbetreffende gemeente gemeld en door de gemeente goedgekeurd als deze beslissingen passen in het herstructureringsplan voor het desbetreffende gebied. Dit geldt ook voor woningen die behoren tot de kernvoorraad (tot f 679,- per maand, prijspeil 1996).

Huurwoningen buiten de herstructureringswijken die tot de kernvoorraad behoren zullen in het algemeen niet zullen worden verkocht. Herstructurering is immers primair in herstructureringsgebieden gewenst. Als een corporatie toch wil verkopen, zal daarvoor een overtuigende argumentatie nodig zijn (bijvoorbeeld als de financiële continuïteit van de corporatie op het spel staat). Bovendien zal dan moeten worden aangegeven hoe wordt voorkomen

dat de kernvoorraad in omvang te kort schiet: welke compensatie wordt door de desbetreffende corporatie of een collegacorporatie (solidariteit!) elders geboden? De binnen de SVH gemaakte afspraken dienen hiervoor als referentie.

- (8). Er vindt een actieve monitoring plaats in de bestaande wijken van effecten van nieuwbouw elders. Het gaat om kenmerken van vertrekkende bewoners, de woningen die zij achterlaten en het type bewoners dat deze woningen betreft.

Deze monitoring geldt ook de effecten van herstructurering.

5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de herstructureringsopgave aan de orde geweest. De herstructurering is een hoofddoelstelling van dit volkshuisvestingsplan. Een tweede hoofddoelstelling is dat er voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid zijn. Deze huisvestingsmogelijkheden worden uitgedrukt in de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad. De kernvoorraad boven deze minimumgrens wordt beschouwd als de herstructureringsruimte. Binnen deze ruimte kan het voorraadbeleid, inclusief het huurbeleid van corporaties vormgegeven worden.

Dit hoofdstuk zoomt in op de huishoudens voor wie de kernvoorraad in principe bedoeld is: de primaire doelgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid. Paragraaf 5.2 behandelt het begrippenkader voor de doelgroep, paragraaf 5.3 beschrijft de omvang en huishoudenskenmerken van de doelgroep in Haaglanden. De vierde paragraaf schetst de verwachte ontwikkeling van de doelgroep in de toekomst.

5.2 De vaststelling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid

Het fenomeen doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid werd in de Nota Volkshuisvesting in de Jaren Negentig uit 1989 voor het eerst door het Rijk geoperationaliseerd. De inkomensgrenzen op basis waarvan de doelgroep bepaald kon worden, waren gebaseerd op de uitkomsten van het WBO 1985/1986 en geven de situatie per 1-1-1984 aan. In 1991 werden de grenzen geactualiseerd en werd de methodiek voor de jaarlijkse aanpassing van de inkomensgrenzen en de vaststelling van de huurprijsgrenzen om de goedkope en bereikbare voorraad huurwoningen te kunnen bepalen, uit de doeken gedaan.

In de Nota Volkshuisvesting werd ervoor gekozen om de inkomensgrens van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid te leggen op *f* 22.000,- voor alleenstaanden en *f* 30.000,- voor meerpersoonshuishoudens. Hierbij wordt het inkomen gedefinieerd als besteedbaar inkomen. Dit betreft het jaarinkomen van het hoofd van

het huishouden en de partner gezamenlijk. De inkomsten die samenhangen met de woning zijn buiten beschouwing gelaten. Dit zijn de huursubsidie, de huurgeweningsbijdrage, de rijksbijdrage eigen-woningbezit, fiscale inkomsten uit de eigen woning en inkomsten uit kamerverhuur. Buiten de inkomensberekening zijn ook gehouden inkomen en uitgaven voortvloeiende uit vermogensbezit (rente en dividend) en het privé-gebruik van de auto van de werkgever. Ook de ontvangen kinderbijslag wordt niet meegerekend.

De jaarlijkse aanpassing gebeurt op basis van de inflatie. Gesteld wordt dat er geen messcherpe maar een indicatieve inkomensgrens gehanteerd wordt, waarboven een huishouden in de eigen woningbehoefte kan voorzien zonder overheidssteun. Er werd rekening gehouden met de grootte van de huishoudens (draagkracht), door enerzijds bij de alleenstaanden het grensinkomen te verlagen (tot f 22.000,-, ongeveer 70% van f 30.000,- conform de normen in de Algemene Bijstandswet) en anderzijds de kinderbijslag niet in de beschouwing te betrekken. De grens van het besteedbaar inkomen kwam in 1986 ongeveer overeen met het modale inkomen. Volgens bovenstaande grenzen behoorde in 1986 ongeveer de helft van de Nederlandse huishoudens tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Het inkomen van thuiswonende kinderen werd niet meegenomen omdat dit een weinig stabiel onderdeel van het totale inkomen vormt.

In de Nota Volkshuisvesting werd voor de aanpassing van de inkomensgrenzen expliciet gekozen voor het reëel constant houden van de grenzen, zodat een reële inkomensstijging leidt tot een beperking van de zorgbreedte van het volkshuisvestingsbeleid. De aanpassingsmethodiek leidde in de periode 1986-1996 tot de volgende grenzen.

Uit de ontwikkeling van reële inkomens in de periode 1990-1995 blijkt dat de koopkracht van de meeste inkomensgroepen ook daadwerkelijk is gestegen (tabel 5.2). Dit met uitzondering van de huishoudens die op een uitkering waren aangewezen. Voor de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep is echter vooral de stijging van de reële inkomens van de minima-plus (huishoudens met inkomen tot maximaal 110% van het minimumloon) en de modale inkomensgroepen van belang. Deze huishoudens zullen bij een toename van het inkomen het eerst buiten de inkomensgrenzen van de doelgroep komen te vallen.

Tabel 5.1 De inkomensgrenzen voor de vaststelling van de doelgroep in de periode 1986-1996 (besteedbaar inkomen in f/jaar)

	1986	1990	1994	1996
Alleenstaanden	tot 22.000	tot 22.300	tot 25.080	25.700
Meerpersoonshuishoudens	tot 30.000	tot 30.400	tot 34.200	35.000

Bron: Ministerie VROM, 1995.

Tabel 5.2 De nominale loonontwikkeling en de koopkrachtontwikkeling van een drietal inkomensniveaus in de periode 1990-1995 (%)

Inkomensniveau	Nominale ontwikkeling	Koopkrachtontwikkeling
Modaal inkomen	19,9	3,7
Minimumloon	16,4	2,7
Uitkeringsgerechtigde	12,0	-1,65

Bron: CPB, 1995, p. 159.

Omvang doelgroep is afgenomen

Het feit dat de inkomens de afgelopen jaren in reële termen gestegen zijn, leidde ertoe dat de omvang van de doelgroep de afgelopen jaren is afgenomen. Zo daalde de omvang van de doelgroep van 49% in 1986 naar 42% in 1990 tot 40% in 1994. In de Nota Volkshuisvesting uit 1989 werd er nog van uitgegaan dat 38% van alle huishoudens in het jaar 2000 tot de doelgroep zou behoren (bij een gemiddelde economische groei van 2% per jaar). De daling van de omvang van de doelgroep is dus sterker geweest dan in de Nota werd aangenomen. De belangrijkste reden is dat de reële lonen sterker stegen dan was voorzien. Voor een deel wordt dit veroorzaakt doordat de economie in de periode 1986-1990 gemiddeld met 2,5% en in de periode 1990-1994 met een kleine 2 procent per jaar groeide.

5.3 De doelgroep in Haaglanden

Doelgroep in Haaglanden telt 175.100 huishoudens

Tabel 5.3 geeft inzicht in de omvang van de doelgroep in de regio Haaglanden per 1-1-1994. Deze gegevens zijn afkomstig uit het landelijke Woningbehoefteonderzoek 1993/1994. Naast het totaal aantal huishoudens voor de regio, brengen wij een nadere onderverdeling aan voor de gemeente Den Haag en het overige deel van de regio. Uit de tabel blijkt dat in de gemeente Den Haag het aandeel doelgroepers relatief hoog is en in de overige regio Haaglanden relatief laag. In de hele regio Haaglanden ligt het aandeel doelgroepers ruim 2%-punt boven het nationaal gemiddelde.

In de berekeningen van Haaglanden zijn alle huishoudens opgenomen. In de definitie van VROM is de doelgroep beperkt tot de huishoudens in zelfstandige woningen. Huishoudens in andere woonruimten worden door VROM niet meegeteld.

In de regio Haaglanden wonen 175.100 doelgroepers. Dit aantal is inclusief inwonenden en huishoudens in andere bewoonde ruimten. Het aantal huishoudens in de regio Haaglanden dat tot de doelgroep behoort en tevens een zelfstandige woning of een (on)zelfstandige wooneenheid bewoont bedraagt 169.500.

Tabel 5.3 De omvang van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de Regio Haaglanden, de gemeente Den Haag de overige regio Haaglanden en Nederland per 1-1-1994 (aantal x 1000)

	Regio haaglanden		Gemeente Den Haag		Overig Haaglanden		Nederland	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Alleenstaanden	93.780	55,1	56.340	54,9	37.440	55,4	1.098.140	55,0
Meerpersoonshuishoudens	81.360	31,5	45.290	38,1	36.060	25,9	1.360.020	31,1
Totaal	175.130	40,9	101.630	45,9	73.500	35,5	2.458.160	38,6

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Tabel 5.4 In woningen en (on)zelfstandige wooneenheden wonende doelgroep en huishoudens in de regio Haaglanden, onderscheiden naar deelgebied

Deelmarkt	(1) doelgroep	(2) alle huishoudens	(1) in % van (2)
Den Haag	99.000	217.000	46
Delft/Pijnacker	22.600	50.000	45
Zoetermeer	9.300	41.000	23
Westland	16.400	42.000	39
Overig Haaglanden	22.000	70.000	31
Regio Haaglanden	169.500	420.000	40

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

116.800 huishoudens hebben inkomen tot maximaal 110% van het minimumloon

Van de 175.100 doelgroepers in Haaglanden behoren er 116.800 (67%) tot de minima-plus. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot maximaal 110% van het minimumloon. Circa 68.900 huishoudens (39%) hebben een inkomen tot maximaal 105% van het uitkeringsniveau (ABW/RWW). Dit zijn de sociale-minima.

In Zoetermeer en overig Haaglanden weinig doelgroepers

De 169.500 doelgroepers die in zelfstandige woningen en (on)zelfstandige wooneenheden wonen, zijn als volgt over de regio Haaglanden verspreid (tabel 5.4). De doelgroep is sterk vertegenwoordigd in Den Haag en Delft/Pijnacker. Er wonen relatief weinig doelgroepers in Zoetermeer en overig Haaglanden.

Per deelgebied andere accenten bij de doelgroep

Tabel 5.5 geeft enkele huishoudenskenmerken van de doelgroep in Haaglanden. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de vijf deelgebieden. Hieruit blijkt dat de doelgroep binnen de regio niet homogeen is samengesteld.

In Delft/Pijnacker bestaat de doelgroep vooral uit jonge alleenstaanden. Relatief weinig ouderen behoren tot de doelgroep. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van de Technische Universiteit. Studenten drukken een groot stempel op de kenmerken van de doelgroep.

Ook in Den Haag behoren veel alleenstaanden tot de doelgroep, maar in vergelijking met Delft liggen de leeftijden hoger. In Den Haag behoren veel Turken, Marokkanen, Antillianen en Surinamers tot de aandachtsgroep. We treffen er ook relatief veel eenoudergezinnen aan.

Tabel 5.5 Huishoudenskenmerken aandachtsgroep, onderscheiden naar deelgebied; Haaglanden

	Den Haag	Zoetermeer	Delft Pijnacker	Westland	Overig Haaglanden	Regio Haaglanden
Leeftijd hoofd huishouden						
Tot 30 jaar	19	14	45	5	12	20
30 tot 45 jaar	22	24	18	18	14	20
45 tot 65 jaar	25	23	14	34	25	24
65 jaar of ouder	34	39	23	44	49	34
Huishoudensgrootte						
1 persoon	55	38	67	32	48	52
2 personen	24	36	18	36	35	27
3 personen	12	11	7	14	9	11
4 personen	6	7	5	13	5	6
5 of meer personen	4	8	2	6	3	4
Huishoudenstype						
Eenpersoonshuishouden	55	38	67	31	48	52
Paar zonder kinderen	13	21	12	29	27	17
Paar met kinderen	13	16	10	30	12	14
Eenoudergezin	12	16	8	9	9	11
Anders	7	9	4	1	4	6
Huishoudenstype						
Eenpersoons hh, < 65 jr	30	19	55	10	18	29
Meerpers, geen kind < 65 jr	6	6	4	15	12	8
Meerpers, met kind < 65 jr	30	39	20	34	23	29
Huishouden, > 65 jaar	34	37	22	41	48	35
Etniciteit						
Nederlands	68	76	79	95	88	75
Marokkaans	5	1	0	2	0	3
Turks	5	1	2	0	0	3
Ned. Ant/Surinaams	8	6	1	0	2	5
Indonesisch	4	8	10	1	4	5
Overige	10	7	8	2	7	9
Inkomensbron naar leeftijd						
< 55 jr, inkomen uit arbeid	24	32	27	27	25	25
> 55 jr, inkomen uit arbeid	2	2	1	5	2	2
< 55 jr, arbeidsloos	30	15	40	6	13	26
> 55 jr, arbeidsloos	44	51	32	61	60	47
Totaal (absoluut)	99.000	9.300	22.600	16.400	22.000	169.500

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

In het Westland behoort 39% van de huishoudens tot de doelgroep. Dit is ongeveer gelijk aan het Haaglands gemiddelde. De aandachtsgroep bestaat in dit deelgebied voornamelijk uit meerpersoonshuishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd of 65-plussers.

In Overig Haaglanden behoort van de huishoudens ongeveer 31% tot de aandachtsgroep. De helft hiervan betreft eenpersoonshuishoudens. Vooral de 65-plussers zijn hier sterk vertegenwoordigd.

Zoetermeer tenslotte kent relatief weinig huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren, namelijk 23% van de huishoudens. Ruim 60% hiervan is een meerpersoonshuishouden. Vaker dan in de andere deelgebieden betreft het eenoudergezinnen. Evenals het Westland behoren in deze stad weinig alleenstaanden tot de aandachtsgroep.

Eenvijfde deel van de doelgroep woont in koopwoning; in het Westland zelfs de helft

De toegelaten instellingen in Nederland zijn primair belast met het huisvesten van de doelgroep. Niet alle doelgroepen zijn echter momenteel in de huursector gehuisvest. Deze huishoudens wonen in een koopwoning en zijn dus eigenaar-bewoners. Van de 169.500 doelgroepen betreft dit 33.400 (20%) huishoudens (tabel 5.6).

Binnen de regio zijn grote verschillen te zien. In het Westland woont namelijk bijna de helft van de doelgroep in een koopwoning. Van deze groep eigenaar-bewoners woont slechts 9% in een goedkope koopwoning. De helft woont in een woning tussen de f 155.000,- en f 255.000,- (prijspeil 1994). Ongeveer 40% woont in een duurdere woning. In Overig Haaglanden behoort een kwart van de aandachtsgroep tot de eigenaar-bewoners. Zij wonen relatief weinig in middeldure koopwoningen en veel in dure koopwoningen. Van de aandachtsgroep in Den Haag woont 17% in een koopwoning. Deze huishoudens wonen overwegend in goedkope koopwoningen. In Delft/Pijnacker en Zoetermeer wonen de huishoudens die tot de aandachtsgroep behoren het minst vaak in koopwoningen. Voorzover dit toch het geval is, wonen zij met name in de middeldure en dure koopwoningen.

Helft huurders behoort tot de doelgroep

In totaal wonen er 136.100 doelgroepen in de huursector (tabel 5.7). In Den Haag, Delft/Pijnacker en het Westland behoort meer dan de helft van de huurders tot de aandachtsgroep. In overig Haaglanden en Zoetermeer behoort het merendeel van de huurders tot de niet-doelgroep. In de totale regio Haaglanden is de helft van de huurders een doelgroeper.

Tabel 5.6 Omvang doelgroep en doelgroep woonachtig in koopwoningen met specificatie naar prijsklasse van de woning, onderscheiden naar deelgebied; Haaglanden

	Omvang doelgroep	In koopwoning		In koopwoning < f 155.000		In koopwoning > f 255.000	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%
Den Haag	99.000	16.600	17	11.500	69	2.500	15
Delft/Pijnacker	22.600	2.200	10	500	23	900	40
Zoetermeer	9.300	1.100	12	*	*	*	*
Westland	16.400	8.000	49	700	9	2.900	39
Ov. Haaglanden	22.000	5.500	25	1.600	30	2.700	49
Regio Haaglanden	169.500	33.400	20	14.500	43	9.400	2%

* Onvoldoende waarnemingen.

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Tabel 5.7 Doelgroep in huursector en alle huishoudens in huursector in de regio Haaglanden

Deelgebied	(1) doelgroepen in huursector	(2) alle huishoudens in huursector	(1) in % van (2)
Den Haag	82.400	154.100	53
Delft/Pijnacker	20.400	34.000	60
Zoetermeer	8.200	26.200	31
Westland	8.400	15.100	56
Overig Haaglanden	16.500	38.500	43
Regio Haaglanden	136.100	268.800	51

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

5.4 De ontwikkeling van de doelgroep in de regio Haaglanden

Met behulp van de in paragraaf 5.2 geschetste aanpassingsmethodiek, wordt in deze paragraaf de ontwikkeling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid voor de periode 1994-2001 in beeld gebracht. Hierbij hanteren wij een drietal scenario's; een midden-, lage en een hoge variant. De scenario's zijn opgesteld op basis van de gerealiseerde ontwikkeling in 1994, de voorspellingen van het Centraal Planbureau ten aanzien van de inkomensontwikkeling van een aantal inkomenscategorieën en de inflatie voor 1994 en 1995 en op de ontwikkelingen van de afgelopen jaren gebaseer-

de scenario's. De ontwikkeling van de doelgroep is afhankelijk van de inflatie en de nominale loonontwikkeling. Voor de volledigheid vermelden wij nog dat wij hierbij in eerste instantie van een statische verdeling uitgaan. Er doen zich dus geen veranderingen in de bevolkingssamenstelling van de regio voor (geen invloed van migratie, geboorte en sterfte).

Vervolgens betrekken we de invloed van de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling erbij. Hiervoor gebruiken we twee varianten, namelijk de PRIMOS- en de provincieprognose. Voor beide varianten gaan we uit van een inkomensontwikkeling conform de middenvariant.

Economische groei van grote invloed op de omvang van de doelgroep

Het Centraal Planbureau geeft op basis van de huidige economische inzichten een voorspelling van de inflatie voor 1995 en 1996 (1,75%). Voor de jaren na 1996 is het gemiddelde over de afgelopen vijf jaar aangehouden van 2,0%. Met behulp van de consumentenprijsindex worden jaarlijks de grenzen van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid vastgesteld.

De tabellen 5.8 tot en met 5.10 geven voor respectievelijk de midden-, lage en hoge inkomensvariant inzicht in de ontwikkeling van de doelgroep in de regio Haaglanden. Wederom is onderscheid gemaakt naar de gemeente Den Haag en de overige gemeenten in de regio.

De middeninkomensvariant resulteert in het jaar 2000 in een daling van de doelgroep tot ongeveer 38,9% van alle huishoudens. Dit zou betekenen dat de doelgroep in de regio Haaglanden met ongeveer 6.750 huishoudens afneemt tot 168.350. In de hogeinkomensvariant is de afname van de omvang van de doelgroep veel sterker. De extra afname bedraagt dan ongeveer 5.400 huishoudens, zodat volgens deze variant ongeveer 162.940 huishoudens tot de doelgroep behoren. Bij de lage inkomensvariant neemt de omvang van de doelgroep licht af. In het jaar 2000 zouden er dan 174.000 huishoudens tot de doelgroep behoren.

Deze getallen maken duidelijk dat de mate van economische groei van grote invloed is op de omvang van de doelgroep. In de volgende paragraaf nemen we de verwachte bevolkingsgroei mee in de berekening. Hierbij gaan we uit van de middeninkomensvariant.

Bevolkingsgroei tweede belangrijke factor die de omvang van de doelgroep bepaalt

De zojuist gepresenteerde tabellen gaan uit van een statische situatie. Het aantal huishoudens en de woningvoorraad zijn als constant verondersteld. Nu nemen we de geprognoseerde bevolkingsontwikkeling mee.

Voor de regio Haaglanden en Den Haag kunnen de huishoudens- en bevolkingsprognoses van PRIMOS en de provincie gebruikt worden. Met name voor de gemeente Den Haag komen er verschillen tussen de provinciale en de PRIMOS-ramingen voor: volgens PRIMOS zal het aantal Haagse huishoudens tot 2001 jaarlijks met ongeveer 0,3% afnemen, terwijl de provincie een toename van ongeveer 0,3% verwacht. Gezien het feit dat het op basis van de aanwezige informatie niet goed mogelijk is om vast te stellen welk model of welke methodiek tot de beste resultaten leidt, blijft er niet veel anders over dan scenario's op te stellen waarin een lage en

8 Tabel 5.8 De ontwikkeling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de periode 1994-2001 in de Regio Haaglanden, de gemeente Den Haag, de overige regio Haaglanden en Nederland volgens de midden-inkomensvariant (stand per 1 januari)

	1		2		3		4	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1994	175.130	40,9	101.630	45,9	73.500	35,5	2.458.160	38,6
1995	175.570	41,0	101.930	46,0	73.640	35,6	2.470.070	38,8
1996	174.850	40,8	101.410	45,8	73.440	35,5	2.449.260	37,5
1997	172.420	40,2	99.990	45,2	72.430	35,0	2.406.180	37,8
1998	170.540	39,8	99.460	44,9	71.080	34,3	2.373.500	37,3
1999	169.120	39,5	98.570	44,5	70.630	34,1	2.346.960	36,9
2000	168.350	39,3	97.820	44,2	70.540	34,1	2.321.500	36,5
2001	166.490	38,9	96.970	43,8	69.520	33,6	2.293.940	36,0

1 = Regio Haaglanden, 2 = Gemeente Den Haag, 3 = Overige regio Haaglanden, 4 = Nederland.

Bron: CBS-Woningbehoefteonderzoek 1993/1994, OTB-bewerking.

Tabel 5.9 De ontwikkeling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de periode 1994-2001 in de Regio Haaglanden, de gemeente Den Haag, de overige regio Haaglanden en Nederland volgens de lage-inkomensvariant (stand per 1 januari)

	1		2		3		4	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
1994	175.130	40,9	101.630	45,9	73.500	35,5	2.458.160	38,6
1995	175.570	41,0	101.930	46,0	73.640	35,6	2.470.070	38,8
1996	174.850	40,8	101.410	45,8	73.440	35,5	2.449.260	37,5
1997	172.420	40,2	99.990	45,2	72.430	35,0	2.406.180	37,8
1998	173.250	40,4	100.560	45,4	72.690	35,1	2.416.750	38,0
1999	173.690	40,5	100.870	45,6	72.830	35,2	2.423.690	38,1
2000	173.950	40,6	101.120	45,7	72.830	35,2	2.428.250	38,1
2001	174.480	40,7	101.380	45,8	73.110	35,3	2.433.670	38,2

1 = Regio Haaglanden, 2 = Gemeente Den Haag, 3 = Overige regio Haaglanden, 4 = Nederland.

Bron: CBS-Woningbehoefteonderzoek 1993/1994, OTB-bewerking.

Tabel 5.10 De ontwikkeling van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de periode 1994-2001 in de Regio Haaglanden, de gemeente Den Haag, de overige regio Haaglanden en Nederland volgens de hoge-inkomensvariant (stand per 1 januari)

	1		2		3		4	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
1994	175.130	40,9	101.630	45,9	73.500	35,5	2.458.160	38,6
1995	175.560	41,0	101.930	46,0	73.640	35,6	2.470.070	38,8
1996	174.850	40,8	101.410	45,8	73.440	35,5	2.449.260	37,5
1997	172.420	40,2	99.990	45,2	72.430	35,0	2.406.120	37,8
1998	169.200	39,5	98.570	44,5	70.630	34,1	2.346.960	36,9
1999	166.490	38,9	96.970	43,8	69.520	33,6	2.294.570	36,0
2000	162.940	38,0	95.590	43,2	67.350	32,5	2.231.460	35,1
2001	160.990	37,6	94.630	42,7	66.360	32,1	2.212.840	34,8

1 = Regio Haaglanden, 2 = Gemeente Den Haag, 3 = Overige regio Haaglanden, 4 = Nederland.

Bron: CBS-Woningbehoefteonderzoek 1993/1994, OTB-bewerking.

Tabel 5.11 De omvang van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in de regio Haaglanden, de gemeente Den Haag en de overige regio Haaglanden volgens de midden-inkomensvariant op basis van een lage en hoge huishoudensgroei in de periode 1994-2001

	Lage groei			Hoge groei		
	Haaglanden	Den Haag	overig regio	Haaglanden	Den Haag	overig regio
1994	175.130	101.630	73.500	175.130	101.630	73.500
1995	176.020	101.620	74.400	176.640	102.240	74.400
1996	176.990	101.350	75.640	177.660	102.020	75.640
1997	174.830	99.090	75.740	176.630	100.890	75.740
1998	173.720	98.270	75.450	176.100	100.650	75.450
1999	173.140	97.090	76.060	176.500	100.050	76.060
2000	173.160	96.060	77.100	176.680	99.580	77.100
2001	171.480	94.330	77.150	176.160	99.010	77.150

Bron: CBS-Woningbehoefteonderzoek 1993/1994, OTB-bewerking

een hoge groei van het aantal huishoudens wordt aangehouden. Hierbij nemen wij aan dat de bevolking in de stad Den Haag volgens de op de voorspellingen van de provincie gebaseerde hoge variant jaarlijks met 0,3% toeneemt en op de PRIMOS voorspellingen gebaseerde lage variant met 0,3% afneemt. Voor de overige regio Haaglanden verwachten beide varianten dat het aantal huishoudens jaarlijks met 1,5% zal toenemen.

Onder invloed van de bevolkingsontwikkeling zal de doelgroep niet veel groter worden

Rekening houdend met een bevolkingsgroei conform PRIMOS en een economische groei conform de middenvariant, wordt duidelijk dat de omvang van de doelgroep in Haaglanden tot het jaar 2001 netto zal dalen met circa 3.600 huishoudens. Deze netto-afname bestaat uit een afname van 7.300 huishoudens in de stad Den Haag en een toename van 3.700 huishoudens in de overige gemeenten.

Nemen we de provincie-prognose als uitgangspunt, dan zien we dat het aantal doelgroepers stijgt met ruim 1.000 huishoudens. Deze netto-toename bestaat uit een afname van 2.600 huishoudens in Den Haag en een toename van 3.700 huishoudens in de overige gemeenten. In tabel 5.11 is dit weergegeven.

In het verleden een groei van de doelgroep door selectieve migratie

Bij deze getallen is geen rekening gehouden met het verschijnsel van selectieve migratie van en naar Haaglanden. Zo is bekend dat buitenlandse vestigers vooral in de grote steden terechtkomen. Anderzijds verhuizen traditioneel vaak midden- en hogere-inkomensgroepen uit de stad naar een meer suburbane woonomgeving. Van de vertrekkers uit Haaglanden in de periode 1990-1993 behoorde 21% tot de aandachtsgroep (3.650 huishoudens), terwijl dit percentage bij de vestigers 43%

bedroeg (24.460 huishoudens). Indien in beide groepen 32% van de huishoudens tot de aandachtsgroep zou behoren, zouden er 18.300 vestigers en 5.500 vertrekkers geweest zijn die tot de doelgroep behoren. Dit betekent circa 6.160 vestigers minder en 1.850 vertrekkers meer. Door selectieve migratie groeide het aantal huishoudens dat tot de doelgroep behoort dus met ongeveer 4.300, ofwel een kleine 1.100 huishoudens per jaar. Bij een ongewijzigde situatie zal de selectieve migratie dus jaarlijks een forse groei van de doelgroep veroorzaken.

In de toekomst groeit doelgroep minder als gevolg van selectieve migratie.

Het effect van deze selectieve migratie is voor de toekomst moeilijk in te schatten. Ten eerste omdat de instroom van buitenlanders in de periode 1990-1993 ongekend hoog was. Ten tweede omdat een deel van de vertrekkers naar het buitenland alleen achteraf in beeld te brengen is en dus niet in het WBO te zien zal zijn. Het buitenlands vertrek is bijvoorbeeld een belangrijke reden voor 'administratieve correcties' in het bevolkingsregister. Ter illustratie: in 1993 bedroeg het aantal correcties die achteraf gedaan werden in het Haagse bevolkingsregister ruim 3.600 (Provincie Zuid-Holland, 1994a). Ten derde omdat het woningbouwprogramma zoals dat nu is voorzien sterk afwijkt van het in het verleden gehanteerde bouwprogramma. De nieuwe VINEX-uitleglocaties zullen wellicht het vertrek van huishoudens met een hoger inkomen uit de regio aanzienlijk kunnen verminderen. Deze drie factoren zullen er waarschijnlijk toe leiden dat de invloed van de selectieve migratie in de toekomst zal afnemen: minder vestigers die tot de doelgroep behoren en relatief meer vertrekkers die tot de doelgroep behoren. Van belang is dat de resultaten in tabel 5.11 als een minimum-omvang van de doelgroep gezien worden. Om de invloed van de selectieve migratie op de omvang van de doelgroep in de toekomst niet te onderschatten, wordt in dit volkshuisvestingsplan aangenomen dat de aandachtsgroep tot het jaar 2001 met 1.000 huishoudens stijgt.

5.5 Samenvatting

Doelgroep

De primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in Haaglanden telt 175.000 huishoudens. Van deze huishoudens hebben 116.800 huishoudens een inkomen tot maximaal 110% van het minimum-loon. Dit zijn de zogenaamde minima-plus. In Den Haag, Delft en het Westland wonen naar verhouding de meeste doelgroepers. Binnen de regio is de groep niet homogeen samengesteld. In Delft zijn het bijvoorbeeld veel jonge alleenstaanden, in Den Haag veel wat oudere alleenstaanden, in het Westland veel ouderen. Eenvijfde deel van de doelgroepers woont in een koopwoning, in het Westland zelfs de helft.

Ontwikkeling van de doelgroep in de toekomst

De economische groei is van grote invloed op de omvang van de doelgroep in de toekomst. De bevolkingsgroei is de tweede belangrijke factor die de omvang bepaalt. Onder invloed van de bevolkingsontwikkeling zal de doelgroep niet veel groter

worden. De rol die de selectieve migratie speelt is moeilijk in te schatten. In het verleden groeide de doelgroep doordat er meer doelgroepers zich in de regio vestigden dan dat er vertrokken. De netto-toename van de doelgroep door selectieve migratie in Haaglanden bedroeg bijna 1.100 huishoudens per jaar. Omdat de instroom van buitenlanders in de komende jaren geringer zal zijn dan in de periode 1990-1994 en omdat de nieuwe woningen op de VINEX-locaties naar verwachting de uitstroom van meer draagkrachtige huishoudens zullen beperken, zal de groei van de doelgroep als gevolg van selectieve migratie in de toekomst naar verwachting verminderen. Tot het jaar 2001 stijgt de aandachtsgroep naar verwachting met 1.000 huishoudens.

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid aan de orde geweest. Het hoofdstuk spitte zich toe op de huidige omvang en huishoudenskenmerken van de doelgroep, en de ontwikkeling van de omvang van de doelgroep in de toekomst. De huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep in de huursector zijn het onderwerp van dit hoofdstuk.

Doelgroepers die een woning huren, wonen volgens de rijksnormen financieel passend indien de kale huur van de woning minder dan *f* 810,- bedraagt (prijsspeil 1996). Doelgroepers die meer huur betalen, wonen te duur gezien hun inkomen. Dit is de zogenaamde dure scheefheid. Niet alle huishoudens kunnen echter zonder problemen in een woning tot *f* 810,- kale huur wonen.

De huur die een huishouden met minimum inkomen en maximale individuele huursubsidie op kan brengen, wordt beschouwd als de zogenaamde bereikbaarheidsgrens. Uitgaande van de fatteringsgrens van *f* 300,- per maand is de huidige bereikbaarheidsgrens *f* 679,- (subsidiabele huur). Zonder fattering kunnen deze huishoudens dus niet in woningen met een hogere huurprijs wonen.

Om in de huisvestingsmogelijkheden voor minima te kunnen voorzien, achten de corporaties en de gemeenten het zinvoller om afspraken te maken over het minimale aantal huurwoningen die door deze huishoudens bewoond kunnen worden. Het betreft dus woningen waar een huishouden met een minimuminkomen kan wonen zonder de fatteringsgrens te overschrijden (subsidiabele huur tot *f* 679,-). Dit noemen we de kernvoorraad.

Van de totale voorraad van 420.000 woningen en (on)zelfstandige eenheden in Haaglanden behoort 42% van de voorraad tot de kernvoorraad, ofwel circa 174.300 woningen. Het gaat om 123.700 bereikbare sociale-huurwoningen en 50.600 particuliere huurwoningen.

Tabel 6.1 Woningvoorraad vijf deelgebieden van Haaglanden, onderscheiden naar eigendomsverhouding met een verbijzondering naar de kernvoorraad

	(1)	(2)		(3)	(4)	Kernvoorraad	
	woningvoorraad	% koop	% part.huur	% soc.huur		in% (1)	in% (3)+(4)
Den Haag	217.000	30	30	41		50	72
Delft/Pijnacker	50.000	32	14	54		51	75
Zoetermeer	41.000	36	18	46		22	34
Westland	42.000	64	6	30		21	58
Ov. Haaglanden	70.000	45	19	36		31	57
Regio Haaglanden	420.000	36	22	41		42	66

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

6.2 Huidige kernvoorraad

Meer dan helft van de woningvoorraad in Den Haag en Delft is kernvoorraad

Tabel 6.1 laat zien dat het percentage woningen dat tot de kernvoorraad behoort niet in alle vijf de deelgebieden binnen Haaglanden even hoog is. In Den Haag en Delft/Pijnacker vormt de bereikbare voorraad de helft van het totale woningaanbod. Uit de tabel volgt ook dat circa driekwart van alle huurwoningen in deze deelgebieden een bereikbare woning is. Deze twee deelgebieden hebben daarmee de eenzijdigst opgebouwde voorraad binnen Haaglanden. In totaal telt de gemeente Den Haag 109.300 bereikbare huurwoningen en Delft/Pijnacker 25.500.

In Zoetermeer en het Westland behoort slechts een vijfde deel van alle woningen tot de kernvoorraad. In beide deelgebieden gaat het in absolute aantallen om 8.800 huurwoningen. In het Westland staan veel koopwoningen. Binnen de voorraad huurwoningen behoort bijna 60% tot het bereikbare deel. Zoetermeer kent een andere opbouw van de voorraad dan het Westland. Er staan meer huurwoningen. De bereikbare voorraad vormt hier dan ook maar eenderde deel van alle huurwoningen. Nergens anders binnen Haaglanden is de dominantie van de dure huursector zo sterk.

In overig Haaglanden tenslotte is ruim 30% van alle woningen een bereikbare huurwoning. Net als in het Westland behoort bijna 60% van alle huurwoningen tot de kernvoorraad. In overig Haaglanden bedraagt de kernvoorraad 21.800 woningen. Kwantitatief gezien is de kernvoorraad ongelijk over de regio verdeeld. Binnen de regio Haaglanden is de kernvoorraad in Den Haag en Delft/Pijnacker zeer dominerend aanwezig. In Zoetermeer en het Westland drukt de kernvoorraad slechts een gering stempel op de voorraad.

Tabel 6.2 Woningkenmerken kernvoorraad (huurwoningen) in de vijf deelgebieden van Haaglanden

	Den Haag	Zoetermeer	Delft & Pijnacker	Westland	overig Haaglanden	Regio Haaglanden
Eigendomsverhouding						
Sociale huur	64	99	81	85	78	71
Particuliere huur	36	1	19	15	21	29
Bouwperiode						
< 1945	46	7	30	17	24	37
1945 < 1960	27	7	16	29	25	24
1960 < 1975	12	33	29	33	36	20
1975 < 1985	6	22	18	14	6	9
1985 en later	9	31	7	8	9	10
Bouwworm						
Eengezins	6	22	20	70	23	14
Meergezins met lift	12	43	21	9	25	17
Meergezins zonder lift	82	36	59	21	52	70
Traplopen noodzakelijk						
Bereikbaar zonder traplopen	29	60	40	86	52	38
Bereikbaar met traplopen	71	40	60	14	48	62
Kamertal en bouwworm						
Eengezins, ≤ 3 kamers	3	3	6	17	4	4
Meergezins, ≤ 3 kamers	59	50	53	24	41	53
Eengezins, ≥ 4 kamers	2	19	14	53	19	9
Meergezins, ≥ 4 kamers	36	28	27	7	37	33
Totaal (absoluut)	109.300	8.800	25.500	8.800	21.800	174.300

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Grote kwalitatieve verschillen tussen deelgebieden

De vijf deelgebieden in de regio Haaglanden hebben geen identiek opgebouwde kernvoorraad. Tabel 6.2 geeft dit weer. De kernvoorraad in Den Haag bijvoorbeeld bestaat voor 36% uit particuliere huurwoningen. In alle andere deelgebieden domineert de sociale-huursector de kernvoorraad veel meer. De bereikbare woningen in Den Haag zijn over het algemeen oud: 46% dateert van voor de Tweede Wereldoorlog en nog eens 27% is gebouwd tussen 1945 en 1960. Bijna alle woningen zijn meergezinswoningen (95%). Door de ouderdom ontbreekt in veel gevallen een lift.

Slechts 12% van de kernvoorraad bestaat uit meergezinswoningen met een lift. Ruim 70% van de woningen is alleen bereikbaar via een trap. Samen met Delft/Pijnacker vinden we in Den Haag ook de meeste kleine woningen (62%).

De groeikern Zoetermeer is wat de kernvoorraad betreft, een tegenpool van Den Haag. Er staan nauwelijks particuliere huurwoningen (1%) en bijna een derde deel dateert van na 1985. Een fors aandeel van de kernvoorraad betreft meergezinswoningen met een lift (43%) Slechts 36% betreft een meergezinswoning zonder lift. In Zoetermeer is dan ook liefst 60% van de bereikbare woningen te betreden zonder trappen te hoeven lopen.

Het Westland is een andere tegenpool. Ongeveer 70% van de bereikbare voorraad bestaat hier uit eengezinswoningen. De weinige meergezinswoningen zijn overwegend woningen zonder een lift, maar door de vele (grondgebonden) eengezinswoningen is ruim 86% zonder een trap te bereiken. Ruim driekwart van de kernvoorraad bestaat uit woningen van vier kamers of meer. Vooroorlogse woningen treffen we er maar weinig aan. Het accent ligt op de woningen gebouwd in de periode 1960-1975. Slechts 15% is eigendom van particuliere verhuurders.

Delft/Pijnacker en overig Haaglanden wijken het minst af van het Haaglandens gemiddelde. In beide deelgebieden is circa 20% eigendom van particuliere verhuurders en circa 20% betreft eengezinswoningen. In Delft/Pijnacker staan relatief veel vooroorlogse woningen en woningen uit de jaren 1975 tot 1985. Bijna 60% is een meergezinswoning zonder een lift. Eenzelfde percentage van de kernvoorraad is alleen bereikbaar met traplopen. Er staan overwegend kleine woningen.

In overig Haaglanden staan relatief veel woningen uit de periode 1945-1975. Bijna de helft van de kernvoorraad is niet te bereiken zonder traplopen. In tegenstelling tot Delft/Pijnacker ligt het accent in overig Haaglanden op woningen met vier of meer kamers.

6.3 Ontwikkeling van de kernvoorraad

Huurbeleid corporaties leidt tot afname van de kernvoorraad

Afgaande op de streefhuren van woningen heeft in sommige gemeenten het huurbeleid van corporaties een consolidatie van de omvang van de kernvoorraad tot gevolg. Dit geldt voor 's Gravenzande, De Lier, Maasland, Monster, Leidschendam en Wassenaar. In deze gemeenten neemt de kernvoorraad ten gevolge van het huurbeleid dus niet af. Daarnaast zijn er gemeenten waar het huurbeleid van corporaties in een geringe afname van de huidige kernvoorraad resulteert. Dit zijn Schipluiden (-2%), Delft¹ (-5%), Den Haag² (-6%) en Zoetermeer (-8%).

¹ Cijfers St. Hippolytus ontbreken.

² Afname niet op basis van streefhuren, maar gebaseerd op afname van de kernvoorraad tot het jaar 2000 als gevolg van huurbeleid.

De afname is groter in Naaldwijk (-14%), Pijnacker (-17%), Nootdorp (-19%), Voorburg (-21%), Rijswijk (-27%) en Wateringen (-67%). Gemiddeld neemt de kernvoorraad in deze gemeenten met 11% af. Uit de streefhuren blijkt dat in totaal in de regio Haaglanden minimaal 8.000 sociale-huurwoningen uit de kernvoorraad zullen verdwijnen, waarvan 3.300 in Den Haag. Wanneer (en of) deze streefhuren worden bereikt is niet bekend.

Afname kernvoorraad bij particuliere verhuurders

De kernvoorraad in Haaglanden telt 174.300 woningen. Bijna 30% van deze woningen is in bezit van particuliere verhuurders. Van deze 50.600 particuliere huurwoningen staan er circa 40.000 in Den Haag. In deze gemeente maakt de particuliere voorraad dus een zeer wezenlijk deel uit van de kernvoorraad.

Uit onderzoek van het OTB blijkt dat de particuliere verhuurders, een enkeling uitgezonderd, naar een maximaal rendement (= maximale huur) streven. De gemiddelde huurverhoging ligt daardoor bij de particuliere verhuurders aanzienlijk hoger dan bij de sociale verhuurders (Boelhouwer, 1995). Te verwachten is dat de particuliere kernvoorraad afneemt. Het absolute aantal is moeilijk in te schatten. Uit het WBO blijkt dat in de periode 1990-1994 het aantal goedkope particuliere huurwoningen (tot f 600, - kale huur; prijspeil 1995) met 1.500 stuks verminderd is, ofwel 375 woningen per jaar. Onduidelijk is welke rol de overname van particuliere huurwoningen door corporaties speelt.

Waarschijnlijk zal de afname in de komende jaren veel groter zijn. De rol die de particuliere kernvoorraad heeft voor de huisvesting van de doelgroep zal beperkter worden. In welke mate de doelgroep nog in de particuliere kernvoorraad gehuisvest kan worden is onduidelijk. Getracht wordt hier een beter beeld van te krijgen (zie hoofdstuk 13)

Verkoop, sloop en renovatie leidt tot een afname van 5.200 woningen tot het jaar 2000

Het huurbeleid is in de regio Haaglanden de belangrijkste oorzaak van het verschijnsel dat de kernvoorraad afneemt. Daarnaast dragen ook verkoop en sloop van bereikbare woningen bij aan de vermindering van de kernvoorraad. Nieuwbouw, aankoop van panden en het huurbeleid kunnen er echter weer voor zorgen dat de vermindering van de kernvoorraad beperkt blijft. In het doorkijkje tot het jaar 2000 dat de corporaties gaven, blijkt dat er in Den Haag, Zoetermeer en Monster bereikbare woningen verkocht (gaan) worden. Sloop- en renovatieplannen zijn er in Delft, Monster, Naaldwijk, Rijswijk en Den Haag. Voor zover bekend zullen er ten gevolge van verkoop, sloop en renovatie tot het jaar 2000 ruim 5.200 sociale-huurwoningen uit de bereikbare voorraad verdwijnen, waarvan circa 3.200 in Den Haag (cijfers exclusief St. Hippolytus uit Delft en De Goede Woning en Tonido uit Den Haag).

Uitbreiding kernvoorraad vooral door nieuwbouw

Daartegenover staat dat er ook woningen aan de kernvoorraad toegevoegd worden. Een klein deel daarvan is het gevolg van het huurbeleid van de corporaties en

aankoop van panden. Nieuwbouw zal in de toekomst voor de meeste toevoegingen aan de kernvoorraad zorgen (zie hoofdstukken 9 en 10). De nadruk lag daarbij in het recente verleden op meergezinswoningen van drie en vier kamers. Per saldo zal de kernvoorraad echter afnemen.

6.4 Samenvatting

Kernvoorraad

De kernvoorraad huurwoningen bestaat uit woningen met een maximale subsidiabele huur van f 679,- (prijsspeel tot 1 juli 1996). Huishoudens met een minimuminkomen kunnen in deze huurwoningen wonen zonder dat de fatteringsgrens wordt overschreden. In Haaglanden behoren 174.300 van de 420.000 woningen en wooneenheden tot de kernvoorraad. Meer dan de helft van alle woningen in Den Haag en Delft behoort tot de kernvoorraad. In Zoetermeer en het Westland is dit 20%. Er bestaan grote kwalitatieve verschillen tussen de deelgebieden. In Den Haag zijn het veel kleine vooroorlogse meergezinswoningen zonder lift. De particuliere sector speelt in deze gemeente een belangrijke rol in de kernvoorraad.

De gemeente Zoetermeer is de tegenpool van Den Haag: nauwelijks particuliere huurwoningen en veel jonge meergezinswoningen met lift. In het Westland bestaat de kernvoorraad overwegend uit eengezinswoningen. In de overige deelgebieden is een wat meer gedifferentieerde voorraad te vinden. Van de kernvoorraad wordt circa 30% beheerd door particuliere verhuurders.

