



Woningmarktstrategie Haaglanden

Bestuurlijke Agenda

Stadsgewest Haaglanden

2 maart 2012

Voorwoord

Ook het Stadsgewest Haaglanden ontkomt niet aan de gevolgen van de krediet- en conjuncturele crisis en de ingrijpende effecten hiervan op de ontwikkelingsmarkt. De woningbouwproductie is teruggevallen, de doorstroming is gestokt en er worden aanzienlijke financiële tekorten geleden. Dat is voor het Dagelijks Bestuur van het Stadsgewest aanleiding om dit onderwerp op haar eigen agenda te zetten en deze te delen met haar partners. Doel is het realiseren van een gezonde regionale woningmarkt waarin vraag, aanbod en omgevingskwaliteit met elkaar in evenwicht zijn. Dat bindt de spelers op onze regionale woningmarkt en zorgt ervoor dat ondanks belangentegenstellingen de belangrijkste partijen bereid zijn samen op te trekken.



Deze bestuurlijke agenda is het product van een inspirerende samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het brengt de inhoudelijke bijdragen van de regiogemeenten samen en vertaalt deze in een aantal concrete uitdagingen. Al in een vroegtijdig stadium is over de inhoud het gesprek aangegaan met woningcorporaties, commerciële bouwers en ontwikkelaars in de regio. Dat heeft de inhoud en de onderbouwing van de bestuurlijke agenda verder aangescherpt en is een teken van brede betrokkenheid bij dit onderwerp.

Nu de bestuurlijke agenda er is, kunnen we snel aan de slag. De agenda schetst een helder beeld: vijf verschillende zones met hun eigen unieke kwaliteiten die we in samenhang met elkaar willen versterken. En daarvoor zijn we bereid keuzes te maken. Immers, een evenwichtig aanbod van verschillende vestigingsmilieus die excelleren in hun specifieke karakter levert een vestigingsklimaat waar de hele regio sterker van wordt. Hierop kunnen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen in de regio hun inspanning en programmering richten. Dat wil het Stadsgewest samen met de koepelorganisaties SVH, NVB, Neprom en Bouwend Nederland graag ondersteunen. Waar nodig en mogelijk zal mede in het licht van de herijking van ons Regionaal Structuurplan ook de verbreding worden gezocht naar andere sectoren zoals infrastructuur, voorzieningen, groen en de kantorenmarkt.

De afgelopen maanden hebben we met vereende krachten een scherp beeld van de opgave geschapen en ik zie daarmee de volgende stap met vertrouwen tegemoet.

Bé Emmens, portefeuillehouder Wonen

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Agenda voor een gezonde woningmarkt	4
1.1 Bijsturen op de woningbouw	4
1.2 Partners bij overheid, markt en corporaties	4
1.3 Bestuurlijke agenda als opmaat voor een regionaal scenario	5
2. Kansen en opgaven	6
2.1 Werken met woonmilieus	6
2.2 Transformatieopgave	8
2.3 Vijf zones met een eigen opgave	9
2.4 Accentverschuiving woonmilieus.....	12
3. Uitvoeringsaspecten.....	13
4. Voorbereiding strategische keuzen.....	15
4.1 Algemene uitgangspunten	15
4.2 Bestuurlijke agenda voor de vijf zones	17
4.3 Vervolgproces	22
Colofon	23
Bijlage; kengetallen	25

1. Agenda voor een gezonde woningmarkt

1.1 Bijsturen op de woningbouw

Het Stadsgewest Haaglanden is een aantrekkelijke regio om in te wonen. De ontspanning van strand, duinen en bos worden er gecombineerd met de dynamiek van steden met internationale allure en een historisch karakter en met de economische kracht van de greenport en het kenniscluster. Tegen deze achtergrond biedt de regio een aantrekkelijk woonaanbod met gezellige dorpskernen, rustieke woonsferen in het groen, energieke stadswijken en prettige woonwijken.

Mede door deze kwaliteiten zal het aantal mensen dat in de regio wil wonen het komende decennium nog flink toenemen. Dat vraagt tot 2020 om ca. 44.000 extra woningen¹, rekening houdend met de vervangingsbehoefte als gevolg van herstructureringen (netto toevoeging: 39.000 woningen). Het is een majeure opgave voor de regio om niet alleen deze woningaantallen te realiseren maar daarbij ook een kwaliteit van woning en omgeving te bieden die aansluit bij de wensen en behoeften van de consument.