Ontwikkeling van de kernvoorraad in de toekomst

Het huurbeleid van corporaties leidt gezien de streefhuren tot een afname van de voorraad, vooral in Den Haag, Wateringen, Rijswijk, Voorburg, Nootdorp, Pijnacker en Naaldwijk. In Den Haag gaat het om minimaal 3.300 woningen, in de overige gemeenten om minimaal 4.700 woningen.

Als gevolg van verkoop, sloop en renovatie zullen er tot het jaar 2000 ruim 5.200 woningen uit de kernvoorraad verdwijnen, waarvan circa 3.200 in Den Haag. Ook de kernvoorraad van particuliere verhuurders neemt af. De verwachting is dat dit sneller gebeurt dan in het verleden.

Tegenover al deze reducties staat dat er ook woningen aan de kernvoorraad toegevoegd worden. Een klein deel is het gevolg van het huurbeleid van corporaties en door de aankoop van panden. De nadruk ligt echter op toevoegingen door middel van de bouw van nieuwe woningen. Per saldo zullen er echter meer woningen aan de kernvoorraad worden onttrokken dan er worden toegevoegd.

SPANNINGSVELD KERNVOORRAAD EN HERSTRUCTURERING

7.1 Inleiding

De herstructureringsopgave leidt tot een forse afname van de kernvoorraad. Deze kan niet volledig gecompenseerd worden door toevoegingen aan de kernvoorraad. De vraag komt dan naar boven in hoeverre een afname mogelijk is zonder dat de huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep in gevaar komen. De kernvoorraad moet immers groot genoeg blijven om de doelgroep nu maar ook in de toekomst te kunnen huisvesten. In Den Haag, Delft, Leidschendam en Wassenaar hebben de gemeente en corporaties daarom afspraken gemaakt over de minimaal benodigde omvang van de lokale kernvoorraad. Binnen de randvoorwaarden van deze afspraken kunnen de corporaties het voorraad- en huurbeleid vormgeven. Een regionaal kader ontbreekt nog.

In afbeelding 7.1 is nog eens de leidraad in het regionaal volkshuisvestingsplan aangegeven. In dit hoofdstuk staat het spanningsveld centraal tussen de herstructureringsopgave en de beschikbaarheid van voldoende bereikbare huurwoningen voor de doelgroep. Dit heeft te maken met de derde hoofddoelstelling van het volkshuisvestingsplan: het vinden van een balans tussen de kernvoorraad en de herstructurering. Paragraaf 7.2 vergelijkt de omvang van de doelgroep met de kernvoorraad. Paragraaf 7.3 gaat nader in op de vraag in hoeverre deze woningen beschikbaar zijn. Ook hier blijkt spanning aanwezig te zijn, omdat vele woningen uit de kernvoorraad bewoond worden door huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Samen met de herstructureringsopgave in de eenzijdig opgebouwde goedkope wijken leidt dit tot het centrale spanningsveld: de herstructurering en de kernvoorraad.

In paragraaf 7.4 wordt beschreven langs welke beleidslijnen de regio Haaglanden dit spanningsveld benadert. Tenslotte volgen in paragraaf 7.5 de samenvatting en de te maken afspraken.

Dit hoofdstuk richt zich primair op de doelgroep in de huursector. Een van de doelen in dit hoofdstuk is namelijk om de minimale omvang van de kernvoorraad in de huursector te bepalen. Daarom is het goed om onderscheid te maken tussen de doelgroep die in de koopsector woont en de doelgroep die in de huursector woont.

Uit hoofdstuk 5 bleek dat van de 169.500 doelgroepers in woningen en wooneenheden bijna 20% eigenaar-bewoner is, ofwel 33.400 doelgroepers. Dit betekent dat per 1 januari 1994 136.100 doelgroepers in de huursector gehuisvest zijn.

7.2 Omvang kernvoorraad in vergelijking met de doelgroep

Volgens rijksdefinities ruim voldoende betaalbare woningen

Het rijksbeleid is erop gericht om de doelgroep primair in de betaalbare voorraad huurwoningen te huisvesten. Dit zijn huurwoningen met een kale huur van maximaal f 810,- (prijspeil 1995). Op regionaal niveau gezien, is het aantal betaalbare huurwoningen veel groter dan de in de huursector wonende doelgroep. Er is een marge van 93.000 woningen. Tabel 7.1 laat dit zien. We kunnen ook constateren dat Zoetermeer en Overig Haaglanden de meeste betaalbare woningen per doelgroeper hebben.

Ook kernvoorraad groter dan de omvang van de doelgroep

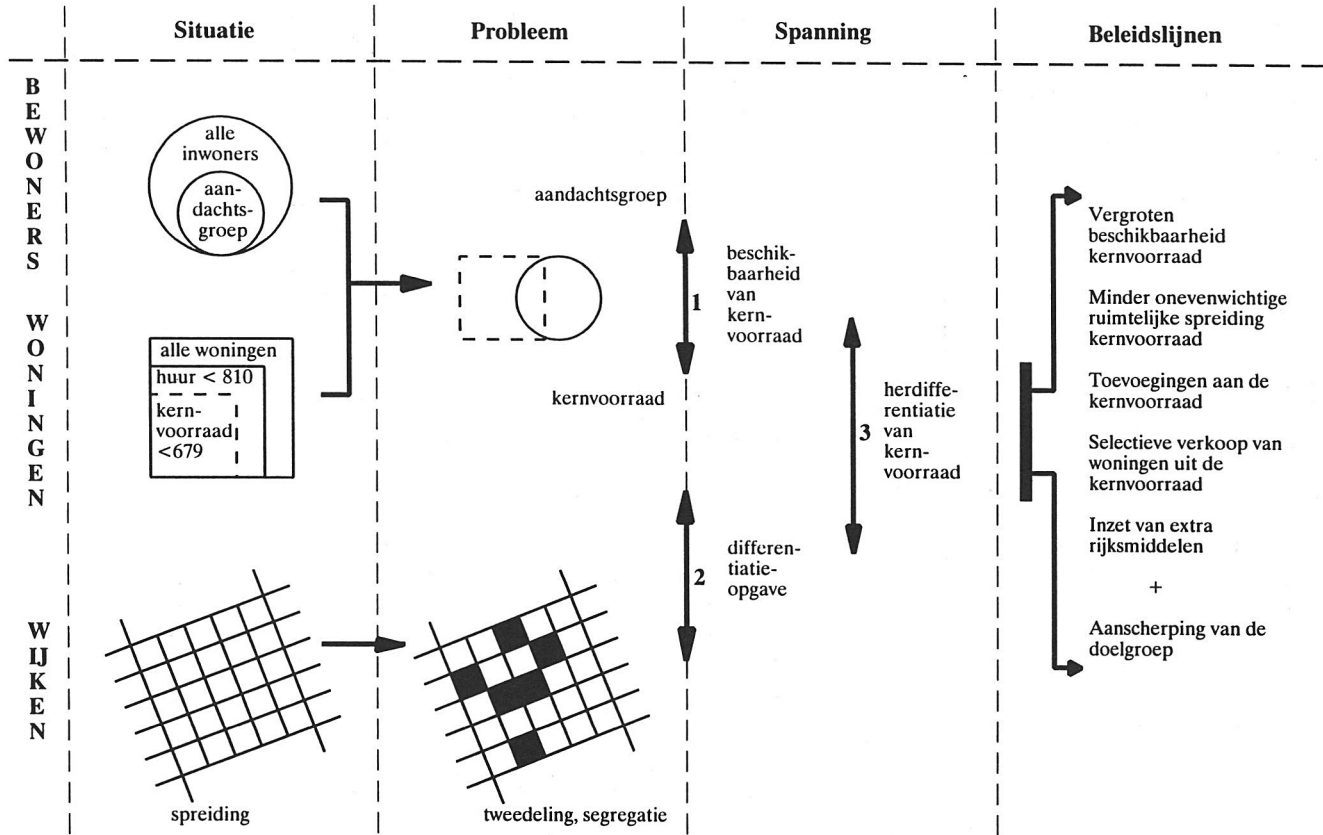
De corporaties en de gemeenten in Haaglanden willen echter geen afspraken maken over de minimale omvang van de betaalbare voorraad woningen. De huisvestingsmogelijkheden voor de sociale minima zijn dan namelijk niet gegarandeerd. Deze huishoudens zullen bij een huur van meer dan f 679,- de fiatteringsgrens overschrijden. Daarom kiezen de corporaties en gemeenten voor afspraken over de voorraad woningen die voor sociale minima bereikbaar is. Dit is de kernvoorraad (zie ook hoofdstuk 6).

Tabel 7.1 Omvang betaalbare voorraad (tot f 810,- kale huur; prijspeil 1995) en doelgroep wonend in huurwoningen; regio Haaglanden

	Betaalbare voorraad			Omvang doelgroep (2)	ratio (1)/(2)
	soc.	part.	tot. (1)		
Den Haag	82.800	53.700	136.500	82.400	1,66
Delft/Pijnacker	24.900	5.700	30.600	20.400	1,50
Zoetermeer	15.500	2.500	18.000	8.200	2,20
Westland	11.700	1.800	13.500	8.400	1,61
Ov. Haaglanden	23.200	7.400	30.500	16.500	1,85
Regio Haaglanden	158.100	71.100	229.200	136.100	1,70

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Afbeelding 7.1 Invulling van het volkshuisvestingsplan



Tabel 7.2 Omvang kernvoorraad (tot f 679,- subsidiabele huur; prijspeil 1995), en doelgroep wonend in huurwoningen; regio Haaglanden

	Kernvoorraad			Omvang doelgroep huursector (2)	Ratio (1)/(2)
	soc.	part.	tot. (1)		
Den Haag	69.800	39.500	109.300	82.400	1,33
Delft/Pijnacker	20.600	4.900	25.500	20.400	1,25
Zoetermeer	8.700	*	8.800	8.200	1,07
Westland	7.400	1.400	8.800	8.400	1,05
Ov. Haaglanden	17.100	4.700	21.800	16.500	1,32
Regio Haaglanden	123.700	50.600	174.300	136.100	1,25

* Onvoldoende waarnemingen.

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

In het stadsgewest Haaglanden bedraagt de kernvoorraad 174.300 woningen. In tabel 7.2 is weergegeven hoe groot de kernvoorraad in de vijf deelgebieden van Haaglanden is. Eigenaar-bewoners die tot de doelgroep behoren, zijn in deze tabel zoals gezegd buiten beschouwing gelaten. Geconcludeerd kan worden dat het aantal bereikbare huurwoningen in de regio Haaglanden groter is dan de omvang van de doelgroep. Het verschil bedraagt 38.200 woningen. Ook wordt duidelijk dat in Haaglanden de bijdrage van de particuliere huursector essentieel is. Zonder de particuliere voorraad zou het aantal woningen te klein zijn om de doelgroep te kunnen huisvesten. Vooral in Den Haag speelt de kernvoorraad in de particuliere huursector een belangrijke rol.

In Zoetermeer en het Westland zijn de minste bereikbare woningen voor de doelgroep aanwezig; in Den Haag, Delft/Pijnacker en Overig Haaglanden de meeste. Dit is uitgedrukt in de rechter kolom van de tabel (ratio). Hieruit blijkt ook dat in alle deelgebieden de kernvoorraad groter is dan de doelgroep. Op basis van de tabellen 7.1 en 7.2 kunnen we ook concluderen dat er in Zoetermeer veel huurwoningen in de prijsklasse f 679,- tot f 810,- zitten. In Den Haag en Delft zijn dit juist weinig woningen.

7.3 De beschikbaarheid van de kernvoorraad

Niet alleen het 'aanwezig' zijn van voldoende bereikbare huurwoningen is van belang. De doelgroep moet ook over deze woningen kunnen beschikken. Een woning uit de kernvoorraad is niet voor de doelgroep beschikbaar indien de woning bewoond wordt door een niet-doelgroeper die geen verhuisplannen heeft. Tabel 7.3 tot en met 7.5 geven een overzicht van de huisvesting van doelgroepen en niet-doelgroepen in de huursector.

Tabel 7.3 Huisvesting doelgroep huursector, onderscheiden in huurklassen (basishuur), Haaglanden; prijspeil 1995

Huurklasse	Sociaal	Particulier	Totaal
< 679	74.700	31.600	106.300
679-810	15.000	6.300	21.300
> 810	5.000	3.500	8.500
Totaal	94.700	41.400	136.100

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Tabel 7.4 Huisvesting niet-doelgroep huursector, onderscheiden in huurklassen (basishuur), Haaglanden; prijspeil 1995

Huurklasse	Sociaal	Particulier	Totaal
< 679	49.000	19.100	68.100
679-810	19.400	14.500	33.900
> 810	9.400	19.200	28.600
Totaal	77.800	52.800	130.600

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Tabel 7.5 Huursector, onderscheiden in huurklassen (basishuur), Haaglanden; prijspeil 1995

Huurklasse	Sociaal	Particulier	Totaal
< 679	123.700	50.700	174.300
679-810	34.400	20.800	55.200
> 810	14.400	22.700	37.100
Totaal	172.500	94.200	266.600

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Kernvoorraad onvoldoende voor de doelgroep beschikbaar

Van de ongeveer 174.300 woningen uit de kernvoorraad zijn er in totaal circa 68.100 verhuurd aan huishoudens die niet tot de doelgroep behoren. Dit is omgerekend 39% van de kernvoorraad. Vooral in Zoetermeer en Overig Haaglanden speelt dit probleem. Dit blijkt uit tabel 7.6. Bij een percentage van 22% zou de gehele doelgroep in de kernvoorraad zijn gehuisvest.

Tabel 7.6 Percentage bereikbare huurwoningen dat niet aan de doelgroep is verhuurd; regio Haaglanden

Deelgebied	%
Den Haag	38
Delft/Pijnacker	33
Zoetermeer	55
Westland	35
Overig Haaglanden	46
Regio Haaglanden	39

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Uit het bovenstaande volgt dat slechts 106.300 woningen uit de kernvoorraad momenteel voor de doelgroep beschikbaar zijn. Dit is niet voldoende om alle 136.100 op de bereikbare huursector aangewezen doelgroepers te huisvesten.

Doelgroep ook op duurdere huurwoningen aangewezen

Omdat 39% van de kernvoorraad niet beschikbaar is voor doelgroepers, is een deel van hen op duurdere huurwoningen aangewezen. Het betreft 29.800 huishoudens. Van deze huishoudens wonen er zelfs 8.500 in dure huurwoningen, ofwel huurwoningen die zelfs volgens de rijksnormen niet betaalbaar zijn voor de doelgroep.

Conclusie: beschikbaarheid van de kernvoorraad is een groot probleem

Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep een groot probleem vormt. Doordat veel niet-doelgroepers in de kernvoorraad wonen, is zelfs een deel van de doelgroep op dure huurwoningen aangewezen. Vanuit dit oogpunt bezien, is een afname van de kernvoorraad niet wenselijk. In de volgende paragraaf wordt aangegeven waarom in de regio Haaglanden toch een afname van de kernvoorraad noodzakelijk is.

7.4 Het spanningsveld kernvoorraad - herstructurering

Spanningsveld aanwezig met herstructureringsopgave

Er zijn zoals gezegd voldoende woningen in de kernvoorraad. Het probleem is dat teveel van deze woningen niet beschikbaar zijn voor de doelgroep. Dit probleem speelt een belangrijke rol als de herstructureringsopgave in ogenschouw wordt genomen (zie hoofdstuk 4).

De huidige en toekomstige inspanningen van corporaties en gemeenten in herstructureringsgebieden zullen ertoe leiden dat de kernvoorraad vermindert. Deze herstructurering is echter noodzakelijk. Er is dus een spanningsveld tussen de onvoldoende

beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep en de noodzaak tot herstructurering.

Weliswaar zal de kernvoorraad elders in de regio uitgebreid worden door nieuwbouw, het huurbeleid en de aankoop van panden maar, zoals in hoofdstuk 6 naar voren kwam, zal de kernvoorraad per saldo afnemen. In herstructureringsgebieden is dat wenselijk, in andere wijken dikwijls niet. Toch kan ook daar niet altijd voorkomen worden dat er woningen uit de kernvoorraad verdwijnen.

Het beleid in de regio Haaglanden tracht een balans aan te brengen tussen de herstructureringsopgave en de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep. De onvoldoende beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep mag er niet toe leiden dat de broodnodige herstructurering belemmerd wordt. Andersom mag de herstructurering er niet toe leiden dat de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep nog verder afneemt.

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe de corporaties en het stadsgewest met dit spanningsveld om zullen gaan. Dit gebeurt aan de hand van vijf beleidslijnen:

1. Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad;
2. Minder onevenwichtige ruimtelijke spreiding van de kernvoorraad;
3. Toevoegingen aan de kernvoorraad;
4. Selectieve verkoop van woningen uit de kernvoorraad;
5. Inzet van extra rijksmiddelen;

7.4.1 Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad

Maatschappelijk rendement bereikbare huurwoningen vergroten

Als woningen tot de kernvoorraad behoren en worden bewoond door anderen dan de doelgroep, is de betekenis van deze woningen voor de doelgroep voorlopig nihil. In de regio Haaglanden doet dit probleem zich in groten getale voor. Dit blijkt uit het aanzienlijke deel van de kernvoorraad dat niet beschikbaar is voor de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Het maatschappelijk rendement van deze woningen dient vergroot te worden. Vooral als de bewoners niet piekeren over verhuizen, ligt hier een probleem. De corporaties en gemeenten in de regio Haaglanden streven er bij het vergroten van de beschikbaarheid vooral naar om de goedkope scheefheid terug te dringen.

In Haaglanden 61.000 te goedkoop wonenden

Volgens de rijksdefinitie is een te goedkoop wonende een niet-doelgroeper in een goedkope huurwoning (tot f 600,- kale huur). Vertalen we dit naar de kernvoorraad in Haaglanden, dan kunnen er twee ongewenste situaties van te goedkoop wonen onderscheiden worden. Ten eerste het te goedkoop wonen conform de rijksdefinitie. Ten tweede wanneer een niet-doelgroeper in een woning met een huur tussen f 600,- (kaal) en f 679,- (subsidiabel) woont. Volgens de rijksdefinities woont in de laatste situatie een huishouden financieel passend, in de zienswijze van de regio Haaglanden is een woning uit de kernvoorraad niet beschikbaar voor de doelgroep. Bij de eerste

groep gaat het om 61.000 huishoudens, bij de tweede om nog eens 7.100 huishoudens. Deze cijfers maken duidelijk waar het zwaartepunt ligt. Bij de analyse sluiten we aan bij de rijksdefinities.

In Zoetermeer wordt de helft van goedkope woningen scheef bewoond

Het beeld dat deze cijfers oproepen, moeten we genuanceerder omschrijven. In Zoetermeer woont slechts 13% van de huurders te goedkoop. Drukken we de scheefheid uit als het percentage goedkope huurwoningen (tot f 600,-; prijspeil 1995) dat aan de niet-aandachtsgroep is verhuurd, dan wordt het beeld heel anders. In Zoetermeer is namelijk 54% van de goedkope huurwoningen niet verhuurd aan de aandachtsgroep. In geen van de andere deelgebieden meten we een zo hoog percentage (gemiddelde Haaglanden = 38%).

Het Westland kent zoals we zagen ook relatief weinig goedkope scheefheid (18%). Circa 35% van de goedkope huurwoningen is aan de niet-aandachtsgroep verhuurd. We kunnen dus stellen dat de goedkope scheefheid in het Westland gering is.

Dit geldt eigenlijk ook voor Delft/Pijnacker. Weliswaar woont hier 23% van de huurders te goedkoop, maar tegelijkertijd is slechts 31% van de goedkope huurwoningen aan de niet-aandachtsgroep verhuurd. Dit laatste percentage is het laagste van de deelgebieden in de regio Haaglanden.

Vergeleken met Delft/Pijnacker blijft Den Haag wat het financieel passend wonen in goedkope huurwoningen betreft, enigszins achter. Circa 38% van de goedkope huurwoningen is verhuurd aan huishoudens die niet tot de aandachtsgroep behoren. Overig Haaglanden scoort qua goedkope scheefheid slecht. Ruim 23% van de huurders woont namelijk te goedkoop en ongeveer 44% van de goedkope huurwoningen is aan de niet-aandachtsgroep verhuurd. Alleen in Zoetermeer is dit laatste percentage zoals we zojuist zagen hoger. Tabel 7.7 geeft een overzicht van de kengetallen voor de goedkope scheefheid.

Tabel 7.7 Goedkope scheefheid (VROM-definitie)* in Haaglanden, onderscheiden naar deelgebied

	Te goedkoop wonenden	In % van de totale voorraad huurwoningen	In % van de goedkope huurwoningen
Den Haag	38.800	25	38
Delft/Pijnacker	7.600	23	31
Zoetermeer	3.400	13	54
Westland	2.700	18	35
Overig Haaglanden	8.600	23	44
Totaal Haaglanden	61.000	23	38

* Goedkope scheefheid volgens VROM: woning met een kale huur tot f 600,- die wordt bewoond door niet-doelgroeper.

Bron: CBS-WBO 93/94, bewerking gemeente Den Haag, DSO/directie Wonen/Onderzoek, OTB-bewerking.

Terugdringen scheefheid op voorhand niet als extra herstructureringsruimte zien

Doelstelling voor de sociale-huursector is om het aantal niet-doelgroepers in de kernvoorraad te verminderen. Deze definitie wijkt licht af van de rijksdefinitie omdat in Haaglanden de kernvoorraad (tot f 679,- per maand) het uitgangspunt is en niet de goedkope voorraad (tot f 600,- per maand). Ten tijde van het WBO 1993/1994 woonden er 49.000 niet-doelgroepers in de kernvoorraad sociale-huurwoningen. Dit betekent dat 40% van deze kernvoorraad is verhuurd aan niet-doelgroepers. Het streven is in de sociale-huursector het aan niet-doelgroepers verhuurde deel van de kernvoorraad voor het jaar 2006 te verminderen tot 30%.

Omdat voor het meten van de vorderingen met dit beleid inkomensgegevens vereist zijn, is het monitoren van de ontwikkeling geen eenvoudige opgave. Het vierjaarlijks WBO zal daarom het monitorinstrument zijn, waarbij de daaraan inherente onzekerheidsmarges zullen moeten worden geaccepteerd.

Sturen op aanbod

De gemeenten en de corporaties willen het vergroten van het maatschappelijk rendement van de kernvoorraad vooral via twee lijnen benaderen.

Ten eerste de niet-effectieve bewoning van de kernvoorraad accepteren in die wijken die sociale versterking behoeven. De goedkope scheefheid is hier acceptabel en kan op de bevolkingsdifferentiatie in complex en buurt positieve effecten hebben. Dit is het recept voor scheefwoners in de herstructureringsgebieden. Op kleine schaal zal de huur/inkomenstoets bij de toewijzing van huurwoningen zelfs ruimer gehanteerd worden, wat de kans op goedkope scheefheid zelfs zal vergroten (zie volgende paragraaf).

Ten tweede de bewoners met een te hoog inkomen proberen te verleiden met aantrekkelijke alternatieven, ofwel het bouwen voor de doorstroming. Hierop kunnen reclame-acties en/of de voorrangsregels in het woonruimtebeleid zijn gericht. Als de woning in de kernvoorraad leegkomt, volgt een stringente toewijzing aan een huishouden uit de doelgroep. Dit beleid zal in principe in de overige wijken in Haaglanden gevolgd worden en vergroot ceteris paribus de herstructureringsruimte.

Dynamische benadering krijgt aandacht

Een derde benadering is nog in discussie: de dynamische benadering. Dit behelst een systeem met huurtoeslagen en huurkortingen. Deze benadering vergt nog nader overleg met het Ministerie van VROM en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). De samenwerkende corporaties hebben een werkgroep opgericht die de wenselijkheid en haalbaarheid van een dynamisch huurbeleid bestudeert.

Hierbij wordt ook de nieuwbouw betrokken. Voor de bereikbare woningen die op de VINEX-locaties worden grote financiële inspanningen geleverd door gemeenten (woninggebonden subsidies en lagere grondprijzen) en corporaties (onrendabele investeringen). Dat wordt alleen verantwoord geacht als de geïnvesteerde middelen ook daadwerkelijk voor de doelgroep ingezet worden. Het rijk moet in dat verband de corporaties in staat stellen de huren aan te passen aan de inkomensontwikkeling van de bewoners. Indien daarvoor geen instrumentarium beschikbaar komt, is het

realiseren van extra goedkope woningen niet verantwoord. De inzet van de sociale-huurwoningen op de VINEX-locaties kan dan alleen gerealiseerd worden via IHS-fiattingen.

In het geval dat de corporaties concluderen dat het wenselijk is om een experiment te starten, zal dit experiment door het stadsgewest ondersteund worden.

Huurbeleid ondersteunt scheefheidsbestrijding

In dat deel van de kernvoorraad waarin de doelgroep ook daadwerkelijk woont, dient het huurbeleid erop gericht te zijn dat de woningen de bereikbaarheids- of betaalbaarheidsgrens niet overschrijden. Een belangrijke maatstaf daarbij is het IHS-gebruik. Een op dergelijke complexen gericht matigend huurbeleid past bij het strakker regiem dat het rijk terzake van de IHS heeft ingezet.

7.4.2 Minder onevenwichtige ruimtelijke spreiding van de kernvoorraad

Afname kernvoorraad zoveel mogelijk in herstructureringsgebieden

De verdeling van de herstructureringsruimte dient aan te sluiten bij de herstructureeringsbehoefte over de regio. Dit betekent dat zowel corporaties als gemeenten ernaar streven om de kernvoorraad zoveel mogelijk in de herstructureringsgebieden te laten afnemen. Het accent zal daarbij liggen op Den Haag en Delft. Hoe minder de kernvoorraad buiten de herstructureringsgebieden afneemt, des te groter de herstructureringsmogelijkheden binnen deze gebieden zijn. Met deze achterliggende gedachte zal binnen het Westland gestreefd worden naar minimaal een stabilisatie van de omvang van de kernvoorraad. Waar mogelijk worden hier zelfs woningen aan de kernvoorraad toegevoegd. Dit zal de druk van Westlanders op de Oud-Haaglandse woningmarkt kunnen verminderen.

Daarbij wordt ook aandacht gegeven aan de kwalitatieve kenmerken van de kernvoorraad. In Den Haag bestaat de kernvoorraad voor een groot deel uit meergezinswoningen met een trap, terwijl de doelgroep voor een belangrijk deel uit ouderen bestaat. In het Westland vinden we in de kernvoorraad veel grote woningen, terwijl er zich een vraag manifesteert naar kleinere woningen. Bij onttrekkingen en toevoegingen aan de kernvoorraad zullen dit soort onevenwichtigheden, waar mogelijk bijgestuurd worden.

SVH coördineert regionale afstemming

Afstemming tussen de individuele corporaties bij de spreiding over de regio is noodzakelijk. Zij kunnen in onderling overleg de regionale afspraken doorvertalen naar de individuele corporaties. De SVH is de aangewezen instantie om dit overleg te coördineren en geeft daar al aanzetten toe. Momenteel wordt een voorstel uitgewerkt om via de woonruimteverdeling tot een meer evenwichtige spreiding binnen de regio te komen. Dit voorstel is opgenomen in hoofdstuk 8.

Jaarlijks bespreken het stadsgewest en de SVH de resultaten. De resultaten van vierjaarlijkse landelijke woningbehoefte-onderzoek (WBO) zullen gebruikt worden om de herstructureringsmogelijkheden periodiek te toetsen. Op basis van de cijfers

uit het WBO zullen het stadsgewest en de SVH - indien nodig - de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad (en de daarvan afgeleide herstructureringsruimte) bijstellen.

De SVH zal de omvang van de kernvoorraad monitoren (zie hoofdstuk 12). Hierdoor ontstaat op regionaal niveau inzicht in de jaarlijkse ontwikkelingen. Dit dient als referentiekader voor de toezichtstaak van de individuele gemeenten. Gemeenten waar de kernvoorraad als gevolg van herstructurering sterk zal afnemen (Den Haag, Delft), kunnen aan de hand van de regionale kengetallen toetsen of de afname binnen de regionale kaders past.

Stimuleren particuliere verhuurders

Overigens tracht de SVH ook particuliere verhuurders bij het maken van afspraken over de kernvoorraad te betrekken. Doel is om deze verhuurders te stimuleren om ook normen te gebruiken die veel gebruikt worden in de sociale-huursector, zodat ook in de particuliere huursector de bereikbaarheidsgrens (en daarmee de kernvoorraad) een belangrijke hoeksteen voor het huurbeleid vormt.

7.4.3 Toevoegingen aan de kernvoorraad

Toevoegingen kernvoorraad bij voorkeur buiten herstructureringsgebieden

De corporaties kunnen de huidige kernvoorraad vergroten door de aankoop van bestaande panden, woningsplitsing, huurverlagingen en door de bouw van nieuwe bereikbare sociale-huurwoningen. Dit zal zo veel mogelijk buiten de herstructureringsgebieden gebeuren. Bij de nieuwbouw van bereikbare huurwoningen hebben de VINEX-locaties een hoge prioriteit.

7.4.4 Selectieve verkoop van woningen uit de kernvoorraad

Herstructureringsruimte

Verkoop van huurwoningen uit de kernvoorraad kan voordelen voor verhuurder en bewoners opleveren en ook een bijdrage leveren aan de herstructurering van wijken. Ook hier treedt een spanningsveld op met de beschikbaarheid van voldoende bereikbare huurwoningen voor de doelgroep. Deze subparagraaf schetst hoe het stadsgewest en de corporaties zullen omgaan met de verkoop van woningen uit de kernvoorraad. Van belang is het begrip herstructureringsruimte. Deze ruimte geeft het verschil aan tussen de minimaal benodigde kernvoorraad en de huidige beschikbare kernvoorraad. Indien de huidige kernvoorraad groter is dan de minimaal benodigde voorraad ontstaat er ruimte voor herstructurering. In paragraaf 7.5 wordt de herstructureringsruimte kwantitatief onderbouwd.

Op korte termijn heeft verkoop meestal geen gevolgen voor herstructureringsruimte

Indien woningen uit de kernvoorraad verkocht worden aan de huidige bewoners zijn er twee situaties mogelijk. Of deze bewoners behoren niet tot de doelgroep of het

zijn doelgroepers. In het eerste geval betekent het dat een niet-beschikbare huurwoning uit de kernvoorraad verdwijnt. De te goedkoop wonende huurder wordt een eigenaar-bewoner, met als gevolg dat de herstructureringsruimte gelijk blijft. In het tweede geval is de huurder uit de doelgroep niet meer aangewezen op een woning uit de kernvoorraad, maar wordt eigenaar-bewoner. De beschikbare kernvoorraad neemt af, maar ook de groep voor wie die woning bedoeld is, wordt kleiner: doelgroepers in een huurwoning. Verkoop van huurwoningen aan zittende bewoners gaat dus theoretisch - althans op korte termijn - niet ten koste van de herstructureringsruimte. Dit laatste gaat in principe ook op voor huurwoningen die bij mutatie aan een doelgroeper worden verkocht. Alleen indien huurwoningen uit de kernvoorraad aan financieel passend wonende huurders, eigenaar-bewoners, startende niet-doelgroepers of huishoudens van buiten de regio verkocht worden, neemt de herstructureringsruimte ook in eerste instantie theoretisch af.

De conclusie is dat - op de genoemde uitzonderingen na - verkoop van woningen uit de kernvoorraad op korte termijn niet leidt tot een vermindering van de herstructureringsruimte binnen Haaglanden.

Op langere termijn wel gevolgen voor herstructureringsruimte

Op langere termijn treedt het nadeel op dat een verkochte woning bij een volgende mutatie eenvoudig aan niet-doelgroepers verkocht kan worden, zodat doelgroepers op een inmiddels kleinere kernvoorraad huurwoningen zijn aangewezen. Bij een stijging van de prijzen van koopwoningen of van de hypotheekrente treedt dit nadeel pregnanter op. Dit in tegenstelling tot een scheefbewoonde woning uit de kernvoorraad. Deze kan bij een mutatie altijd weer aan een doelgroeper toegewezen worden. Vanuit dit oogpunt bezien, biedt een huurwoning uit de kernvoorraad op de langere termijn meer zekerheid voor de huisvestingsmogelijkheden van de doelgroep.

Verkoop in herstructureringsgebieden niet ten koste van herstructureringsruimte

Ook bij de verkoop van bereikbare huurwoningen dient een evenwicht bereikt te worden tussen herstructurering en de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad. Verder moet er oog zijn voor de effecten op de korte termijn en de langere termijn.

Daarom wordt voorgesteld om de verkoop van bereikbare huurwoningen in herstructureringsgebieden mogelijk te maken zonder dat dit leidt tot een afname van de herstructureringsruimte. Voorwaarde is wel dat de woningen in geval van mutatie alleen verkocht mogen worden aan huurders die tot de primaire doelgroep behoren, of aan te goedkoop wonende niet-doelgroepers. Op de langere termijn is voor deze woningen de zekerheid voor de huisvestingsmogelijkheden van de doelgroep niet meer aanwezig. Dit past in de herstructureringsstrategie.

Verkoop elders wel ten koste van herstructureringsruimte

Verkoop van bereikbare huurwoningen buiten de herstructureringsgebieden zou wel moeten worden vertaald in een afname van de herstructureringsruimte. In deze situaties heeft de doelstelling om (ook op langere termijn) een minimale omvang van de kernvoorraad te garanderen, de overhand.

Belangrijk is dat de verkoop van woningen goed gemonitord wordt. Daarbij is niet alleen van belang hoeveel woningen er verkocht worden en waar deze staan, maar ook welke huishoudens de woningen kochten. Een onderscheid naar doelgroep/niet-doelgroep en het al dan niet financieel passend wonen in de vorige woonsituatie is hierbij van primair belang.

7.4.5 Rijksmiddelen

In de in september 1996 gepresenteerde Rijksbegroting staan onder het thema 'wonen' twee kernopgaven genoemd. Dit zijn de speerpunten van het rijksvolkshuisvestingsbeleid. De eerste betreft de stedelijke vernieuwing: het versterken van het economisch draagvlak en het verbeteren van de sociale structuur van de steden door stadsvernieuwing, onderhoud en verbetering, het differentiëren van het woningaanbod en leefbaarheidsmaatregelen. De tweede is het waarborgen van de betaalbaarheid; het matigen van de huurontwikkeling, voldoende beschikbaarheid van goedkope woningen, versterken van de positie van huurders en verbeteren van de vangnetfunctie van de huursubsidie. Deze twee kernopgaven sluiten naadloos aan bij de twee centrale doelen in dit volkshuisvestingsplan. In dit plan wordt echter ook ingezoomd op het spanningsveld tussen deze opgaven.

Instandhouden IHS van cruciaal belang

Het spanningsveld leidt ertoe dat de doelgroep wordt aangescherpt (zie paragraaf 7.4.6). Corporaties en gemeenten garanderen dat de beschikbare kernvoorraad groot genoeg is om de minima-plus huishoudens te kunnen huisvesten. Dit zijn huishoudens met een inkomen dat maximaal 10% hoger ligt dan het minimumloon.

Daarboven treffen we een groep huishoudens aan die een hoger inkomen heeft dan de minima-plus, maar nog steeds tot de doelgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid behoort. Omdat de kernvoorraad wat strikter bewoond zal gaan worden door minima-plussers, zal deze groep vaker zijn aangewezen op de huurwoningen buiten de kernvoorraad. In verreweg de meeste gevallen zal het gaan om huurwoningen tot f 810,-, ofwel nog steeds betaalbare woningen. Om de betaalbaarheid te kunnen garanderen, zal de individuele huursubsidie ook in de toekomst een belangrijk vangnet moeten vormen. Daarom achten de corporaties en gemeenten het van groot belang dat huishoudens in brede zin ook in de toekomst een beroep kunnen blijven doen op deze regeling. Het vangnet zal over de hele lijn verstevigd moeten worden om de betaalbaarheid te garanderen, en niet alleen voor de huishoudens met een minimum-inkomen. Dit geldt het sterkst voor de voormalige groeikern Zoetermeer.

Ook van belang is dat de huurprijs in het oog wordt gehouden, waarbij een huishouden met een inkomen op uitkeringsniveau nog in een huurwoning kan wonen zonder dat de fatteringsgrens wordt overschreden. Momenteel ligt deze 'bereikbaarheids-grens' voor huishoudens met een hoofdbewoner van 23 jaar of ouder op circa f 679,-. Een lagere huurgrens zal automatisch leiden tot een versmalling van de kernvoorraad. Het stadsgewest en de corporaties achten zo'n lagere huurgrens niet wenselijk.

De laatste jaren is de bereikbaarheidsgrens niet of nauwelijks gestegen. In de Rijksbegroting voor het jaar 1997 wordt gesproken over een normhuurcompensatie voor de minima van 2%. Voor de overige huishoudens kan van geen enkele compensatie gesproken worden. Dit betekent dat de bereikbaarheidsgrens jaarlijks niet met een bepaald percentage aangepast wordt. Dit bemoeilijkt het maken van prestatie-afspraken. Er is immers geen houvast voor de toekomst. Het stadsgewest en de corporaties pleiten ervoor dat de systematiek voor de IHS meer handvatten biedt om het toekomstige beleid vorm te kunnen geven. Een jaarlijkse verhoging van de fliatteringsgrens (1996: f 300,-) kan ervoor zorg dragen dat de bereikbaarheidsgrens jaarlijks voor de inflatie gecorrigeerd wordt.

Het is zelfs nog onduidelijk of er na de volgende wijziging van de IHS nog sprake is van een fliatteringsgrens. Om de kosten van de IHS-regeling beter te beheersen zullen er naar verwachting IHS-budgetafspraken met gemeenten gemaakt worden. De gemeenten zullen dan prestatieafspraken moeten maken met verhuurders van woningen. Doel is om het aantal subsidieontvangers boven de aftoppingsgrenzen (de grens waarboven de kwaliteitskorting 100% is) te beperken. De woningen onder deze grenzen zouden bij toewijzing met voorrang moeten worden verhuurd aan huishoudens behorend tot de rijksdoelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. De vraag is in hoeverre prestatieafspraken over de IHS met particuliere verhuurders gesloten kunnen worden. Vooral in Den Haag speelt de particuliere woningvoorraad een belangrijke rol bij de huisvesting van de doelgroep. Het stadsgewest en de corporaties pleiten er dan ook voor om af te zien van decentrale IHS-budgetten.

Voor herstructurering ontbreken nog voldoende middelen

De herstructurering en stedelijke vernieuwing kunnen met meer kracht aangepakt worden als daar ook geldelijke middelen vanuit het Rijk tegenover staan. Met ingang van het begrotingsjaar 1997 stelt het Kabinet financiële middelen beschikbaar om herstructurering op gang te brengen (Rijksbegroting MVRM 1997, p. 31). Op termijn is hier structureel f 65 miljoen per jaar voor beschikbaar. De herstructurering zal een grotere inzet van rijksmiddelen vergen.

BWS-gelden ook op de langere termijn noodzakelijk

Om toevoeging van de kernvoorraad via nieuwbouw ook op de lange termijn te kunnen garanderen, zal er zekerheid moeten komen over het voortbestaan van de BWS-gelden. Deze subsidies worden als onmisbaar beschouwd voor het realiseren van bereikbare huurwoningen op bijvoorbeeld de VINEX-locaties. Deze zijn noodzakelijk om net als in de bestaande voorraad gedifferentieerde wijken te creëren. Om dit te kunnen waarborgen heeft het volkshuisvestingsplan als insteek dat gedurende de VINEX-periode 1995-2005 het Rijk BWS-gelden beschikbaar stelt op het recent bereikte niveau.

Instrumentarium om kernvoorraad voor doelgroep beschikbaar te houden schiet tekort

Er is binnen Haaglandse corporaties verdeeldheid over het al dan niet moeten beschikken over meer instrumenten voor regelmatige inkomstenstoetsingen van huishoudens en het gebruik van tijdelijke huurcontracten. Een meerderheid is tegen dit soort instrumenten. Daarom wordt afgezien van extra instrumenten. Bij de nieuwbouw van bereikbare woningen ligt deze zienswijze anders. Gezien de forse financiële inspanningen die corporaties (onrendabele investeringen) en gemeenten (BWS/lage grondprijs) moeten verrichten om bereikbare woningen te kunnen realiseren, wordt dit alleen verantwoord geacht indien de corporaties meer middelen hebben om de huren aan te passen aan de inkomensontwikkeling van de bewoners. Gemeenten en corporaties pleiten op dit punt dan ook bij het Rijk voor het beschikbaar komen van een op deze problematiek toegespitst instrumentarium.

7.5 Aanscherping van de doelgroep

Met deze vijf beleidslijnen ontstaat binnen de regio Haaglanden voor de corporaties en de gemeenten nog steeds geen werkbare situatie. Het spanningsveld tussen de beschikbaarheid van de kernvoorraad en de herstructureringsopgave is bekend. Ook is aangegeven met welke beleidslijnen dit spanningsveld benaderd wordt. Nog onduidelijk is in welke omvang er geherstructureerd kan worden, ofwel wat de herstructureringsruimte is. In de vorige paragraaf is de herstructureringsruimte gedefinieerd als het verschil tussen de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad en de huidige kernvoorraad. Deze ruimte zal niet alleen voor herstructurering benut kunnen worden. Indien een woning buiten de herstructureringsgebieden vanwege de huurstijging uit de kernvoorraad valt, gaat dit ten koste van de herstructureringsmogelijkheden. Het is dus zaak dat de kernvoorraad buiten de herstructureringsgebieden niet afneemt (zie ook paragraaf 7.4.2). Hoe beter dit lukt, des te groter de herstructureringsmogelijkheden zijn.

In de regio Haaglanden is de kernvoorraad huurwoningen groter dan de doelgroep die op de huursector aangewezen is. De beschikbaarheid van deze huurwoningen voor de doelgroep vormt echter een probleem. Vele bereikbare huurwoningen worden door niet-doelgroepers bewoond. Uit paragraaf 7.3 bleek dat de omvang van de doelgroep groter is dan de kernvoorraad die voor deze doelgroep beschikbaar is. Om terwille van de herstructureringsopgave toch ruimte te creëren, is in Haaglanden besloten om de doelgroep aan te scherpen.

Indien voor de kernvoorraad een huurgrens gehanteerd wordt van *f* 679,- in plaats van *f* 810,-, is het denkbaar dat ook de inkomensgrens van de doelgroep wat naar beneden wordt bijgesteld. De 'bovenkant van de doelgroep' kan immers zonder problemen een woning van boven de *f* 679,- bewonen. Waar nodig kunnen deze huishoudens een beroep doen op huursubsidie.

Gegarandeerde huisvestingsmogelijkheden voor minima-plus in de kernvoorraad

De gemeenten en corporaties garanderen dat de kernvoorraad minimaal groot genoeg en beschikbaar zal zijn om de huishoudens die tot de minima-plus behoren (en in een huurwoning wonen), te kunnen huisvesten. Dit zijn huishoudens met een inkomen van maximaal 110% van het minimumloon.

In Haaglanden behoren 116.800 huishoudens tot de minima-plus (zie hoofdstuk 5). Van de 175.100 doelgroepers conform de VROM-definitie wonen er 5.600 (peiljaar 1994) niet in een woning of (on)zelfstandige wooneenheid en zijn er 33.400 eigenaar-bewoner. In totaal is 78% van de doelgroepers op de huursector aangewezen. Wanneer we eenzelfde percentage toepassen op de minima-plus, wonen er 90.800 van deze huishoudens in een huurwoning. De beschikbare kernvoorraad zal in de regio Haaglanden dus minimaal 90.800 bereikbare huurwoningen moeten bedragen. De corporaties en gemeenten hanteren deze 90.800 woningen als een denklijn.

Afgezet tegen de huidige kernvoorraad van 106.300 woningen betekent dit dat de kernvoorraad met maximaal 15.500 mag afnemen. Het betreft de totale herstructureringsruimte in de particuliere huursector en de sociale-huursector. In paragraaf 5.4 is aangenomen dat de doelgroep tot het jaar 2001 met circa 1.000 huishoudens groeit. Ervan uitgaande dat ongeveer 50% van deze doelgroep wederom minima-plussers betreft die in een huurwoning wonen, zullen er tot 2001 ongeveer 500 van deze huishoudens bijkomen. Nemen we de VINEX-periode als uitgangspunt, dan zullen de gemeenten en corporaties garanderen dat in de kernvoorraad 1.000 extra minima-plussers gehuisvest kunnen worden.

De kernvoorraad mag tot het jaar 2005 in geen geval met meer dan 8,25% afnemen

De maximale herstructureringsruimte tot het jaar 2005 in het stadsgewest Haaglanden bedraagt dan $15.500 - 1.000 = 14.500$ bereikbare huurwoningen. Ongeveer 70% van de kernvoorraad is momenteel in bezit van sociale verhuurders, 30% is particulier bezit. De maximale herstructureringsruimte wordt in dezelfde verhouding toebedeeld: 10.200 bereikbare sociale-huurwoningen en 4.300 particuliere huurwoningen. Voor de sociale-huursector in Haaglanden gaat het om $10.200/123.700 = 8,25\%$ van de huidige kernvoorraad.

Omwillen van de herstructurering kan de kernvoorraad tot 2000 verkleind worden met maximaal 8,25% ten opzichte van de huidige kernvoorraad. Nogmaals benadrukken we dat hoe minder woningen buiten de herstructureringsgebieden uit de kernvoorraad verdwijnen, des te groter de herstructureringsmogelijkheden zijn. Als peildatum van de huidige kernvoorraad geldt 1 juli 1995. Met deze grens als randvoorwaarde garanderen de corporaties en het stadsgewest dat de minima-plus huishoudens in de kernvoorraad gehuisvest kunnen worden. Hierbij is naast de vierjaarlijkse WBO-monitoring ook van belang dat de jaarlijkse dynamiek in zicht gebracht wordt. Deze dynamiek zal niet alleen de ontwikkeling van de kernvoorraad betreffen, maar ook het IHS-gebruik en de vraag of de corporaties elk jaar de mensen die zich op de markt melden in ieder geval financieel passend gehuisvest kunnen worden. Mocht

één van de twee situaties een verslechtering te zien geven, dan duidt dit erop dat de beschikbaarheid afneemt en de kernvoorraad minder zal moeten afnemen.

Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad wordt niet op voorhand als herstructureringsruimte ingeboekt

Terugdringing van het aantal niet-doelgroepers in de kernvoorraad leidt tot een grotere omvang van de kernvoorraad die beschikbaar is voor de doelgroep. Dit leidt dus in principe weer tot een grotere herstructureringsruimte. In het verleden bleek de goedkope scheefheid echter hardnekkig te zijn. Het tegengaan van de scheefheid in Nederland heeft in het recente verleden als resultaat gehad, dat de omvang niet is toegenomen. Vanwege deze hardnekkigheid beschouwen de corporaties en de gemeenten de (moeilijk te voorspellen) resultaten van de scheefheidsbestrijding op voorhand niet als extra herstructureringsruimte. Op basis van de cijfers van het volgende landelijke WBO zal beslist worden of en in welke mate een verbeterde beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep, vertaald kan worden in extra herstructureringsruimte.

Aankoop particuliere kernvoorraad door corporaties is een wenselijke verschuiving

Bij de aankoop van bereikbare particuliere huurwoningen moet worden gerekend op een teruglopende functie van de particuliere huursector voor de huisvesting van de doelgroep. Deze aankopen betreffen dan ook geen uitbreiding van de kernvoorraad, maar een verschuiving binnen de kernvoorraad. Corporaties en gemeenten achten zulke verschuivingen echter wenselijk, omdat deze woningen dan ook over deze woningen prestatie-afspraken gemaakt kunnen worden. Dit biedt meer zekerheid dat de woningen ook op de langere termijn nog tot de kernvoorraad gerekend kunnen worden.

7.6 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

De herstructureringsopgave leidt tot een forse afname van de kernvoorraad. Deze kan niet volledig gecompenseerd worden door toevoegingen aan de kernvoorraad. De vraag komt dan naar boven in hoeverre een afname mogelijk is zonder dat de huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep in gevaar komen. De kernvoorraad moet immers groot genoeg blijven om de doelgroep nu maar ook in de toekomst te kunnen huisvesten. In Den Haag, Delft, Leidschendam en Wassenaar hebben de gemeente en corporaties daarom afspraken gemaakt over de minimaal benodigde omvang van de lokale kernvoorraad. Binnen de randvoorwaarden van deze afspraken kunnen de corporaties het voorraad- en huurbeleid vormgeven. Een regionaal kader ontbreekt nog.

Volgens de rijksdefinities zijn er in de regio Haaglanden ruim voldoende huurwoningen om de doelgroep te kunnen huisvesten. Ook zijn er voldoende huurwoningen met een huur van maximaal f 679,- om de doelgroep te kunnen huisvesten. Het

probleem doet zich voor bij de beschikbaarheid van de huurwoningen. Van de 174.300 woningen uit de kernvoorraad zijn er namelijk in totaal 68.100 niet aan de doelgroep verhuurd. Slechts 106.300 woningen zijn voor de doelgroep beschikbaar, terwijl er 136.100 doelgroepers op de huursector zijn aangewezen. Dit betekent dat er eigenlijk geen ruimte voor herstructurering is.

Het beleid tracht een balans aan te brengen tussen de herstructureringsopgave en de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep. Het onvoldoende beschikbaar zijn van de kernvoorraad mag er niet toe leiden dat de broodnodige herstructurering belemmerd wordt. Andersom mag de herstructurering er niet toe leiden dat de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep nog verder afneemt.

In deze samenvatting is aangegeven hoe de corporaties en het stadsgewest met dit spanningsveld om zullen gaan. Dit gebeurt aan de hand van vijf beleidslijnen:

1. Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad;
 2. Minder onevenwichtige ruimtelijke spreiding van de kernvoorraad;
 3. Toevoegingen aan de kernvoorraad;
 4. Selectieve verkoop van woningen uit de kernvoorraad;
 5. Inzet van extra rijksmiddelen;
-
1. Indien woningen uit de kernvoorraad verhuurd worden aan niet-doelgroepers is het maatschappelijk rendement (gedefinieerd als de mate waarin de doelgroep effectief wordt gehuisvest) van deze woningen nihil. In Haaglanden zijn 68.100 woningen uit de kernvoorraad niet beschikbaar voor de doelgroep, waarvan 43.000 sociale-huurwoningen. Vele woningen betreffen meergezinswoningen zonder lift. De verhuisgeneigdheid van de te goedkoop wonende huurders is groter dan bij de passende wonenden. Doelstelling voor het jaar 2006 is om het aantal aan niet-doelgroepers verhuurde woningen uit de kernvoorraad van 40% te verminderen tot 30%. In wijken die sociale versterking behoeven, zal de niet-effectieve bewoning geaccepteerd worden. Elders zal getracht worden de scheefwonende bewoners te verleiden met alternatieven. Het terugdringen van de scheefheid wordt op voorhand niet ingebouwd als extra herstructureringsruimte. Omgekeerd zal het soepeler toepassen van huur/inkomensnormen in herstructureringsgebieden op voorhand niet leiden tot een vermindering van de herstructureringsruimte. Een derde benadering, het dynamische huurbeleid, is nog in discussie.
 2. De kernvoorraad zal met name afnemen in herstructureringsgebieden. Het accent zal daarbij liggen op Delft en Den Haag. Elders zal getracht worden de kernvoorraad te stabiliseren of te vergroten. Bij toevoegingen en onttrekkingen zal ook aandacht besteed worden aan de kwalitatieve kenmerken van de kernvoorraad. In Den Haag zal de kernvoorraad meer in ouderenwoningen moeten voorzien, in het Westland meer in kleine woningen. De SVH werkt momenteel een voorstel uit om de meer evenwichtige spreiding met het woonruimteverdelingsmodel te ondersteunen. Zij stimuleert daartoe ook particuliere verhuurders.
 3. De kernvoorraad kan worden vergroot door nieuwbouw, aankoop, splitsing en het huurbeleid. Dit gebeurt bij voorkeur buiten de herdifferentiatiegebieden.

Indien corporaties particuliere woningen aankopen die tot de kernvoorraad behoren, levert dit geen uitbreiding van de kernvoorraad op.

4. In herstructureringsgebieden komt de verkoop van bereikbare huurwoningen niet ten laste van de herstructureringsruimte, in de overige gevallen wel.
5. Het belang van rijksmiddelen wordt benadrukt. Het gaat om de IHS, BWS en de kersverse herstructureringsgelden.

In de regio Haaglanden is de kernvoorraad huurwoningen groter dan de doelgroep die op de huursector aangewezen is. De beschikbaarheid van deze huurwoningen voor de doelgroep vormt echter een probleem. Vele bereikbare huurwoningen worden door niet-doelgroepers bewoond. Uit paragraaf 7.3 bleek dat de omvang van de doelgroep groter is dan de kernvoorraad die voor deze doelgroep beschikbaar is. Om terwille van de herstructureringsopgave toch ruimte te creëren, is in Haaglanden besloten om de doelgroep aan te scherpen.

Indien voor de kernvoorraad een huurgrens gehanteerd wordt van f 679,- in plaats van f 810,-, is het denkbaar dat ook de inkomensgrens van de doelgroep wat naar beneden wordt bijgesteld. De 'bovenkant van de doelgroep' kan immers zonder problemen een woning van boven de f 679,- bewonen. Waar nodig kunnen deze huishoudens een beroep doen op huursubsidie.

Om de herstructurering niet te belemmeren garanderen de gemeenten en corporaties dat de kernvoorraad in de toekomst minimaal groot genoeg en beschikbaar zal zijn om de huishoudens die tot de minima-plus behoren (en in een huurwoning wonen), te kunnen huisvesten. Dit zijn huishoudens met een inkomen van maximaal 110% van het minimumloon.

Het aantal minima-plussers dat in een huurwoning gehuisvest is, bedraagt 90.800. Naar verwachting groeit tot het jaar 2005 het aantal in huurwoningen wonende minima-plussers met circa 1.000 huishoudens, zodat er in het jaar 2005 ongeveer 91.800 beschikbare huurwoningen moeten zijn met een huur van maximaal f 679,-. Er zijn 106.300 woningen voor de doelgroep beschikbaar.

Met behulp van deze kengetallen nemen we als uitgangspunt dat er tot 2005 maximaal 14.500 woningen uit de kernvoorraad mogen verdwijnen. Dit is dan meteen de maximale herstructureringsruimte: 10.200 voor de sociale-huursector en 4.300 voor de particuliere huursector. De maximale afname van de kernvoorraad in de sociale-huursector bedraagt 8,25% van de huidige kernvoorraad.

Samengevat neemt de herstructureringsruimte toe door:

- nieuwbouw;
- aankoop van panden anders dan bereikbare particuliere huurwoningen, gevolgd door het verhuren van de woning beneden de bereikbaarheidsgrens;
- huurverlagingen;
- woningsplitsing.

De herstructureringsruimte neemt af door:

- sloop;

- verkoop buiten herstructureringsgebieden;
- huurverhogingen, evt. in combinatie met woningverbetering;
- harmonisatie-ineens, evt. in combinatie met woningverbetering;
- samenvoeging van woningen.

De herstructureringsruimte blijft gelijk door:

- aankoop van bereikbare particuliere huurwoningen;
- verkoop binnen herstructureringsgebieden aan doelgroepen;
- scheefheidsbestrijding;
- hanteren van soepelere huur/inkomensnormen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De beschikbare kernvoorraad voor de doelgroep moet minimaal gelijk zijn aan de omvang van de minima-plussers (huishoudens met inkomen van maximaal 110% van het minimumloon). Corporaties en gemeenten garanderen dat met deze ondergrens de minima-plussers in de kernvoorraad gehuisvest moeten kunnen worden. Dit betekent in de regio Haaglanden dat de afname van de kernvoorraad maximaal 8,25% mag bedragen (gemeten vanaf 1 juli 1995 tot 1 januari 2005). Deze ruimte wordt primair benut om de herstructureringsdoelstelling in de regio te bewerkstelligen. Hoe meer woningen buiten de herstructureringsgebieden uit de kernvoorraad verdwijnen, des te kleiner de ruimte voor herstructurering is.
- (2). De minima-plus worden bij voorrang gehuisvest in de kernvoorraad.
- (3). De corporaties komen in onderling overleg tot een verdeling van de herstructureringsruimte, en bespreken dit met het stadsgewest. Jaarlijks bespreken het SVH en het stadsgewest de resultaten van de herstructurering.
- (4). De resultaten van het vierjaarlijks WBO worden gebruikt, om de herstructureringsruimte te toetsen en indien nodig de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad bij te stellen.
- (5). Er vindt jaarlijks een monitoring plaats om het IHS-gebruik te kunnen volgen. Ook zullen de corporaties jaarlijks aangeven of de minima-plus en de doelgroep passend zijn gehuisvest.
- (6). Aangekochte bereikbare huurwoningen uit de particuliere huursector worden niet beschouwd als een uitbreiding van de kernvoorraad. Het stadsgewest zal onderzoeken of stimulerende maatregelen om bereikbare particuliere huurwoningen over te nemen, nodig en mogelijk zijn.
- (7). Als doel geldt dat het aantal woningen uit de kernvoorraad dat niet beschikbaar is voor de doelgroep voor het jaar 2006 is verminderd van 40% naar 30%.
- (8). De nagestreefde vermindering van de goedkope scheefheid wordt op voorhand niet als extra herstructureringsruimte gezien.
- (9). Goedkope scheefheid in herstructureringsgebieden is acceptabel en kan op de bevolkingsdifferentiatie in complex of buurt positieve effecten hebben.
- (10). Als instrument om de goedkope scheefheid te verminderen geldt het sturen op aanbod: scheef wonende bewoners worden verleid met aantrekkelijke alternatieven, ofwel het bouwen voor de doorstroming.

- (11). De dynamische huurbenadering wordt binnen de SVH besproken. Dit behelst een systeem met huurtoeslagen en huurkortingen. In het geval dat de corporaties concluderen dat het wenselijk is om op kleine schaal een experiment te starten, zal dit experiment door het stadsgewest ondersteund worden.
- (12). Partijen pleiten bij het rijk voor een instrumentarium om de huren van de bereikbare woningen op VINEX-locaties beter af te kunnen stemmen op de ontwikkeling van het huishoudensinkomen van de bewoners, continuïteit in de BWS-gelden en een brede vangnetfunctie van de IHS.
- (13). Voorlopig wordt afgezien van (initiatieven tot) tijdelijke huurcontracten en regelmatige inkomenstoetsingen om de goedkope scheefheid te verminderen.
- (14). Corporaties zullen de omvang van de kernvoorraad monitoren en het stadsgewest hierover onverwijld informeren (zie hoofdstuk 13).

WOONRUIMTEVERDELING

8.1 Haaglanden: een regio met twee gezichten

Wervend beleid in oud-Haaglanden, werend in het Westland

Provinciale Staten van Zuid-Holland kenschetsen het gebied tussen de driehoek Haagse agglomeratie-Delft-Zoetermeer in het stadsgewest Haaglanden als 'stedelijk' met een 'wervende' huisvestingsfunctie. Hier geldt een positief vestigingsbeleid. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de VINEX-afspraken over het aantal te bouwen woningen en de voorziene opvang van woningbehoefte van enkele landelijke gebieden in de provincie.

Het overige deel van Haaglanden, het Westland, wordt gekenschetst als landelijk gebied, dat in staat wordt gesteld in de eigen woningbehoefte te voorzien. In het herziene streekplan wordt dit beleid gecontinueerd. Woningbouw vindt plaats volgens migratiesaldo nul, dat wil zeggen evenwicht tussen vestiging en vertrek. Dit woningbouwprogramma wordt beschouwd als een maximum. Reden voor deze beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw is de aanwezigheid van het glastuinbouwcomplex. Als gevolg hiervan voert het Westland een werend volkshuisvestingsbeleid. De mogelijkheden die de huisvestingswet biedt, dienen volgens de provincie in het bijzonder de huisvesting van de 'eigen' woningzoekenden in het Westland ten goede te komen.

Als gevolg hiervan hebben GS van de Provincie Zuid-Holland voor het Westland toestemming gegeven tot het mogen hanteren van een hogere kooprijsgrens (f 250.000,-) en het mogen hanteren van regionale bindingseisen. Deze toestemming biedt de mogelijkheid om de toelating van woningzoekenden in het distributie-deel van de markt tot de regio Westland te beperken.

Een uitzonderingspositie geldt voor de woningen die in het Hoornse kwadrant (gemeente Schipluiden) worden gebouwd. Deze woningen zijn bedoeld voor zowel Westlandse als Delftse woningzoekenden. Schipluiden draagt op deze wijze bij aan het oplossen van de Delftse problematiek.

Bij de toetreding van het Westland tot het stadsgewest Haaglanden is het (staand) beleid voor het Westland door het stadsgewest overgenomen. Dit is vertaald in de op

22 mei 1996 door het AB van Haaglanden vastgestelde stadsgewestelijke en Westlandse Huisvestingsverordeningen.

Gescheiden ontwikkeling leidde tot twee woonruimteverdelingssystemen

De regio Haaglanden kent twee Huisvestingsverordeningen. De ontwikkeling van aparte verordeningen voor Haaglanden en voor het Westland heeft als achtergrond dat de ontwikkeling van een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem in het 'oude' Haaglanden (negen gemeenten) en het Westland gescheiden heeft plaatsgevonden. Dat het uiteindelijke resultaat verschillend is, wordt mede veroorzaakt door de verschillende context van de systemen: het restrictieve beleid in het Westland en het wervend beleid in oud-Haaglanden. In het 'oude' Haaglanden resulteerde dit in een regionaal aanbodmodel, in het Westland in een regionaal distributiemodel.

Aanbodmodel in oud-Haaglanden

Vanaf 10 januari 1995 is in de negen gemeenten die toen de regio Haaglanden vormden, het regionale aanbodmodel gefaseerd ingevoerd. Het aanbodmodel houdt in dat woningzoekenden in de negen gemeenten een bon insturen met hun keuze uit de vrijkomende sociale-huurwoningen. De ingestuurde bonnen worden op een centraal punt of door de afzonderlijke corporaties verwerkt (afhankelijk van de gemeente). Het aanbod van vrijkomende woningen in de sociale huursector wordt periodiek per gemeente geadverteerd. Woningzoekenden die het woningaanbod uit een andere gemeente willen ontvangen, kunnen zich abonneren op de krant uit de betreffende gemeente. Nadat alle ingestuurde bonnen zijn verwerkt, worden de woningen toegewezen. Als criterium geldt bij de starters de leeftijd en bij de doorstromers de bewoningsduur. De corporaties verantwoorden dit door in de krant overzichtlijsten op te nemen met de leeftijd en bewoningsduur van de geslaagden. De twee belangrijkste kenmerken van het aanbodmodel zijn het ontbreken van een inschrijvingsprocedure (iedereen kan bonnen insturen) en de keuze van de woning door de woonconsument.

Distributiesysteem in het Westland

In het Westlands verdelingsmodel, ontwikkeld door corporaties en gemeenten gezamenlijk en ingevoerd op 1 juli 1995, wordt uitgegaan van een centraal woningzoekendenbestand. Woningzoekenden melden zich bij de corporatie in hun woonplaats of de plaats waar zij zich willen vestigen en laten zich inschrijven. De inschrijving betreft zowel de sociale-huursector als de nieuwbouwkooptoningen. Woningzoekenden kunnen wensen aangeven inzake gemeente, kern, wijk, buurt, complex, straat en diverse woningtypen. Tevens kunnen aanvullende wensen worden opgegeven. De woningzoekende kan zich als woonwens-kandidaat of als urgent woningzoekende laten registreren en zijn/haar woonwensen kenbaar maken. De corporaties voeren de leegkomende woningen in het systeem in. Vervolgens worden kandidaten die woonwensen hebben die aan de criteria voor een woning voldoen aan de woning gekoppeld. De woning wordt toegewezen aan het huishouden dat tijdens de inschrijvingsduur het hoogst aantal punten heeft verzameld. Onderscheidende

kenmerken van dit distributiemodel zijn de verplichting tot inschrijving en de keuze van de woning door de verhuurders.

Het marktsegment boven de ihs-grens kan via een aanbodmodel worden verdeeld. Degenen die woonbonnen insturen, dienen echter wel geregistreerd te staan als woningzoekende. Tenminste één maal per jaar worden alle inschrijvingen geactualiseerd. Aan voorlichting wordt veel gedaan zodat steeds over geactualiseerde gegevens en voorkeuren kan worden beschikt.

De verdeling van woningen tussen f 167.000,- en f 250.000,-.

Door de verhoogde kooprijsgrens voor het Westland kan in dit gebied de verdeling van woningen met een kooprijs tussen f 167.000,- en f 250.000,- via publiekrechtelijke regelingen worden gereguleerd. De overige gemeenten hebben in het verleden meermalen gepleit voor een verhoging van de kooprijsgrens tot f 300.000,- om met name de nieuwe woningen via publiekrechtelijke regelingen gericht op doorstroming te kunnen toewijzen. Het ontbreken van deze publiekrechtelijke mogelijkheid heeft geleid tot het hanteren door gemeenten van diverse privaatrechtelijke afspraken. Deze afspraken lopen uiteen regelingen waarbij de toewijzing plaatsvindt aan daarvoor bij de gemeente ingeschreven woningzoekenden volgens door de gemeente bepaalde volgordecriteria tot meer globale afspraken over het verlenen van voorrang aan gegadigden die een schaarse woning achterlaten. Veelal wordt in privaatrechtelijke afspraken voorrang gegeven aan gegadigden uit de eigen gemeente.

De in voorbereiding zijnde herziening van de huisvestingswet zal een verhoging van de kooprijsgrens tot f 300.000,- mogelijk maken en privaatrechtelijk overeenkomsten voor deze categorie woningen onmogelijk maken.

8.2 Ongedeelde regio: naar een regio met één verordening en één verdelingsstelsel?

Evaluatie woonruimteverdelingsmodellen

Het onderscheid tussen het wervend beleid in oud-Haaglanden en het werend beleid in het Westland gaat momenteel echter gepaard met twee sterk afwijkende woonruimteverdelingsmodellen en twee aparte huisvestingsverordeningen met afwijkende begripsomschrijvingen. Integratie van de verordeningen en verdelingssystemen zou voor de woonconsumenten een transparantere situatie opleveren. Dat zou op zich een reden kunnen zijn om te streven naar een synthese van het Westlands distributiemodel en het oud-Haaglandens aanbodmodel. Een eventuele synthese kan echter pas plaatsvinden na een evaluatie van de sterke en zwakke punten van beide modellen. Op basis van de evaluatie kunnen conclusies getrokken worden over de voor- en nadelen van een synthese. De evaluatie zal in 1997 plaatsvinden.

8.3 Verbetering van de regionale werking

Westland

Binnen de regio Westland fungeert een eenduidig systeem. Elke woningzoekende die tot de westlandse markt kan worden toegelaten, heeft de mogelijkheid heeft zich in elke gemeente van de regio te vestigen. Woningen in het systeem dat met punten werkt, worden als het ware automatisch op een uniforme wijze toegewezen. Wel kan op lokaal niveau de verordening verder uitgewerkt worden. Om een optimale sub-regionale werking van het model te bewerkstelligen, zal de nadruk moeten liggen op het informeren van de woningzoekenden. Bij inschrijving van woningzoekenden wordt aan hen duidelijk kenbaar gemaakt, dat de mogelijkheden voor het vinden van een woning niet alleen in de eigen gemeente liggen, maar ook elders in het Westland. Elke corporatie heeft een woonboek met informatie (foto's en beschrijving woning en omgeving, huur) over het totale bezit.

inzake urgentie is een aanvraag bij elke corporatie (gedecentraliseerd) mogelijk, intake via uniforme regels en formulieren, advisering op aanvraag vindt centraal plaats door GGD Delfland vestiging Westland. Vervolgens wordt op aanvraag (in mandaat) beslist door de Regionale Commissie Huisvesting, bestaande uit vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten. De voorzitter is afkomstig uit de corporatiewereld, het secretariaat wordt gevoerd door een gemeente (i.c. 's-Gravenzande). Een verkregen urgentie is regionaal geldig. Bezwaarschriften worden nu nog door de individuele gemeenten afgehandeld. In 1996 wordt op gezamenlijk initiatief van corporaties en gemeenten onderzocht of een regionale bezwarencommissie kan worden ingesteld.

Oud-Haaglanden

In navolging van Delft zijn de overige gemeenten in oud-Haaglanden in het eerste kwartaal van 1995 van het distributiemodel overgegaan op het marktgericht aanbodmodel. De door woningzoekenden opgebouwde rechten zijn afgebouwd via gemeentelijke overgangsregelingen van kracht. Sinds 1 april 1996 is er sprake van een regionaal marktgericht aanbodmodel. De regionale werking is vastgelegd in de stadsgewestelijke huisvestingsverordening Haaglanden. Woningzoekenden van binnen en buiten oud-Haaglanden kunnen in alle betrokken gemeenten op het aanbod reageren. In de verordening is tevens bepaald in welke gevallen woningzoekenden voorrang kunnen krijgen. De voorrangspositie geldt alleen maar voor in een zoekprofiel aangegeven woningen, waarmee de oorzaak van de voorrangspositie weggenomen kan worden. Een voorrangspositie kan in alle betrokken gemeenten worden benut. De voorrangspositie wordt verleend door gemeentelijke toetsingscommissies. De regionale afstemming van de werkwijze van de toetsingscommissie vindt plaats in een stadsgewestelijke commissie, waarin naast vertegenwoordigers van de toetsingscommissie, vertegenwoordigers van het stadsgewest en van de vereniging van sociale verhuurders zitting hebben.

Regionale werking waarborgen en vergroten door uniformiteit ...

Belangrijk uitgangspunt is dat er binnen de sub-regio zoveel mogelijk uniforme spelregels gelden. Daartoe zijn in de verordening richtlijnen opgesteld voor de algemene toelatings-, passendheids-, en volgorde- en voorrangscriteria. Om lokale knelpunten aan te kunnen pakken, biedt de verordening mogelijkheden om aanvullende criteria te hanteren. Voorbeelden zijn aanvullende criteria om de gewenste doorstroming te stimuleren en criteria die vanuit beheeroverwegingen noodzakelijk worden geacht. Met behulp van het labelen van woningen kunnen dan volkshuisvestelijke doelen verwezenlijkt worden. Overleg over aanvullende criteria vindt op lokaal niveau plaats.

... en door de wijze van publicatie van het woningaanbod

Het feit dat elke gemeente een eigen krant gebruikt (of publicatie in een huis-aan-huis-blad) om de woningen aan te bieden, beperkt de regionale werking van het aanbodmodel. Deze drempel kan worden weggenomen door te kiezen voor een medium wat alle woningzoekenden in de regio inzicht geeft in het woningaanbod. De SVH neemt initiatieven op dit gebied. Het experiment in Delft om woningen via teletext aan te bieden is er een voorbeeld van.

Regionale afstemmingsproblemen voor bijzondere doelgroepen

In de praktijk doen zich in oud-Haaglanden de nodige afstemmingsproblemen voor. Regionale afstemmingsproblemen zijn er bijvoorbeeld ten aanzien van de uniformering van de aanpak van bijzondere aandachtsgroepen: urgenten, statushouders, stadsvernieuwingskandidaten en dergelijke. De urgentiebepaling vindt op lokaal niveau plaats, maar een verleende urgentie is regionaal geldig. De urgentieverklaring geeft in principe maximaal drie maanden recht op voorrang, maar slechts voor bepaalde woningtypen. Via de daartoe ingestelde stadsgewestelijke commissie zal in de urgentieverleningen meer uniformiteit worden aangebracht.

Bij de vaststelling van de huisvestingsverordening zijn afspraken gemaakt over evaluatie en nadere afstemming ten aanzien van een aantal groepen woningzoekenden:

- statushouders:

Gemeenten gaan verschillend om met statushouders: een deel van de gemeenten verleent de statushouders een lokale voorrangpositie en laat de statushouders vervolgens zelf op het aanbod reageren; een ander deel van de gemeenten voorziet buiten het aanbodmodel om in de huisvesting van statushouders. In de verordening zijn beide handelwijzen mogelijk gemaakt. Afgesproken is dat na evaluatie nader overleg plaatsvindt over een eenduidige handelwijze.

- stadsvernieuwingskandidaten:

Stadsvernieuwingskandidaten krijgen gedurende twaalf maanden een regionale voorrangpositie (urgentie). Deze voorrangpositie kent beperkingen ten aanzien van het woningtype. Naar verwachting zal maximaal 10% van de te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten buiten de huidige gemeenten willen wonen.

Het aantal uit te plaatsen stadsvernieuwingskandidaten in de gemeenten Delft en Den Haag voor 1996 is geraamd op 985 (195 uit Delft en 790 uit Den Haag). Versnelling van de stadsvernieuwing in Den Haag leidt tot een groter aantal herhuisvestingen. Voor 1998 bijvoorbeeld gaat men voor Den Haag uit van 1.065 herhuisvestingen, terwijl bij eerdere afspraken is uitgegaan van 1.000. Voor Delft variëren de aantallen tot de eeuwwisseling tussen de 50 en 150 per jaar.

Op dit moment is het niet noodzakelijk maxima te stellen aan het aantal per gemeente te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten met voorrangspositie. Als uit de kwartaalrapportages blijkt dat er sprake is van een overstijging van de prognose van de elders te huisvesten stadsvernieuwingskandidaten of van een onevenwichtig aandeel daarin van individuele gemeenten, wordt alsnog bezien of hieraan maxima moeten worden gesteld.

De gemeente Den Haag zal voorstellen doen om de urgentietermijn van stadsvernieuwingskandidaten tot 3 maanden terug te brengen.

- sociale-koopwoningen onder aanbodmodel:

Gemeenten hebben momenteel de mogelijkheid nieuwe sociale-koopwoningen niet onder het aanbodmodel te brengen, maar deze te verdelen aan de hand van een lijst van daarvoor ingeschreven woningzoekenden. Deze handelwijze strookt niet met het wegnemen van gemeentelijke barrières om voor woonconsumenten een helder inzicht te geven in vraag en aanbod van woningen en de regionale marktwerking te vergroten. Afgesproken is dat de nieuwe sociale-koopwoningen (voor zover deze nog worden gerealiseerd) wel onder het aanbodmodel worden gebracht.

Kernvoorraad toewijzen aan de doelgroep

De samenwerkende corporaties wijzen alle woningen met een subsidiabele huur van maximaal f 679,- (prijspeil 1996) toe aan de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, waarbij voorrang wordt gegeven aan de minima-plus. In herstructureringsgebieden bestaat de mogelijkheid om de huur/inkomenstoets te versoepelen. Dit gebeurt in overleg tussen de corporaties en de desbetreffende gemeente. Woningen in het huursegment tussen de f 679,- tot en met f 810,- worden met voorrang toegewezen aan de primaire doelgroep (prijspeil 1996). De samenwerkende corporaties geven jaarlijks inzicht in het aantal verhuringen per huurprijsklasse en het percentage daarvan dat is toegewezen aan de primaire doelgroep van volkshuisvestingsbeleid en de minima-plus.

De samenwerkende corporaties hebben tevens toegezegd tenminste 90% van de statushouders te zullen huisvesten.

Geen privaatrechtelijke afspraken over voorrang voor 'eigen' bevolking

In oud-Haaglanden zijn in diverse gemeenten privaatrechtelijke afspraken gemaakt over de toewijzing van de vrije-sector nieuwbouw. Daarbij wordt dikwijls voorrang gegeven aan de doorstroming en aan de huisvesting van de eigen bevolking. Ter bevordering van het regionale karakter in oud-Haaglanden zullen in de toekomst geen privaatrechtelijke afspraken over voorrang bij de toewijzing voor de eigen lokale bevolking gemaakt worden. Dit past immers niet in het kader van de werven-

de huisvestingsfunctie. In het kader van de mogelijkheid die de gewijzigde Huisvestingswet zal bieden om de kooprijsgrens te verhogen tot f 300.000,-, zullen regionale afspraken worden gemaakt over de wijze waarop koopwoningen worden verkocht.

Ten behoeve van de peiling en werving van belangstellenden voor de marktsectorwoningen op de nieuwe bouwlocaties worden door het stadsgewest en een aantal gemeenten en ontwikkelaars belangstellenden-registraties aangelegd. Deze registraties dienen enerzijds voor het verkrijgen van inzicht in de aard van de belangstelling, met name voor wat betreft de gewenste en achter te laten woning, en anderzijds voor een gerichte marketing. Integratie van deze registraties heeft de voorkeur. Deze integratie kan een belangrijke rol vervullen bij de sturing van het aanbod op de doorstroming. Ook in geval van een stagnerende afzet van nieuwbouwwoningen kan een gezamenlijke belangstellenden registratie een belangrijke marketing-functie vervullen.

8.4 Woonruimteverdelingsmodel ter ondersteuning van herstructurering

Een verbeterde regionale werking van het aanbodmodel vraagt om behoedzaamheid en waakzaamheid voor ongewenste segregatie naar inkomen. Dit vanwege de stringente koppeling van huurprijs en inkomen. Aan de andere kant biedt dit zelfde regionale aanbodmodel volkshuisvestelijke sturingsmogelijkheden om de keuzevrijheid voor de lagere-inkomensgroepen te vergroten. De sturing bestaat uit het meer labelen voor de doelgroep in de wat duurdere deelgebieden van Haaglanden.

De corporaties zijn voornemens om afspraken te maken over het beschikbaar stellen van aanbod voor de minima-plus huishoudens over de totale regio. Deze afspraken zouden moeten resulteren in een concrete taakstelling voor corporaties om in een bepaald gebied minder, en in een ander gebied juist meer goedkope woningen beschikbaar te houden of te maken voor de minima-plus. Deze taakstelling is niet primair gericht op de aantallen van de goedkope voorraad, maar op de beschikbaarheid van die voorraad voor de minima. Op die manier kunnen de corporaties in een bepaald gebied elkaar aanspreken op het huisvesten van een zeker aandeel van de doelgroep. De wijze waarop dat gebeurt blijft de eigen verantwoordelijkheid van de individuele corporatie. Bij de te ontwikkelen norm voor het aandeel minima dat idealiter per gebied gehuisvest dient te worden, hoeft niet het getal allesbepalend te zijn voor de inspanningen van de corporaties, maar de richting. Het is namelijk onhaalbaar om in ieder deelgebied van Haaglanden hetzelfde aandeel lage-inkomensgroepen te huisvesten. Dus de inspanningen dienen erop gericht te zijn om in het ene gebied relatief minder minima te huisvesten. In het andere gebied zullen juist relatief meer goedkope woningen beschikbaar moeten komen.

Getracht wordt om in de twee meest gesegregeerde deelgebieden van de regio Haaglanden (Den Haag Zuid West en Centrum/Laak) het aantal toewijzingen aan

minima-plus huishoudens in het jaar 2000 met vierhonderd te verminderen. Dit aantal moet elders in Den Haag en de regio met behulp van taakstellingen gecompenseerd worden. Omdat Delft al een relatief groot aantal doelgroepers huisvest, wordt Delft van deze extra taakstelling vrijgesteld.

Er zullen nog nadere afspraken gemaakt worden over de taakverdelingen. Enerzijds zullen de extra taakstellingen elders (in de regio en Den Haag zelf) leiden tot het meer huisvesten van de 'eigen' woningbehoevende minima-plus huishoudens. Dit vermindert de druk op de twee zeer gesegregeerde gebieden. Anderzijds is de insteek dat de corporaties aantrekkelijke woningen voor de minima-plus beschikbaar stellen. Een klein deel van de minima uit de twee meest gesegregeerde deelgebieden zal naar verwachting voor de regio kiezen. Voor het Westland gaat dit laatste niet op. Wel zal het uitvoeren van een taakstelling naar verwachting de mogelijkheden voor de Westlandse doelgroep vergroten, zodat de druk op de oud-Haaglandse kernvoorraad vermindert.

Het uitgangspunt is dat problemen bij de taakstelling in de eerste plaats op het niveau van de individuele corporatie worden opgelost. Als dit binnen een deelgebied of binnen de regio leidt tot suboptimaal werken of tot het (verder) afnemen van de kernvoorraad, dan moeten de corporaties hierover onderling afspraken maken.

De streefcijfers zijn niet vrijblijvend. Zij vormen een resultaatverplichting, die via monitoring en tussentijdse evaluaties goed in beeld moet worden gebracht.

8.5 Herziening van de Huisvestingswet en mogelijke gevolgen

Veranderingen op komst

In december 1995 hebben de minister en de staatssecretaris van VROM een brief aan de Tweede Kamer gestuurd, waarin voorstellen tot wijzigingen van de Huisvestingswet worden gedaan. De wijzigingsvoorstellen betreffen:

- De mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding aan de regio.
- De mogelijkheid om toelatingseisen te stellen wordt sterk beperkt tot de zogenaamde 'restrictieve beleidsgebieden'. Dit zijn gebieden waar volgens rijks- of provinciale plannen een restrictief beleid voor wonen, werken en voorzieningen wordt gevoerd. Er is sprake van een betere afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het volkshuisvestingsbeleid.
- Hantering van bindingseisen buiten de Huisvestingswet om wordt onmogelijk gemaakt. In een aantal gevallen hebben gemeenten en corporaties de woningtoewijzing geregeld via het Besluit Beheer Sociale Huursector. Zo kan een verbod op hantering van bindingseisen worden ontlopen. De staatssecretaris zal daarom beide regelingen beter op elkaar afstemmen.
- Privaatrechtelijke bedingen, die gemeenten vooral gebruiken om de verdeling van duurdere nieuwbouwwoningen te reguleren, blijven in de toekomst achterwege.

- Een verhoging van de distributiegrens voor nieuwbouwoopwoningen van f 167.000,- naar f 300.000,- (maximale kooprijsgrens). Er is een mogelijkheid voor regio's om een lagere kooprijsgrens te hanteren.

De wijzigingen zullen in de loop van 1997 van kracht te worden.

Gevolgen voor de regio Haaglanden

Nader vastgesteld zal moeten worden of in oud-Haaglanden gebruik zal worden gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te verlenen aan ingezetenen en woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding. Gezien de opvangfunctie van oud-Haaglanden en het belang van een wervend woonruimteverdelingsbeleid voor de versterking van het economisch draagvlak van het stadsgewest liggen dergelijke voorrangsregelingen niet voor de hand.

Het beperken van de mogelijkheid om toelatingseisen te stellen heeft op dit moment voor het Westland geen gevolgen. De provincie Zuid-Holland heeft in het streekplan Zuid-Holland West het Westland in de geest van de herziening van de wet aangewezen als 'provinciaal restrictief' gebied. Ook onder de herziene Huisvestingswet zal het Westland regionale toelatingseisen mogen hanteren bij de toelating van woningzoekenden tot de woningmarkt.

Het beter aansluiten bij het ruimtelijke ordeningsbeleid kan gevolgen hebben voor het restrictieve woningbouwbeleid in het Westland. Niet alleen het aantal te bouwen woningen is doorslaggevend, ook de ruimtelijke context wordt sterk betrokken bij de afweging tussen een al dan niet restrictief beleid. Dit is van belang in verband met de herstructurering van de glastuinbouw. Het is van groot belang dat de centrumfunctie van de glastuinbouw intact blijft. Daarom is begin 1996 in een samenwerking tussen provincie, marktpartijen en de Bestuurscommissie Westland/Haaglanden het project Herstructurering Westland in gang gezet. Dit project onderzoekt de realiseringmogelijkheden voor behoud en versterking van de glastuinbouwfunctie. Het wordt vertaald in het Integraal Ontwikkelingsplan Westland (IOPW). Dit is de opvolger van het structuurplan Westland. Ingezet wordt op herstructurering van de glastuinbouw, verbreding van de economische basis en een betere ruimtelijke inrichting. Indien de resultaten daartoe aanleiding zouden geven, kan eventueel het migratiesaldo nul als uitgangspunt genuanceerd worden. De op basis van het IOPW te nemen besluiten zullen zonodig hun vertaling moeten krijgen in het - dan te actualiseren - Regionale Volkshuisvestingsplan Haaglanden.

De verhoging van de maximale kooprijsgrens tot f 300.000,- kan in oud-Haaglanden worden benut ten gunste van het bevorderen van de doorstroming. Door het labelen van de nieuwbouwwoningen kunnen huishoudens die een schaarse woning achterlaten in het stadsgewest voorrang krijgen.

Het Westland zal de maximale kooprijsgrens van f 300.000,- handhaven. In oud-Haaglanden zal de kooprijsgrens voor nieuwbouwoopwoningen ook f 300.000,-

bedragen. Doel is om de doorstroming binnen (en buiten) de regio te bevorderen. De verhoging van de prijsgrens is niet bedoeld om passendheidscriteria te stellen.

Het verbieden van privaatrechtelijke regelingen zal voor gemeenten tot gevolg hebben, dat zij geen invloed meer kunnen uitoefenen op wie er in de vrije-sector-nieuwbouw komt te wonen. Dit is conform de bedoelingen van de nieuwe Huisvestingswet.

8.6 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

Voor oud-Haaglanden geldt een wervende huisvestingsfunctie. Op basis van de VINEX-taakstelling dient een gedeelte van de woningbehoefte in de landelijke gebieden in oud-Haaglanden opgevangen te worden. Onderscheidende kenmerken van het distributiemodel in het Westland zijn de verplichting tot inschrijving en de keuze van de woning door de verhuurders.

In tegenstelling tot oud-Haaglanden is er in het Westland sprake van een werend beleid. Dit restrictieve beleid is ook het uitgangspunt in het streekplan Zuid-Holland West. De herstructurering van de glastuinbouwfunctie zou mogelijk tot een nuanceren van het restrictieve beleid kunnen leiden.

In oud-Haaglanden en het Westland heeft de ontwikkeling van woonruimteverdelingsmodellen gescheiden plaatsgevonden. Dit resulteerde in oud-Haaglanden in een regionaal aanbodmodel, in het Westland in een regionaal distributiemodel. De twee belangrijkste kenmerken van het aanbodmodel zijn het ontbreken van een inschrijvingsprocedure (iedereen kan bonnen insturen) en de keuze van de woning door de woonconsument.

Vanwege de twee woonruimteverdelingsmodellen kent de regio Haaglanden ook twee verordeningen. Integratie van de verordeningen en verdelingssystemen zou voor de woonconsumenten een transparantere situatie opleveren. Dat zou op zich een reden kunnen zijn om te streven naar een synthese van de twee systemen. Bij een mogelijke synthese zal het Westlandse werende beleid beleidsuitgangspunt blijven.

In het Westland zijn geen lokale barrières aanwezig die te interlokale doorstroming belemmeren. Ook in oud-Haaglanden is sprake van een regionale woningmarkt, maar de werking daarvan kan door verdere afstemming nog worden vergroot. Ook wordt naar nieuwe mogelijkheden voor de wijze van publicatie van het vrijkomend woningaanbod gezocht.

De corporaties zijn voornemens om afspraken te maken over het beschikbaar stellen van aanbod voor de minima-plus huishoudens over de totale regio. Deze afspraken zouden moeten resulteren in een concrete taakstelling voor corporaties om in Den Haag Zuid West en Centrum/Laak minder, en elders in de regio (met uitzondering

van Delft) juist meer goedkope woningen beschikbaar te houden of te maken voor de minima-plus.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Het voorlopig handhaven van twee woonruimteverdelingssystemen (oud-Haaglanden en Westland).
- (2). Evaluatie van beide systemen in 1997 gevolgd door een nadere standpuntbepaling over een synthese van beide systemen.
- (3). Informatie ontleend aan het Westland-systeem en aanbodmodel in oud-Haaglanden uitwisselen (gemeenten en corporaties) en zo veel mogelijk gebruiken ter onderbouwing van het te voeren woonruimtebeleid en het strategisch voorraadbeleid.
- (4). Binnen oud-Haaglanden, respectievelijk Westland worden de gemeentegrenzen zoveel mogelijk als barrière geslecht. Er zal naar alternatieven gezocht worden voor de teveel lokaal gerichte woonkranten. De informatievoorziening aan gegadigden zal zoveel mogelijk binnen elk van de beide gebieden op gewestelijk niveau plaatsvinden.
- (5). In het najaar van 1996 wordt de positie van statushouders en stadsvernieuingskandidaten geëvalueerd ter voorbereiding van een wijziging van de verordening Haaglanden medio 1997.
- (6). Binnen het Westland wordt getracht tot een regionale bezwarencommissie betreffende urgentie-aanvragen te komen.
- (7). Waar gemeenten en marktpartijen privaatrechtelijke afspraken over de woningtoewijzing maken, worden uitsluitend regionaal geldende criteria toegepast. Waar dat mogelijk is worden bestaande privaatrechtelijke afspraken waarin bewoners van de eigen gemeente worden 'bevoordeeld' herzien.
- (8). De woningen uit de kernvoorraad worden aan de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid toegewezen met voorrang voor de minima-plus. In herstructureringsgebieden behoort een soepelere huur/inkomenstoets tot de mogelijkheden. Het huursegment tussen de f 679,- en f 810,- wordt bij voorrang aan de doelgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid toegewezen.
- (9). Het stadsgewest ondersteunt het idee van de SVH om het aantal verhuringen aan minima-plus in Den Haag Zuid-West en Centrum/Laak omlaag te brengen en dit elders in de regio (met uitzondering van Delft) te compenseren.
- (10). De wenselijkheid wordt besproken om sociale-koopwoningen in het aanbodmodel op te nemen.
- (11). Voor oud-Haaglanden wordt onder de gewijzigde Huisvestingswet de kooprijsgrens voor nieuwe woningen verhoogd tot f 300.000,-. Deze verhoging dient alleen ter bevordering van de doorstroming.
- (12). Ook voor het Westland zal onder de gewijzigde Huisvestingswet de kooprijsgrens van f 300.000,- gelden.

WONINGBOUWPROGRAMMERING OUD-HAAGLANDEN

9.1 Inleiding

De komende jaren kunnen binnen het stadsgewest Haaglanden vier soorten woningbouwproducties worden onderscheiden. Elk heeft een eigen basis van afspraken omtrent bouwprogramma's en woningbouwdifferentiatie. De diverse onderdelen zijn de VINEX-woningbouwproductie, producties op grond van Belstato-afspraken, die op grond van het Structuurplan Westland en tenslotte de overige woningbouwproductie.

Over de nieuwbouw van woningen in de komende jaren zijn reeds een aantal strategische afspraken gemaakt. De afspraken over de woningbouwproductie op basis van het Structuurplan Westland komen in hoofdstuk 10 aan de orde. Dit hoofdstuk gaat in op VINEX, Belstato en overige woningbouw

Paragraaf 9.2 gaat in op de kwantitatieve VINEX-taakstellingen conform het VINEX-uitvoeringsconvenant. In paragraaf 9.3 besteden wij aandacht aan de woningdifferentiatie op VINEX-uitleglocaties. De Belstato-afspraken komen in paragraaf 9.4 aan de orde. In paragraaf 9.5 staan we stil bij 'Overige woningbouw'. Het samenvattende woningbouwprogramma Haaglanden (inclusief Westland) komt aan bod in paragraaf 9.6. De afspraken tussen gemeente en woningcorporaties inzake de nieuwbouw in oud-Haaglanden worden in paragraaf 9.7 gespecificeerd.

9.2 Bouwproductie conform de VINEX-uitvoeringsconvenant

Volgens het Uitvoeringsconvenant VINEX Haaglanden, ondertekend op 29 juni 1995, wordt voor de periode 1995-2005 de bouw van tenminste 42.500 woningen voorzien. Het convenant heeft betrekking op het 'oude' Haaglanden met negen gemeenten (nog zonder het Westland).

De spreiding van de woningen over de diverse locaties wordt in tabel 9.1 weergegeven.

Tabel 9.1 VINEX-woningbouw Haaglanden 1995-2005

Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) (1)		9.000
Leidschenveen (Leidschendam ZO)		6.800
Wateringse Veld (2)		6.500
Ypenburg (2)		10.500
waarvan	Rijswijk ZH	4.000
	Nootdorp (3)	4.200
	Pijnacker/De Bras	2.300
Pijnacker/Delfgauw		2.000
Pijnacker Zuid (4)		1.700
Zoetermeer Oost (5)		6.000
Totaal		42.500

- (1) Exclusief extra capaciteit voor 1.000 woningen in Delft.
- (2) Op Wateringse Veld/Ypenburg is nog een restcapaciteit van 2.000 woningen aanwezig, zo spoedig mogelijk na 2004 te benutten.
- (3) Inclusief Stuno, gemeente Nootdorp.
- (4) Kan doorgroeien naar 4.000 woningen na 2004.
- (5) Op de locatie zullen 8.000 woningen worden gebouwd, waarvan tenminste 6.000 voor het jaar 2005.

Bron: Uitvoeringsconvenant VINEX Haaglanden, 29 juni 1995.

De periode die het VINEX-Uitvoeringsconvenant beslaat, loopt van 1 januari 1995 tot en met 31 december 2004. In de jaren 1995 tot en met 1999 moeten 28.500 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd; in de jaren 2000 tot en met 2004 14.000 woningen.

Met betrekking tot de aantallen woningen per locatie (tabel 9.1) geldt flexibiliteit. Het Stadsgebied kan aantallen tussen de benoemde bouwlocaties uitwisselen, onder de voorwaarde dat het overeengekomen aantal woningen per tijdvak en het totaal aantal woningen voor de gehele convenantsperiode vóór 31-12-2004 worden gerealiseerd, en voorts onder de voorwaarde dat over een aan een locatie gekoppeld openbaar-vervoerproject nog niet is beschikt.

Het aantal woningen in de sociale sector buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) bedraagt 30% van 33.500 = 10.050 woningen. Voor BSG geldt 50% van 6.500 = 3.250 Belstato-woningen en 30% van 2.500 woningen = 750 overige BSG-woningen. In totaal worden er dus 10.050 + 3.250 + 750 = 14.050 woningen in de sociale sector gebouwd. De overige woningen, te weten 23.450 buiten BSG en 5.000 binnen BSG (= totaal 28.450 woningen) worden in de marktsector gerealiseerd.

Het aandeel woningen in de sociale bouwsector kan op nieuwe uitleglocaties hoger worden dan 30% als op binnenstedelijke locaties meer dan 50% van de woningen in de marktsector wordt gerealiseerd.

In het rapport 'VINEX in extenso' (Stadsgebied Haaglanden, 1995) wordt het in tabel 9.2 weergegeven overzicht gegeven:

Tabel 9.2 Woningbouwcapaciteit, VINEX-woningbouwopgave en bedrijfsterreinoppervlak per VINEX-locatie

Locatie	Woningbouwcapaciteit	VINEX-woningbouwopgave	Bedrijfs-terrein (ha)
Binnenstedelijk (1)	9.000	9.000	-
Wateringse Veld	8.000	6.500	57
Leidschenveen	6.800	6.800	40
Pijnacker-Zuid (2)	4.000	1.700	10
Nootdorp Stuno	1.500	1.500	-
Ypenburg	11.300	9.000	57
Delfgauw	2.000	2.000	50
Zoetermeer-Oost	8.500	6.000	17
Totaal	51.100	42.500	231

(1) Exclusief extra capaciteit van 1.000 woningen in Delft; brief 24 juni 1996 aan Stadsgewest.

(2) Woningbouwcapaciteit zal naar aanleiding van het bestuursaccord N 470 worden bijgesteld.

Bron: VINEX in extenso (Stadsgewest Haaglanden, 1995).

Binnen Haaglanden is afgesproken dat de productie op de locatie Wateringse Veld in de periode 2000-2005 1.000 woningen hoger zal zijn dan in het uitvoeringsconvenant is opgenomen. Volgens 'VINEX in extenso' is er boven de VINEX-woningbouwopgave en naast de ruimte voor bedrijvigheid nog een substantiële extra woningbouwcapaciteit aanwezig.

9.3 Woningdifferentiatie VINEX-uitleglocaties

Het voorstel van het dagelijks bestuur Haaglanden 7-12-1994 over de woningdifferentiatie voor VINEX-uitleglocaties luidde: 10% extra goedkoop, 20% goedkoop, 45% middelduur en 25% duur. Hierbij geldt dat de 30%-70% verhouding sociaal/marktsector voor het totaalvolume van alle locaties van toepassing is en dat daarbinnen op basis van onderlinge afspraken, gekoppeld aan goedkeuring door het algemeen bestuur, kan worden afgeweken (VINEX in extenso, 1995: 8).

Gaande het proces en in relatie tot de regiefunctie van het stadsgewest Haaglanden zal op grond van de jaarlijkse rapportages en van verdere planningsafspraken bezien worden welke flexibiliteit mogelijk is (VINEX in extenso, 1995: 8). Afgesproken is dat de grens tussen middelduur en duur van *f* 250.000,- v.o.n. naar *f* 300.000,- opschuift (VINEX in extenso, 1995: 9).

Het algemeen bestuur heeft op 28 juni 1995 de woningbouwdifferentiatie voor de VINEX-uitleglocaties (30% sociaal - 70% markt) gespecificeerd in:

- 10% extra goedkoop (tot *f* 679,- basishuur/maand);
- 20% goedkoop (max. stichtingskosten: *f* 167.000,-, conform BLS; huurprijs maximaal *f* 1047,- (prijspeil 1996);

- 45% middelduur (tot f 300.000,-, te indexeren per 1995);
- 25% duur.

Deze differentiatie geldt, behoudens tussentijdse bijstellingen, voor het eindproduct op de *afzonderlijke VINEX-locaties*. Van afwijkingen per locatie kan sprake zijn indien er compensatie op andere locaties plaatsvindt. De desbetreffende gemeenten kunnen daarover onderling afspraken maken.

Het jaar 2000 wordt beschouwd als een bijzonder ijkmoment, waarbij nadrukkelijk wordt beoordeeld of de differentiatiedoelstellingen ook daadwerkelijk worden bereikt. De totale fasering van de sociale woningbouw moet dusdanig zijn dat de daarvoor bij het stadsgewest Haaglanden beschikbare BWS-subsidies ook daadwerkelijk kunnen worden benut.

9.4 Belstato-afspraken

Voor woningbouw in de stadsvernieuwingsgebieden van Den Haag en Delft gelden de Belstato-afspraken:

- Uitbreiding van de woningvoorraad (6.500 woningen): maximaal 50% sociale sector en minimaal 50% marktsector;
- Vervanging van te onttrekken woningen (5.900 woningen): 63% sociale sector en 37% marktsector.

De uitbreiding heeft betrekking op 4.500 woningen in Den Haag en 2.000 woningen in Delft. De gemeente Delft heeft per brief (24 juni 1996) aan het stadsgewest laten weten dat de mogelijkheden voor binnenstedelijke ontwikkelingen blijkens een inventarisatie groter zijn dan aanvankelijk werd gedacht. In plaats van 2.000 woningen zou de uitbreiding 3.000 woningen kunnen betreffen.

Bij de vervanging van de 5.900 te onttrekken woningen gaat het bijna uitsluitend om woningen in Den Haag, namelijk 5.500 woningen in vijf jaar.

9.5 Overige woningbouw

Voor de komende jaren zijn er twee bouwstromen 'overige woningbouw':

- Doorloop van in uitvoering zijnde bouwlocaties: Zoetermeer-Rokkeveen (900 woningen), Rijswijk-De Strijp (1.250 woningen) en Hoornse Hof (Delft/Den Hoorn: 700 woningen). Het Delftse deel van de Hoornse Hof is in 1996 gereedgekomen;
- Aanvullende binnenstedelijke woningbouwcapaciteit boven de VINEX-capaciteit: Den Haag, Delft, Nootdorp, Pijnacker, Rijswijk, Leidschendam (onder meer voormalig EOB-terrein), Voorburg (Sijtwende) en Wassenaar. Deze (steeds groeiende) capaciteit zal regelmatig worden geïnventariseerd. Voor deze 'overige woningbouw' zijn geen stadsgewestelijke woningdifferentiatie-afspraken gemaakt. In het verlengde van het budgethouderschap BWS zullen binnen het

kader van het (meerjaren)woningbouwprogramma wel prestatie-afspraken worden gemaakt.

9.6 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

De komende jaren kunnen binnen het stadsgewest Haaglanden vier soorten woningbouwproducties worden onderscheiden. Elk heeft een eigen basis van afspraken omtrent bouwprogramma's en woningbouwdifferentiatie. De diverse onderdelen zijn de VINEX-woningbouwproductie, producties op grond van Belstato-afspraken, die op grond van het Structuurplan Westland en tenslotte de overige woningbouwproductie. Over de nieuwbouw van woningen in de komende jaren zijn reeds een aantal strategische afspraken gemaakt. De afspraken over de woningbouwproductie op basis van het Structuurplan Westland komen in het volgende hoofdstuk aan de orde.

In tabel 9.3 worden de programma's van de verschillende nieuwbouwcategorieën samengevat.

Te maken afspraken inzake de nieuwbouwdifferentiatie

- (1). Aan de verhouding 30% sociaal - 70% marktsector op VINEX-uitleglocaties (vastgelegd in artikel 15 van het VINEX-uitvoeringsconvenant Haaglanden) wordt strikt de hand gehouden;
- (2). De 30% sociale woningbouw wordt (behoudens projecten waar de afspraken al gemaakt zijn) uitsluitend in de huursector gerealiseerd.
Bij de huidige en voorlopig te verwachten woningmarktverhoudingen mag worden verwacht dat de geplande 45% middeldure (tot f 300.000,-) en 25% dure woningen (nagenoeg) uitsluitend koopwoningen zullen zijn. Om een te eenzijdige differentiatie op VINEX-locaties te voorkomen en een optimaal effect te bereiken van financiële steun om lage stichtingskosten te bereiken, wordt uitgegaan van 30% sociale-huurwoningen. Hiervan heeft 10% een huur van maximaal f 679,- per maand (prijsspeil 1996) en 20% een huur van maximaal f 810,- per maand (prijsspeil 1996). In absolute aantallen zijn dit respectievelijk 3.450 en 6.900 woningen. In geval van reeds gemaakt afspraken over de bouw van sociale-koopwoningen, vermindert het laatste aantal met evenzoveel woningen;
- (3). Ingevolge het primaat van woningcorporaties op basis van de Woningwet worden in principe alleen woningcorporaties ingeschakeld als opdrachtgever in de sociale-huursector. Uitzonderingen zijn mogelijk. Dit geldt met name voor gecombineerde bouwprojecten in het bestaand stedelijk gebied en de ombouw van kantoorpanden tot woningen. Ook niet toegelaten instellingen komen voor dit soort projecten voor BWS-gelden in aanmerking. De bevoegdheden van de opdrachtgever (opstellen programma van eisen, keuze architect en - binnen geldende randvoorwaarden - keuze uitvoerend bouwbedrijf) worden ten volle uitgeoefend.

- (4). Per VINEX-project in de sociale-huursector worden niet alleen afspraken gemaakt over de aanvangshuur, maar ook over:
- a- aan te houden kavelprijzen (in relatie tot woonvorm en kavelgrootte);
 - b- inzet van BWS per woning (inclusief bereikbaarheidstoelage);
 - c- aan te houden calculatiewijze exploitatiebegroting (inclusief stijging huur en exploitatiekosten);
 - d- eigen inbreng uit corporatiereserve;
 - e- aanvangshuur en ingecalculeerde huurstijging eerste 10, resp. 20 jaar;
 - f- (eventuele) activiteiten van corporaties in de marktsector VINEX.
- Behoudens de inzet van BWS-gelden worden geen afspraken op regionaal niveau gemaakt. Dit behoort tot de onderhandelingsruimte van de lokale partijen.
- (5). Het komt de regionale volkshuisvesting ten goede wanneer corporaties buiten hun gemeentegrenzen, maar binnen de regio Haaglanden investeren in de volkshuisvesting. Het stadsgewest zal bevorderen dat individuele gemeenten een plaatselijke corporatie die buiten de gemeentegrenzen opereert - en in de volkshuisvesting investeert - niet tegenwerken.

Tabel 9.3 Samenvatting programmatische vertrekpunten woningbouw Haaglanden (inclusief Westland)

		1995-2004	1995-1999	2000-2004	sociaal		markt	
					extra goedkoop	overig	middel-duur	duur
VINEX BSG BELSTATO	Totaal	6500	4330	2170	50%		50%	
	Den Haag	4500	3000	1500				
	Delft	2000	1330	670				
VINEX BSG	Overig	2500	1670	830	30%		70%	
VINEX Uitleg	Totaal*	34500	22500	12000	10%	20%	45%	25%
	- Wateringen **	7500						
	- Ypenburg	9000						
	- Nootdorp-Stuno	1500						
	- Leidschenveen	6800						
	- Delfgauw	2000						
	- Pijnacker-Zuid	1700						
	- Zoetermeer-Oost	6000						
BELSTATO vervanging	Den Haag	5500	5500	0	63%		37%	
	Overig	400	400	0	63%		37%	
STUCTUURPLAN WESTLAND		5550	3750	1800	PM		PM	
OVERIGE PLANNEN	diverse binnenstedelijk	PM	PM	PM	PM		PM	
* de 42500 uit het uitvoeringsconvenant is verhoogd met 1000 woningen als gevolg van de interne Haaglanden-afpraak over een hogere taakstelling voor Wateringen.								

** Met Wateringen wordt bedoeld Wateringse veld.

Bron: Stadsgewest Haaglanden, Regiefunctie inzake de woningbouw, 15 november 1995, p. 5.

10.1 Inleiding

Sinds 1 maart 1995 maken ook de Westlandse gemeenten deel uit van het stadsgewest Haaglanden. De provincie Zuid-Holland kenschetst het gebied tussen de driehoek Haagse agglomeratie-Delft-Zoetermeer in het stadsgewest Haaglanden als 'stedelijk' met een 'wervende' huisvestingsfunctie. In dit gebied geldt een positief vestigingsbeleid. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de VINEX-afspraken over het aantal te bouwen woningen en de voorziene opvang van woningbehoefte van enkele landelijke gebieden in de provincie.

Het overige deel van Haaglanden, het Westland, wordt gekenschetst als landelijk gebied, dat in staat wordt gesteld in de eigen woningbehoefte te voorzien. Woningbouw vindt plaats volgens migratiesaldo nul, dat wil zeggen evenwicht tussen vestiging en vertrek. Dit woningbouwprogramma wordt beschouwd als een maximum. Als gevolg hiervan voert het Westland een werend volkshuisvestingsbeleid.

Werend volkshuisvestingsbeleid leidt tot beperkt woningbouwprogramma

De reden van het beperkte woningbouwprogramma vindt zijn oorsprong in de overheersende rol van de glastuinbouw in het Westlandse deel van de regio Haaglanden. Het Westland vervult een nationale centrumfunctie voor de glastuinbouw en daarmee verbonden activiteiten. Het gebrek aan 'vrije' ruimte in combinatie met de als gevolg van het glastuinbouwcomplex gemaakte afwegingen voor andere ruimtevragers, leidt ertoe dat voor de regio Westland wordt uitgegaan van een beperkt woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is het voorzien in de eigen woningbehoefte en een migratiesaldo nul. Zoals in paragraaf 8.5 is aangegeven kan het project Herstructurering Westland een nuancering van het migratiesaldo nul tot gevolg hebben. Het structuurplan Westland vormt echter op dit moment het kader voor de woningbouw. De bouwopgave in de periode 1995-2000 en 2000-2005 omvat in het Westland globaal 3.600 resp. 1.800 woningen. Er gelden geen afspraken over de woningdifferentiatie.

De woningmarkt van het Westland fungeert min of meer als een zelfstandige woningmarkt binnen Haaglanden. Daardoor is het mogelijk en zinvol om afzonder-

lijk aandacht te besteden aan de woningbouwprogrammering en de nieuwbouwdifferentiatie van het Westland. Dat gebeurt in dit hoofdstuk. In paragraaf 10.2 recapituleren wij de vigerende beleidsmatige uitgangspunten van het nieuwbouwbeleid in het Westland en de bouwprogrammering volgens officiële beleidsdocumenten.

In paragraaf 10.3 analyseren wij de woningvraag van de woningzoekenden, ingeschreven in het Woonruimteverdelingssysteem Westland. Een analyse van de woningvraag volgens het WBO 1993/94 volgt in paragraaf 10.4. Een aantal overige bronnen passeert de revue in paragraaf 10.5. In paragraaf 10.6 trekken we enkele conclusies.

10.2 Vigerend nieuwbouwbeleid in het Westland

Structuurplan vormt de basis

Het Structuurplan Westland (1995) vormt de basis voor de woningbouwprogrammering in het Westland. Uitgangspunt van het Westlandse beleid is het opvangen van de eigen woningbehoefte in de streek (bij een migratiesaldo van 0). Het Westland kent een 'werend beleid' in verband met de voorrang voor de glastuinbouw. Huidige doelgroepen zijn met name de inwoners van de Westlandgemeenten en werkenden in het Westland. In elk geval moet de economisch gebonden (glastuinbouw) in de regio huisvesting kunnen worden aangeboden. Prioriteitsstelling tussen verschillende doelgroepen komt aan de orde in de Huisvestingsverordening Westland.

Volgens het Structuurplan is in de periode 1985-1990 de bevolking van het Westland met 4.452 toegenomen. Het saldo van de binnenlandse migratie bedroeg -129, het saldo van de buitenlandse migratie +449, het resterende deel is het gevolg van het geboorte-overschot. De woningvoorraad nam in dezelfde periode toe met 3.634 woningen.

Voor wat betreft de periode 1991-2010 gaat het Structuurplan uit van een totale regionale woningbehoefte (woningvoorraadtoename) van 8.924 woningen, waarvan 5.315 voor de periode 1991-2000 en 3.609 in de periode 2000-2010. Deze cijfers zijn gebaseerd op een nota van GS Zuid-Holland uit 1992 (WBR '92), waarin een hoge en lage raming voorkomen: het Structuurplan gaat uit van de lage raming. In tabel 10.1 is de in het structuurplan vermelde woningbehoefte per gemeente uitgesplitst, in tabel 10.2 de te bereiken woningvoorraad per 1 januari 2000.

Confrontatie van het totale bouwprogramma van 8.924 woningen met de beschikbare plancapaciteit levert het volgende beeld op:

- a de capaciteit van de (januari 1995) goedgekeurde bestemmingsplannen en verdichtingslocaties bedraagt ca. 2.500 (= 28% van de benodigde capaciteit;
- b over een groot aantal locaties zijn principe-besluiten genomen, de capaciteit van deze beoogde locaties bedraagt ca. 6.000 woningen. Samen met de ad a genoemde capaciteit zouden zo 8.500 woningen (94%) van de benodigde plancapaciteit zijn afgedekt;
- c voor 1.500 woningen is de besluitvorming nog geheel open.

Tabel 10.1 Mogelijke verdeling regionaal woningbouwprogramma 1991-2010 over gemeenten

Gemeente	1991-2000	2000-2010	1991-2010
's-Gravenzande	912	571	1.483
De Lier	808	571	1.379
Maasland	441	291	732
Monster	676	397	1.073
Naaldwijk	1.373	1.107	2.480
Schipluiden	527	349	876
Wateringen	578	323	901
Totaal	5.315	3.609	8.924

Bron: Structuurplan Westland, januari 1995.

Tabel 10.2 Te bereiken woningvoorraad Westland per 1-1-2000

Gemeente	Oorspronkelijk structuurplan (1)	Plafond woning-behoefteraming 1993 (2)	Te wijzigen structuurplan (3)
's-Gravenzande	7.373	7.337	7.337
De Lier	4.140	3.879	3.879
Maasland	2.500 (2.637) ¹	2.520	2.525
Monster	7.514	7.786	7.514
Naaldwijk	10.991	10.984	10.984
Schipluiden	3.300	3.387	3.387 ²
Wateringen	6.065	6.498	6.498
Totaal	41.883	42.391	42.124

(1) Het verschil van 137 wordt geput uit het programma van Delft i.v.m. opvangfunctie Maasland voor Delft.

(2) Schipluiden bouwt extra woningen voor Delftse woningzoekenden op grond van het convenant met Delft over de Hoornse bouwplaats.

Bron: Ambtelijke nota voor dagelijks bestuur van het Samenwerkingsorgaan Westland d.d. 26 juni 1995.

Nog geen afspraken over nieuwbouwdifferentiatie

Er gelden voor het Westland geen afspraken over de woningbouwdifferentiatie. De Bestuurscommissie Westland (BCW) zal het Haaglanden-bestuur adviseren over de invulling van het meerjarenprogramma woningbouw en de gewenste woningdifferentiatie. In paragraaf 10.3 en 10.4 zal daarom ingezoomd worden op de vraag naar woningen in het Westland. Binnen het deelgebied Westland zal naar een vorm van samenwerking gezocht worden om de invulling van bouwlocaties af te stemmen. Hierbij vormt partnership tussen gemeenten en corporaties een belangrijk element. Het BCW zal er ook op toezien dat de zeven Westlandse gemeenten de randtotalen van het bouwprogramma niet overschrijden.

Het Structuurplan noemt als streefcijfer voor woningdichtheid: 40 woningen per ha. Eigenlijk geldt: zo dicht mogelijk als nuttig. Flats zijn namelijk niet gewild in het Westland tenzij het om specifieke woonvormen gaat, met name voor ouderen.

Het bouwprogramma voor 1995 was als volgt (voorlopige opgave gemeenten; prijspeil 1995):

Sociale-huur (tot f 810):	80	9%
Sociale-koop (tot f 159.000):	56	6%
Ingrijpende voorzieningen (Naaldwijk)	33	4%
Middelduur (f 159.000 - f 227.000):	155	17%
Duur (> f 227.000):	617	68%

10.3 Woningvraag woningzoekenden Woonruimteverdelingssysteem Westland

Om meer inzicht in de vraag naar woningen in het Westland te krijgen, is ten eerste marktinformatie gehaald uit het woonruimteverdelingssysteem. Het woonruimteverdelingssysteem Westland registreert de vraag naar distributiehurwoningen (minder dan f 1047,-; prijspeil 1996) en nieuwbouwkooptoningen. De vraag naar bestaande koopwoningen is dus niet in het systeem opgenomen. Juist deze vraag is groot (zie paragraaf 10.4).

In het woonruimteverdelingsmodel stonden op 31 december 1995 5.152 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan wil bijna 70% op een zo kort mogelijke termijn een woning. De overigen staan reeds ingeschreven om punten te sparen. Op deze wijze is de kans groter dat zij, op het moment dat zij een woning willen betrekken, ook daadwerkelijk een woning krijgen aangeboden. De gebruikte gegevens hebben betrekking op alle 5.152 woningzoekenden. Van al deze woningzoekenden staat 53% langer dan twee jaar ingeschreven. Dit percentage ligt relatief hoog bij de 65-plussers en de jongeren tot dertig jaar. Potentiële starters staan doorgaans langer ingeschreven dan potentiële doorstromers. Bijna tachtig woningzoekenden behoorden tot de urgenten (medische of sociale indicatie; echtscheidingen).

Ongeveer de helft van de ingeschreven woningzoekenden behoort tot doelgroep

Van de woningzoekenden behoorden er 2.296 tot de aandachtsgroep (45%). Ruim 20% hiervan zijn 65-plussers, 43% is een eenpersoonshuishouden (< 65 jaar) en 36% een meerpersoonshuishouden (< 65 jaar).

Niet tot de aandachtsgroep behoorden 2.406 woningzoekende huishoudens (47%). Deze groep bestaat voor 9% uit 65-plussers, voor 32% uit eenpersoonshuishoudens (< 65 jaar) en voor 59% uit meerpersoonshuishoudens (< 65 jaar).

Van 450 huishoudens (9%) is het inkomen niet bekend, zodat niet vastgesteld kan worden of deze wel of niet tot de aandachtsgroep behoren.

De alleenstaanden onder de 65 jaar en de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (< 65 jaar) domineren de vraag naar huurwoningen in het Westland. Gezamenlijk

vragen zij ruim tweederde deel van de woningen. Binnen het Westland spreekt men van een chronisch tekort aan geschikte woonruimte voor een- en tweepersoonshuishoudens. Gezinnen met kinderen vormen 17% van de vragende huishoudens, 65-plussers 14%.

Woningzoekenden zijn voornamelijk Westlanders

84% van de ingeschrevenen woont in het Westland, ruim 40% van deze groep werkt er ook. Afgezet tegenover het inwonersaantal zijn er relatief veel woningzoekenden afkomstig uit Naaldwijk, De Lier en Schipluiden.

Naast Westlanders hebben zich andere woningzoekenden ingeschreven. Dit zijn economisch gebonden (6%), maatschappelijk gebonden (6%) en de zogenaamde 'beschermden groepen' zoals langdurig werklozen en scheidingsgevallen (3%), samen zo'n 800 mensen. Ruim 60% van deze groep zijn inwoners van de regio Haaglanden, met name Hagenaren (75%). Een kwart komt uit de provincie Zuid-Holland en de overigen van buiten de provincie. Ingeschreven woningzoekenden uit het buitenland treffen we nauwelijks aan.

Van alle ingeschreven woningzoekenden wonen 2.663 huishoudens (52%) momenteel ook al in een zelfstandige woning. Dit zijn dus potentiële doorstromers. Circa 42% van de woningzoekenden is een thuiswonende starter. De overigen zijn inwonenden, kamerhuurders en anders onzelfstandig wonenden.

Helpt woningzoekende doorstromers woont in een sociale-huurwoning

Van de 2.662 huishoudens die momenteel al in een zelfstandige woning wonen, is van 318 niet bekend om welke soort woningen dit gaat. Van de 2.345 overigen woont 30% in een koopwoning (700 woningen) en 18% in een particuliere huurwoning (420 woningen). Circa 52% van de ingeschreven woningzoekenden die een zelfstandige woning achterlaten, woont dus in een sociale-huurwoning (1.220 woningen). In 80% van de gevallen betreft het een huurwoning van een Westlandse corporatie (980 woningen).

Bekijken we de huidige huurwoningen van de Westlandse ingeschreven woningzoekenden, dan betreft dit in 53% van de gevallen een eengezinswoning. Driekwart van deze woningen heeft een huurprijs van minder dan f 800,- per maand, 40% een huurprijs van minder dan f 600,-. Van de meergezinswoningen heeft 90% een huur van minder dan f 800,- en 40% een huur van minder dan f 600,-.

Veel woningzoekenden geven geen voorkeur aan voor huur of koop

Het meest opvallende is dat 34% van de ingeschreven woningzoekenden blijkbaar geen expliciete voorkeur heeft voor een huur- of een koopwoning. Zij geven aan beide soorten woningen te wensen. Hoe jonger de ingeschreven woningzoeker is, des te groter de kans is dat beide soorten woningen gewenst worden. Door voor beide soorten woningen ingeschreven te staan, vergroten de woningzoekenden de kansen op een woning. Van de ingeschreven woningzoekenden van jonger dan dertig jaar geeft 48% geen voorkeur aan. Bij de huishoudens van middelbare leeftijd is dit een kwart, bij de 55 tot 65-jarigen 13% en bij de 65-plussers 8%.

Circa 49% geeft de voorkeur aan een huurwoning. Bij de 55-plussers is de huurwoning veruit favoriet, bij de 30-54 jarigen heeft bijna de helft een expliciete voorkeur voor een huurwoning. Bij de jongeren is de huurwoning doorgaans wat populairder dan de koopwoning.

Tenslotte prefereert 18% van de woningzoekenden een koopwoning. De meeste interesse vinden we bij de woningzoekenden van 25 tot 55 jaar. Zoals gemeld, hoeven alleen belangstellenden voor nieuwbouwoopwoningen zich in te schrijven. De vraag naar bestaande koopwoningen is niet geregistreerd.

In totaal worden er in het Westland 2.510 huurwoningen gevraagd en 910 koopwoningen. In 1.730 gevallen is er geen expliciete voorkeur voor huren of kopen genoemd.

Veel eengezinswoningen en kleinschalige meergezinswoningen gevraagd

Van degenen die een huurwoning wensen of geen voorkeur hebben, heeft 19% van de bewoners geen voorkeur voor het type woning. De woningzoekenden wensen veel eengezinswoningen (39%), gevolgd door boven- en benedenwoningen (17%), flatwoningen met een lift (11%) en ouderenwoningen (8%). De eengezinswoningen en de beneden/bovenwoningen zijn bij alle leeftijdscategorieën populair. Voor de boven- en benedenwoningen geldt dat de belangstelling voor de woning op de begane grond circa zesmaal groter is dan voor de bovenste woningen. De flatwoningen met lift zijn vooral populair bij de 65-plussers en de woningzoekenden tot 24 jaar.

Weinig interesse is er voor maisonnettes (3%) en flatwoningen zonder lift (2%). Deze typen worden praktisch alleen door jongeren gevraagd.

Van degenen die een nieuwbouwoopwoning wensen, is niet bekend wat het gewenste type is. Gezien de woningvoorraad in het Westland en de grote belangstelling van huurders voor eengezinswoningen, kunnen we aannemen dat de belangstelling voornamelijk bij eengezinswoningen ligt.

Lage huren gevraagd, maar hogere huur mogelijk

Circa 52% van de woningzoekenden die een huurwoning vragen of geen voorkeur hebben, wenst een huurwoning met een kale huur van maximaal f 650,-. Een kwart wil tussen de f 650,- en 750,- betalen. Afgerond 0% wil een woning van meer dan f 950,-.

Wanneer we inkomens van de huishoudens zodanig aan de IHS-grenzen relateren dat de fiatteringsgrens niet overschreden wordt, zou 39% van de woningzoekenden die een huurwoning wensen in een huurwoning moeten gaan wonen met een maximale huur van f 664,-. Eenderde deel van deze woningzoekenden is ouder dan 55 jaar, ruim eenderde deel jonger dan 25 jaar.

Voor 62% van de potentiële huurders zou gezien het inkomen geen maximumgrens maar een minimumgrens aan de orde zijn. Een kwart hiervan behoort tot de 55-plussers en 32% is jonger dan 25 jaar. Circa 43% is van middelbare leeftijd. Ongeveer 3% van al deze potentiële huurders zou een minimale huur van f 850,- moeten betalen, 37% een minimale huur van f 650,- en 22% een minimale huur van f 450,-.

Tabel 10.3 Vraag naar woningtypen in de huursector en potentieel aanbod door verhuizing; Westland

Woningtype	Vraag	Aanbod
Ouderenwoning	311	22
Beneden/bovenwoning	514	186
Flatwoning met lift	370	202
Flatwoning zonder lift	56	87
Maisonnette	68	64
Eengezinswoning	815	665
Geen voorkeur voor type; overig type	489	30
Totaal	2.623	1.256

Bron: Registratie woningzoekenden Westland; maart 1996.

Van de potentiële kopers en de huishoudens die geen voorkeur hebben voor huren of kopen, zijn de prijsklasse van f 150.000,- tot f 200.000,- (38%) en van f 200.000,- tot f 250.000,- (32%) het populairst. De overige belangstelling is gelijkelijk verdeeld over de prijsklasse tot f 150.000,- en de klasse boven de f 250.000,-.

Veel kleine woningen gevraagd in huursector

Bijna 60% van de woningzoekenden in het Westland wenst een woning met maximaal drie kamers (woon- en slaapkamers), 30% wil een woning met vier kamers en 9% een woning met vijf kamers. Grotere woningen worden nauwelijks gevraagd. Driekwart van de vragers van een huurwoning zoekt een woning met maximaal drie kamers, 20% een woning met vier kamers en 6% een woning met vijf of meer kamers. Bij de koopsector ligt dit beeld anders. Hier zoekt slechts 21% een driekamerwoning. Circa 53% zoekt een vierkamerwoning, 23% een vijfkamerwoning.

Conclusies

Op basis van het beschikbare materiaal zijn in eerste instantie weinig uitspraken te doen over de vraag-aanbodverhoudingen in het Westland. Daarvoor ontbreken te veel gegevens over de vrijkomende huidige woningen. Twee conclusies kunnen we wel trekken.

We kunnen op basis van de ingeschreven woningzoekenden concluderen dat er in het Westland sprake is van een woningtekort. In totaal worden er circa 5.150 woningen gevraagd, terwijl de potentiële doorstromers onder de woningzoekenden hooguit 2.230 woningen in het Westland kunnen vrijmaken. Hoe hoog dit tekort is, is op basis van de gegevens uit het woningzoekendenbestand niet vast te stellen. Daarvoor is een overzicht van de totale woningmarkt nodig. We zullen deze aantallen in de volgende paragraaf vergelijken met de cijfers uit het landelijk woningbehoefteonderzoek (WBO).

Uit de cijfers blijkt verder dat het aantal huishoudens dat in 's-Gravenzande en Monster een woning vraagt, kleiner is dan het aantal in deze gemeenten wonende woningzoekende huishoudens. In de vijf andere gemeenten van het Westland is de

situatie omgekeerd. In 's-Gravenzande en Monster lijkt dus de druk op de woningmarkt voor huurwoningen en nieuwbouwoopwoningen het kleinst te zijn.

Uit nageleverde gegevens kunnen we een vraag-aanbodverhouding voor de huursector maken. De invalshoek is hierbij het woningtype. De peildatum is begin maart 1996. De vraag is gedefinieerd als woningzoekenden die voorkeur hebben voor een huurwoning (2.623 huishoudens). Huishoudens die geen voorkeur hebben zijn niet meegenomen. Het aanbod wordt gevormd door huishoudens die een huurwoning in het Westland achterlaten. Opgemerkt moet worden dat de absolute aantallen niet direct vertaald kunnen worden in een bouwprogramma. Bij de vraag-aanbodverhouding draait het in essentie om de relatieve verschillen tussen de verschillende typen woningen. Duidelijk wordt bij welke typen de druk op de woningmarkt groot is en waar klein (zie tabel 10.3). Uit de vraag-aanbod verhouding blijkt een vraagoverschot. De tekorten zien we met name bij de boven- en benedenwoningen en de ouderenwoningen.

10.4 Woningvraag in het Westland volgens WBO 1993/94

De WBO-gegevens geven een beeld van de vraag-aanbod verhoudingen van de gehele woningmarkt in het Westland, dus ook van de bestaande koopwoningen. In totaal bestaat er een vraag naar 7.267 woningen, terwijl het vrijkomende aanbod 6.055 woningen bedraagt. Tabel 10.4 geeft een aantal kenmerken van vragers en aanbieders.

De cijfers zijn exclusief de buitenlandse migratie. We veronderstellen dat de invloed van deze migratie op de gepresenteerde cijfers gering is. De cijfers zijn een goede basis voor het vaststellen van tekorten/overschotten op de woningmarkt. Gewaakt moet echter worden om de absolute cijfers direct in een kwantitatief woningbouwprogramma te vertalen.

Conclusies

Uit het WBO volgt een verschil tussen vraag en aanbod van circa 1.200 woningen. Circa 23% van de verhuisgeneigden is urgent verhuisgeneigd, ofwel 1.671 huishoudens. Dit zijn 584 starters, 848 doorstromers binnen het Westland en 240 huishoudens die buiten de regio wonen en in het Westland willen wonen. Indien we een krappe definitie van het urgente woningtekort hanteren (Westlanders die nu geen huis in het Westland hebben en urgent verhuisgeneigd zijn), dan is er dus een urgent woningtekort van 584 woningen.

De tekorten vinden we vooral bij de meergezinshuurwoningen en de eengezinswoningen in de koopsector. Bij deze laatste gaat het met name in de prijsklassen van circa f 150.000,- tot f 200.000,- en f 250.000,- tot f 300.000,-.

Tabel 10.4 Vraag en aanbod in het Westland (afgerond op 500-tallen)

	Vraag	Aanbod	Saldo
Huur	2.500	3.000	0
Koop	4.500	3.500	--
Onbekend	500	*	
Huur eengezins	1.000	2.000	++
Huur meergezins	1.500	500	--
Koop eengezins	4.000	3.000	--
Koop meergezins	500	500	+
Koop < 155	500	500	+
Koop 155-205	1.000	500	--
Koop 205-255	1.500	1.500	0
Koop 255-300	1.000	500	--
Koop > 300	500	500	0
Huur goedkoop	1.500	1.000	--
Huur middelduur	500	1.000	+
Huur duur	*	500	+
Vrijstaand	1.500	1.000	--
2 onder 1 kap	500	*	-
Hoekwoning	1.500	500	--
Tussenwoning	2.000	3.000	++
Meergezinswoning	2.000	1.000	++
≤ 3 kamers	2.000	1.500	--
4 kamers	3.000	2.000	--
≥ 5 kamers	2.000	2.000	0

* = te weinig waarnemingen.

Bron: CBS-Woningbehoefteonderzoek 1993/1994, OTB-bewerking.

De helft van de verhuizers naar een meergezinswoning heeft geen voorkeur voor een bepaalde verdieping, 35% wil op de begane grond wonen. Een beperkt deel van de belangstellenden heeft dan ook behoefte aan een tuin.

Overschotten treffen we met name aan bij de eengezinshuurwoningen.

Vergelijking van de vraag en het aanbod met de woningzoekendenregistratie

Zowel het WBO en de Westlandse woningzoekendenregistratie constateren veel vraag naar koopwoningen in de prijsklasse f 150.000,- en f 200.000,-. In de huursector betreft het grootste kwalitatieve tekort de meergezinswoningen.

Belangrijkste verschillen zijn er echter ook. Het WBO signaleert een kwantitatief evenwicht in de huursector, het Westlandse systeem een tekort aan huurwoningen. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat het WBO ook de potentiële verhuisstro-

men van huurwoningen naar bestaande koopwoningen meeneemt. Daarom is het beter de WBO-cijfers als leidraad te nemen.

Het WBO komt tot een fors overschot aan eengezinshuurwoningen, het Westlandse woningzoekendensysteem komt tot een tekort.

Het WBO komt tot een relatief groot tekort van eengezinskoopwoningen tussen f250.000,- en f 300.000,- en tot een relatief klein tekort van koopwoningen tussen de f 200.000,- en f 250.000,-. Omdat de eerste prijsklasse niet tot de distributievoorraad behoort, neemt het Westlandse systeem deze vraag nauwelijks mee. Bij het Westlandse systeem ligt de nadruk dan ook sterker op de tweede prijsklasse.

10.5 Woningvraag in het Westland volgens overige bronnen

Tenslotte is uit lokale rapportages en interviews informatie over tekorten en overschotten af te leiden. Deze informatie geven we puntsgewijs weer.

's-Gravenzande:

- Behoeftte aan ouderenwoningen en driekamerwoningen
- Het RBOI adviseerde in de huursector alleen voor ouderen en alleenstaanden te bouwen, en in de koopsector gedifferentieerd te bouwen. Als indicatie voor het bouwprogramma werd gegeven: sociale huur 25%, premiekoop 35%, vrije sector met eenmalige bijdrage 20%, vrije sector 20%.

De Lier:

- Er bestaan zorgen over voldoende huurwoningen in de toekomst. Minimaal 25% van de voorraad zou uit huurwoningen moeten bestaan (1992: 32%). Er is een toenemende vraag van ouderen en alleenstaanden/inwonenden. Deze groepen willen relatief veel huurwoningen.

Maasland:

- De gemeenteraad heeft in 1987 een verdeelsleutel voor nieuwbouw vastgesteld: 70% moest sociale nieuwbouw zijn. In 1987-1992 heeft echter slechts 23% van de nieuwbouw in sociale sector plaatsgevonden. Er is een tekort aan koopwoningen tussen de f 180.000 en f 200.000 en goedkope huurwoningen.

Monster:

- Er is behoefte aan middeldure koopwoningen voor starters. Ook in het duurdere segment is uitbreiding nodig. Prioriteit moeten hebben: huisvesting voor ouderen, duurdere huur en koop voor de doorstroming, en de sociale-huursector.

Naaldwijk:

- Er zijn voldoende goedkope en betaalbare woningen voor lage-inkomensgroepen, maar onvoldoende betaalbare woningen voor de middeninkomensgroepen;

- Er is een toenemende behoefte aan woningen voor alleenstaande starters en ouderen. Het ODRP adviseerde in 1993: investeren in doorstroming, terughoudendheid investeringen in passende nieuwbouw voor doelgroep, investeren voor ouderen, investeren in uitbreiding betaalbare voorraad.

Schipluiden:

- Het RBOI adviseerde in 1991 huurwoningen voor ouderen te bouwen (wellicht ook mogelijkheden in koopsector). het betreft driekamerwoningen van circa f 600,- (prijspeil 1991). Mits de doorstroming toereikend is, kan een belangrijk deel van starters geholpen worden in de bestaande voorraad. Het accent bij het nieuwbouwprogramma zou moeten liggen op eengezinswoningen in de koopsector (tot f 200.000 prijspeil 1991);
- Het indicatieve bouwprogramma luidde: 25% huur (20% driekamer, 5% 4/5 kamer, 50% koop tot f 200.000, 15% koop f 200.000-300.000, 10% koop > f 300.000.

Wateringen:

- Op basis van een woningzoekendenuitdraai uit juli 1995 kunnen enkele conclusies getrokken worden;
- Vraag huurwoningen overtreft sterk het aanbod;
- Groot tekort aan huurwoningen, met name kleine meergezinswoningen;
- Geen tekort aan grote eengezinshuurwoningen;
- Grote vraag naar eengezinskoopwoningen f 180.000-250.000, gevolgd door de prijsklasse f 140.000-180.000.

Conclusie

De behoefte aan ouderenwoningen en woningen voor alleenstaanden komt in veel gemeenten in het Westland naar voren. Er is een grote behoefte aan koopwoningen, met name aan woningen tot circa twee ton (middeldure koopwoningen). Naaldwijk constateert als enige gemeente dat er voldoende goedkope en betaalbare woningen voor de lage-inkomensgroepen zijn.

10.6 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

Sinds 1 maart 1995 maken de zeven Westlandse gemeenten deel uit van het Stadsgevest Haaglanden. De prominente rol van de glastuinbouw vormt de basis voor het werende woningbouwbeleid in het Westland. Dit beleid is in het Structuurplan Westland vastgelegd. Als gevolg van het restrictieve beleid is gekozen voor een distributiemodel en hebben inwoners en economisch gebondenen voorrang op de Westlandse woningmarkt.

Het nieuwbouwprogramma is in het Structuurplan vastgesteld. Voor 1995-1999 staan circa 3.600 woningen op het programma (gemiddeld 720 woningen per jaar), voor

2000-2005 circa 1.800 woningen (jaarlijks gemiddeld 360). Het structuurplan geeft geen verdeling naar soort woningen.

De vraag naar huurwoningen en nieuwe koopwoningen wordt bijgehouden in het woonruimteverdelingssysteem Westland. Juist naar bestaande koopwoningen is de vraag echter groot en die zijn niet in het systeem opgenomen. Het WBO geeft ook, deels tegenstrijdige, uitkomsten over de woningbehoefte.

Er is in ieder geval een tekort aan eengezinskoopwoningen en meergezinshuurwoningen. Vooral ouderenwoningen en boven- en benedenwoningen van drie kamers zijn gewenst. Het tekort aan koopwoningen betreft het goedkope en middeldure segment, maar de precieze prijsklassen zijn niet duidelijk.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De kwantitatieve kaders van het Structuurplan Westland blijven van kracht. Dat zijn dus 3.600 woningen tot 2000 en 1.800 woningen erna.
- (2). Als differentiatie voor de periode tot 2005 is tabel 10.5 de leidraad. Dit bouwprogramma heeft als doel om aan de gesignaleerde tekorten tegemoet te kunnen komen, een gedifferentieerd woningaanbod in het Westland te creëren en de doorstroming te bevorderen. Door vooral in de middeldure (koop)sector te bouwen, zal de stap van de huur- naar de koopsector verkleind kunnen worden en daarmee de kans op een betere doorstroming vergroot. De sociale-huurwoningen tellen deels drie kamers (ouderenwoningen), deels vier kamers. Bij de koopwoningen ligt het accent op vier tot zes kamers.

Tabel 10.5 Nieuwbouwdifferentiatie in Westland volgens OTB-inzicht, 1995-2005 prijspeil 1995

	abs.	%
Sociale huur (tot f 810,-) waarvan 10% (= 540 woningen) tot f 679,- Sterke nadruk op ouderenhuisvesting, deels in kleinschalige meergezinshuizen	1.620	30
Middeldure koop (f 159.000 - f 227.000) (overwegend eengezinshuizen)	2.160	40
Dure koop (meer dan f 227.000) (uitsluitend eengezinshuizen)	1.620	30
Totaal	5.400	100

Bron: OTB-suggestie op basis van paragraaf 10.1-10.5.

- (3). Voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw van bereikbare huurwoningen zullen de corporaties ook eigen reserves inzetten. Dit is een voortzetting van bestaand beleid. Ook voor de gemeenten geldt een inspanningsverplichting.
- (4). De beschikbare gegevens vormen niet een voldoende basis om te adviseren tot een specifieke differentiatie per gemeente. De verdeling volgens tabel 10.4 kan voor Westlandgemeenten als richtsnoer gelden. De woonruimteverdeling zal sterk op de bevordering van doorstroming moeten worden gericht om in de voorraad woningen vrij te krijgen die passen bij de vraag van de vele aspirant-starters in het Westland.
- (5). Uit de registratie van de woningzoekenden is meer marktinformatie te halen dan nu het geval is. Gemeenten en corporaties zullen gezamenlijk evalueren welke informatie benodigd is en nu nog ontbreekt. Deze informatie zal standaard aan de rapportages toegevoegd worden. Het gaat met name om informatie over de vrijkomende woningen. Indien van deze woningen dezelfde kenmerken geregistreerd en gerapporteerd worden als bij de gewenste woningen, kunnen de vraag-aanbodverhoudingen beter inzichtelijk gemaakt worden.
- (6). Gezien de grote woningvraag van een- en tweepersoonshuishoudens zal in 1996 onder andere aan de hand van demografische gegevens worden bezien hoe de behoefte van deze groepen zich de komende tien à vijftien jaar ontwikkelt. Via de Bestuurscommissie Westland zullen de gemeenten en corporaties de noodzakelijke nieuwbouw op elkaar afstemmen. Marktverkenning en mogelijk een regionaal woningmarktonderzoek kunnen hierbij een goede ondersteuning bieden.

11.1 Inleiding

Het Besluit Woninggebonden Subsidies 1995 is bedoeld om de totstandkoming van woningen te bevorderen. Ook het realiseren van ingrijpende voorzieningen en het totstandbrengen van woonwagens en standplaatsen behoort tot de doelstellingen van de regeling.

Bijstelling BWS-budgetten

Bij de rijksbegroting 1997 zal het rijksmeerjarenprogramma voor de budgetten woninggebonden subsidies aanzienlijk worden bijgesteld. De gevolgen daarvan voor het stadsgewest zijn weergegeven in tabel 11.1.

Bij de budgetten voor 1998 t/m 2000 moet vooralsnog nadrukkelijk de kanttekening worden gemaakt dat het rijk geen enkele garantie zal bieden dat deze budgetten ook daadwerkelijk beschikbaar komen. Bovendien geldt dat per 1 januari van enig jaar het spaarsaldo niet meer mag bedragen dan 100% van het door het rijk voor het vorige jaar toegekend budget. De staatssecretaris heeft zich in het overleg met de 4 grote steden over het herstructureringsbeleid bereid verklaard zich in de richting van de minister van financiën in te zetten om de spaargrens al vanaf 1996 te verruimen.

Tabel 11.1 BWS-budgetten volgens begroting 1996 en verwachte bijgestelde budgetten; Haaglanden; 1996-2000 (f)

	Budgetten volgens begroting 1996	Verwachte bijgestelde budgetten
1996	49.508.000	49.508.000
1997	47.980.000	34.480.200
1998	43.765.000	27.311.500
1999	43.760.000	27.244.900
2000		27.206.500

Bron: Stadsgewest Haaglanden.

Tabel 11.2 Beschikbaar BWS-budget; Haaglanden; 1996-2000 (f)

	1996	1997	1998	1999	2000
Saldo 1994	4.095.456				
Saldo 1995	24.779.991				
Rijksbudgetten	49.508.000	34.480.200	27.311.500	27.244.900	27.206.500
Vrijval	27.000.000	7.300.000			
Totaal	105.383.447	41.780.200	27.311.500	27.244.900	27.206.500

Bron: Stadsgewest Haaglanden.

Bij het rijk zal worden aangedrongen op het verruimen van de spaarmogelijkheden en op het bieden van meerjarige zekerheid omtrent de beschikbare BWS-middelen. De omvang van de benodigde middelen wordt nader aangegeven in paragraaf 11.8.

Tezamen met de spaarsaldi en de verwachte vrijvallende middelen ontstaat het volgende beeld van de beschikbare budgetten (tabel 11.2).

In dit hoofdstuk wordt een basis gelegd voor een algemeen geldende prioriteitsstelling voor de BWS-gelden. Prioriteiten zijn ook in de regio Haaglanden nodig omdat het beschikbare budget kleiner is dan het benodigde budget. Hiertoe schetsen we eerst de relatie tussen het BWS, het Stadsvernieuwingsfonds en het Grote-Stedenbeleid (paragraaf 11.2). In paragraaf 11.3 bekijken we aan de hand van welke kerncriteria het BWS-budget moet worden verdeeld en wat dit betekent voor Haaglanden. Nadat aandacht is besteed aan de gehanteerde huur- en prijsgrenzen (paragraaf 11.4), formuleert paragraaf 11.5 een voorstel voor normbedragen en paragraaf 11.6 een voorstel voor prioriteitsstelling. Paragraaf 11.7 gaat in op het thema 'duurzaam en aanpasbaar bouwen'. In paragraaf 11.8 wordt een indicatie gegeven van de voor de komende jaren benodigde BWS- middelen. Een samenvatting en een overzicht van afspraken tussen gewest, gemeenten en corporaties wordt gepresenteerd in paragraaf 11.9

11.2 Onderscheid BWS, Stadsvernieuwingsfonds en Grote-Stedenbeleid

Voordat we ingaan op de wijze waarop BWS-middelen volgens het Rijk ingezet dienen te worden, staan we stil bij het onderscheid tussen het BWS, het Stadsvernieuwingsfonds en het Grote-Stedenbeleid. Er zijn weliswaar raakvlakken qua doelstelling, maar de financiële middelen zijn voor verschillende soorten projecten (of onderdelen daarvan) bedoeld.

Vierledige achtergrond BWS

Het BWS heeft als doelstelling het inlopen van het woningtekort, een voortgaande verbetering van de kwaliteit van (bestaande) woningen en de omgeving, een doelmatig en evenwichtig gebruik van de woningvoorraad en het bevorderen van de differentiatie in de sociale samenstelling van wijken.

Het BWS-budget heeft een vierledige achtergrond. Het is ten eerste bedoeld om nieuwbouw te stimuleren (stimuleringsbijdragen voor nieuwbouw goedkope sector). Dit moet gezien worden tegen een achtergrond van een omschakeling naar een situatie waarin zonder exploitatiesubsidies moet worden gebouwd.

Ten tweede zijn er de stimuleringsbijdragen voor ingrijpende voorzieningen. Deze zijn bedoeld voor vooroorlogse slechte en zeer slechte particuliere huurwoningen en door corporaties aan te kopen en te verbeteren vooroorlogse woningen.

De derde bijdrage (plaatselijk verschillende omstandigheden: PVO) is bedoeld als compensatie van locatiegebonden kostenverhogende factoren die de bouwprijs beïnvloeden.

Bereikbaarheidstoelagen tenslotte hebben als doel woningen bereikbaar te maken voor de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Het rijk doelt met name op het creëren van een gemengde bevolkingssamenstelling op nieuwe uitleggebieden.

Stadsvernieuwing: sprongsgewijs inlopen achterstanden

Stadsvernieuwing daarentegen is 'een zodanig geïntensiveerde aanpassing van het woon-, werk-, productie- en leefmilieu (in de bebouwde kom van voor 1970) aan de huidige wensen en normen dat de thans nog aanwezige achterstand sprongsgewijs wordt ingelopen, zulks ten bate van hen die in de achterstandsgebieden wonen, werken en hun bedrijf uitoefenen; onderhoud en beheer vallen daar dus buiten' (MVROM, 1992, Beleid voor stadsvernieuwing in de toekomst; Nota 'De tweede helft' p. 5).

De samenhang tussen de stadsvernieuwing en het BWS kan in bestaand stedelijk gebied sterk zijn. Als in een concreet project bijvoorbeeld wordt gekozen voor het ingrijpend verbeteren van huurwoningen (slechte en zeer slechte kwaliteit), dan valt dit onder de BWS-regeling. Als in dat project ook de woonomgeving wordt opgeknapt, dan moet daarvoor het stadsvernieuwingsfonds worden aangesproken.

Valt de keuze op vervanging, dan wordt het subsidieregime gedeeltelijk BWS -voor de exploitatie- en gedeeltelijk het stadsvernieuwingsfonds: voor alle tekorten bij de grondkosten, inclusief de inrichting van de woonomgeving.

Als het om eigen woningen gaat, dan zal bij elk van beide keuzen (verbeteren of vervangen) een beroep op het stadsvernieuwingsfonds kunnen worden gedaan (MVROM, 1992, p. 9). Volkshuisvestingszaken die onder het stadsvernieuwingsfonds vallen zijn grondproductiekosten, verbetering van eigen woningen, verbetering van vooroorlogse particuliere huurwoningen die van matige kwaliteit zijn, aankoop van particuliere huurwoningen die ingrijpend verbeterd moeten worden, verbouw van niet-woonpanden tot woningen, verbeteren van de woonomgeving en het begeleiden van het stadsvernieuwingsproces (verhuis- en herinrichtingskosten, wisselwoningen en voorlichting).

Grote-Stedenbeleid: versterken van sociaal en economisch fundament

Het Grote-Stedenbeleid heeft als doel het sociaal en economisch fundament van negentien grotere steden in Nederland te versterken. Binnen Haaglanden behoort alleen Den Haag hiertoe. De centrale thema's zijn: werk, onderwijs, veiligheid, leefbaarheid en zorg. Op het terrein van de volkshuisvesting betekent dit ondermeer dat er een sluitend lokaal netwerk ontstaat waarin kwetsbare mensen (zoals daklozen, drugsverslaafden, in psychische nood verkerenden) worden opgevangen en geholpen kunnen worden. Ook woningcorporaties spelen hierin een rol. Verder zullen er integrale programma's wijk- en buurtbeheer ontwikkeld en uitgevoerd moeten worden. Afspraken zullen gemaakt worden over de middelen die de corporaties in kunnen zetten ter bevordering van de bereikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep en voor investeringen in de woonomgeving. Ruimtelijke segregatie zal tegengegaan worden door duurdere woningen in het bestaand stedelijk gebied te bouwen en ook bereikbare woningen op de VINEX-locaties te realiseren. Hier zien we een overlap met één van de BWS-kerncriteria. Binnen het Grote-Stedenbeleid is voor dit punt niet expliciet geld gereserveerd. Speerpunten voor die financiële middelen zijn namelijk wijk- en buurtbeheer, wijkveiligheid en wijkconomie.

Geen dubbele financiering

Uit het bovenstaande blijkt dat projecten die met BWS-middelen ondersteund worden, in beginsel niet met geld uit het stadsvernieuwingsfonds dubbel gefinancierd kunnen worden. Weliswaar kan een project voor zowel een BWS-bijdrage als een stadsvernieuwingsbijdrage in aanmerking komen, maar beide bijdragen hebben dan betrekking op verschillende onderdelen van het project. Bij het Grote-Stedenbeleid ligt het accent op het beheer van de wijken. Het is niet de bedoeling om nieuwbouwwoningen die in het kader van de herstructurering gebouwd worden, deels met geld dat bedoeld is voor het Grote-Stedenbeleid te financieren. De vier grote steden en het ministerie van VROM werken aan een convenant met betrekking tot een intensivering van het herstructureringsbeleid. Een belangrijk deel van de opbrengst van de bezuinigingen op de BWS-budgetten wordt daarvoor ingezet. Het nieuwe herstructureringsbeleid in het kader van het Grote-Stedenbeleid is nog niet betrokken in de prioriteitsstelling die bij de besteding van de BWS-middelen zal worden gehanteerd.

11.3 Kerncriteria BWS 1995

Het Besluit Woninggebonden Subsidies bevat vijf criteria die een doelmatige inzet van de middelen moeten waarborgen :

1. Inlopen van het woningtekort;
2. Voortgaande verbetering van de kwaliteit van (bestaande) huurwoningen en de omgeving;
3. Een doelmatig en evenwichtig gebruik van de woningvoorraad (door middel van een gerichte toewijzing en het creëren van voldoende aanbod van nieuwe woningen voor de gewenste doorstroming);

4. Bevordering van de differentiatie in de sociale samenstelling van wijken;
5. Aanwezige financiële draagkracht van sociale verhuurders.

1 Inlopen van woningtekort.

Het eerste kerncriterium kunnen we in het stadsgewest Haaglanden in beperkte mate gebruiken om prioriteiten te stellen.

Uit de vraag-aanbodverhoudingen uit het WBO ontstaat voor ieder deelgebied een beeld van de belangrijkste tekorten.

Den Haag:

- Eengezinskoopwoningen (met name in de prijsklasse van f 167.000,- tot ruim f 250.000,-).
- Middeldure eengezinshuurwoningen.

Zoetermeer:

- Eengezins- en meergezinskoopwoningen (koop tot ruim f 200.000,-).
- Goedkope huurwoningen.

Delft/Pijnacker:

- Eengezinskoopwoningen (klasse vanaf f 167.000,- tot ruim f 200.000,- en de klasse vanaf f 300.000,-).
- Middeldure eengezinshuurwoningen.

Westland:

- Eengezinskoopwoningen (prijsklasse van f 167.000 tot ruim f 200.000,- en f 250.000,- tot f 300.000,-).
- Goedkope meergezinshuurwoningen/ouderenwoningen.

Overig Haaglanden:

- Eengezinskoopwoningen (prijsklasse vanaf f 167.000,-).
- Goedkope meergezinshuurwoningen/ouderenwoningen.

Met uitzondering van Zoetermeer is er in het stadsgewest geen tekort aan sociale-koopwoningen. In Zoetermeer is er ook een tekort aan goedkope huurwoningen. Inzet van BWS-gelden om sociale-koopwoningen te realiseren heeft dan ook niet de hoogste prioriteit. Alle betrokkenen beseffen dat het bereikbaar houden van deze woningen grote problemen geeft. Door marktwerking in de koopsector vallen deze woningen al snel buiten de goedkope sector; ook zonder BWS-inzet worden goedkope koopwoningen gemakkelijk verkocht. Bovendien zijn er andere mogelijkheden om het aanbod van goedkope woningen te vergroten (verkoop huurwoningen).

Van de overige woningtypen die met BWS-gelden ondersteund kunnen worden, zijn in Haaglanden geen overschotten aanwezig (goedkope en middeldure huurwoningen, en koopwoningen vanaf sociaal tot f 238.000,-).

2. *Voortgaande verbetering van de kwaliteit van (bestaande) woningen en de omgeving.*

De stimuleringsbijdragen voor ingrijpende voorzieningen worden alleen toegekend voor verbetering van vooroorlogse slechte particuliere huurwoningen en voor het zogenaamd aangekocht bezit van corporaties. Dit kerncriterium doet opgeld in Den Haag en Delft. Voor verbetering van eigen woningen zijn de stimuleringsbijdragen niet bedoeld.

3. *Een doelmatig en evenwichtig gebruik van de woningvoorraad (door middel van een gerichte toewijzing en het creëren van voldoende aanbod van nieuwe woningen voor de gewenste doorstroming).*

Veronderstellende dat iedere gemeente dit criterium hoog in het vaandel heeft staan, is het slechts beperkt te gebruiken als basis voor een prioriteitsstelling van de beschikbare BWS-middelen. Het creëren van voldoende aanbod van nieuwe woningen om de gewenste doorstroming op gang te krijgen, lukt doorgaans beter naarmate de nieuwbouwwoningen duurder zijn. Dan ontstaan in het algemeen namelijk de langste verhuisketens. Er kunnen echter ook zeer specifieke op doorstroming gerichte projecten zijn. Een voorbeeld is de nieuwbouw van kleine ouderenwoningen met als doel om grote eengezinswoningen vrij te krijgen.

4. *Bevordering van de differentiatie in de sociale samenstelling van wijken.*

Dit kerncriterium komt in Haaglanden nadrukkelijk naar voren. In herstructureringsgebieden gaat het bij de BWS-gelden om het toevoegen van ontbrekende woningtypen, met name de bouw van middeldure koopwoningen. In de Trendbrief Volkshuisvesting 1995 wordt overigens expliciet aangegeven dat de stimulering van de marktsector zich zou dienen te beperken tot die woningen welke gerealiseerd worden op stadsvernieuwingslocaties. De herstructureringsgebieden, zoals die in Haaglanden worden gedefinieerd, liggen ook in naoorlogs gebied, zodat de interpretatie van het bevorderen van de differentiatie wat breder is dan de Trendbrief aangeeft.

5. *Aanwezige financiële draagkracht van sociale verhuurders.*

De aanwezige financiële draagkracht is het vijfde kerncriterium uit het BWS. Bij opdrachtgevers met voldoende financiële middelen is de noodzaak om BWS-middelen in te zetten minder groot dan bij opdrachtgevers met minder financiële reserves. Voor Haaglanden gaan we ervan uit dat alleen financieel draagkrachtige corporaties grotere aantallen nieuwbouwwoningen realiseren die voor BWS-gelden in aanmerking komen. Dit criterium is om die reden niet onderscheidend genoeg.

Het ligt voor de hand om aan de subsidiëring van de sociale sector de voorwaarde te stellen dat sprake moet zijn van een meerjarig perspectief voor wat betreft het beoogde huurniveau. Deze voorwaarde is met name van belang voor niet-sociale verhuurders, omdat sociale verhuurders via het BBSH kunnen worden aangesproken op de huurontwikkeling en relatie tot de primaire doelgroep. Indien aan die voorwaarde wordt voldaan kunnen ook aan niet-toegelaten instellingen bijdragen worden verstrekt voor de sociale woningbouw. Vanwege het primaat van de toegelaten

instellingen in de sociale huursector zullen in principe alleen toegelaten instellingen in aanmerking komen voor BWS-bijdragen voor sociale-huurwoningen. De BWS-middelen zullen dan in elk geval voor de volkshuisvesting beschikbaar blijven. Met het oog op het belang van de kerncriteria 1, 2 en 4 lijkt het echter niet zinvol om niet-toegelaten instellingen geheel uit te sluiten van BWS-gelden voor sociale woningbouw. Dit is met name van belang voor onder andere gecombineerde bouwprojecten in het bestaand stedelijk gebied en de ombouw van kantoorpanden tot woningen. Voorgesteld wordt het meerjarig perspectief voor wat betreft het beoogde huurniveau in dergelijke gevallen te stellen op 25 jaar.

11.4 Huur- en prijsgrenzen bij BWS-budgetverdeling

Grenzen BWS-verordening

In de BWS-verordening van het Stadsgewest Haaglanden worden de volgende (van de rijksterminologie afwijkende) benamingen gehanteerd (prijsspeil 1996):

- * Extra goedkoop (= bereikbaar volgens rijksdefinitie):
maximaal f 710,- kale huur per maand.
- * Goedkoop (= goedkoop en middelduur volgens rijksdefinitie):
maximaal f 855,- kale huur per maand, koop tot f 167.000,-.
- * Middelduur (= dure huur en middeldure koop volgens rijksdefinitie):
maximale kosten voor het verkrijgen in eigendom van f 238.000,-.

Rijk heeft IHS-grenzen bevroren

De extra goedkope woningen zijn in de verordening gedefinieerd in relatie tot de daarvoor in te zetten bereikbaarheidstoelagen. Zowel bij de Verordening Woninggebonden Subsidies als het VINEX-differentiatiebesluit is ervan uitgegaan dat de huur van deze woningen niet hoger mag zijn dan de huurprijs waarbij geen fiattering door de gemeente hoeft plaats te vinden in verband met de individuele huursubsidie, uitgaande van meerpersoonshuishoudens met een minimuminkomen (fiatteringshuur). In de afgelopen jaren is deze uit de IHS-tabellen af te leiden huurprijsgrens jaarlijks opgehoogd. Bij de wijziging van de IHS per 1 juli 1996 heeft geen ophoging plaatsgevonden. Bij de aanpassing van de verordening aan de nieuwe BWS-grenzen is ervan uitgegaan dat ook de fiatteringshuur zou worden verhoogd. In de toelichting is in dat verband, vooruitlopend op de wijziging van de IHS per 1 juli 1996, f 710,- opgenomen als nieuwe fiatteringshuur.

Op grond van de verordening geldt de feitelijk per 1 juli 1996 geldende fiatteringshuur van f 679,-. In de praktijk wordt de gemeenten toegestaan te rekenen met f 710,- (voor 1996), omdat gemeenten reeds op dit bedrag hadden geanticipeerd.

Ingrijpende wijzigingen IHS op komst

Vanaf 1 januari 1997 zal weer de feitelijke fiatteringshuur gehanteerd worden. De verordening laat de ruimte om daarbij te kiezen voor de fiatteringshuur op het moment dat verhuur van de woning daadwerkelijk aanvangt.

Het is overigens thans nog niet duidelijk of na de volgende wijziging van de IHS nog sprake is van een fiatteringshuur. Per 1 juli 1997 zal de IHS ingrijpend worden gewijzigd. De systematiek van de fiatteringsgrens wordt naar verwachting vervangen door IHS-budgetafspraken met gemeenten. Het Kabinet is voornemens prestatie-afspraken in de Huursubsidiewet en het BBSH op te nemen.

Eenzelfde situatie geldt voor de grens van f 855,-. Ook hier is geanticipeerd, maar het ministerie heeft deze huurgrens voor 1996 bevroren tot het niveau van 1995 (f 810,-).

Deze afspraken met de sociale verhuurders beogen het aantal subsidieontvangers boven de aftoppingsgrenzen (de grens waarboven de kwaliteitskorting 100% is) te beperken en woningen onder deze grenzen bij toewijzing met voorrang te verhuren aan huishoudens behorend tot de doelgroep. De aftoppingsgrenzen zullen daarbij gedifferentieerd worden naar huishoudensgrootte. Het kabinet heeft daarbij de volgende aftoppingsgrenzen voorgesteld (prijspeil 1995):

- f 710,- voor 1- en 2-persoonshuishoudens;
- f 764,- voor 3- en 4-persoonshuishoudens;
- f 819,- voor meer dan 4-persoonshuishoudens.

IHS-wijzigingen hebben invloed op huurgrenzen BWS en de bereikbaarheidstoelagen

Deze grenzen markeren volgens het Kabinet tevens prijzen waarvoor in elk geval een deel van het nieuwbouwprogramma sociale-huurwoningen gerealiseerd kunnen worden. Dit biedt de mogelijkheid om bovengenoemde aftoppingsgrenzen als volgt te hanteren als maximale aanvangshuren voor woningen met een bereikbaarheidstoelag (prijspeil 1995):

- f 710,- voor 2- en 3-kamerwoningen;
- f 764,- voor 4-kamerwoningen;
- f 819,- voor woningen met 5 of meer kamers.

In het najaar zal in relatie tot de definitieve voorstellen voor de IHS worden gezien wat de IHS-wijzigingen terzake betekenen voor het te hanteren uniforme huurniveau voor de extra goedkope woningen en voor de hoogte van de bereikbaarheidstoelagen.

11.5 Normbedragen BWS-gelden

Het rijk hanteert bij de berekening van voeding van het budget een woningbouwprogramma en normsubsidiebedragen. Bij de berekening wordt niet het gehele programma gehonoreerd. Bovendien past het rijk nog correctiefactoren toe om het totale budget af te stemmen op de beschikbare middelen. Bij de budgetverdeling van 1995 en de voorlopige budgetverdeling voor 1996 zijn door het stadsgewest bij de verdeling over de gemeenten stadsgewestelijke normbedragen gehanteerd, die eenvoudigweg zijn berekend door het rijksbudget per categorie te delen door het bijbehorende rijksprogramma voor de regio.

Stadsgewestelijke normbedragen worden verhoogd

De tot nog toe gehanteerde stadsgewestelijke normbedragen worden te laag geacht. Voor wat betreft de sociale woningbouw in het binnenstedelijk gebied en in de uitleggebieden zijn ze te laag voor een kostendeekkende exploitatie binnen randvoorwaarden met betrekking tot de aanvangshuur. Op complex- en/of locatieniveau zijn steeds aanvullende instrumenten nodig, zoals:

- * (extra) verlaagde grondprijzen;
- * dekking van exploitatieverliezen door winstgevende compenserende bouw door corporaties in de ongesubsidieerde sociale huur (f 855,- tot f 1047,-), de sociale koop en de middeldure marktsector;
- * bijdragen vanuit de bedrijfsreserves van de corporaties.

Ook na toepassing van deze instrumenten is de kostendekkendheid niet gegarandeerd, met als gevolg dat corporaties exploitatieverliezen voor hun rekening zouden moeten nemen. Om een betere verhouding te krijgen tussen de inzet van woninggebonden subsidies, lage grondprijzen, winsten uit verlies-compenserende activiteiten en exploitatieverliezen is een verhoging van het aandeel van de woninggebonden subsidies noodzakelijk.

Ook ten aanzien van de middeldure sector wordt het stadsgewestelijk normbedrag te laag geacht teneinde een dusdanige prijs-kwaliteitsverhouding te bereiken dat de markt woningen in deze gebieden ook kunnen concurreren met de woningbouw in uitleglocaties.

In verband met het voorgaande zijn door het stadsgewest voor 1996 en 1997 inmiddels nieuwe normbedragen ontwikkeld. Deze staan vermeld in tabel 11.3. De nieuwe normbedragen zijn geënt op de voor 1996 geldende parameters. De normbedragen kunnen jaarlijks aan de hand van de ontwikkeling van de parameters (rente, bouwkostenstijging en huurstijging) worden bijgesteld.

11.6 Prioriteitsstelling BWS-gelden

Sociale woningbouw in de VINEX-uitleggebieden heeft prioriteit

De eerste prioriteit voor de BWS-benutting ligt bij de sociale woningbouw in de VINEX-uitleggebieden. Daarna ligt de prioriteit bij de koop- en marktsectorbouw in het binnenstedelijk gebied en de woningverbetering in het binnenstedelijk gebied. Door het stadsgewest is de inzet van BWS-subsidies voor de koop- en marktsectorbouw op voorhand beperkt tot de stadsvernieuwingsgebieden en de herstructureringsgebieden. Voor de herstructureringsgebieden zullen echter de extra middelen moeten worden aangewend die in het kader van het tussen de vier grote steden het rijk terzake af te sluiten convenant aan het stadsgewest worden toegekend. Om gedifferentieerde wijken te creëren ligt het speerpunt hier op middeldure koopwoningen. Verkoop van bestaande huurwoningen kan in de vraag naar goedkope woningen voorzien.

Tabel 11.3 BWS-normbedragen 1996-1997; Haaglanden (f)

Categorie	Differentiatie	Normbedrag	Rekenkundig gemiddelde
Extra goedkoop huur BSG	- kern stadsvernieuwing	39.900	33.600
	- overig BSG	31.100	
Sociaal huur BSG	- kern stadsvernieuwing	22.900	16.500
	- overig BSG	14.500	
Extra goedkoop huur uitleg VINEX	- 4 kamer meergezins	31.100	27.000
	- 4 kamer eengezins	24.700	
	- 5 kamer eengezins	25.500	
Sociale huur uitleg VINEX	- 4 kamer meergezins	14.100	10.000
	- 4 kamer eengezins	7.700	
	- 5 kamer eengezins	8.800	
Sociaal koop BSG	- kern stadsvernieuwing alleen voor 1996; 1997 (nog te bepalen)	16.500	16.500
Sociaal koop uitleg	alleen voor 1996; 1997 (nog te bepalen)	10.000	10.000
Sociaal verbouw BSG		21.300	21.300
Middelduur BSG	- kern stadsvernieuwing	13.000	10.000
	- overige SV	5.000	
Ingrijpende voorzieningen	- aangewezen gebieden	30.000	23.500
	- overig beide alleen voor 1996; voor 1997 nog te bepalen	19.000	
Woonwagens		15.000	15.000
Standplaatsen		5.000	5.000

Bron: Stadsgewest Haaglanden.

De inzet van BWS-subsidies voor de woningverbetering in het binnenstedelijk gebied is beperkt tot particuliere huurwoningen en het zogenaamde aangekocht bezit van corporaties.

Bij de berekening van de normbedragen voor de extra goedkope huurwoningen is uitgegaan van de f 679,- (1995)/ f 710,- (1996) als maximale aanvangshuur voor de extra goedkope woningen. De verlaging van de BWS-budgetten door het rijk wordt in relatie tot een gewijzigd IHS vertaald in het hanteren van de eerder genoemde aftoppingsgrenzen als maximale aanvangshuren voor de extra goedkope woningen.

De in de normbedragen betrokken bereikbaarheidstoelage van f 17.000,- wordt in dat verband gehalveerd.

Richtlijnen voor vermindering BWS-beslag

De doelstellingen om enerzijds de goedkope en extra goedkope woningbouw in de uitleglocaties veilig te stellen en anderzijds het aandeel van de marktsector in de stadsvernieuwings- en herstructureringsgebieden te vergroten ten koste van de sociale woningbouw in deze gebieden leggen een groot beslag op het BWS-budget. De eerste doelstelling heeft prioriteit. Het stadsgewest heeft voor de VINEX-uitleglocaties de intentie om de huidige normbedragen voor de gehele VINEX-periode in stand te houden, zodat gelijke kansen gecreëerd worden.

Vermindering van het BWS-beslag in stadsvernieuwingsgebieden en overig stedelijk gebied zullen moeten worden vertaald in een verdere differentiatie, verlaging van de aantallen woningen die voor BWS gelden in aanmerking komen en/of het hanteren van normbedragen. Vermindering van de aantallen gebeurt met behulp van een maximering van het sociale sector-programma voor deze gebieden. Verlaging van de normbedragen gebeurt aan de hand van het in ontwikkeling zijn de kader voor de honorering van plaatselijk verschillende omstandigheden. Beide voorgaande maatregelen zullen leiden tot een lager subsidiebeslag.

Indien er, met inachtnaam van de reeds aangebrachte beperkingen, onvoldoende BWS-middelen beschikbaar zullen zijn, zullen aanvullende maatregelen nodig zijn om het subsidiebeslag te verminderen:

- * een verdere maximering van het programma voor de onderscheiden categorieën;
- * een verlaging van de normbedragen;
- * het aanwijzen van meer categorieën, waarvoor geen subsidie beschikbaar wordt gesteld.

Dergelijke maatregelen moeten passen binnen de meerjarige VINEX-afspraken. Bij de verdeling van het grondkostenfonds voor de VINEX-locaties is immers voor alle locaties gerekend met dezelfde parameters, inclusief de BWS-subsidies. Het verschillend behandelen van de locaties zou kunnen leiden tot wijzigingen in de verdeling van het grondkostenfonds. In verband daarmee moeten de locaties ook voor wat betreft de toedeling van BWS-gelden op dezelfde wijze behandeld worden. De normbedragen dienen in dat verband voor de periode waarvoor de afspraken gelden op vergelijkbaar niveau te blijven.

Versterking budgetbewaking

De spanning tussen het beschikbare budget en het budgetbeslag benadrukt de noodzaak van een goede budgetbewaking en een degelijk subsidiekader. Het budgetbeheer zal worden versterkt door een integratie van de bestaande registraties, een uniform kader voor plaatselijk verschillende omstandigheden en een verbetering van de kwartaalrapportages.

11.7 Duurzaam en aanpasbaar bouwen

Gezien de beperkte beschikbare middelen ligt het niet voor de hand dat het realiseren van de woningen in het aanpasbaar en duurzaam bouwen via extra BWS-gelden wordt gestimuleerd. Wel zullen bij projecten binnen eenzelfde prioriteitsklasse duurzaam en/of aanpasbaar gebouwde projecten voorrang hebben op de 'traditioneel' gebouwde projecten.

Binnen Haaglanden zal een zodanig beleid worden gevoerd door gemeenten en woningcorporaties dat bij nieuwbouw en ingrijpende verbetering een hoge duurzaamheid en aanpasbaarheid als norm worden aangehouden. Ook het woningbeheer en het beheer van de woonomgeving worden mede ingezet ter verhoging van de duurzaamheid. Over de hierbij geboekte resultaten wordt (tenminste) één maal per jaar informatie uitgewisseld, zodat een collectief leerproces ontstaat. Ook positieve ervaringen buiten Haaglanden zullen daarbij als inspiratiebron kunnen fungeren.

Prioriteitenstelling duurzaam verbouwen bij gemeenten

Voor verbouwing, renovatie en onderhoud van woningen is de Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen van het Ministerie van VROM van kracht. Het aan het stadsgewest toegekende budget van f 9,8 miljoen is over de gemeenten verdeeld. Op grond van de Regeling stadsgewest Haaglanden inzake de tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen stellen de gemeenten zelf de prioriteiten bij de benutting van deze middelen.

Maatregelenpakket duurzaam bouwen op stadsgewestelijk niveau

Voor de nieuwbouw is door het stadsgewest het Maatregelenpakket duurzaam bouwen op gebouw- en materiaalniveau vastgesteld. Het pakket bestaat uit drie niveaus. Het basispakket Haaglanden (voorkeurspakket A) is een standaardniveau. Maatregelen die tot dit pakket behoren, zijn zonder of met weinig extra inspanning te nemen. Er zijn geen meerkosten aan verbonden. In het hogere niveau (voorkeurspakket B) richten de maatregelen zich op milieuvriendelijke alternatieven, die specifieke aandacht en inspanning vragen. Voor een deel is er sprake van meerkosten, maar deze maatregelen worden al wel op veel plaatsen in het land toegepast. De maatregelen uit het hoogste pakket (voorkeurspakket C) passen bij gericht milieubewust ontwerpen. Veelal zijn dit milieuvriendelijke ontwerp- en planbeslissingen van een meer experimenteel karakter, die hogere kosten met zich meebrengen. Het beleid is erop gericht dat tenminste voorkeurspakket A wordt toegepast en daarboven zoveel mogelijk onderdelen uit pakket B. Experimenten met onderdelen uit het voorkeurspakket C worden gestimuleerd.

11.8 Benodigde BWS-middelen

Extra BWS-middelen nodig

Uitgaande van de in paragraaf 11.5 en 11.6 aangegeven normbedragen en prioriteiten zal het verwachte budgetbeslag voor de periode 1996 t/m 1999 f 45 miljoen

uitstijgen boven de voor die periode thans reeds beschikbare rijksbudgetten en gespaarde en vrijvallende middelen. Voor de periode 2000 t/m 2004 zal naar verwachting *f* 165 miljoen aan BWS-middelen nodig zijn.

In deze prognoses zijn nog niet de extra middelen meegerekend die nodig zijn voor de intensivering van de herstructurering van het binnenstedelijke gebied. Deze geldstroom zal los van de BWS-gelden gereguleerd worden.

Bij het rijk zal worden bepleit om het meerjarenprogramma qua BWS-budgetten substantieel te verhogen gedurende (tenminste) de looptijd van de VINEX-uitvoeringsconvenanten.

11.9 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

Het Stadsgewest verdeelt de BWS-subsidies. In 1996 is hiervoor door het rijk nog 49,5 miljoen gulden beschikbaar gesteld. De door het rijk jaarlijks beschikbaar te stellen BWS-budgetten zullen de komende jaren aanzienlijk lager zijn. Daarnaast krijgen sommige gemeenten rijkssubsidies voor aanverwante terreinen zoals stadsvernieuwing (Den Haag), het Grote-Stedenbeleid en de herstructurering. Projecten kunnen echter niet 'dubbel' gefinancierd worden, maar wel op hetzelfde gebied betrekking hebben.

Omdat het beroep op BWS-subsidies groter is dan het budget reikt, moet het Stadsgewest prioriteiten stellen. De hoogste prioriteit wordt toegekend aan extra goedkope en sociale-huurwoningen op VINEX-uitleggebied. Daarna volgen koop- en marktsectorwoningen in stadsvernieuwingsgebieden en ingrijpende voorzieningen aan particuliere huurwoningen en aan door corporaties aangekocht bezit. Het stadsgewest heeft de intentie om de huidige normbedragen voor bouw van woningen op de VINEX-uitleggebieden de gehele VINEX-periode in stand te houden, zodat gelijke kansen gecreëerd worden.

Omdat het bereiken van de gestelde volkshuisvestingsdoelen niet overall even gemakkelijk is, hanteert het Stadsgewest verschillende normbedragen.

Te maken afspraken tussen partijen

(1). Voor 1996 en 1997 worden de in paragraaf 11.5 genoemde nieuwe normbedragen gehanteerd.

Bij het rijk zal worden gepleit voor verruiming van de spaarmogelijkheden, meerjarige zekerheid en verhoging van de BWS-budgetten, teneinde het voor 1996 en 1997 geformuleerde beleid voort te kunnen zetten gedurende de gehele VINEX-periode (tot 1 januari 2005).

(2). Er worden geen BWS-gelden ingezet voor sociale-koopwoningen, dure huurwoningen en dure koopwoningen die buiten de stadsvernieuwingsgebieden worden gebouwd. Koop- en marktsectorwoningen in herstructureringsgebieden worden gesubsidieerd met daarvoor in het kader van het convenant tussen de vier grote steden en het rijk af te sluiten convenant.

- (3). Duurzaam en aanpasbaar bouwen is de norm voor alle nieuwbouw in Haaglanden. Het beleid voor duurzaam bouwen is erop gericht voorkeurspakket A standaard toe te passen en daarboven zoveel mogelijk onderdelen uit pakket B. Bij de Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen mogen gemeenten zelf prioriteiten stellen. Er worden geen extra BWS-gelden ingezet voor duurzaam en aanpasbaar bouwen ingezet. Eén maal per jaar wordt informatie uitgewisseld over de op dit gebied geboekte resultaten.
- (4). Binnen de grenzen van het toegestane spaarmaximum wordt de prioriteitsstelling van BWS-gelden aangehouden die in dit hoofdstuk en deze samenvatting is aangegeven. Alle VINEX-locaties zullen op dezelfde wijze behandeld worden. Dit vloeit voort uit de methodiek die bij het grondkostenfonds is gehanteerd.
- (5). Bij gesubsidieerde koop- en marktsectorwoningen zullen geen anti-speculatiebedingen van toepassing zijn. Indien de koopprijs daadwerkelijk zou stijgen, werkt dit stimulerend voor andere potentiële kopers. Dit ondersteunt de herstructurering.
- (6). In principe komen alleen toegelaten instellingen in aanmerking voor BWS-bijdragen voor sociale-huurwoningen. De BWS-middelen zullen dan in elk geval voor de volkshuisvesting beschikbaar blijven. Uitzonderingen worden met name gemaakt voor gecombineerde bouwprojecten in het bestaand stedelijk gebied en de ombouw van kantoorpanden tot woningen.
- (7). Het budgetbeheer zal worden versterkt door een integratie van de bestaande registraties, een uniform kader voor plaatselijk verschillende omstandigheden en een verbetering van de kwartaalrapportages.

RELATIES TUSSEN PARTIJEN

12.1 Inleiding

Volgens de nota Bestuur op Niveau deel 2 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken zou voor de BON-regio's op afzienbare termijn een Stedelijke Gebiedsautoriteit worden ontwikkeld, voorzien van stevige bevoegdheden. Zoals bekend is sindsdien het perspectief van een stadsprovincie of een andere formule, inclusief een bestuursorgaan met vèrgaande bevoegdheden, volkomen vertroebeld. Er is een Stadsgewest Haaglanden, geleid door een Dagelijks Bestuur en een Algemeen Bestuur. Het Stadsgewest kan gemeenten slechts in beperkte mate binden. Voor het Stadsgewest is het van levensbelang dat voor beleidsvoornemens steeds voldoende draagvlak bij de gemeenten (en de burgers) wordt gecreëerd.

De zestien gemeenten in Haaglanden hebben elk hun eigen positie. De zeven Westlandgemeenten vormen als het ware een subregio, waarin - afgezien van Essellanden - de invloed van VINEX-locaties weinig wordt gevoeld. Voor het Westland wordt een werend beleid gevoerd. Den Haag is qua bevolkingsomvang dominant en heeft, afgezien van Wateringse Veld, geen grond voor nieuwbouw in uitleggebieden. Bovendien treffen we in Den Haag nog een omvangrijke stadsvernieuwingsopgave aan, alsmede een groeiende herstructureringsopgave in enkele grote naoorlogse woongebieden. In mindere mate spelen dezelfde problemen in Delft. Zoetermeer is een groeikern met weinig goedkope woningen. Voor het overige zijn vooral de gemeenten van belang met grond op een of meer VINEX-locaties: Leidschendam, Nootdorp, Pijnacker, Rijswijk en Zoetermeer.

De regio Haaglanden telt 33 woningcorporaties, onderling vaak sterk verschillend qua woningbezit en financiële reservepositie. Een bijzondere positie nemen de woningcorporaties in, die nieuwbouw op VINEX-locaties zullen realiseren. De corporaties zijn georganiseerd in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). De SVH is de opvolger van het Overlegorgaan Sociale Verhuurders Stadsgewest Haaglanden (OSVSH).

De zeven Westlandse corporaties zijn verenigd in de Federatie van Westlandse Woningcorporaties (FWW). Deze federatie functioneert naast de SVH en behartigt

de belangen van de Westlandse corporaties. Op FWW-niveau wordt bijvoorbeeld zorggedragen voor het functioneren van het Westlandse woonruimteverdelingssysteem en het genereren en analyseren van de marktinformatie die dit model oplevert. De SVH stimuleert de subregionale samenwerking. De regio Westland (b)lijkt voor veel zaken een goede maat en schaal om bovenlokale afspraken te maken op het gebied van de volkshuisvesting. Deze subregio kan ook op de schaal van het stadsgewest Haaglanden blijven functioneren, met de toevoeging dat indien enigszins mogelijk beleidskeuzes worden gemeden die strijdig zijn met belangen op het Haaglandens niveau. De FWW zal de doelstelling opnemen om te trachten een deel van de problematiek van de centrale stad dan wel de gehele regio op te lossen.

Om een optimale afstemming binnen de regio te waarborgen, maakt het Stadsgewest Haaglanden afspraken met de SVH, waarin de Westlandse corporaties ook vertegenwoordigd zijn. Daar waar het stadsgewest zelf taken en bevoegdheden heeft, vertaalt het stadsgewest deze afspraken in concrete uitvoering (bijvoorbeeld BWS en woonruimteverordening). Het stadsgewest en de SVH bevorderen dat voor de overige onderdelen partijen op gemeentelijk niveau afspraken maken.

Een aantal ontwikkelingsmaatschappijen en beleggers neemt een prominente positie in de regio in, omdat zij op substantiële schaal grond op VINEX-locaties hebben verworven. Veelal zijn zij onderlinge samenwerkingsverbanden aangegaan en streven zij naar een constructief partnership met de desbetreffende gemeente(n).

In een marktgeoriënteerde volkshuisvesting is de rol van makelaars van betekenis. Zij zijn grotendeels verenigd in de NVM. Het Platform Marktsector, waarin ook corporaties deelnemen, zal zich in de komende periode via het Monitoringsysteem richten op het coördineren van de VINEX-woningproductie.

Last but not least is er de positie van bewoners en woningzoekenden. Zij zijn slechts zeer ten dele georganiseerd in de Woonbond, de Vereniging Eigen Huis en vele groepen op complex-, straat-, buurt- en wijkniveau.

In dit hoofdstuk besteden wij achtereenvolgens aandacht aan de marktpartijen die zich op VINEX-locaties manifesteren (paragraaf 12.2), aan structurele vormen van samenwerking tussen woningcorporaties (paragraaf 12.3), aan incidentele samenwerkingsvormen van corporaties, per VINEX-locatie (paragraaf 12.4) en tenslotte aan de positie van woonconsumenten (paragraaf 12.5). Paragraaf 12.6 besluit met een samenvatting en de belangrijkste te maken afspraken.

12.2 Ontwikkelingsmaatschappijen en beleggers op VINEX-locaties

Allereerst zijn in Haaglanden per VINEX-locatie ontwikkelaars en beleggers actief. Het volgende overzicht kan worden gegeven (stand van zaken voorjaar 1996).

1. Wateringse Veld

Den Haag werkt samen met Bouwfonds Woningbouw. Er is een Ontwikkelingscombinatie Wateringse Veld CV (Grondexploitatie Maatschappij 'GEM'). Gemeente en

Bouwfonds richten ieder een BV op, en gezamenlijk een BV ('GEM Beheer') die de daadwerkelijke locatie-ontwikkeling uitvoert. Gemeente en Bouwfonds dragen elk 50% van de risico's. Partijen hebben hun tot 1 januari 1996 verworven gronden economisch ingebracht in de GEM. Verdere verwerving geschiedt door de gemeente, die de gronden overdraagt aan GEM. GEM maakt (het restant) bouw- en woonrijp. GEM levert vervolgens het economisch eigendom aan realisatoren (Bouwfonds, corporaties, derden) onder gelijktijdige uitgifte door de gemeente in eeuwigdurende erfpacht. De gemeente zal de grondkosten- en bodemsaneringssubsidies overdragen aan GEM. Zij zal een deel van de subsidies vasthouden als risico-voorziening. Het Bouwfonds zal 2.800 woningen bouwen, de twee combinaties van corporaties (zie paragraaf 12.4) 2.400 sociale-huurwoningen en 1.200 markt-woningen. Voor derden-ontwikkelaars, te kiezen door de Stuurgroep op voordracht van de GEM, resteert de bouw van 1.600 woningen. De GEM zal de prestatie-afspraken met de corporaties van de gemeente overnemen.

2. Leidschenveen

De gemeente is een PPS-verband aangegaan met marktpartijen (consortium van Bouwproject Leizo, Bouwfonds Woningbouw en Mabon; samen 50%), in samenwerking met de Nationale Investeringsbank (NIB; 20%). De gemeente wenste deelname van de NIB ten behoeve van risicoverdeling en kennis op het gebied van financiering.

De gezamenlijk opgerichte Grondexploitatie maatschappij (GEM) gaat de gronden verwerven. Deelnemende partijen brengen hun grond in. De inbrengwaarde wordt verhoogd met f 10,- (boven de f 25,- per m²) om daarmee een vereveningsfonds in te stellen; mocht dit te hoog zijn (geen sluitende grondexploitatie mogelijk), dan wordt het weer verrekend. Mochten andere grondeigenaren zelf tot planontwikkeling willen overgaan, dan mag dat in ruil voor een bouwclaim van maximaal 14 woningen per hectare.

De private partijen hebben het ontwikkelrecht voor woningbouw in de marktsector (tot 70% van de totale bouwopgave). De gemeente regelt de 30% sociale woningbouw (huur en koop). De gemeente bezit 30% van de grond; zij zorgt ervoor dat deze inbreng gebruikt wordt voor de bouw van de woningen in de sociale sector.

Met de marktpartijen op Leidschenveen is afgesproken dat de 10% extra goedkope woningen echt gerealiseerd moeten worden. Als alle andere middelen onvoldoende blijken te zijn (in volgorde: aanwending ABR corporaties; aanwending BWS-middelen; inzet van de combinatie belegger/corporatie), zal de gemeente terugvallen op afspraken met private partijen over bijdragen in de grondexploitatie. Deze afspraken houden in dat de grondprijzen voor extra goedkope woningen met 50% worden verlaagd.

De gemeente heeft met de PPS-partijen afgesproken dat het standpunt dat zij over de regionale plannings- en programmeringsfunctie ('regiefunctie' Stadsgewest) zal innemen tegenover de regio, unanieme instemming behoeft van de PPS-partijen.

3. Ypenburg

De samenwerkende gemeenten (Bestuurlijk Overleg Ypenburg, BOY) hebben in oktober 1995 een voorovereenkomst getekend met de intentie tot het aangaan van een PPS met Rabo Vastgoed b.v. en Aegon Nederland n.v. Recentelijk is dit initiatief gestrand. Er zou een rechtspersoon/vennootschap worden ingesteld met als taak het integraal realiseren van VINEX-locatie Ypenburg. Dit betekende grondverwerving, inrichting, gronduitgifte, tijdelijk beheer en exploitatie, aantrekken financiële middelen, doen bouwen van minimaal 11.300 woningen, doen ontwerpen van stedenbouwkundige plannen, uitwerken kwaliteit stedenbouwkundige plannen en het geschikt maken van de bodem. BOY, gemeenten en private partijen zouden het eigendom van de gronden over aan de vennootschap. BOY en gemeenten zouden hun financiële bijdragen (BLS/VINEX-bijdragen) en doeluiteringen overdragen aan de vennootschap voorzover noodzakelijk voor het opstellen van een budgettair sluitende exploitatie. Voor het overige worden ze door BOY gereserveerd als voor Ypenburg in te zetten risicovoorziening. BOY zal zich inspannen voor tijdige onteigenings- en ruimtelijke-planprocedures. Na realisering zouden alle gronden met openbare bestemming om niet overgedragen worden aan de grondgebiedgemeenten.

Afgesproken zou worden dat de gemeenten samen 50% van de risico's dragen en Rabo/Aegon samen 50%. Op deze risicospreiding is de samenwerking gestrand. BOY zal Ypenburg nu in deelplannen opknippen en 'vleeksgewijs' ontwikkelen. Projectontwikkelaars kunnen zich in concurrentie voor deze deelplannen inschrijven. BOY stelt de randvoorwaarden voor de deelplannen op en zal zelf voor een 'reservepotje' zorgdragen om de risico's voor de langere termijn zoveel mogelijk te kunnen afdekken.

4. Nootdorp-Stuno

Over de realisatie van de deelgebieden Nieuwe Veen en Hoogeveen-Zuid (beide STUNO) zijn vergaande afspraken met een ontwikkelaar gemaakt. Een project van 326 koopwoningen in deelgebied Hoogeveen is al gestart; hier werken de gemeente Nootdorp, Heidemij Realisatie en Rabo Vastgoed samen.

5. Delfgauw

Er bestaat een overeenkomst (d.d. 21 november 1995) tussen de gemeente Pijnacker en de projectontwikkelingsmaatschappij CV Delfgauw (commanditaire vennootschap). Dit is een consortium van Dura, Mabon, Wilma, Rabo Vastgoed en Volker Stevin Ontwikkelingsmij. Het consortium gebruikt zelf ook de niet-officiële werknaam 'Emerald'. De CV Delfgauw zal de locatie gaan ontwikkelen. Het bouw- en woonrijp maken geschiedt door de gemeente. De grond is grotendeels in handen van CV Delfgauw. De gemeente zal haar gronden tegen vastgestelde prijzen aan de CV verkopen. De gemeente en de CV zullen de nog te verwerven gronden aankopen. De gemeente zal waar nodig haar publiekrechtelijke bevoegdheden uitoefenen, bijvoorbeeld voor onteigening.

CV Delfgauw regelt de gehele bouw en ook de sociale nieuwbouw. Zij moet voor de sociale-huurwoningen Woningstichting Pijnacker als eerste in de gelegenheid stellen om als opdrachtgever en afnemer op te treden. Komt CV Delfgauw niet tot overeen-

stemming met Woningstichting Pijnacker, dan zal zij zelf naar alternatieven moeten zoeken.

De financiële risico's liggen geheel bij de CV Delfgauw. Als afkoopsom voor de financiële risico's zal de gemeente eenmalig een bijdrage verstrekken in het te verwachten negatieve exploitatiesaldo.

De CV draagt zorg voor het ontwerpen van een masterplan met daarin het stedenbouwkundig ontwerp, deelprojecten, fasering, en een uitgewerkte woningdifferentiatie; het (ontwerp-)bestemmingsplan Bouwlokatie Delfgauw geldt als kader. Vervolgens zullen gemeente en CV een realisatieovereenkomst sluiten.

6. Pijnacker-Zuid

Voor deelgebied Tolhek (1.400 woningen) bestaat een overeenkomst tussen de gemeente Pijnacker en projectontwikkelaar Noorlander. Noorlander had het overgrote deel van de grond verworven en heeft dat nu verkocht aan de gemeente. De gemeente bezit 90% van de grond. De gemeente zal de grond bouw- en woonrijp maken en vervolgens bouwrijpe kavels terugverkoopen aan Noorlander. Deze werkwijze is ook gevolgd bij Klapwijk. Noorlander Bouw zal als aannemer gaan fungeren. De overeenkomst bevat de verplichting dat de gemeente en Noorlander binnen een half jaar een contract zullen tekenen.

7. Zoetermeer-Oost

Aanvankelijk lag het in de bedoeling een 'ontwerp-B.V.' op te richten, waarin de private partijen en de gemeente ieder voor 50% zouden deelnemen. Het consortium van private partijen bestaat uit AMEV Ontwikkelingsmaatschappij, Eurowoningen Grondbedrijf, Bouwfonds Woningbouw, ERA Bouw, Dura Bouw Rotterdam, Intervam, Hanzepoort, Ballast Nedam Bouw, Stichting 'Beter Wonen', Stichting 'Verantwoord Wonen', Christelijke Woningbouwvereniging Zoetermeer en Woningbouwvereniging 'De Goede Woning'.

Dit idee is echter geschrapt. De ontwikkelaars hebben de grond overgedragen aan de gemeente in ruil voor bouwclaims. Onlangs is een Stuurgroep Zoetermeer-Oost ingesteld onder leiding van de wethouder Stadsontwikkeling. Daarin hebben de gewezen grondeigenaren (marktpartijen) zitting, één van de bouwers en één vertegenwoordiger van de woningcorporaties. In maart is de Stuurgroep voor het eerst bijeengekomen. Op 20 december 1995 hebben de gemeente Zoetermeer en de marktpartijen overeenstemming bereikt over de differentiatie van het bouwprogramma voor de marktsector en de verdeling daarvan over de diverse partijen.

12.3 Structurele vormen van samenwerking tussen woningcorporaties

Naast de al genoemde SVH en FWW zijn in de regio ook nog andere samenwerkingsverbanden tussen corporaties te onderscheiden.

G-8

Bij het samenwerkingsverband G-8 waren oorspronkelijk acht corporaties aangesloten, waarvan er twee na verloop van tijd weer zijn afgehaakt. Aangesloten zijn:

- Vestia Delft;
- Woningbouwvereniging De Goede Woning Den Haag;
- Wassenaarsche Bouwstichting;
- Woningbouwstichting 's-Gravenhage;
- Woningstichting Pijnacker;
- Stichting Woningbedrijf Den Haag.

In 1994 werd de samenwerking geëvalueerd. Daarbij werd de conclusie getrokken de G-8-groep als discussieplatform te handhaven, maar de aangesloten corporaties vrij te laten in het aangaan van andere samenwerkingsverbanden. Voor wat betreft de VINEX-onderhandelingen zijn de G-8-partners sindsdien inderdaad hun eigen weg gegaan. Zo concurreerden het Woningbedrijf Den Haag en De Goede Woning (samen met AWV Den Haag en lange tijd ook met Patrimonium Den Haag) tegen een combinatie van de Woningstichting Voorburg (een van de oorspronkelijke G-8-leden) en de Woningstichting 's-Gravenhage. Als collectief heeft de G-8 voor de VINEX-locaties weinig betekenis gehad.

P2iV

Partners investeren in Volkshuisvesting (P2iV), bestaat sinds januari 1994. P2iV werd vooral opgericht als reactie op processen van coalitievorming elders in de regio. Sterker dan bij andere samenwerkingsverbanden wordt P2iV gekenmerkt door een culturele verbondenheid: de aangesloten corporaties zijn vrijwel alle van protestants-christelijke signatuur. Voorop staat de eigen verantwoordelijkheid van elke corporatie. Aangesloten zijn:

- Stichting Patrimoniums Woningbouw Delft;
- Rijswijkse Christelijke Woningbouwvereniging;
- Christelijke Woningbouwvereniging Zoetermeer;
- Woningbouwvereniging Vlieterheem Leidschendam;
- Woningbouwvereniging Patrimoniums Woningen Voorburg;
- Christelijke Woningbouwvereniging Patrimonium 's-Gravenhage.

Het P2iV-verband treedt relatief weinig op de voorgrond; men hecht sterk aan degelijkheid en betrouwbaarheid. Ondanks de sterke culturele verwantschap bestaan overigens binnen het verband ook beleidsmatige verschillen van opvatting. P2iV beoogt voor VINEX een solide partner te zijn: het collectieve financiële weerstandsvermogen is groot. Bij (VINEX-)nieuwbouw ligt het primaat bij de corporatie in wier gemeente gebouwd gaat worden. Een gedeeltelijke overname van het opdrachtgeverschap of beheer is mogelijk.

P2iV heeft in juni 1995 een gezamenlijk bod uitgebracht bij het Bestuurlijk Overleg Ypenburg voor de realisatie van 3.000 woningen op het niet-Rijswijkse deel van Ypenburg. Het betrof 600 goedkope sociale-huurwoningen tot f 679,-, 900 sociale-huurwoningen tot f 1.007,- en 1.500 licht gesubsidieerde en vrije sector koopwoning-

gen tot f 300.000,- (prijspeil 1995). In voorbereiding is de oprichting van een gezamenlijke ontwikkelingsmaatschappij. De Rijswijkse partner van P2iV heeft daarnaast, samen met de twee andere Rijswijkse corporaties, in september 1995 een bod gedaan voor het Rijswijkse deel van Ypenburg (zie paragraaf 12.4).

In de breedste zin van het woord ondersteunt P2iV woningbouwvereniging Vlieterheem bij de realisatie van haar deel op Leidschenveen: dit kan zijn via collegiale financiering het beschikbaar stellen van ontwikkelingscapaciteit of anderszins.

KWH

De Stichting Kwaliteitszorg Woningcorporaties Haaglanden (KWH) is een samenwerkingsverband dat al enkele jaren bestaat. Aangesloten corporaties kunnen een 'KWH-kwaliteitslabel' verdienen als hun dienstverlening aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet, bijvoorbeeld op het gebied van voorlichting, wonen op maat, onderhoudservice en service-abonnement, hulp bij IHS-aanvragen en klantgerichtheid. Gezamenlijke projectontwikkeling behoort niet tot de doelstellingen van KWH. Om die reden is niet (zoals bij P2iV) een gezamenlijk bod op één of meer VINEX-locaties uitgebracht. Aangesloten zijn de volgende corporaties:

- DUWO Delft;
- Woningstichting Onze Woning Delft;
- VZOS Den Haag;
- AWV Den Haag;
- RK Woningbouwvereniging Leidschendam;
- Vestia Zoetermeer.

Woningstichting Voorburg/Woningstichting 's-Gravenhage

Deze combinatie trekt samen op in de locaties Wateringen, Ypenburg, Leidschenveen en in binnenstedelijke locaties. Volgens de gezamenlijke brochure wil de combinatie gezamenlijk 1.500 woningen realiseren, verdeeld over acht categorieën. De maximale stichtingskosten van deze woningen bedragen f 227.000,- (prijspeil 1995).

Samenwerkingsverbanden op lokaal niveau krijgen een losser karakter

Traditionele samenwerkingsverbanden op lokaal niveau lijken de laatste jaren aan belang te hebben ingeboet ten gunste van zakelijke samenwerkingsvormen, over de gemeentegrenzen heen. Oude structuren verdwijnen niet, maar kregen de afgelopen jaren in de regel een steeds losser karakter. In Den Haag functioneert de Federatie van Haagse Woningcorporaties, in Delft het Directeurenoverleg. In Zoetermeer is een federatief samenwerkingsverband enige jaren geleden beëindigd, maar bestaat een periodiek directeurenoverleg. In Rijswijk voeren de drie corporaties ("ABC") regelmatig overleg. Ook in de andere gemeenten waar meerdere corporaties gevestigd zijn (Leidschendam, Wassenaar, Voorburg) bestaan overlegvormen, terwijl in het Westland eveneens een maandelijks directeurenoverleg functioneert.

Schaalvergroting en netwerkvorming

Bovengenoemde typering van de verschillende samenwerkingsverbanden gezien worden als een moment-opname in een proces van schaalvergroting en netwerkvorming dat sinds enige jaren op gang is gekomen. Waar dit proces toe zal leiden is op dit moment niet te voorspellen, maar een aantal gesprekspartners liet weten de mogelijkheid van fusie niet uit te sluiten. Typerend voor het proces van schaalvergroting is verder dat een meerderheid van de Haaglandse corporaties intussen regionaal is toegelaten of deze toelating in voorbereiding heeft. Een enkeling beraadt zich zelfs op de mogelijkheid tot het verkrijgen van een landelijke toelating.

Om het beeld van een corporatiewereld in beweging te completeren, kan erop gewezen worden dat een groot aantal Haaglandse corporaties van de verenigingsvorm naar de stichtingsvorm is overgestapt. Een minderheid kiest daarentegen bewust voor een voortbestaan als vereniging.

12.4 Samenwerkingsverbanden van woningcorporaties op VINEX-locaties

Per locatie zijn meestal één of meer combinaties van woningcorporaties in de markt om het opdrachtgeverschap voor de sociale sector (plus eventueel een deel in de marktsector) te verwerven. Belangrijk is in hoeverre er daadwerkelijk sociale-huurwoningen gebouwd gaan worden. De inventarisatie levert per locatie het volgende beeld op (stand van zaken voorjaar 1996).

Wateringse Veld

De combinaties AWV Den Haag/Woningbedrijf Den Haag/De Goede Woning Den Haag en Woningstichting Voorburg/Woningbouwvereniging 's-Gravenhage hebben elk een prestatie-afspraken met de gemeente Den Haag getekend voor de bouw van 1.200 woningen in de sociale sector en 600 woningen in de marktsector. Deze aantallen gelden per combinatie. Aan de bouwafspraken op Wateringse Veld zijn nog nader in te vullen afspraken over binnenstedelijke bouw gekoppeld. Oorspronkelijk maakte ook Patrimonium Den Haag deel uit van de combinatie van drie, maar trok zich in november 1995 om financiële redenen terug.

De combinatie Voorburg/'s-Gravenhage heeft de gemeente laten weten de onderlinge verdeling van het opdrachtgeverschap nog nader in te vullen. Voorburg opteert voor 800 woningen sociaal. Dan zouden er 400 overblijven voor 's-Gravenhage. De intentie bestaat de bouwcoördinatie te laten voeren door 's-Gravenhage. Het beheer na oplevering van de huurwoningen zal óf door 's-Gravenhage óf door beide corporaties gezamenlijk worden gedaan.

Al met al zijn de belangrijkste afspraken gemaakt. Partijen en randvoorwaarden zijn bekend. De ruimte voor aanvullende afspraken in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan is derhalve miniem.

Leidschenveen

Woningbouwvereniging Vlieterheem, RK Woningbouwvereniging Leidschendam en de Woningstichting Voorburg onderhandelen momenteel over de bouw van elk circa

680 woningen. Voorburg werkt ook hier samen met de Woningstichting 's-Gravenhage. De bedoeling is dat Voorburg zorgdraagt voor de financiering en het beheer gaat voeren. 's-Gravenhage levert de projectontwikkelingscapaciteit.

Woningbouwvereniging Vlieterheem werkt binnen P2iV-verband. Nog onduidelijk is óf en op welke wijze één of meer partners uit dit verband betrokken zullen worden bij Leidschenveen.

De corporatie uit Leidschendam maakt deel uit van het KWH-samenwerkingsverband. Of dit ook betekent dat één of meer KWH-partners in de toekomst een rol op Leidschenveen hebben te vervullen, is op dit moment onzeker.

Pijnacker-Delfgauw

De gemeente Pijnacker heeft een overeenkomst met de projectontwikkelingsmaatschappij CV Delfgauw. Deze voert momenteel de onderhandelingen met de combinatie Vestia Delft/Woningstichting Pijnacker over de realisatie van 630 woningen in de sociale sector. Voornaamste onderhandelingspunten zijn de inzet van eigen vermogen door de corporaties voor onrendabele investeringen en eventuele compensatie in duurder sectoren. Tussen Vestia en Pijnacker bestaat een intentie-overeenkomst om elk 50% van de bouw in de sociale sector te realiseren.

Indien de onderhandelingen tussen CV Delfgauw en de corporaties op niets uit zouden lopen, kunnen (onder voorwaarden) andere corporaties in aanmerking komen voor deze locatie.

Pijnacker-zuid

Vooralsnog is alleen Woningstichting Pijnacker in de markt voor de bouw van circa 600 woningen in de sociale sector. Het aandeel sociale woningbouw ligt hier overigens op circa 35%. Daar staat tegenover dat het aandeel sociale woningbouw in Delfgauw een kleine 27% bedraagt. De corporatie probeert tijdig met de gemeente en ontwikkelaar Noorlander in gesprek te raken over de verdere invulling. De ontwikkeling bevindt zich nog in een relatief vroeg stadium.

Ypenburg

De situatie op Ypenburg is het meest gecompliceerd van alle Haaglandse VINEX-locaties. De concurrentie is hier groot. Voor zover bekend zijn vier partijen in de markt voor de bouw van woningen in de sociale sector.

De Samenwerkende Woningcorporaties Ypenburg (SWY) hebben een bod uitgebracht voor de ontwikkeling van de 30% sociale sector (= 3.390 woningen): Deelnemende SWY-corporaties zijn de drie toegelaten instellingen uit Rijswijk, Stichting Woningbouw Nootdorp, Woningstichting Pijnacker en Stichting Woningbedrijf Den Haag. Laatstgenoemde opereert mede namens AWV Den Haag en De Goede Woning Den Haag. Deze twee corporaties participeren niet zelf in het SWY. De principe-afpraak tussen deelnemende corporaties luidt dat iedere corporatie op het 'eigen' grondgebied zal bouwen, met uitzondering van het Nootdorps deel waar ook de Haagse corporaties zullen bouwen. De 30% sociaal hoeft niet evenredig over de diverse deellocaties verdeeld te zijn;

De combinatie P2iV heeft in juni 1995 een integraal bod voor 3.000 woningen op het niet-Rijswijkse deel van Ypenburg uitgebracht. Pikant is de positie van de Rijswijkse Christelijke Woningbouwvereniging, die ook in het concurrerende SWY-bod participeert. Begin maart 1996 heeft P2iV een hernieuwd bod gedaan;

De combinatie Woningstichting Voorburg/Woningstichting 's-Gravenhage heeft zich eveneens kandidaat gesteld voor de bouw in de sociale sector. De inhoud van dit bod is onbekend;

BOY heeft in 1995 een voorovereenkomst met intentie tot aangaan van een PPS gesloten met Aegon en Rabo. Aegon, dat grond bezit op Ypenburg, heeft te kennen gegeven de ontwikkeling en exploitatie van de sociale-huurwoningen voor zijn rekening te willen nemen. Rabo zal uitsluitend in de koopsector bouwen. In genoemde voorovereenkomst is bepaald dat corporaties bij de realisering van de woningen in de sociale sector worden betrokken. Op dit moment wordt in overleg tussen Aegon en verschillende corporaties onderzocht welke samenwerkingsconstructies mogelijk zijn.

BOY zal bepalen welke corporaties waar en wanneer zullen gaan bouwen. In BOY is afgesproken dat 75% van de 'corporatiewoningen' op Ypenburg door niet-Haagse corporaties zal worden gebouwd en 25% door Haagse corporaties (zie Contourennota Integrale Ontwikkeling Nootdorp, (22 september 1995, p. 15).

Zoetermeer-Oost

Het programma in de sociale sector bedraagt 2.490 woningen, zijnde 30% van 8.300 woningen. In een Raamovereenkomst met de gemeente Zoetermeer is het primaat voor de drie plaatselijke corporaties plus de landelijk toegelaten instelling Verantwoord Wonen vastgelegd. De drie Zoetermeerse corporaties hebben de onderlinge afspraak elk in principe 2/7 deel van de 30% sociaal te zullen realiseren (= circa 710 woningen). De Stichting Verantwoord Wonen neemt ongeveer 1/7 deel voor zijn rekening (= 350 woningen). De differentiatie in de 70% marktsector ligt intussen vast, maar de grondprijzen en de inzet van eigen middelen voor woningen boven de f 679,- nog niet. Mogelijk mogen corporaties in de marktsector bouwen als de bouw van goedkope woningen niet zou lukken. Hierover zijn afspraken gemaakt met private partijen. De gemaakte afspraken voor Zoetermeer-oost zijn flexibel, maar wel bindend. De ruimte voor aanvullende afspraken in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan zijn ook hier miniem.

Conclusie

Duidelijk is dat een aantal corporaties op VINEX-locaties zeer actief is en bezig is ervoor te zorgen dat de geplande 30% sociale woningbouw en een deel van de woningen in de marktsector ook werkelijk wordt gerealiseerd.

12.5 Positie van woonconsumenten

Op stedelijk niveau is in Delft de Woonkoepel Delft actief, in Den Haag het Haags Woonconsumenten Overleg. Ook in andere gemeenten in Haaglanden wordt geprobeerd om bewonersorganisaties op gemeentelijk niveau te profileren. Woningcorporaties overleggen, conform één van de BBSH-criteria, regelmatig met huurdersorganisaties over het beleid en beheer. Deze organisaties zijn soms op het niveau van de hele corporaties actief, vaak ook op het niveau van wijk, buurt of woningcomplex. Soms zijn bewonersorganisaties op de belangen van specifieke groepen gericht, zoals ouderen.

Het Haags Woonconsumenten Overleg, het Stedelijk Overleg Stadsvernieuwing, de Woonkoepel Delft en de Woonbond zijn van mening dat woonconsumenten zich regionaal dienen te organiseren, waarbij in elke gemeente gestreefd wordt naar aangesloten woonconsumentenorganisaties. Zij willen zich dan ook inzetten voor een breed en goed georganiseerd platform. Dat is nodig omdat over tal van zaken in de volkshuisvesting op regioniveau wordt besloten. Een actieve bijdrage van woonconsumenten in de ontwikkeling van regionaal beleid is volgens deze vier instanties een absolute voorwaarde.

Waar een driehoeksoverleg (gemeente-corporaties-woonconsumenten) in enkele gemeenten in Haaglanden al functioneert, ontbreekt op regionaal niveau vooralsnog een geformaliseerde vorm van overleg. De gemeenten hebben zich verenigd in het Stadsgewest Haaglanden, de corporaties zijn verenigd in de vereniging SVH, maar bij de woonconsumenten ontbreekt nog een sterk platform op regionaal niveau. Begin 1994 zijn er initiatieven ontwikkeld om tot organisatievorming op stadsgewestelijk niveau te komen. Uit die initiatieven is het Regioverbond gekomen. Dat is echter vooralsnog een papieren tijger.

Tijdens een ronde-tafel-gesprek in het kader van de voorbereiding van dit regionale volkshuisvestingsplan bleek nog eens dat ook de SVH en het Stadsgewest Haaglanden het belang van een geformaliseerd driehoeksoverleg inzien. Het Stadsgewest vertolkte de mening dat het initiatief bij de SVH en de woonconsumentenorganisaties moest liggen. Bij deze partijen bestaat er echter verschil van inzicht over de manier waarop een regionaal woonconsumentenplatform het best tot stand zou komen. Waar de SVH van mening is dat een bottom-up benadering gevolgd moet worden, zien de vertegenwoordigers van de woonconsumenten een actieve bijdrage van de SVH en het stadsgewest als onontbeerlijk. Hierdoor ontstond er een impasse tussen de SVH en de vier woonconsumentenorganisaties. Deze laatsten vonden het praktisch onmogelijk om bij de vele versnipperde bewonersorganisaties in de zestien gemeenten van Haaglanden medewerking, maar vooral ook de benodigde financiële steun te krijgen.

Het ronde-tafel-gesprek heeft tot een voorstel geleid om de impasse te doorbreken. Dit voorstel werd door de aanwezigen gedragen en zal binnen de SVH, het Stadsgewest

west en de woonconsumentenorganisaties besproken worden. Wanneer er hier ook draagvlak is, kan het bilateraal uitgewerkt worden.

Het voorstel wordt omschreven als een 'groeimodel met bonussysteem'. Kort gezegd komt het erop neer dat corporaties een geormerkt budget (= bonus) beschikbaar stellen aan bewonersorganisaties die duidelijk maken dat ze ook voor de volkshuisvesting op regionaal niveau activiteiten willen gaan verrichten.

Doel is dat er meer en meer bewonersorganisaties komen die niet alleen in buurt-, wijk-, of gemeente-termen denken, maar ook in regio-termen. Dit aantal zal dus moeten groeien. Indien een corporatie aan een organisatie een geormerkt budget beschikbaar stelt, zou ernaar moeten worden gestreefd dat de desbetreffende gemeente ook een (even groot) budget beschikbaar stelt. De gemeente is er dan van verzekerd dat ook haar bewoners op regionaal niveau bij het volkshuisvestingsbeleid betrokken zijn. Hierbij is het van belang dat de beschikbaar gestelde budgetten als een soort opstartsteun gezien worden. Vervolgens dient bekeken te worden hoe het een en ander draait, en kan de verdere bijdrage bepaald worden. De bewonersorganisaties die van de corporatie en de gemeenten een geormerkte bijdrage ontvangen, vormen het regionale platform.

Er zal een ijkmoment vastgesteld moeten worden, waarin bekeken wordt of het groeimodel met bonussysteem werkt.

Op de bijeenkomst werd ook het stadsgewestelijk project 'Ogen, oren en mond van Haaglanden' gepresenteerd. Dit project is op de communicatie met de burgers gericht en moet onder andere inzichtelijk maken wat het stadsgewest op het gebied van het bouwen en wonen concreet voor de bewoners betekent en in hoeverre het stadsgewestelijk beleid en de voorkeuren van de burgers van Haaglanden parallel lopen.

In het kader van de behandeling van het Regionaal Volkshuisvestingsplan is een uitvoerige enquête gehouden onder burgers van Haaglanden. Deze enquête is in opdracht van het Stadsgewest Haaglanden en in samenwerking met de Haagsche Courant uitgevoerd door het OTB, onder het eerdergenoemde motto 'Ogen, oren en mond van Haaglanden'. Naast een schriftelijke enquête vond ook een groepsgesprek met bewoners plaats. In een apart rapport wordt verslag uitgebracht over dit onderzoek.

12.6 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

Volgens de nota Bestuur op Niveau deel 2 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken zou voor de BON-regio's op afzienbare termijn een Stedelijke Gebiedsautoriteit worden ontwikkeld, voorzien van stevige bevoegdheden. Zoals bekend is sindsdien het perspectief van een stadsprovincie of een andere formule, inclusief een bestuursorgaan met vèrgaande bevoegdheden, volkomen vertroebeld. Er is een Stadsgewest Haaglanden, geleid door een Dagelijks Bestuur en een Algemeen

Bestuur. Het Stadsgewest kan gemeenten slechts in beperkte mate binden. Voor het Stadsgewest is het van levensbelang dat voor beleidsvoornemens steeds voldoende draagvlak bij de gemeenten (en de burgers) wordt gecreëerd.

De corporaties zijn georganiseerd in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de opvolger van het Overlegorgaan Sociale Verhuurders Stadsgewest Haaglanden (OSVSH). De zeven Westlandse corporaties zijn verenigd in de Federatie van Westlandse Woningcorporaties (FWW). Deze federatie functioneert naast de SVH en behartigt de belangen van de Westlandse corporaties. De SVH stimuleert de subregionale samenwerking. De regio Westland (b)lijkt voor veel zaken een goede maat en schaal om bovenlokale afspraken te maken op het gebied van de volkshuisvesting. Deze subregio kan ook op de schaal van het stadsgewest Haaglanden blijven functioneren, met de toevoeging dat indien enigszins mogelijk beleidskeuzes worden gemedend die strijdig zijn met belangen op het Haaglandens niveau.

Tussen corporaties onderling zijn ook enkele structurele samenwerkingsverbanden aanwezig: G-8, P2iV, KWH en de combinatie Woningstichting Voorburg/Woningstichting 's-Gravenhage.

Om een optimale afstemming binnen de regio te waarborgen, maakt het Stadsgewest Haaglanden afspraken met de SVH, waarin de Westlandse corporaties ook vertegenwoordigd zijn. Daar waar het stadsgewest zelf taken en bevoegdheden heeft, vertaalt het stadsgewest deze afspraken in concrete uitvoering (bijvoorbeeld BWS en woonruimteverordening). Het stadsgewest en de SVH bevorderen dat voor de overige onderdelen partijen op gemeentelijk niveau afspraken maken.

Voor wat de nieuwbouw betreft kunnen we in het algemeen drie hoofdvormen van publiek-private samenwerking (PPS) worden onderscheiden. Deze samenwerkingsvormen komen alle op de Haaglanden VINEX-locaties voor. Bij het bouwclaimmodel ruilen particuliere grondeigenaren grond in voor bouwproductie; de gemeente voert in de klassieke rol de grondexploitatie. Dit is het geval in Zoetermeer-Oost, Nootdorp-Stuno en (naar verwachting) in Pijnacker-Zuid. Het joint-venturemodel gaat uit van risicodeling: er is een gezamenlijke grondexploitatie, waarbij de risico's zijn ondergebracht in een aparte rechtspersoon (Wateringse Veld, Leidschenveen en naar verwachting ook Essellanden). Tot slot het concessie-model: hierbij wordt de gehele locatie-ontwikkeling, inclusief lusten en lasten, overgedragen aan private partijen. Deze constructie vinden wij terug op de locatie Delfgauw.

Voor de volkshuisvesting in Haaglanden lijken op gewestelijk niveau vooral het overleg Stadsgewest-SVH en het Platform Marktsector van belang. Daarnaast zal worden geprobeerd om ook de inbreng van bewoners op regionaal niveau te bevorderen. Dit gebeurt via een 'groeimodel met bonussysteem'.

Het Platform Marktsector zal zich in de komende periode via het Monitoringsysteem richten op het coördineren van de VINEX-woningproductie. Het overleg Stadsgewest-SVH is gericht op het nakomen van de in het RVP vastgelegde afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties en het monitoren en zonodig bijstellen van deze afspraken.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Woningcorporaties ondersteunen bewonersgroepen die op regionaal niveau hun inbreng willen leveren. Betrokken gemeenten streven ernaar om deze bewonersgroepen met een even groot budget te steunen. Via dit 'groeimodel en bonussysteem' wordt geprobeerd om op regionaal niveau een driehoeks-overleg Stadsgewest-SVH-bewoners tot stand te brengen.
- (2). De uitkomsten van het onderzoek 'Ogen, oren en mond van Haaglanden' worden betrokken bij het te voeren volkshuisvestingsbeleid.
- (3). Afspraken tussen gemeenten, marktpartijen en/of woningcorporaties over aantallen te realiseren woningen, stichtingskostenniveau, grondprijzen, aanvangshuren en dergelijke worden steeds onverwijld ter kennis van het stadsgewest gebracht.
- (4). De FWW zal de doelstelling opnemen om te trachten een deel van de problematiek van de centrale stad dan wel de gehele regio op te lossen.

INFORMATIE-UITWISSELING, MONITORING EN PROCEDURE-AFSPRAKEN

13.1 Gezamenlijke prestatieverklaring

Naar gemeenschappelijke afspraken

Zowel het stadsgewest als de samenwerkende corporaties onderschrijven het belang van gemeenschappelijke afspraken. In de afspraken dienen de wederzijdse verplichtingen van het stadsgewest en die van de samenwerkende corporaties tot uitdrukking te komen. Afspraken worden zoveel mogelijk gekwantificeerd. Het Stadsgewest maakt afspraken met de SVH. Beide dragen zelf zorg voor de verdeling van de te leveren inspanningen tussen de gemeenten en corporaties onderling.

Jaarlijks een gezamenlijke prestatieverklaring

Toetsing van de afspraken vindt achteraf plaats. De samenwerkende corporaties en het Stadsgewest leveren daarvoor de geleverde prestaties uiterlijk 1 juli aan.

Uit deze twee rapportages moet blijken aan welke prestaties wel en niet is voldaan. In die gevallen dat blijkt dat een corporatie of een gemeente de te leveren prestaties niet kon waarmaken door bijvoorbeeld financiële beperkingen, zal dit duidelijk onderbouwd moeten worden. Ook zullen er in het rapport inspanningen aangegeven moeten worden, die verricht zullen moeten worden om tot een oplossing te komen. Uiteraard kunnen er ook nieuwe onderwerpen zich aandienen waarover afspraken gemaakt moeten worden. Deze dienen in de rapportages vermeld te worden.

Rond de datum van 1 juli - het tijdstip waarop huursubsidieregeling, huurbeleid en fiatteringsbeleid worden aangepast - bezinnen de samenwerkende corporaties en het stadsgewest zich aan de hand van de twee rapportages op eventuele bijstelling van de eerder gemaakte afspraken. Een gezamenlijk - nader in te vullen - overlegorgaan buigt zich over deze eventuele aanpassingen en aanvullingen. Er moeten duidelijke redenen aanwijsbaar zijn waarom van eerder gemaakte afspraken afgeweken zou kunnen worden. Afwijkingen van afspraken moeten tijdig van te voren worden gemeld. Gedacht moet worden aan gewijzigde omstandigheden: wijzigingen in de huurregeling, sterk veranderde woningmarktomstandigheden of een sterk van de middenvariant afwijkende economische groei. Het laatste zal bijvoorbeeld grote gevolgen hebben voor de omvang van de doelgroep.

Voor 15 september brengen het stadsgewest en de SVH een gezamenlijke prestatieverklaring uit, waarin wordt ingegaan op de nakoming van de afspraken in het voorgaande jaar en een vooruitblik wordt gegeven naar de resterende termijnperiode van de afspraken.

13.2 Nieuwbouw

Woningbouw-gegevensbestanden

Bij de formulering van de regiefunctie van het gewest bij de woningbouw in Haaglanden (door het AB Stadsgewest Haaglanden op 29-11-1995 vastgesteld) ligt de nadruk sterk op informatie-uitwisseling. Deze informatie dient als basis voor zowel het overleg als de verplichte voortgangsrapportages in het kader van het BLS, de Stadsgewestelijke verordening Grondkostenfonds en de Stadsgewestelijke verordening Woninggebonden Subsidies. Met de opzet van het woningbouw-gegevensbestand en van de woningmarktinformatievoorziening is een start gemaakt.

Verwezen wordt naar de brief d.d. 18 december 1995 aan de Colleges van B&W van de stadsgewestgemeenten, waarbij de nota Regiefunctie inzake de woningbouw werd aangeboden en waarin de gemeentebesturen worden verzocht om medewerking te verlenen aan de opbouw van het woningbouwgegevensbestand. De rapportages worden gebruikt ten behoeve van het regionale bouwprogramma (in het kader van de BWS-verdeling) en de opgave aan het Rijk (in het kader van de BLS-subsidies).

In de nota Regiefunctie inzake de woningbouw Haaglanden staat een kwantitatief programma-overzicht, gebaseerd op de gemeentelijke planningscijfers. Voor de periode 1995-1999 wordt de bouw van 42.775 woningen geraamd (waarvan 31.300 VINEX). Deze planning lijkt te optimistisch en in het licht van tot nu toe vertoonde woningbouwcijfers onrealistisch. De vraag luidt of dit programma-overzicht werkelijk als serieuze fasering van de woningbouwactiviteiten wordt beschouwd, danwel wordt aangepast.

Rapportage ten behoeve van bouwmarktsturing

Ten behoeve van de monitoring van de woningbouw en de regionale woningmarkt wordt door het stadsgewest Haaglanden en de marktpartijen tweemaal per jaar gerapporteerd over de stand van zaken. Inmiddels is het eerste zogeheten 'nulnummer' uitgebracht. De informatie over VINEX-nieuwbouw, woningmarktontwikkelingen en woningmarkteffecten (met name woningvoorraadeffecten) zal in de komende jaren door de betrokken partijen - gemeenten, corporaties, marktpartijen en makelaars - worden geproduceerd, uitgewisseld en geïnterpreteerd. Geprobeerd wordt om in deze periode marktinformatie meer en meer te ontwikkelen als basis voor een zekere regionale bouwmarktsturing: versnellen/vertragen van woningbouw, voorrang bepalen, bepalen ruimtelijke spreiding van versnellingen/vertragingen.

In de nota 'Regiefunctie inzake de woningbouw Haaglanden' is een simpele prioriteitsstelling vastgelegd:

1. Belstato/VINEX.
2. Structuurplan Westland, doorloopplannen (Hoorns kwadrant, Strijp).
3. Overige plannen.

Bij de vaststelling van de regienota is afgesproken dat binnen het Regionaal Volkshuisvestingsplan aan dit punt nadere aandacht zal worden geschonken. Deze nadere aandacht leidt tot de suggestie om de prioriteitsstelling van de regienota als *globale* richtsnoer, maar niet als absolute prioritering te beschouwen. Als de nieuwbouw op bepaalde VINEX-locaties zou stagneren wanneer daar relatief dure koopwoningen worden aangeboden, zou zeer wel kunnen worden besloten om de oplevering van redelijk betaalbare koopwoningen op een niet-VINEX locatie te continueren. Bij stagnatie zullen de gronden/oorzaken ervan onderzocht worden. De oorzaak van de stagnatie zal meespelen in het bepalen van de bouwprojecten die wel gecontinueerd kunnen worden. Een ander belangrijk criterium is de betekenis van de woningen voor de lokale woningmarkt (er kan sprake zijn van specifieke, op de lokale woningmarkt gerichte projecten). Voorts zal er naar gestreefd worden om op regionaal niveau zodanige prioriteiten te stellen dat er sprake blijft van een regionaal gedifferentieerd bouwprogramma.

De monitoring-rapporten nieuwbouw Haaglanden zullen gehanteerd worden als basis voor beslissingen over opvoering of afremming van de woningproductie en de daarbij te hanteren prioriteitsstelling. Deze prioriteitsstelling zal altijd zoveel mogelijk marktconform moeten zijn. Waar er markttechnische ruimte is voor een nadere prioriteitsstelling, gelden de prioriteiten van de regienota als richtsnoer. De ervaring leert dat de nieuwbouwstromen zeer slecht planbaar zijn, dat voortdurend onverwacht vertragende factoren opduiken en dat het slechts in tamelijk uitzonderlijke situaties verantwoord is om bewust plannen te vertragen.

Als men over de praktische toepassing van de voorrangsregels het in het Marktplatform en/of binnen het Stadsgewest niet eens zou worden, kunnen externe deskundigen ingeschakeld worden om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen spreken af dat bij marktontwikkelingen die tot verregaande aanpassingen van het bouwprogramma leiden, externe adviseurs worden ingeschakeld om het woningmarktbeeld nader te ontleden.

Westland

Gericht op het Westland zal -aansluitend op bovenstaande woningmarktmonitor- met marktpartijen verdere samenwerking worden gezocht om een beter beeld te krijgen van de koop- en huurmarkt. Deze samenwerking zal een continu proces moeten zijn om de ontwikkelingen op de voet te kunnen volgen. Vastlegging van die samenwerking door middel van een convenant zal worden gezien. Daarnaast zal zo spoedig mogelijk een sub-regionaal Westlands woningmarktonderzoek worden uitgevoerd.

13.3 Monitoring en indexering kernvoorraad

Sociale-huursector

In het volkshuisvestingsplan worden afspraken gemaakt over de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad huurwoningen. Het verschil tussen de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad en de huidige omvang bepaalt in beginsel de herstructureringsruimte. De minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad is een harde ondergrens. Binnen deze ruimte kunnen de corporaties hun voorraadbeleid, inclusief het huurbeleid vormgeven. De SVH zal de ontwikkeling van de kernvoorraad sociale-huurwoningen in de regio monitoren en de resultaten eens per jaar aan het stadsgewest rapporteren (zie paragraaf 13.1). Ook zullen de kerncijfers van het bovenste segment van de betaalbare voorraad (f 679,- tot f 810,-) deel uitmaken van de rapportage. De resultaten van de monitor kunnen aanleiding zijn om de herstructureringsruimte te beperken.

Uitgangspunt is dat de kernvoorraad in de regio Haaglanden tot 2005 met niet meer dan 8,25% mag krimpen. Als basis voor de afname geldt de kernvoorraad op 1 juli 1995. In het Westland is het streven om de kernvoorraad niet te laten afnemen. De basis voor dit percentage is afkomstig uit de kengetallen van het landelijke woning-behoefte-onderzoek (WBO). De monitoring gebeurt aan de hand van de werkelijke aantallen. Corporaties zullen de kengetallen aan de SVH leveren.

De effecten op de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep zullen ook gemonitord worden. Dit gebeurt ten eerste op basis van de IHS-ontvangsten van huurders. Een groter beroep op de IHS kan erop wijzen dat de beschikbaarheid van bereikbare woningen verminderd is. Ten tweede zal gemonitord worden of de huishoudens op financieel passende wijze gehuisvest worden. Is dit niet het geval, dan pleit dit voor een behoudendere herstructurering. Jaarlijks zal gerapporteerd worden. Bij de monitoring zullen in ieder geval de minima-plus, de doelgroep en de niet-doelgroep te onderscheiden moeten zijn.

De WBO-metingen zullen de basis zijn voor de toekomstige afspraken over de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad. Het WBO-verschijnt eens in de vier jaar. De minimale omvang van de kernvoorraad zal daarom eens per vier jaar herijkt worden.

Uitbreiding van de kernvoorraad als gevolg van nieuwbouwwoningen wordt beschouwd als extra herstructureringsruimte. De aankoop van particuliere huurwoningen die tot de kernvoorraad behoren, creëert geen extra ruimte voor corporaties. Hier is namelijk sprake van een verschuiving van de kernvoorraad van de particuliere naar de sociale-huursector. Wel zullen deze verschuivingen gemonitord worden.

Corporaties geven jaarlijks de veranderingen in omvang van de kernvoorraad door aan de SVH. Het FWW kan voor de Westlandse corporaties een coördinerende rol spelen. De SVH draagt zorg voor de aggregatie op gemeentelijk, deelgebied- en regionaal niveau en bespreekt de cijfers met het Stadsgewest. De benodigde kengetallen staan in tabel 13.1.

Tabel 13.1 Kengetallen kernvoorraad

Peildata 1 januari:

Kernvoorraad 1996 (K)

K1996

Toename (t):

- nieuwbouw
- aankoop
- woningsplitsing
- huurverlagingen
- overig

Afname (a):

- huurbeleid
- sloop
- renovatie
- verkoop buiten herstructureringsgebieden
- verkoop in herstructureringsgebieden
- overig

Kernvoorraad 1997 (K)

$K1996 + t - a = K1997$

Afname/toename kernvoorraad periode 1996-1997 in procenten;

Afname/toename kernvoorraad periode 1996-1998 in procenten;

Enz.

Aankopen van particuliere kernvoorraad (P)

P1996: X woningen

P1997: Y woningen

Enz.

Totale kernvoorraad (TOTK):

1996: K1996

1997: $K1997 + P1996 = TOTK1997$

1998: $TOTK1997 + P1997 = TOTK1998$

De SVH is voornemens om het aantal verhuringen aan de doelgroep in Den Haag Zuid West en Centrum/Laak te verminderen. Dit zal elders in de stad en de regio gecompenseerd worden. Jaarlijks zullen per deelgebied streefpercentages en de daarbij behorende absolute aantallen vastgelegd worden, waarna per deelgebied de individuele corporaties in onderling overleg de taakstellingen verdelen. De SVH bewaakt de voortgang van de afspraken per deelgebied en rapporteert naar de individuele corporaties.

De Westlandse corporaties zullen voor augustus 1997 een gezamenlijk Westlands regionaal huurbeleidsplan presenteren. Momenteel heeft een groot deel van de Westlandse corporaties een huurbeleidsplan. De uitgangspunten van die plannen zijn vooral gericht op de lokale situatie. Gezien de samenhang binnen de Westlandse regio en de al bestaande gezamenlijke woonruimteverdeling achten de Westlandse corporaties en gemeenten een sub-regionaal huurbeleidsplan wenselijk. Dit plan vormt de basis voor de lokale uitwerking. Gestreefd wordt naar minimaal een instandhouding van de kernvoorraad.

Particuliere huursector

De verwachting is dat het aantal particuliere huurwoningen dat tot de kernvoorraad behoort, snel afneemt. In dit volkshuisvestingsplan wordt bij de herstructureringsruimte uitgegaan van een afname van maximaal 4.300 particuliere bereikbare huurwoningen. Het stadsgewest zal trachten meer inzicht te krijgen in de ontwikkelingen van de particuliere kernvoorraad.

Indexering kernvoorraad

Bij de indexering van de kernvoorraad geldt de bereikbaarheidsgrens conform de huursubsidietabellen. Bovengrens voor de kernvoorraad blijft dat een huishouden met een minimum-inkomen de fiatteringsgrens niet overschrijdt. In de BWS-verordening wordt deze systematiek in de toekomst ook gevolgd.

13.4 Monitoring bestaande wijken

Herstructureringswijken

Corporaties en gemeenten stellen gezamenlijk wijkplannen op voor de herstructureringswijken. Deze zijn genoemd in hoofdstuk 4. Het streven is de gewenste ontwikkeling van de wijken in 1997 in de wijkplannen verwoord te hebben. In deze plannen zullen kengetallen opgenomen worden over de samenstelling van de woningvoorraad en de bewoners van de woningen. Ook zullen hierover streefwaarden opgenomen worden. Jaarlijks zullen de desbetreffende gemeenten en de corporaties de voortgang van de herstructurering in de wijken bespreken en hiervan uiterlijk 1 maart verslag doen aan het SVH en het stadsgewest. Door periodiek de ontwikkelingen bij te houden, kan de lijst worden opgeschoond, aangevuld of gewijzigd. De SVH en het stadsgewest zullen de resultaten opnemen in hun jaarrapportages (zie 13.1) en de voortgang bespreken.

VINEX-gevoelige wijken

Sommige wijken zijn meer gevoelig voor grote verschuivingen door nieuwbouw op VINEX-uitleggebieden dan andere. Er kan een forse vraaguitval optreden. Het zijn blijkens de literatuur wijken met de volgende kenmerken: hoge mutatiegraad, een draagkrachtige, jonge bevolking, nabij VINEX-locaties, eenzijdig opgebouwd, veel meergezinswoningen, veel goedkope koopwoningen en veel dure huurwoningen, deels met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding. Als een wijk aan meer van deze

criteria voldoet, zal de doelgroep potentiële VINEX-bewoners er groter zijn en zal de invloed van de nieuwe VINEX-locaties ook des te groter zijn. De hoogbouwwijken in Zoetermeer kunnen als voorbeeld van zeer gevoelige wijken genoemd worden. Omdat gegevens over de samenhang tussen nieuwbouwprojecten en de bestaande voorraad in de regio Haaglanden slechts schaars voorradig zijn, zal de Haaglandse nieuwbouwmonitor hierin uitgebreid voorzien. Binnen deze monitor is veel aandacht besteed aan effecten van nieuwbouw op de bestaande woningvoorraad.

13.5 Monitoring woonruimteverdeling

Meer uniforme marktinformatie uit woonruimteverdelingsmodellen

Uit de gegevens van het aanbodmodel in oud-Haaglanden wordt per kwartaal een rapportage opgesteld. Deze rapportage geeft marktinformatie over de verhuur van de woningen en de woningzoekenden. Dit laatste aspect vergt extra aandacht. Corporaties zullen meer aandacht schenken aan het uniform registreren van marktinformatie over woningzoekenden.

Ook uit het distributiemodel in het Westland wordt marktinformatie gehaald. Omdat dit systeem nog maar kort functioneert, staan de kwartaalrapportages nog in de kinderschoenen. Binnen het Westland wordt gestreefd naar een uniforme manier van rapporteren, zodat ontwikkelingen gevolgd kunnen worden. De Westlandse corporaties zullen hiervoor zorgdragen. Eens per jaar zullen de conclusies uit de rapportages op de agenda staan bij het overleg tussen de SVH en het Stadsgewest. Hierbij zullen ook ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers vanuit het Westland aanwezig zijn.

Simulaties

Waar mogelijk zal alvorens belangrijke wijzigingen in de labeling en toewijzing van vrijkomende huurwoningen worden doorgevoerd, een simulatie uitgevoerd worden. Met behulp van de simulatie kan vooraf inzicht verkregen worden in de mogelijke gevolgen van de wijzigingen.

13.6 Toezicht

In het kader van de nota 'de instrumenten' is het toezicht op regionaal werkzame corporaties toebedeeld aan de Provincie Nieuwe Stijl (PNS). Vooralsnog zullen de gemeenten de toezichtstaak op de corporaties conform het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) uitvoeren. Het stadsgewest stelt waar nodig facilitaire steun ter beschikking. In het verleden zijn er al afspraken gemaakt over de coördinatie.

Bouw en verwerving

De gemeente waar de toegelaten instelling haar activiteiten gaat ontplooiën of waar de woongelegenheden zijn gelegen of geprojecteerd (projectgemeente), informeert de

gemeente van vestiging van de toegelaten instelling, zodra ze hiervan kennis krijgt. Vervolgens kan de gemeente van vestiging met de projectgemeente nadere afspraken maken over wederzijdse informatie.

Alle besluiten van aanmerkelijk belang moeten door de toegelaten instelling worden ingediend bij de gemeente van vestiging. Dadelijk na ontvangst wordt een afschrift naar de gemeente waar de betreffende woningen gelegen of geprojecteerd zijn gezonden. Indien de projectgemeente op basis van het belang van de volkshuisvesting in die gemeente bezwaar heeft tegen de uitvoering van het besluit, deelt ze dit mee aan de gemeente van vestiging. De gemeente van vestiging neemt het bezwaar van de projectgemeente over, meldt het bezwaar aan de Minister, en laat de corporatie weten dat het besluit vooralsnog niet kan worden uitgevoerd.

Voor de verkoop van huurwoningen zijn verder inhoudelijke richtlijnen opgenomen in hoofdstuk 4.

Risicobeheersing

Indien een gemeente een elders gevestigde toegelaten instelling voor activiteiten wil inschakelen, moet ze het risicodragend vermogen van de toegelaten instelling toetsen aan de risico's van het project. Daarbij betreft ze het oordeel van de gemeente van vestiging over de jaarstukken van de toegelaten instelling.

Financieel zwakke instellingen met een bedrijfsreserve lager dan 12,5 % van de som van de jaarhuur en jaarlijkse bijdragen (klasse C in de beoordelingssystematiek van het WSW) mogen geen groter risico nemen dan tot een totaal bedrag van 2,5 % van de som van de jaarhuur en de jaarlijkse bijdragen.

Financiering

Voor de financiering van projecten van elders gevestigde toegelaten instellingen maken de gemeenten alleen gebruik van de mogelijkheid van borgstelling door het WSW en gemeentelijke achtervanggarantie

Beoordeling jaarstukken

De gemeente waar een elders gevestigde instelling bezit heeft, toetst de volkshuisvestelijke prestaties van die instelling, mede aan de hand van gemaakte afspraken, en zendt die beoordeling ook aan de gemeente van vestiging.

De gemeente van vestiging van de toegelaten instellingen zorgt voor een volledige beoordeling van de jaarstukken van de toegelaten instelling en betreft daarbij de beoordelingen van de gemeenten waar die toegelaten instelling ook bezit heeft. Ze zendt een afschrift van die beoordeling naar die gemeenten.

Coördinatiepunt

Het bestuur van Haaglanden heeft een coördinatiepunt ingesteld voor de afstemming van bovenstaande afspraken, en het vervaardigen van periodieke overzichten over besluiten van aanmerkelijk belang, de jaarstukken van de toegelaten instellingen en de gemeentelijke beoordeling daarvan.

De gemeenten sturen afschriften van de besluiten van aanmerkelijk belang, de jaarstukken van de instellingen en de beoordeling van die jaarstukken naar het stadsgewest Haaglanden.

Toetsing vanuit regionaal perspectief

Zowel bij besluiten van aanmerkelijk belang als het toezicht achteraf, zal het toezicht vanuit een regionale invalshoek gebeuren. De rapportages die de SVH en het stadsgewest uiterlijk 1 juli presenteren, zijn hiervoor een belangrijke bron. In de rapportage van de SVH is bijvoorbeeld de omvang van de kernvoorraad en de ontwikkeling daarvan in het voorgaande jaar opgenomen.

13.7 Vergroting uniformiteit kengetallen corporaties

Om de uniformiteit van de kengetallen in de jaarverslagen van corporaties te vergroten, nemen de SVH en het stadsgewest het initiatief om hiertoe richtlijnen op te stellen. Als basis kan het rapport Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties dienen (F. van der Zon, 1995, OTB). In dit rapport is een set meetbare prestatie-kengetallen aangegeven. De vereniging SVH heeft inmiddels initiatieven genomen om tot uniforme kengetallen te komen. Deze zullen met het stadsgewest besproken worden. Uniforme kengetallen zijn nodig om de prestaties van de individuele corporaties eenvoudig in een overkoepelende regionale prestatie te kunnen uitdrukken en het toezicht te vereenvoudigen. Dit laatste is noodzakelijk, omdat afspraken zoals bijvoorbeeld de minimale omvang van de kernvoorraad op regionaal niveau zijn vastgelegd.

13.8 Samenvatting en te maken afspraken

Samenvatting

Het stadsgewest Haaglanden heeft de regiefunctie voor de woningbouw in Haaglanden. De nadruk ligt sterk op informatie-uitwisseling. Momenteel werken marktpartijen, corporaties, makelaars en het stadsgewest aan het Informatiesysteem Woningmarkt Haaglanden. Er worden systematische gegevens verzameld over bouwplannen en differentiatie, de afzet/verhuur van woningen, de kenmerken van de nieuwe bewoners en de kenmerken van de door de bewoners achtergelaten woningen. Op deze wijze kunnen ontwikkelingen op VINEX-locaties en in bestaande wijken in beeld gebracht worden. Inmiddels is het nulnummer van de Monitor Woningmarkt Haaglanden verschenen. Geprobeerd wordt om met deze marktinformatie een zekere sturing op de bouwmarkt te krijgen.

Ook de omvang van de kernvoorraad en de voortgang van de herstructurering zal jaarlijks gemonitord worden. In het volkshuisvestingsplan zijn kengetallen opgenomen die inzicht geven in de kwantitatieve ontwikkeling van de kernvoorraad. De SVH zal jaarlijks over de omvang van de kernvoorraad sociale-huurwoningen

rapporteren. Het stadsgewest zal trachten meer zicht te krijgen op de ontwikkeling van de kernvoorraad in de particuliere huursector. De monitoring van de herstructurering in herstructureringsgebieden zal in de wijkplannen vastgelegd worden. Tevens zullen er kwartaalrapportages gemaakt worden over de resultaten van de woonruimteverdeling.

Bij de indexering van de kernvoorraad geldt de bereikbaarheidsgrens conform de huursubsidietabellen. Bovengrens voor de kernvoorraad blijft dat een huishouden met een minimum-inkomen de fatteringsgrens niet overschrijdt.

De gemeenten voeren de toezichtstaken conform het BBSH uit. Binnen het stadsgewest zijn afspraken gemaakt over activiteiten van corporaties die de grens van de vestigingsgemeente overschrijden. Het stadsgewest speelt waar nodig een faciliterende rol. Gestreefd wordt naar een uniforme presentatie van basiskengetallen. Toetsing van besluiten van aanmerkelijk belang en de jaarstukken gebeurt vanuit een regionale invalshoek. Corporaties zullen in overleg met het stadsgewest tot een grotere uniformiteit in de kengetallen komen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De deelnemende partijen zullen minimaal tot en met het jaar 2000 de benodigde informatie aanleveren voor het Informatiesysteem Woningmarkt Haaglanden. Dit verzekert dat de eerste fase van de VINEX-periode wordt gevolgd en dat de resultaten naast die van het landelijke WBO gelegd kunnen worden. Het stadsgewest coördineert de monitor.
- (2). De monitoring-rapporten vormen de basis voor overleg over opvoering of afremming van de woningproductie en de daarbij te hanteren prioriteitsstelling.
- (3). Als men het in dit overleg niet eens zou worden, schakelen zij door hen gezamenlijk gekozen externe deskundigen in om tot overeenstemming te komen.
- (4). De ontwikkeling van de kernvoorraad en de betaalbare voorraad tot f 810,- (prijspeil 1996) in de sociale-huursector wordt gemonitord. Het SVH verzamelt jaarlijks de in dit hoofdstuk genoemde kengetallen omtrent de kernvoorraad in de sociale-huursector. Zij bespreekt deze met het stadsgewest. Het stadsgewest tracht meer inzicht te verwerven van de ontwikkeling van de kernvoorraad in de particuliere huursector.
- (5). De Westlandse corporaties streven ernaar voor augustus 1997 een gezamenlijk Westlands regionaal huurbeleidsplan te hebben met daarin een overzicht van de na te streven kernvoorraad.
- (6). In de wijkplannen voor herstructureringsgebieden worden taakstellingen opgenomen omtrent de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten en corporaties maken hier jaarlijks een verslag van de vorderingen. De verslagen zullen eenmaal per jaar door het SVH en het stadsgewest besproken worden.
- (7). De SVH stelt kwartaalrapportages op over de resultaten van de woonruimteverdeling in zowel oud-Haaglanden als het Westland. De conclusies uit deze

rapportages worden eenmaal per jaar door het stadsgewest en de SVH besproken.

- (8). De SVH rapporteert eenmaal per jaar over de resultaten die met het woonruimteverdelingsmodel geboekt zijn ten aanzien van een meer evenwichtige spreiding van de huisvesting van de doelgroep over de regio. In absolute en relatieve aantallen zal aangegeven worden hoeveel woningen in een deelgebied zijn toegewezen aan doelgroepen, en in hoeverre er binnen deelgebieden aan de taakstelling is voldaan.
- (9). De afzonderlijke gemeenten voeren het toezicht op de corporaties uit. Voor gemeentegrensoverschrijdende activiteiten van corporaties zijn richtlijnen voor de procedure opgenomen. De rol van het stadsgewest is faciliterend.
- (10). Het streven is om de prestaties van corporaties in uniforme kengetallen weer te geven. Dit gebeurt in overleg tussen het stadsgewest en de SVH.
- (11). Het stadsgewest en de SVH maken jaarlijks voor 1 juli een rapportage over de prestaties van het afgelopen jaar en stellen vervolgens gezamenlijk een prestatieverklaring op. Deze verklaring wordt uiterlijk 15 september uitgebracht.

14.1 Een regionaal volkshuisvestingsplan

Oplossingen voor ruimtelijke problemen worden steeds meer op regionaal niveau gelegd (door Rijk en provincie) en gezocht (door corporaties, marktpartijen, bewoners en gemeenten). Beslissingen worden steeds vaker op regionaal niveau genomen. Dit regionale volkshuisvestingsplan biedt een inhoudelijke basis voor een regionaal beleid, èn een kapstok voor lokaal beleid.

Het Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden hebben namens alle gemeenten en corporaties in Haaglanden samen opdracht gegeven voor het opstellen van het regionale volkshuisvestingsplan. Samen met het Onderzoeksinstituut OTB is geprobeerd om niet alleen een regionaal Plan, maar ook een regionaal Draagvlak voor dit plan te creëren.

Doelstellingen

Het regionale volkshuisvestingsplan in Haaglanden kent drie hoofddoelstellingen:

1. Het zorgen voor voldoende woningen voor de aandachtsgroep van beleid, zowel in de hele voorraad als het vrijkomende aanbod. Deze vraag gaat over de gewenste omvang van de kernvoorraad.
2. Het zorgen voor een voldoende differentiatie binnen de voorraad en op VINEX-locaties om ruimtelijke segregatie tegen te gaan. Herstructurering van bestaande wijken blijkt nodig om tot een betere spreiding te komen van arm en rijk, werkloos en werkend, zwart en wit, kansarm en kansrijk.
3. Het vinden van een evenwicht in het spanningsveld tussen de twee hoofddoelstellingen. Concreet gaat het om de balans tussen voldoende woningen in de kernvoorraad en herstructurering van goedkope woonwijken.

Leeswijzer

Dit hoofdstuk vat het Regionale Volkshuisvestingsplan samen. De snelle lezer kan hiermee volstaan. De paragraafnummers in hoofdstuk 14 verwijzen naar de voorgaande hoofdstukken. Degenen die meer willen weten, kunnen deze hoofdstukken erbij nemen.

14.2 Profilering regio

Algemeen

De zestien gemeenten tellende regio Haaglanden bestaat uit drie stedelijke concentraties (Den Haag en randgemeenten, Delft en Zoetermeer), het landelijk Westland en drie kleine kernen tussen de stedelijke concentraties. De bevolkingsgroei is beperkt. Kenmerken zijn een laag geboortecijfer, een hoog sterftecijfer, een binnenlands vertrekoverschot en een buitenlands vestigingsoverschot. Door de ontwikkeling van de VINEX-locaties zal een omslag naar een snellere bevolkingsgroei plaatsvinden. De regio bestaat vooral uit jonge en kleine huishoudens. De inkomens zijn gemiddeld aan de lage kant, vanwege het grote aantal eenpersoonshuishoudens. De primaire doelgroep van de volkshuisvesting is niet omvangrijker dan het Zuid-Hollands en Nederlands gemiddelde. De woningvoorraad is relatief oud. Er staan veel vooroorlogse woningen en de nieuwbouw van de afgelopen twintig jaar is in vergelijking met de omliggende regio's beperkt geweest. Meergezinswoningen domineren de regio. Ongeveer 60% van de woningen zijn huurwoningen, waarvan een derde deel particulier bezit is. In de koopsector staan opvallend weinig woningen tussen de anderhalve en drie ton (prijsspeil 1994).

Gerealiseerde verhuizingen

Vergeleken met andere regio's in Zuid-Holland ligt het accent op de Haaglandse woningmarkt bij de starters. Starters die tot de primaire doelgroep behoren, betrekken massaal betaalbare huurwoningen. Van degenen die niet tot de doelgroep behoren betreft circa eenderde deel een betaalbare huurwoning en nog eens eenderde deel een koopwoning. Bij de doorstromende doelgroep verhuist tweederde deel naar een betaalbare huurwoning. De doorstromers die niet tot de doelgroep behoren, verhuizen merendeels naar koop- en dure huurwoningen. Opvallend is dat veel niet-doelgroepers in goedkope huurwoningen terechtkomen en dus naar de rijksnormen gemeten te goedkoop wonen.

Bijna de helft van de verhuizingen vindt binnen de huursector plaats. Vooral bewoners van dure huurwoningen verhuizen relatief vaak. Deze huurwoningen zijn van grote betekenis voor de vestigers: 28% van hen betreft een dure huurwoning.

De vertrekkers uit de regio zijn niet opvallend vaak uit één specifiek segment afkomstig.

Verhuisplannen

Uit de verhuisplannen van de huishoudens blijkt dat er een grote druk op de woningmarkt in Haaglanden is. Uit de verhuisplannen blijkt ook dat circa de helft zich binnen de huursector zal afspelen. Hierdoor ontstaat er een grote druk op de middeldure huursector. Relatief weinig druk is er bij de dure huursector en de goedkope koopsector. In tegenstelling tot de feitelijke verhuizingen hebben de vestigers een gedifferentieerde woningvraag. Dat vele vestigers dure huurwoningen betrekken, lijkt dan ook in veel gevallen een keuze te zijn die niet de eerste voorkeur had. De bewoners die uit de regio willen vertrekken, wonen vooral in goedkope en dure huurwoningen.

Woningtekort

De vraag-aanbodverhouding van de urgent verhuisgeneigden leidt tot een urgent tekort van 8.000 woningen, met name goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Er is een ruimere markt voor goedkope koopwoningen en dure huurwoningen. Binnen de regio zijn verschillen waarneembaar. In Delft en Den Haag richt de vraag zich vooral op eengezinswoningen. In Delft ligt het accent wat meer op de dure koopwoningen, in Den Haag op de middeldure woningen met veel kamers. Zoetermeer heeft te maken met een tekort aan zowel eengezins- als meergezinskoopwoningen in het goedkope en dure segment. Er is een vraagdruk naar de wat kleinere woningen. In het Westland en overig Haaglanden betreft het tekort eengezinskoopwoningen en meergezinshuurwoningen.

14.3 Differentiatie van de woningvoorraad

Verschillen in de regio

In de regio bestaan grote verschillen tussen de gemeenten en clusters van gemeenten onderling. In Den Haag woont ongeveer de helft van de bevolking van de regio. Den Haag kent een relatief oude bevolking, lage inkomens, veel migranten en veel werklozen. De woningvoorraad in deze gemeente is relatief oud, er staan veel kleine woningen en het accent ligt sterk op de huursector. Er staan nauwelijks eengezinswoningen. De tevredenheid met de woning en de woonomgeving is in Den Haag ook lager dan elders in de regio en de verhuisgeneigdheid van de bewoners is er hoger.

Ook gemeenten als Delft en Rijswijk vertonen qua woningvoorraad veel overeenkomsten met Den Haag, maar hebben duidelijk van Den Haag afwijkende bevolkingskenmerken. De problemen in wijken en buurten zijn er over het algemeen minder groot, de tevredenheid is groter en de verhuisgeneigdheid kleiner.

Zoetermeer heeft, als voormalige groeikern, een relatief dure woningvoorraad met veel huurwoningen. Omdat het veel dure huurwoningen betreft, zijn veel huurders aangewezen op individuele huursubsidie. Er wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De vergrijzing zal zich hier in de toekomst sterk doen gelden. In het Westland domineert de koopsector sterk. Dominante bouwvorm is de eengezinswoning. Samen met de overige gemeenten in Haaglanden is hier de tevredenheid van de bewoners het grootst. Net als Zoetermeer krijgt ook het Westland met een sterke vergrijzing te maken. In Overig Haaglanden staat een mix van woningen.

Gedeelde regio

Binnen de regio komt het onderscheid tussen Den Haag en de overige regio naar voren. De deling binnen Haaglanden werd versterkt door het in het verleden gevoerde nieuwbouwbeleid. Den Haag, Voorburg en Delft bouwden in de periode 1984-1993 meer van hetzelfde: kleine, meergezinswoningen met een sterk accent op de sociale-huursector. Dit laatste geldt met name voor Den Haag, hetgeen vooral voortkwam uit de stadsvernieuwingsopgave. De herhuisvestingsproblematiek en de inzet om sociale structuren vast te houden, leidden tot het 'bouwen voor de buurt'. Betaalbare huren waren essentieel om de stadsvernieuwingsopgave te kunnen

realiseren (draagvlak bewoners). Ook Pijnacker, Nootdorp en de gemeenten in het Westland bouwden meer van hetzelfde. Voor deze gemeenten betekende dit een zwaar accent op de koopsector en het op kleine schaal bouwen van meergezinswoningen.

Rijswijk, Leidschendam, Zoetermeer en Wassenaar bouwden meer voor een herdifferentiatie van de lokale voorraad. Voor de eerste drie gemeenten betekende dat een verschuiving naar grotere, eengezinswoningen en een grotere oriëntatie op de koopsector, voor Wassenaar ging de stap de andere richting uit. Hier werd het accent sterker gelegd op kleine, meergezinswoningen in de sociale-huursector.

Recentelijk pogen meer en meer gemeenten in de regio met strategische nieuwbouw de ondervertegenwoordigde segmenten in de woningvoorraad aan te vullen, zodat we kunnen spreken van een zekere beleidsomslag.

Uit dit hoofdstuk blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen de Haaglandse gemeenten. Dat gemeenten onderling verschillen, is resultaat een historisch proces en op zich geen probleem. Integendeel. Er ontstaat wel een probleem als er sprake is van een deling, tussen arme en kansarme gebieden enerzijds en rijke en kansrijke gebieden anderzijds. Uit dit hoofdstuk kunnen we concluderen dat gesproken kan worden van een deling binnen de regio. Het tegengaan van deze deling is een hoofddoelstelling in dit regionale volkshuisvestingsplan.

14.4 Herstructureringswijken en effecten van VINEX

Herstructurering

Een verdergaande ruimtelijke tweedeling zal gezien de kans op ongewenste segregatie tegengegaan moeten worden. Ook binnen gemeenten doen zich delingen voor. Binnen Haaglanden zijn wijken aanwezig met een eenzijdige woningvoorraad van goedkope huurwoningen. Segregatie zal in deze wijken eerder tot een concentratie van kansarmen kunnen leiden dan in andere wijken. Herstructurering van deze wijken en van wijken waar segregatietendensen al verder zijn voortgeschreden, is een zwaartepunt van dit volkshuisvestingsplan.

Gevolgen VINEX

De bouw van 43.500 nieuwe woningen in Haaglanden heeft onmiskenbaar gevolgen voor de bestaande wijken. Mensen krijgen meer keuze op de woningmarkt en de doorstroming wordt gestimuleerd. Gezien het bouwprogramma, zullen het vooral de duurdere en middeldure koopwoningen zijn die effecten teweegbrengen in de bestaande wijken.

Een belangrijke vraag is welk soort gebieden in het stadsgewest meer dan gemiddeld effecten zal ondervinden als de VINEX-locaties gerealiseerd gaan worden. En waar kan dit tot problemen leiden? Anders gesteld, waar liggen aandachtsgebieden?

Veel gebieden in Haaglanden zijn voldoende aantrekkelijk en zullen weinig gevolgen ondervinden van een eventuele zuigkracht van de nieuwbouw op VINEX-locaties. Voorbeelden zijn de stadscentra, de suburbane woonmilieus met veel eengezinswoningen en het Westland. Aan de andere zijde van het spectrum zijn er de huidige

probleemwijken, waarop het Grote-Stedenbeleid gericht is. Deze wijken vereisen een aanpak los van VINEX.

Andere wijken zijn echter wel gevoelig voor de zuigkracht van aantrekkelijke nieuwbouw op VINEX-locaties. Dat zijn:

- a. wijken waaruit veel wordt verhuisd;
- b. wijken met een draagkrachtige, jonge bevolking;
- c. wijken nabij VINEX-locaties;
- d. wijken zonder voldoende alternatieven in de eigen wijk;
- e. wijken met veel meergezinswoningen;
- f. wijken met veel goedkope koopwoningen;
- g. wijken met veel dure huurwoningen;
- h. wijken met een ongunstige huurprijs/kwaliteitsverhouding.

Als een wijk aan meer van deze criteria voldoet, zal de doelgroep potentiële VINEX-bewoners er groter zijn en zal de invloed van de nieuwe VINEX-locaties op de bestaande voorraad des te groter zijn.

Herstructureringswijken

Eenzijdig goedkoop opgebouwde wijken waar herstructurering gewenst is, en voor VINEX 'overgevoelige en kwetsbare' wijken zijn:

- Den Haag: Bouwlust, Morgenstond, Moerwijk, Schilderswijk, Transvaalkwartier, zuidelijk deel Stationsbuurt, Rivierenbuurt, Spoorwijk, Molenwijk en Bezuidenhout-West;
- Delft: Kuyperwijk, Delft-Oost, Wippolder, Poptahof en Gilliswijk;
- Leidschendam: Prinsenhof (hoog), De Heuvel;
- Rijswijk: Te Werve, Stervoorde en Muziekbuur;
- Voorburg: 't Loo, Bovenveen;
- Zoetermeer: Palenstein (hoog) en Meerzicht (hoog).

Als instrumenten voor herstructurering gelden verkoop, woningverbetering plus huurverhoging, harmonisatie-ineens, samenvoeging van woningen, sloop, nieuwbouw, aankoop en het woonruimteverdelingsbeleid. Herstructurering is met name nodig in de eenzijdig samengestelde, goedkope woonwijken. In de voor VINEX kwetsbare wijken kan vooralsnog worden volstaan met meer beperkte maatregelen uit het herstructureringspakket zoals huurverlaging en verkoop.

Een regelmatige monitoring is op zijn plaats om toekomstige ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden. Dit geldt voor de voor VINEX kwetsbare wijken en voor de genoemde herstructureringswijken, vooral omdat er nog nauwelijks effecten bekend zijn van dergelijke maatregelen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Gemeenten en corporaties streven naar een ongedeelde regio.
- (2). Gemeenten en corporaties streven naar het realiseren van gedifferentieerde wijken.

- (3). De prioriteit in het herstructureren van bestaande wijken ligt bij de in dit hoofdstuk genoemde herstructureringswijken. Enerzijds gaat het om eenzijdig samengestelde wijken aan het goedkope eind van de woningmarkt, anderzijds om duurder wijken met een ongunstige prijs/kwaliteitsverhouding, waar leegloop dreigt door nieuwbouw op VINEX-locaties.
- (4). Voor de herstructureringsgebieden worden gezamenlijk herstructureringsplannen opgesteld. Er wordt naar gestreefd deze plannen voor eind 1997 gereed te hebben. Ook de nieuwbouw van woningen heeft als doel om een verdergaande ruimtelijke deling tegen te gaan.
- (5). Jaarlijks bekijken het stadsgewest en de SVH de lijst van herstructureringswijken op benodigde toevoegingen of mogelijke afvallers. Dit gebeurt aan de hand van de criteria die in het volkshuisvestingsplan genoemd zijn.
- (6). Als instrumenten voor herstructurering gelden: verkoop, woningverbetering plus huurverhoging, harmonisatie-ineens, samenvoeging van woningen, sloop, nieuwbouw, aankoop en woonruimteverdeling.
- (7). De beslissing om woningen te verkopen, wordt normaliter beschouwd als een Besluit van Aanmerkelijk Belang (BAB), dat expliciet de goedkeuring van de gemeente vergt.
Beslissingen tot verkoop van huurwoningen met een huur lager dan f 810,- (prijspeil 1996) in aangewezen herstructureringsgebieden worden bij de desbetreffende gemeente gemeld en door de gemeente goedgekeurd als deze beslissingen passen in het herstructureringsplan voor het desbetreffende gebied. Dit geldt ook voor woningen die behoren tot de kernvoorraad (tot f 679,- per maand, prijspeil 1996).
Huurwoningen buiten de herstructureringswijken die tot de kernvoorraad behoren zullen in het algemeen niet zullen worden verkocht. Herstructurering is immers primair in herstructureringsgebieden gewenst. Als een corporatie toch wil verkopen, zal daarvoor een overtuigende argumentatie nodig zijn (bijvoorbeeld als de financiële continuïteit van de corporatie op het spel staat). Bovendien zal dan moeten worden aangegeven hoe wordt voorkomen dat de kernvoorraad in omvang te kort schiet: welke compensatie wordt door de desbetreffende corporatie of een collegacorporatie (solidariteit!) elders geboden? De binnen de SVH gemaakte afspraken dienen hiervoor als referentie.
- (8). Er vindt een actieve monitoring plaats in de bestaande wijken van effecten van nieuwbouw elders. Het gaat om kenmerken van vertrekkende bewoners, de woningen die zij achterlaten en het type bewoners dat deze woningen betreft.
Deze monitoring geldt ook de effecten van herstructurering.

14.5 De aandachtsgroep

Doelgroep

De primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in Haaglanden telt 175.000 huishoudens. Van deze huishoudens hebben 116.800 huishoudens een inkomen tot maximaal 110% van het minimum-loon. Dit zijn de zogenaamde minima-plus. In Den Haag, Delft en het Westland wonen naar verhouding de meeste doelgroepers. Binnen de regio is de groep niet homogeen samengesteld. In Delft zijn het bijvoorbeeld veel jonge alleenstaanden, in Den Haag veel wat oudere alleenstaanden, in het Westland veel ouderen. Eenvijfde deel van de doelgroepers woont in een koopwoning, in het Westland zelfs de helft.

Ontwikkeling van de doelgroep in de toekomst

De economische groei is van grote invloed op de omvang van de doelgroep in de toekomst. De bevolkingsgroei is de tweede belangrijke factor die de omvang bepaalt. Onder invloed van de bevolkingsontwikkeling zal de doelgroep niet veel groter worden. De rol die de selectieve migratie speelt is moeilijk in te schatten. In het verleden groeide de doelgroep doordat er meer doelgroepers zich in de regio vestigden dan dat er vertrokken. De netto-toename van de doelgroep door selectieve migratie in Haaglanden bedroeg bijna 1.100 huishoudens per jaar. Omdat de instroom van buitenlanders in de komende jaren geringer zal zijn dan in de periode 1990-1994 en omdat de nieuwe woningen op de VINEX-locaties naar verwachting de uitstroom van meer draagkrachtige huishoudens zullen beperken, zal de groei van de doelgroep als gevolg van selectieve migratie in de toekomst naar verwachting verminderen. Tot het jaar 2001 stijgt de aandachtsgroep naar verwachting met 1.000 huishoudens.

14.6 Kernvoorraad

Kernvoorraad

De kernvoorraad huurwoningen bestaat uit woningen met een maximale subsidiabele huur van f 679,- (prijspeil tot 1 juli 1996). Huishoudens met een minimuminkomen kunnen in deze huurwoningen wonen zonder dat de fatteringsgrens wordt overschreden. In Haaglanden behoren 174.300 van de 420.000 woningen en wooneenheden tot de kernvoorraad. Meer dan de helft van alle woningen in Den Haag en Delft behoort tot de kernvoorraad. In Zoetermeer en het Westland is dit 20%. Er bestaan grote kwalitatieve verschillen tussen de deelgebieden. In Den Haag zijn het veel kleine vooroorlogse meergezinswoningen zonder lift. De particuliere sector speelt in deze gemeente een belangrijke rol in de kernvoorraad.

De gemeente Zoetermeer is de tegenpool van Den Haag: nauwelijks particuliere huurwoningen en veel jonge meergezinswoningen met lift. In het Westland bestaat de kernvoorraad overwegend uit eengezinswoningen. In de overige deelgebieden is een wat meer gedifferentieerde voorraad te vinden. Van de kernvoorraad wordt circa 30% beheerd door particuliere verhuurders.

Ontwikkeling van de kernvoorraad in de toekomst

Het huurbeleid van corporaties leidt gezien de streefhuren tot een afname van de voorraad, vooral in Den Haag, Wateringen, Rijswijk, Voorburg, Nootdorp, Pijnacker en Naaldwijk. In Den Haag gaat het om minimaal 3.300 woningen, in de overige gemeenten om minimaal 4.700 woningen.

Als gevolg van verkoop, sloop en renovatie zullen er tot het jaar 2000 ruim 5.200 woningen uit de kernvoorraad verdwijnen, waarvan circa 3.200 in Den Haag. Ook de kernvoorraad van particuliere verhuurders neemt af. De verwachting is dat dit sneller gebeurt dan in het verleden.

Tegenover al deze reducties staat dat er ook woningen aan de kernvoorraad toegevoegd worden. Een klein deel is het gevolg van het huurbeleid van corporaties en door de aankoop van panden. De nadruk ligt echter op toevoegingen door middel van de bouw van nieuwe woningen. Per saldo zullen er echter meer woningen aan de kernvoorraad worden onttrokken dan er worden toegevoegd.

14.7 Spanningsveld kernvoorraad en herstructurering

Spanningsveld

De herstructureringsopgave leidt tot een forse afname van de kernvoorraad. Deze kan niet volledig gecompenseerd worden door toevoegingen aan de kernvoorraad. De vraag komt dan naar boven in hoeverre een afname mogelijk is zonder dat de huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroep in gevaar komen. De kernvoorraad moet immers groot genoeg blijven om de doelgroep nu maar ook in de toekomst te kunnen huisvesten. In Den Haag, Delft, Leidschendam en Wassenaar hebben de gemeente en corporaties daarom afspraken gemaakt over de minimaal benodigde omvang van de lokale kernvoorraad. Binnen de randvoorwaarden van deze afspraken kunnen de corporaties het voorraad- en huurbeleid vormgeven. Een regionaal kader ontbreekt nog.

Volgens de rijksdefinities zijn er in de regio Haaglanden ruim voldoende huurwoningen om de doelgroep te kunnen huisvesten. Ook zijn er voldoende huurwoningen met een huur van maximaal f 679,- om de doelgroep te kunnen huisvesten. Het probleem doet zich voor bij de beschikbaarheid van de huurwoningen. Van de 174.300 woningen uit de kernvoorraad zijn er namelijk in totaal 68.100 niet aan de doelgroep verhuurd. Slechts 106.300 woningen zijn voor de doelgroep beschikbaar, terwijl er 136.100 doelgroepers op de huursector zijn aangewezen. Dit betekent dat er eigenlijk geen ruimte voor herstructurering is.

Balans door vijf beleidslijnen

Het beleid tracht een balans aan te brengen tussen de herstructureringsopgave en de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep. Het onvoldoende beschikbaar zijn van de kernvoorraad mag er niet toe leiden dat de broodnodige herstructurering belemmerd wordt. Andersom mag de herstructurering er niet toe leiden dat de beschikbaarheid van de kernvoorraad voor de doelgroep nog verder afneemt.

In deze samenvatting is aangegeven hoe de corporaties en het stadsgewest met dit spanningsveld om zullen gaan. Dit gebeurt aan de hand van vijf beleidslijnen:

- a. Vergroten van de beschikbaarheid van de kernvoorraad;
 - b. Evenwichtige spreiding van de kernvoorraad over de regio;
 - c. Toevoegingen aan de kernvoorraad;
 - d. Selectieve verkoop van woningen uit de kernvoorraad;
 - e. Inzet van extra rijksmiddelen.
-
- a. Indien woningen uit de kernvoorraad verhuurd worden aan niet-doelgroepers is het maatschappelijk rendement (gedefinieerd als de mate waarin de doelgroep effectief wordt gehuisvest) van deze woningen nihil. In Haaglanden zijn 68.100 woningen uit de kernvoorraad niet beschikbaar voor de doelgroep, waarvan 43.000 sociale-huurwoningen. Vele woningen betreffen meergezinswoningen zonder lift. De verhuisgeneidheid van de te goedkoop wonende huurders is groter dan bij de passend wonenden. Doelstelling voor het jaar 2006 is om het aantal aan niet-doelgroepers verhuurde woningen uit de kernvoorraad van 40% te verminderen tot 30%. In wijken die sociale versterking behoeven, zal de niet-effectieve bewoning geaccepteerd worden. Elders zal getracht worden de scheefwonende bewoners te verleiden met alternatieven. Het terugdringen van de scheefheid wordt op voorhand niet ingebouwd als extra herstructureringsruimte. Omgekeerd zal het soepeler toepassen van huur/inkomensnormen in herstructureringsgebieden op voorhand niet leiden tot een vermindering van de herstructureringsruimte. Een derde benadering, het dynamische huurbeleid, is nog in discussie.
 - b. De kernvoorraad zal met name afnemen in herstructureringsgebieden. Het accent zal daarbij liggen op Delft en Den Haag. Elders zal getracht worden de kernvoorraad te stabiliseren of te vergroten. Bij toevoegingen en onttrekkingen zal ook aandacht besteed worden aan de kwalitatieve kenmerken van de kernvoorraad. In Den Haag zal de kernvoorraad meer in ouderenwoningen moeten voorzien, in het Westland meer in kleine woningen. De SVH werkt momenteel een voorstel uit om de meer evenwichtige spreiding met het woonruimteverdelingsmodel te ondersteunen. Zij stimuleert daartoe ook particuliere verhuurders.
 - c. De kernvoorraad kan worden vergroot door nieuwbouw, aankoop, splitsing en het huurbeleid. Dit gebeurt bij voorkeur buiten de herdifferentiatiegebieden. Indien corporaties particuliere woningen aankopen die tot de kernvoorraad behoren, levert dit geen uitbreiding van de kernvoorraad op.
 - d. In herstructureringsgebieden komt de verkoop van bereikbare huurwoningen niet ten laste van de herstructureringsruimte, in de overige gevallen wel.
 - e. Het belang van rijksmiddelen wordt benadrukt. Het gaat om de IHS, BWS en de kersverse herstructureringsgelden.

Aanscherping doelgroep

In de regio Haaglanden is de kernvoorraad huurwoningen groter dan de doelgroep die op de huursector aangewezen is. De beschikbaarheid van deze huurwoningen voor de doelgroep vormt echter een probleem. Vele bereikbare huurwoningen

worden door niet-doelgroepers bewoond. Uit paragraaf 7.3 bleek dat de omvang van de doelgroep groter is dan de kernvoorraad die voor deze doelgroep beschikbaar is. Om terwille van de herstructureringsopgave toch ruimte te creëren, is in Haaglanden besloten om de doelgroep aan te scherpen.

Indien voor de kernvoorraad een huurgrens gehanteerd wordt van f 679,- in plaats van f 810,-, is het denkbaar dat ook de inkomensgrens van de doelgroep wat naar beneden wordt bijgesteld. De 'bovenkant van de doelgroep' kan immers zonder problemen een woning van boven de f 679,- bewonen. Waar nodig kunnen deze huishoudens een beroep doen op huursubsidie.

Om de herstructurering niet te belemmeren garanderen de gemeenten en corporaties dat de kernvoorraad in de toekomst minimaal groot genoeg en beschikbaar zal zijn om de huishoudens die tot de minima-plus behoren (en in een huurwoning wonen), te kunnen huisvesten. Dit zijn huishoudens met een inkomen van maximaal 110% van het minimumloon.

Maximale herstructureringsruimte

Het aantal minima-plussers dat in een huurwoning gehuisvest is, bedraagt 90.800. Naar verwachting groeit tot het jaar 2005 het aantal in huurwoningen wonende minima-plussers met circa 1.000 huishoudens, zodat er in het jaar 2005 ongeveer 91.800 beschikbare huurwoningen moeten zijn met een huur van maximaal f 679,-. Er zijn 106.300 woningen voor de doelgroep beschikbaar.

Met behulp van deze kengetallen nemen we als uitgangspunt dat er tot 2005 maximaal 14.500 woningen uit de kernvoorraad mogen verdwijnen. Dit is dan meteen de maximale herstructureringsruimte: 10.200 voor de sociale-huursector en 4.300 voor de particuliere huursector. De maximale afname van de kernvoorraad in de sociale-huursector bedraagt 8,25% van de huidige kernvoorraad.

Af- en toename herstructureringsruimte

Samengevat neemt de herstructureringsruimte toe door:

- nieuwbouw;
- aankoop van panden anders dan bereikbare particuliere huurwoningen, gevolgd door het verhuren van de woning beneden de bereikbaarheidsgrens;
- huurverlagingen;
- woningsplitsing.

De herstructureringsruimte neemt af door:

- sloop;
- verkoop buiten herstructureringsgebieden;
- huurverhogingen, evt. in combinatie met woningverbetering;
- harmonisatie-ineens, evt. in combinatie met woningverbetering;
- samenvoeging van woningen.

De herstructureringsruimte blijft gelijk door:

- aankoop van bereikbare particuliere huurwoningen;
- verkoop binnen herstructureringsgebieden aan doelgroepers;

- scheefheidsbestrijding;
- hanteren van soepelere huur/inkomensnormen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De beschikbare kernvoorraad voor de doelgroep moet minimaal gelijk zijn aan de omvang van de minima-plussers (huishoudens met inkomen van maximaal 110% van het minimumloon). Corporaties en gemeenten garanderen dat met deze ondergrens de minima-plussers in de kernvoorraad gehuisvest moeten kunnen worden. Dit betekent in de regio Haaglanden dat de afname van de kernvoorraad maximaal 8,25% mag bedragen (gemeten vanaf 1 juli 1995 tot 1 januari 2005). Deze ruimte wordt primair benut om de herstructureringsdoelstelling in de regio te bewerkstelligen. Hoe meer woningen buiten de herstructureringsgebieden uit de kernvoorraad verdwijnen, des te kleiner de ruimte voor herstructurering is.
- (2). De minima-plus worden bij voorrang gehuisvest in de kernvoorraad.
- (3). De corporaties komen in onderling overleg tot een verdeling van de herstructureringsruimte, en bespreken dit met het stadsgewest. Jaarlijks bespreken het SVH en het stadsgewest de resultaten van de herstructurering.
- (4). De resultaten van het vierjaarlijks WBO worden gebruikt, om de herstructureringsruimte te toetsen en indien nodig de minimaal benodigde omvang van de kernvoorraad bij te stellen.
- (5). Er vindt jaarlijks een monitoring plaats om het IHS-gebruik te kunnen volgen. Ook zullen de corporaties jaarlijks aangeven of de minima-plus en de doelgroep passend zijn gehuisvest.
- (6). Aangekochte bereikbare huurwoningen uit de particuliere huursector worden niet beschouwd als een uitbreiding van de kernvoorraad. Het stadsgewest zal onderzoeken of stimulerende maatregelen om bereikbare particuliere huurwoningen over te nemen, nodig en mogelijk zijn.
- (7). Als doel geldt dat het aantal woningen uit de kernvoorraad dat niet beschikbaar is voor de doelgroep voor het jaar 2006 is verminderd van 40% naar 30%.
- (8). De nagestreefde vermindering van de goedkope scheefheid wordt op voorhand niet als extra herstructureringsruimte gezien.
- (9). Goedkope scheefheid in herstructureringsgebieden is acceptabel en kan op de bevolkingsdifferentiatie in complex of buurt positieve effecten hebben.
- (10). Als instrument om de goedkope scheefheid te verminderen geldt het sturen op aanbod: scheef wonende bewoners worden verleid met aantrekkelijke alternatieven, ofwel het bouwen voor de doorstroming.
- (11). De dynamische huurbenadering wordt binnen de SVH besproken. Dit behelst een systeem met huurtoeslagen en huurkortingen. In het geval dat de corporaties concluderen dat het wenselijk is om op kleine schaal een experiment te starten, zal dit experiment door het stadsgewest ondersteund worden.
- (12). Partijen pleiten bij het rijk voor een instrumentarium om de huren van de bereikbare woningen op VINEX-locaties beter af te kunnen stemmen op de ontwikkeling van het huishoudensinkomen van de bewoners, continuïteit in de BWS-gelden en een brede vangnetfunctie van de IHS.

- (13). Voorlopig wordt afgezien van (initiatieven tot) tijdelijke huurcontracten en regelmatige inkomstenstoetsingen om de goedkope scheefheid te verminderen.
- (14). Corporaties zullen de omvang van de kernvoorraad monitoren en het stadsge-west hierover onverwijld informeren (zie hoofdstuk 13).

14.8 Woonruimteverdeling

Wervend en werend beleid

Voor oud-Haaglanden geldt een wervende huisvestingsfunctie. Op basis van de VINEX-taakstelling dient een gedeelte van de woningbehoefte in de landelijke gebieden in oud-Haaglanden opgevangen te worden. Onderscheidende kenmerken van het distributiemodel in het Westland zijn de verplichting tot inschrijving en de keuze van de woning door de verhuurders.

In tegenstelling tot oud-Haaglanden is er in het Westland sprake van een werend beleid. Dit restrictieve beleid is ook het uitgangspunt in het streekplan Zuid-Holland West. De herstructurering van de glastuinbouwfunctie zou mogelijk tot een nuanceering van het restrictieve beleid kunnen leiden.

Woonruimteverdelingsmodellen

In oud-Haaglanden en het Westland heeft de ontwikkeling van woonruimteverdelingsmodellen gescheiden plaatsgevonden. Dit resulteerde in oud-Haaglanden in een regionaal aanbodmodel, in het Westland in een regionaal distributiemodel. De twee belangrijkste kenmerken van het aanbodmodel zijn het ontbreken van een inschrijvingsprocedure (iedereen kan bonnen insturen) en de keuze van de woning door de woonconsument.

Vanwege de twee woonruimteverdelingsmodellen kent de regio Haaglanden ook twee verordeningen. Integratie van de verordeningen en verdelingssystemen zou voor de woonconsumenten een transparantere situatie opleveren. Dat zou op zich een reden kunnen zijn om te streven naar een synthese van de twee systemen. Bij een mogelijke synthese zal het Westlandse werende beleid beleidsuitgangspunt blijven.

Regionale woningmarkt

In het Westland zijn geen lokale barrières aanwezig die te interlokale doorstroming belemmeren. Ook in oud-Haaglanden is sprake van een regionale woningmarkt, maar de werking daarvan kan door verdere afstemming nog worden vergroot. Ook wordt naar nieuwe mogelijkheden voor de wijze van publicatie van het vrijkomend woningaanbod gezocht.

Herstructurering via woonruimteverdelingsmodel

De corporaties zijn voornemens om afspraken te maken over het beschikbaar stellen van aanbod voor de minima-plus huishoudens over de totale regio. Deze afspraken zouden moeten resulteren in een concrete taakstelling voor corporaties om in Den Haag Zuid West en Centrum/Laak minder, en elders in de regio (met uitzondering

van Delft) juist meer goedkope woningen beschikbaar te houden of te maken voor de minima-plus.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Het voorlopig handhaven van twee woonruimteverdelingssystemen (oud-Haaglanden en Westland).
- (2). Evaluatie van beide systemen in 1997 gevolgd door een nadere standpuntbepaling over een synthese van beide systemen.
- (3). Informatie ontleend aan het Westland-systeem en aanbodmodel in oud-Haaglanden uitwisselen (gemeenten en corporaties) en zo veel mogelijk gebruiken ter onderbouwing van het te voeren woonruimtebeleid en het strategisch voorraadbeleid.
- (4). Binnen oud-Haaglanden, respectievelijk Westland worden de gemeentegrenzen zoveel mogelijk als barrière geslecht. Er zal naar alternatieven gezocht worden voor de teveel lokaal gerichte woonkranten. De informatievoorziening aan gegadigden zal zoveel mogelijk binnen elk van de beide gebieden op gewestelijk niveau plaatsvinden.
- (5). In het najaar van 1996 wordt de positie van statushouders en stadsvernieuwingskandidaten geëvalueerd ter voorbereiding van een wijziging van de verordening Haaglanden medio 1997.
- (6). Binnen het Westland wordt getracht tot een regionale bezwarencommissie betreffende urgentie-aanvragen te komen.
- (7). Waar gemeenten en marktpartijen privaatrechtelijke afspraken over de woningtoewijzing maken, worden uitsluitend regionaal geldende criteria toegepast. Waar dat mogelijk is worden bestaande privaatrechtelijke afspraken waarin bewoners van de eigen gemeente worden 'bevoordeeld' herzien.
- (8). De woningen uit de kernvoorraad worden aan de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid toegewezen met voorrang voor de minima-plus. In herstructureeringsgebieden behoort een soepelere huur/inkomenstoets tot de mogelijkheden. Het huursegment tussen de f 679,- en f 810,- wordt bij voorrang aan de doelgroep van het rijksvolkshuisvestingsbeleid toegewezen.
- (9). Het stadsgewest ondersteunt het idee van de SVH om het aantal verhuringen aan minima-plus in Den Haag Zuid-West en Centrum/Laak omlaag te brengen en dit elders in de regio (met uitzondering van Delft) te compenseren.
- (10). De wenselijkheid wordt besproken om sociale-koopwoningen in het aanbodmodel op te nemen.
- (11). Voor oud-Haaglanden wordt onder de gewijzigde Huisvestingswet de kooprijsgrens voor nieuwe woningen verhoogd tot f 300.000,-. Deze verhoging dient alleen ter bevordering van de doorstroming.
- (12). Ook voor het Westland zal onder de gewijzigde Huisvestingswet de kooprijsgrens van f 300.000,- gelden.

14.9 Woningbouwprogrammering Oud-Haaglanden

Woningbouw

De komende jaren kunnen binnen het stadsgewest Haaglanden vier soorten woningbouwproducties worden onderscheiden. Elk heeft een eigen basis van afspraken omtrent bouwprogramma's en woningbouwdifferentiatie. De diverse onderdelen zijn de VINEX-woningbouwproductie, producties op grond van Belstato-afspraken, die op grond van het Structuurplan Westland en tenslotte de overige woningbouwproductie. Over de nieuwbouw van woningen in de komende jaren zijn reeds een aantal strategische afspraken gemaakt. De afspraken over de woningbouwproductie op basis van het Structuurplan Westland komen in het volgende hoofdstuk aan de orde.

In tabel 14.1 worden de programma's van de verschillende nieuwbouwcategorieën samengevat.

Tabel 14.1 Samenvatting programmatische vertrekpunten woningbouw Haaglanden (inclusief Westland)

		1995-2004	1995-1999	2000-2004	sociaal		markt	
					extra goedkoop	overig	middel-duur	duur
VINEX BSG BELSTATO	Totaal	6500	4330	2170	50%		50%	
	Den Haag	4500	3000	1500				
	Delft	2000	1330	670				
VINEX BSG	Overig	2500	1670	830	30%		70%	
VINEX Uitleg	Totaal*	34500	22500	12000	10%	20%	45%	25%
	- Wateringen**	7500						
	- Ypenburg	9000						
	- Nootdorp-Stumo	1500						
	- Leidschenvaen	6800						
	- Delfgauw	2000						
	- Fijnacker-Zuid	1700						
- Zoetermeer-Oost	6000							
BELSTATO vervangings	Den Haag	5500	5500	0	63%		37%	
	Overig	400	400	0	63%		37%	
STUCTUURPLAN WESTLAND		5550	3750	1800	FM		FM	
OVERIGE PLANNEN	diverse binnen-stedelijk	FM	FM	FM	FM		FM	
* de 42500 uit het uitvoeringsconvenant is verhoogd met 1000 woningen als gevolg van de interne Haaglanden-afpraak over een hogere taakstelling voor Wateringen.								

** Met Wateringen wordt bedoeld Wateringse veld.

Bron: Stadsgewest Haaglanden, Regiefunctie inzake de woningbouw, 15 november 1995, p. 5.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Aan de verhouding 30% sociaal - 70% marktsector op VINEX-uitleglocaties (vastgelegd in artikel 15 van het VINEX-uitvoeringsconvenant Haaglanden) wordt strikt de hand gehouden;
- (2). De 30% sociale woningbouw wordt (behoudens projecten waar de afspraken al gemaakt zijn) uitsluitend in de huursector gerealiseerd.
Bij de huidige en voorlopig te verwachten woningmarktverhoudingen mag worden verwacht dat de geplande 45% middeldure (tot f 300.000,-) en 25% dure woningen (nagenoeg) uitsluitend koopwoningen zullen zijn. Om een te eenzijdige differentiatie op VINEX-locaties te voorkomen en een optimaal effect te bereiken van financiële steun om lage stichtingskosten te bereiken, wordt uitgegaan van 30% sociale-huurwoningen. Hiervan heeft 10% een huur van maximaal f 679,- per maand (prijspeil 1996) en 20% een huur van maximaal f 810,- per maand (prijspeil 1996). In absolute aantallen zijn dit respectievelijk 3.450 en 6.900 woningen. In geval van reeds gemaakt afspraken over de bouw van sociale-koopwoningen, vermindert het laatste aantal met evenzoveel woningen;
- (3). Ingevolge het primaat van woningcorporaties op basis van de Woningwet worden in principe alleen woningcorporaties ingeschakeld als opdrachtgever in de sociale-huursector. Uitzonderingen zijn mogelijk. Dit geldt met name voor gecombineerde bouwprojecten in het bestaand stedelijk gebied en de ombouw van kantoorpanden tot woningen. Ook niet toegelaten instellingen komen voor dit soort projecten voor BWS-gelden in aanmerking. De bevoegdheden van de opdrachtgever (opstellen programma van eisen, keuze architect en - binnen geldende randvoorwaarden - keuze uitvoerend bouwbedrijf) worden ten volle uitgeoefend.
- (4). Per VINEX-project in de sociale-huursector worden niet alleen afspraken gemaakt over de aanvangshuur, maar ook over:
 - a - aan te houden kavelprijzen (in relatie tot woonvorm en kaveltgrootte);
 - b - inzet van BWS per woning (inclusief bereikbaarheidstoeslag);
 - c - aan te houden calculatiewijze exploitatiebegroting (inclusief stijging huur en exploitatiekosten);
 - d - eigen inbreng uit corporatiereserve;
 - e - aanvangshuur en ingecalculeerde huurstijging eerste 10, resp. 20 jaar;
 - f - (eventuele) activiteiten van corporaties in de marktsector VINEX.Behoudens de inzet van BWS-gelden worden geen afspraken op regionaal niveau gemaakt. Dit behoort tot de onderhandelingsruimte van de lokale partijen.
- (5). Het komt de regionale volkshuisvesting ten goede wanneer corporaties buiten hun gemeentegrenzen, maar binnen de regio Haaglanden investeren in de volkshuisvesting. Het stadsgewest zal bevorderen dat individuele gemeenten een plaatselijke corporatie die buiten de gemeentegrenzen opereert - en in de volkshuisvesting investeert - niet tegenwerken.

14.10 Woningbouwprogrammering Westland

Woningbouw

Sinds 1 maart 1995 maken de zeven Westlandse gemeenten deel uit van het Stadsgevest Haaglanden. De prominente rol van de glastuinbouw vormt de basis voor het werende woningbouwbeleid in het Westland. Dit beleid is in het Structuurplan Westland vastgelegd. Als gevolg van het restrictieve beleid is gekozen voor een distributiemodel en hebben inwoners en economisch gebonden voorrang op de Westlandse woningmarkt.

Het nieuwbouwprogramma is in het Structuurplan vastgesteld. Voor 1995-1999 staan circa 3.600 woningen op het programma (gemiddeld 720 woningen per jaar), voor 2000-2005 circa 1.800 woningen (jaarlijks gemiddeld 360). Het structuurplan geeft geen verdeling naar soort woningen.

Vraag naar woningen

De vraag naar huurwoningen en nieuwe koopwoningen wordt bijgehouden in het woonruimteverdelingssysteem Westland. Juist naar bestaande koopwoningen is de vraag echter groot en die zijn niet in het systeem opgenomen. Het WBO geeft ook, deels tegenstrijdige, uitkomsten over de woningbehoefte.

Er is in ieder geval een tekort aan eengezinskoopwoningen en meergezinshuurwoningen. Vooral ouderenwoningen en boven- en benedenwoningen van drie kamers zijn gewenst. Het tekort aan koopwoningen betreft het goedkope en middeldure segment, maar de precieze prijsklassen zijn niet duidelijk.

Tabel 14.2 Nieuwbouwdifferentiatie in Westland volgens OTB-inzicht, 1995-2005 prijspeil 1995

	abs.	%
Sociale huur (tot f 810,-) waarvan 10% (= 540 woningen) tot f 679,- Sterke nadruk op ouderenhuisvesting, deels in kleinschalige meergezinshuizen	1.620	30
Middeldure koop (f 159.000 - f 227.000) (overwegend eengezinshuizen)	2.160	40
Dure koop (meer dan f 227.000) (uitsluitend eengezinshuizen)	1.620	30
Totaal	5.400	100

Bron: OTB-suggestie op basis van paragraaf 10.1-10.5.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De kwantitatieve kaders van het Structuurplan Westland blijven van kracht. Dat zijn dus 3.600 woningen tot 2000 en 1.800 woningen erna.
- (2). Als differentiatie voor de periode tot 2005 is tabel 14.2 de leidraad.
Dit bouwprogramma heeft als doel om aan de gesignaleerde tekorten tegemoet te kunnen komen, een gedifferentieerd woningaanbod in het Westland te creëren en de doorstroming te bevorderen. Door vooral in de middeldure (koop)sector te bouwen, zal de stap van de huur- naar de koopsector verkleind kunnen worden en daarmee de kans op een betere doorstroming vergroot. De sociale-huurwoningen tellen deels drie kamers (ouderenwoningen), deels vier kamers. Bij de koopwoningen ligt het accent op vier tot zes kamers.
- (3). Voor de onrendabele investeringen in nieuwbouw van bereikbare huurwoningen zullen de corporaties ook eigen reserves inzetten. Dit is een voortzetting van bestaand beleid. Ook voor de gemeenten geldt een inspanningsverplichting.
- (4). De beschikbare gegevens vormen niet een voldoende basis om te adviseren tot een specifieke differentiatie per gemeente. De verdeling volgens tabel 10.4 kan voor Westlandgemeenten als richtsnoer gelden. De woonruimteverdeling zal sterk op de bevordering van doorstroming moeten worden gericht om in de voorraad woningen vrij te krijgen die passen bij de vraag van de vele aspirant-starters in het Westland.
- (5). Uit de registratie van de woningzoekenden is meer marktinformatie te halen dan nu het geval is. Gemeenten en corporaties zullen gezamenlijk evalueren welke informatie benodigd is en nu nog ontbreekt. Deze informatie zal standaard aan de rapportages toegevoegd worden. Het gaat met name om informatie over de vrijkomende woningen. Indien van deze woningen dezelfde kenmerken geregistreerd en gerapporteerd worden als bij de gewenste woningen, kunnen de vraag-aanbodverhoudingen beter inzichtelijk gemaakt worden.
- (6). Gezien de grote woningvraag van een- en tweepersoonshuishoudens zal in 1996 onder andere aan de hand van demografische gegevens worden bezien hoe de behoefte van deze groepen zich de komende tien à vijftien jaar ontwikkelt. Via de Bestuurscommissie Westland zullen de gemeenten en corporaties de noodzakelijke nieuwbouw op elkaar afstemmen. Marktverkenning en mogelijk een regionaal woningmarktonderzoek kunnen hierbij een goede ondersteuning bieden.

14.11 Gewestelijk BWS-beleid

Prioriteiten

Het Stadsgewest verdeelt de BWS-subsidies. In 1996 is hiervoor door het rijk nog 49,5 miljoen gulden beschikbaar gesteld. De door het rijk jaarlijks beschikbaar te stellen BWS-budgetten zullen de komende jaren aanzienlijk lager zijn. Daarnaast krijgen sommige gemeenten rijkssubsidies voor aanverwante terreinen zoals stadsvernieuwing (Den Haag), het Grote-Stedenbeleid en de herstructurering. Projecten

kunnen echter niet 'dubbel' gefinancierd worden, maar wel op hetzelfde gebied betrekking hebben.

Omdat het beroep op BWS-subsidies groter is dan het budget reikt, moet het Stadsgewest prioriteiten stellen. De hoogste prioriteit wordt toegekend aan extra goedkope en sociale-huurwoningen op VINEX-uitleggebied. Daarna volgen koop- en marktsectorwoningen in stadsvernieuwingsgebieden en ingrijpende voorzieningen aan particuliere huurwoningen en aan door corporaties aangekocht bezit. Het stadsgewest heeft de intentie om de huidige normbedragen voor bouw van woningen op de VINEX-uitleggebieden de gehele VINEX-periode in stand te houden, zodat gelijke kansen gecreëerd worden.

Omdat het bereiken van de gestelde volkshuisvestingsdoelen niet overal even gemakkelijk is, hanteert het Stadsgewest verschillende normbedragen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Voor 1996 en 1997 worden de in paragraaf 11.5 genoemde nieuwe normbedragen gehanteerd.
Bij het rijk zal worden gepleit voor verruiming van de spaarmogelijkheden, meerjarige zekerheid en verhoging van de BWS-budgetten, teneinde het voor 1996 en 1997 geformuleerde beleid voort te kunnen zetten gedurende de gehele VINEX-periode (tot 1 januari 2005).
- (2). Er worden geen BWS-gelden ingezet voor sociale-koopwoningen, dure huurwoningen en dure koopwoningen die buiten de stadsvernieuwingsgebieden worden gebouwd. Koop- en marktsectorwoningen in herstructureringsgebieden worden gesubsidieerd met daarvoor in het kader van het convenant tussen de vier grote steden en het rijk af te sluiten convenant.
- (3). Duurzaam en aanpasbaar bouwen is de norm voor alle nieuwbouw in Haaglanden. Het beleid voor duurzaam bouwen is erop gericht voorkeurspakket A standaard toe te passen en daarboven zoveel mogelijk onderdelen uit pakket B. Bij de Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen mogen gemeenten zelf prioriteiten stellen. Er worden geen extra BWS-gelden ingezet voor duurzaam en aanpasbaar bouwen ingezet. Eén maal per jaar wordt informatie uitgewisseld over de op dit gebied geboekte resultaten.
- (4). Binnen de grenzen van het toegestane spaarmaximum wordt de prioriteitsstelling van BWS-gelden aangehouden die in dit hoofdstuk en deze samenvatting is aangegeven. Alle VINEX-locaties zullen op dezelfde wijze behandeld worden. Dit vloeit voort uit de methodiek die bij het grondkostenfonds is gehanteerd.
- (5). Bij gesubsidieerde koop- en marktsectorwoningen zullen geen anti-speculatiebedingen van toepassing zijn. Indien de koopprijs daadwerkelijk zou stijgen, werkt dit stimulerend voor andere potentiële kopers. Dit ondersteunt de herstructurering.
- (6). In principe komen alleen toegelaten instellingen in aanmerking voor BWS-bijdragen voor sociale-huurwoningen. De BWS-middelen zullen dan in elk geval voor de volkshuisvesting beschikbaar blijven. Uitzonderingen worden met name gemaakt voor gecombineerde bouwprojecten in het bestaand stedelijk gebied en de ombouw van kantoorpanden tot woningen.

- (7). Het budgetbeheer zal worden versterkt door een integratie van de bestaande registraties, een uniform kader voor plaatselijk verschillende omstandigheden en een verbetering van de kwartaalrapportages.

14.12 Relaties tussen partijen

Stadsgewest

Volgens de nota Bestuur op Niveau deel 2 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken zou voor de BON-regio's op afzienbare termijn een Stedelijke Gebiedsautoriteit worden ontwikkeld, voorzien van stevige bevoegdheden. Zoals bekend is sindsdien het perspectief van een stadsprovincie of een andere formule, inclusief een bestuursorgaan met vèrgaande bevoegdheden, volkomen vertroebeld. Er is een Stadsgewest Haaglanden, geleid door een Dagelijks Bestuur en een Algemeen Bestuur. Het Stadsgewest kan gemeenten slechts in beperkte mate binden. Voor het Stadsgewest is het van levensbelang dat voor beleidsvoornemens steeds voldoende draagvlak bij de gemeenten (en de burgers) wordt gecreëerd.

Corporaties

De corporaties zijn georganiseerd in de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), de opvolger van het Overlegorgaan Sociale Verhuurders Stadsgewest Haaglanden (OSVSH). De zeven Westlandse corporaties zijn verenigd in de Federatie van Westlandse Woningcorporaties (FWW). Deze federatie functioneert naast de SVH en behartigt de belangen van de Westlandse corporaties. De SVH stimuleert de subregionale samenwerking. De regio Westland (b)lijkt voor veel zaken een goede maat en schaal om bovenlokale afspraken te maken op het gebied van de volkshuisvesting. Deze subregio kan ook op de schaal van het stadsgewest Haaglanden blijven functioneren, met de toevoeging dat indien enigszins mogelijk beleidskeuzes worden gemedend die strijdig zijn met belangen op het Haaglandens niveau.

Tussen corporaties onderling zijn ook enkele structurele samenwerkingsverbanden aanwezig: G-8, P2iV, KWH en de combinatie Woningstichting Voorburg/Woningstichting 's-Gravenhage.

Stadsgewest-SVH

Om een optimale afstemming binnen de regio te waarborgen, maakt het Stadsgewest Haaglanden afspraken met de SVH, waarin de Westlandse corporaties ook vertegenwoordigd zijn. Daar waar het stadsgewest zelf taken en bevoegdheden heeft, vertaalt het stadsgewest deze afspraken in concrete uitvoering (bijvoorbeeld BWS en woonruimteverordening). Het stadsgewest en de SVH bevorderen dat voor de overige onderdelen partijen op gemeentelijk niveau afspraken maken.

Nieuwbouw

Voor wat de nieuwbouw betreft kunnen we in het algemeen drie hoofdvormen van publiek-private samenwerking (PPS) worden onderscheiden. Deze samenwerkingsvormen komen alle op de Haaglanden VINEX-locaties voor. Bij het bouwclaimmodel ruilen particuliere grondeigenaren grond in voor bouwproductie; de gemeente

voert in de klassieke rol de grondexploitatie. Dit is het geval in Zoetermeer-Oost, Nootdorp-Stuno en (naar verwachting) in Pijnacker-Zuid. Het joint-venturemodel gaat uit van risicodeling: er is een gezamenlijke grondexploitatie, waarbij de risico's zijn ondergebracht in een aparte rechtspersoon (Wateringse Veld, Leidschenveen en naar verwachting ook Essellanden). Tot slot het concessie-model: hierbij wordt de gehele locatie-ontwikkeling, inclusief lusten en lasten, overgedragen aan private partijen. Deze constructie vinden wij terug op de locatie Delfgauw.

Overleg

Voor de volkshuisvesting in Haaglanden lijken op gewestelijk niveau vooral het overleg Stadsgevest-SVH en het Platform Marktsector van belang. Daarnaast zal worden geprobeerd om ook de inbreng van bewoners op regionaal niveau te bevorderen. Dit gebeurt via een 'groeimodel met bonussysteem'.

Het Platform Marktsector zal zich in de komende periode via het Monitoringsysteem richten op het coördineren van de VINEX-woningproductie. Het overleg Stadsgevest-SVH is gericht op het nakomen van de in het RVP vastgelegde afspraken tussen gemeenten en woningcorporaties en het monitoren en zonodig bijstellen van deze afspraken.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). Woningcorporaties ondersteunen bewonersgroepen die op regionaal niveau hun inbreng willen leveren. Betrokken gemeenten streven ernaar om deze bewonersgroepen met een even groot budget te steunen. Via dit 'groeimodel en bonussysteem' wordt geprobeerd om op regionaal niveau een driehoeks-overleg Stadsgevest-SVH-bewoners tot stand te brengen.
- (2). De uitkomsten van het onderzoek 'Ogen, oren en mond van Haaglanden' worden betrokken bij het te voeren volkshuisvestingsbeleid.
- (3). Afspraken tussen gemeenten, marktpartijen en/of woningcorporaties over aantallen te realiseren woningen, stichtingskostenniveau, grondprijzen, aanvangshuren en dergelijke worden steeds onverwijld ter kennis van het stadsgewest gebracht.
- (4). De FWW zal de doelstelling opnemen om te trachten een deel van de problematiek van de centrale stad dan wel de gehele regio op te lossen.

14.13 Informatie-uitwisseling, monitoring en procedure-afspraken

Nieuwbouw

Het stadsgewest Haaglanden heeft de regiefunctie voor de woningbouw in Haaglanden. De nadruk ligt sterk op informatie-uitwisseling. Momenteel werken marktpartijen, corporaties, makelaars en het stadsgewest aan het Informatiesysteem Woningmarkt Haaglanden. Er worden systematische gegevens verzameld over bouwplannen en differentiatie, de afzet/verhuur van woningen, de kenmerken van de nieuwe bewoners en de kenmerken van de door de bewoners achtergelaten woningen. Op deze wijze kunnen ontwikkelingen op VINEX-locaties en in bestaande wijken in

beeld gebracht worden. Inmiddels is het nulnummer van de Monitor Woningmarkt Haaglanden verschenen. Geprobeerd wordt om met deze marktinformatie een zekere sturing op de bouwmarkt te krijgen.

Bestaande voorraad

Ook de omvang van de kernvoorraad en de voortgang van de herstructurering zal jaarlijks gemonitord worden. In het volkshuisvestingsplan zijn kengetallen opgenomen die inzicht geven in de kwantitatieve ontwikkeling van de kernvoorraad. De SVH zal jaarlijks over de omvang van de kernvoorraad sociale-huurwoningen rapporteren. Het stadsgewest zal trachten meer zicht te krijgen op de ontwikkeling van de kernvoorraad in de particuliere huursector. De monitoring van de herstructurering in herstructureringsgebieden zal in de wijkplannen vastgelegd worden. Tevens zullen er kwartaalrapportages gemaakt worden over de resultaten van de woonruimteverdeling.

Indexering

Bij de indexering van de kernvoorraad geldt de bereikbaarheidsgrens conform de huursubsidietabellen. Bovengrens voor de kernvoorraad blijft dat een huishouden met een minimum-inkomen de flatteringsgrens niet overschrijdt.

Toezicht

De gemeenten voeren de toezichtstaken conform het BBSH uit. Binnen het stadsgewest zijn afspraken gemaakt over activiteiten van corporaties die de grens van de vestigingsgemeente overschrijden. Het stadsgewest speelt waar nodig een faciliterende rol. Gestreefd wordt naar een uniforme presentatie van basiskengetallen. Toetsing van besluiten van aanmerkelijk belang en de jaarstukken gebeurt vanuit een regionale invalshoek. Corporaties zullen in overleg met het stadsgewest tot een grotere uniformiteit in de kengetallen komen.

Te maken afspraken tussen partijen

- (1). De deelnemende partijen zullen minimaal tot en met het jaar 2000 de benodigde informatie aanleveren voor het Informatiesysteem Woningmarkt Haaglanden. Dit verzekert dat de eerste fase van de VINEX-periode wordt gevolgd en dat de resultaten naast die van het landelijke WBO gelegd kunnen worden. Het stadsgewest coördineert de monitor.
- (2). De monitoring-rapporten vormen de basis voor overleg over opvoering of afremming van de woningproductie en de daarbij te hanteren prioriteitsstelling.
- (3). Als men het in dit overleg niet eens zou worden, schakelen zij door hen gezamenlijk gekozen externe deskundigen in om tot overeenstemming te komen.
- (4). De ontwikkeling van de kernvoorraad en de betaalbare voorraad tot f 810,- (prijspeil 1996) in de sociale-huursector wordt gemonitord. Het SVH verzamelt jaarlijks de in dit hoofdstuk genoemde kengetallen omtrent de kernvoorraad in de sociale-huursector. Zij bespreekt deze met het stadsgewest. Het stadsgewest tracht meer inzicht te verwerven van de ontwikkeling van de kernvoorraad in de particuliere huursector.

- (5). De Westlandse corporaties streven ernaar voor augustus 1997 een gezamenlijk Westlands regionaal huurbeleidsplan te hebben met daarin een overzicht van de na te streven kernvoorraad.
- (6). In de wijkplannen voor herstructureringsgebieden worden taakstellingen opgenomen omtrent de gewenste samenstelling van de woningvoorraad. Gemeenten en corporaties maken hier jaarlijks een verslag van de vorderingen. De verslagen zullen eenmaal per jaar door het SVH en het stadsgewest besproken worden.
- (7). De SVH stelt kwartaalrapportages op over de resultaten van de woonruimteverdeling in zowel oud-Haaglanden als het Westland. De conclusies uit deze rapportages worden eenmaal per jaar door het stadsgewest en de SVH besproken.
- (8). De SVH rapporteert eenmaal per jaar over de resultaten die met het woonruimteverdelingsmodel geboekt zijn ten aanzien van een meer evenwichtige spreiding van de huisvesting van de doelgroep over de regio. In absolute en relatieve aantallen zal aangegeven worden hoeveel woningen in een deelgebied zijn toegewezen aan doelgroepen, en in hoeverre er binnen deelgebieden aan de taakstelling is voldaan.
- (9). De afzonderlijke gemeenten voeren het toezicht op de corporaties uit. Voor gemeentegrensoverschrijdende activiteiten van corporaties zijn richtlijnen voor de procedure opgenomen. De rol van het stadsgewest is faciliterend.
- (10) Het streven is om de prestaties van corporaties in uniforme kengetallen weer te geven. Dit gebeurt in overleg tussen het stadsgewest en de SVH.
- (11) Het stadsgewest en de SVH maken jaarlijks voor 1 juli een rapportage over de prestaties van het afgelopen jaar en stellen vervolgens gezamenlijk een prestatieverklaring op. Deze verklaring wordt uiterlijk 15 september uitgebracht.

LITERATUUR

Boelhouwer, P., **Huren in de hofstad: de betaalbaarheid van het huren in de gemeente Den Haag**, OTB-Werkdocument 95-18, Delft (DUP).

Centraal Planbureau, 1995, **Macro Economische Verkenningen**, Den Haag (CPB).

Everaers, P.C.J., 1990, **Verhuispatronen en bevolkingsveranderingen in de middelgrote Nederlandse gemeenten 1977-1986**, Spaubeek (RUU).

Ministerie van VROM, 1989, **Nota volkshuisvesting in de jaren negentig; van bouwen naar wonen**, 's-Gravenhage (SDU).

Ministerie van VROM, 1992, **Nota Beleid voor stadsvernieuwing in de toekomst: 'de tweede helft'**, Den Haag (SDU).

Ministerie van VROM, 1996, **Rijksbegroting 1997 VROM (XI); memorie van toelichting XI-A (VROM, exclusief rijkshuisvesting)**, 's-Gravenhage (SDU).

Provincie Zuid-Holland, 1994a, **Het verloop van de bevolking en de woningvoorraad van de Zuidhollandse gemeenten, 1993-1994**, 's-Gravenhage.

Provincie Zuid-Holland, 1994b, **Bevolkingsprognose 1994**, Bevolking en wonen no. 13, 's-Gravenhage.

RBOI, 1995, **Structuurplan Westland**, Rotterdam (Samenwerkingsorgaan Westland).

SCP, 1995, **Rapportage minderheden; concentratie en segregatie**, Rijswijk (VUGA).

Stadsgewest Haaglanden, 1995, **nota Regiefunctie inzake de woningbouw Haaglanden**, Den Haag.

Teule R., 1996, **Inkomen, doorstromen en uitsorteren: arm en rijk op de Nederlandse grootstedelijke woningmarkt**, Stedelijke en regionale verkenningen deel 10, Delft, (DUP).

BIJLAGE 1

HERSTRUCTURERINGSWIJKEN IN HAAGLANDEN

Herstructurering is een manier om met ruimtelijke en volkshuisvestingsmaatregelen eenzijdig samengestelde wijken meer te diversificeren. Problemen doen zich voor in wijken aan de onderkant, die eenzijdig zijn samengesteld op basis van de volgende woning- en bewonerskenmerken:

1. veel huurwoningen
2. veel goedkope woningen
3. veel gestapelde woningen
4. veel kleine woningen
5. veel kansarme bewoners

Dikwijls vallen deze kenmerken samen.

Op basis van deze criteria zijn herdifferentiatiewijken in Haaglanden geselecteerd. Dit is gebeurd op basis van door het OTB verzameld materiaal en interviews in de betreffende gemeenten. Bij de onderbouwing van deze wijken is het OTB uitgegaan van bestaand materiaal, dat bij het OTB beschikbaar is. De huidige versie is ter commentarieerd door de genoemde gemeenten. Een lege cel betekent dat dit cijfer niet bekend is.

Het OTB heeft derhalve niet zelf ter plekke vergelijkend onderzoek gedaan.

Bijgaand schema geeft invulling van de genoemde vijf criteria. Eerst een toelichting bij de kolommen, waar nodig:

- (3) geeft het aandeel woningen van de wijk in de gemeente aan;
- (4) telt sociale huur en particuliere huur bij elkaar op;
- (5) geeft goedkope huurvoorraad volgens beschikbare indeling. Soms zijn alleen cijfers over de sociale huursector bekend;
- (6) geeft hetzelfde voor de totale woningvoorraad, ook volgens de beschikbare indeling;
- (7) een meergezinswoning is een niet-eengezinswoning;
- (8) een kleine woning telt maximaal drie kamers
- (9) kansarm is een breed begrip. Indien aanwezig, zijn indicaties gegeven voor % werklozen (maar: verschillende definities!), % allochtonen (idem), % aandachtsgroepers, etc.

gebied	inwoners	woningen	% won./stad	% huur	% goedkope huur	% goedkoop	% meergezins	% klein	% kansarm
Haaglanden	926.000	420.000	100%	63%					niet-NL = 25% arbeidsloos <55 jaar = 26% aandachtsgroep = 39% werkloos = 11,2%
Delft	92.467	44.500	100%	70%	< f600 = 84%		60%	39%	werkloos = 9%
Kuyperwijk	5.580	2.623	5,9%		veel	66%	*90%	veel	
Delft-Oost	9.500	5.099	11,5%		81% < 510 (1992)	65%	*60%	veel	5% uitkering 50% < 2500 netto
Wippolder	9.600	4.177	9,4%		71% 88% < 510 (1992)	49%	*60%	veel	50% < 2500 netto
Poptahof (buurt 43)	2.440	1.008	2,3%	100%		90%	*90%	veel	7% uitkering 11,5% IHS
Gilliswijk (buurt 52)	1.730	600	1,4%	100%		0%	100%	29%	16,9% IHS
Totaal herd. Delft		13.507	30,4%						

* = schatting

Bron gemeente Den Haag: DSO; CBS, ISEO (Grote-Stedenbeleid); - is geen gegevens beschikbaar; kolom sociale huur goedkoop is afkomstig uit SWING (Fed. van woningcorporaties), huur tot f600; % huur en % meergezins, hierbij is deel onbekend opgedeeld over wel bekende categorieën; werkloos = zonder werk in % beroepsbevolking; leerlinggewichten worden toegekend aan kinderen in het basisonderwijs met een grotere kans op leerproblemen (merendeels: laag opleidingsniveau ouders, lage sociaal-economische positie of behorend tot allochtone bevolkingsgroep).

gebied	inwoners	woningen	% won./stad	%: huur	%: goedkope soc. huur	%: goedkoop	%: meergezins	% klein	% kansarm		
	1995	1996	1996	1996	1994	-	1996	1996	1995	1-10-1994	1995
Den Haag	442.937	205.121	100%	69%		-	85%	38%	werkloos 19,3%	leerling- gewicht 59%	allochtonen 36,5%
Bouwlust/Vrederust	25.933	11.712	5,7%	95%	76%		82%	41%	19%	81%	33%
Morgenstond	17.647	9.912	4,8%	94%	85%		95%	73%	22%	74%	29%
Moerwijk	19.160	9.806	4,8%	91%	92%		85%	56%	21%	77%	28%
Schilderswijk	32.776	11.943	5,8%	89%	73%		91%	45%	39%	98%	77%
Transvaal	17.931	6.814	3,3%	88%	82%		89%	45%	15%	93%	72%
Stationsbuurt	8.151	3.873	1,9%	86%	74%		98%	50%	35%	93%	53%
wo.: Rivierbuurt-Z	-	339	0,2%	-	-		94%	34%	-	-	-
en: Rivierbuurt-N	-	1.290	0,6%	-	-		93%	40%	-	-	-
Spoorwijk en Laak	38.613	16.546	8,1%	72%	97%		99%	29%	25%	86%	44%
wo.: Spoorwijk	-	2.117	1,0%	-	-		90%	44%	-	-	-
en: Molenwijk	-	3.263	1,6%	-	-		99%	34%	-	-	-
(Duindorp)	6.296	2.995	1,5%	82%	-		96%	35%	14%	86%	10%
(Valkenbos)	20.863	8.975	4,4%	53%	-		91%	19%	23%	86%	45%
(Regentesse)	13.123	5.531	2,7%	58%	-		77%	27%	26%	89%	50%
Bezuidenhout-West	-	1.223	0,6%	86%	-		97%	53%	-	-	-
Totaal herd. DH		71.839	35,0%								

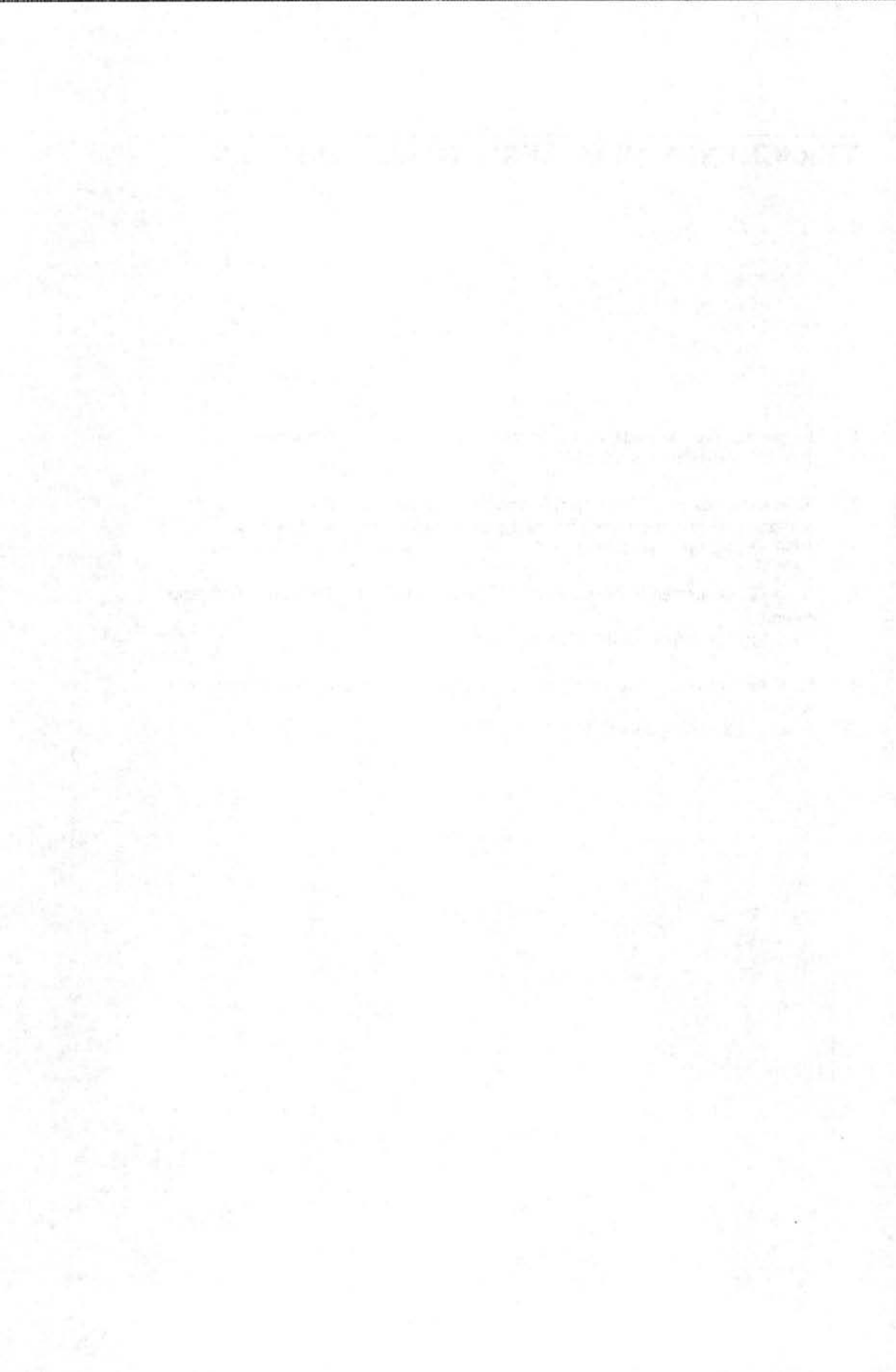
gebied	inwoners	woningen	% won./stad	% huur	% goedkope huur	% goedkoop	% meergezins	% klein	% kansarm
Haaglanden	926.000	420.000	100%	63					niet-NL = 25% arbeidsloos < 55 jaar = 26% aandachtsgroep = 39% werkloos = 11,2%
Leidschendam	34.400	14.350	100	57	37% < 500 (1993)		48	20	6% werkloos (elders: 2%) 14% huishoudens < 2000 netto
Prinsenhof (hoog)		2.130	14,8	100	75% < 679 (1995)		100	10%	22% niet-NL geboren
De Heuvel		1.720	12,0	67	52% < 679 (1995)		100	20	16% niet-NL geboren
Totaal herdiff. L'dam		3.850	26,8						
Rijswijk	46.058	21.975	100	67		OZB < 100 = 56%	80	31	% werkloos = 7%
	1996								
Te Werve	3.538	±2.500	±11%						
Stervoorde	7.509	±3.400	±15%						
Muziekburt	4.333	±2.130	±10%						
Totaal Rijswijk		±8.030	±36%						

gebied	inwoners	woningen	% won./stad	% huur	% goedkope huur	% goed koop	% meergezins	% klein	% kansarm
Haaglanden	926.000	420.000	100%	63%					niet-NL = 25% arbeidsloos <55 jaar = 26% aandachtsgroep = 39% werkloos = 11,2%
Voorburg	39.800	18.600	100%	46%	±35%	±25%	65%	28%	werkloos = 7%
't Loo		2.200	11,8%				89%		
Bovenveen		3.800	20,4%				94%		
Totaal Voorburg		6.000	32,3%						
Zoetermeer	105.000	41.400	100%	58%	36%	OZB < 100% = 29%	44%	34%	werkloos = 8% niet-NL = 12% werkloos <55 jaar = 15%
Palenstein-hoog	4.550	2.350	5,7%	92%	76%		99%		niet-NL = 28%
(Palenstein-totaal)	6.450	3.100	7,4%	84%	64%		78%	50%	niet-NL = 22%
Meerzicht-hoog		4.100	9,9%		20%				
(Meerzicht-totaal)	16.350	7.000	16,9%	84%	20%		59%	25%	
Totaal Z'meer		6.450	15,6%						

Goedkope huur is onder f 679,-, 1995

VERSCHENEN 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



2295 1/1

ISBN 90-407-1400-2



9 789040 714009

OTBouwstenen 5



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delftse Universitaire Pers