Deze bevindingen staan in schril contrast met de situatie op de woningmarkt van dit moment. Ook Haaglanden heeft volop te maken met de gevolgen van de stagnerende markt. De sterke beperking van de financiële slagkracht van consumenten en het dalend vertrouwen als gevolg van de (aanstaande) recessie zorgen voor een daling van het aantal verkopen. Dat leidt niet alleen tot een stremming in de bouwproductie met grote tekorten in de exploitaties en voor de gemeentelijke grondbedrijven. Het betekent ook dat veel mensen, waaronder veel starters, niet de gewenste woning kunnen vinden. Daarbij blijkt ook nog eens dat de kwaliteit van de geplande woningbouw en bijbehorende woonomgeving lang niet altijd aansluit bij de huidige en toekomstige vraag. Daarom is bijsturing nodig.

Een gezonde regionale woningmarkt vraagt niet alleen om een oplossing van de problemen op de korte termijn. Om vertrouwen in de markt te herstellen zijn ook structurele veranderingen nodig. De crisis drukt partijen met de neus op de feiten: de markt is vraaggestuurd geworden, alleen woningen en woonomgevingen die aansluiten op de wensen van de consument worden nog verkocht. Daarnaast is de prijsstelling van veel woningtypen niet meer te financieren en zijn er nieuwe producten nodig. In deze gespannen situatie moet voorkomen worden dat maatregelen voor de korte termijn, structurele oplossingen voor de langere termijn in de weg gaan staan.

1.2 Partners bij overheid, markt en corporaties

Het Stadsgewest wil zijn bijdrage aan de gezonde regionale woningmarkt leveren door samen met haar partners een regionaal proces te organiseren. Doel is om vanuit een gedeeld perspectief met alle betrokken partijen concrete afspraken te maken over relevante kansen en kwesties die zich voor doen. Deze bestuurlijke agenda is de eerste stap in het proces: het zet de feiten op een rij en identificeert kansen en kwesties in het licht van de veranderde marktomstandigheden. De inhoudelijke basis is gelegd in een inventarisatie van alle bestaande en geplande woonmilieus in het Stadsgewest Haaglanden: welke kwaliteiten zijn er nodig, wat wordt aangeboden en waar moet op worden

¹ *Primos prognose, 2011*

bijgestuurd. Deze inventarisatie is als aparte rapportage bij deze bestuurlijke agenda gevoegd.

De samenwerking en afstemming tijdens het proces vinden plaats tussen de gemeenten, het Stadsgewest Haaglanden en koepelorganisaties van professionele bouwers: de SVH namens de woningcorporaties en Bouwend Nederland, de Neprom en de NVB namens de marktpartijen. Naar aanleiding van het Bestuurlijk Overleg Wonen van juli 2011 heeft het Stadsgewest het initiatief genomen. In september en oktober 2011 hebben vertegenwoordigers van het Stadsgewest een ronde langs alle gemeenten gemaakt, om de meest actuele informatie over de lokale woningmarkten en het gemeentelijke woonbeleid te verzamelen. Op 24 november 2011 zijn de eerste inhoudelijke bevindingen van de woonmilieuanalyse gedeeld met vertegenwoordigers van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen en, op basis van deze sessies, aangevuld en aangescherpt.

1.3 Bestuurlijke agenda als opmaat voor een regionaal scenario

Deze bestuurlijke agenda vormt de gedeelde analyse van kansen en kwesties in de woningmarkt van het Stadsgewest Haaglanden. Dat maakt het tot een belangrijke basis voor het verdere proces. Los van hun specifieke eigen belangen onderschrijven betrokken partijen de gezamenlijke opgaven in het licht van een gezonde regionale woningmarkt. Daar ligt immers het gezamenlijk belang.

De volgende stap is het samenstellen van een gedeeld regionaal scenario voor een woningaanbod tot 2020, dat met flexibele programmering inspeelt op veranderende kwaliteitseisen, oplossingen biedt voor de problemen van dit moment en gelijktijdig de totaalkwaliteit van de woningvoorraad versterkt. Een regionaal scenario werkt alleen als de partijen die er mee werken, deze onderschrijven en in hun dagelijks werk als uitgangspunt nemen. Het zijn de individuele gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen die in de afzonderlijke bouw-, transformatie en renovatieprojecten stap voor stap invulling geven aan het regionale kwaliteitsaanbod. Daarom wordt het regionale scenario samen met de direct betrokkenen opgezet. Dat heeft zich voor deze bestuurlijke agenda, als basis voor het scenario, vertaald in een analyse van onderop. De bestaande woningvoorraad in wijken en buurten, alsmede vastgestelde plannen en projecten, vormen daarbij het vertrekpunt. Het regionaal scenario vloeit voort uit een aantal gezamenlijke keuzen. Daartoe worden per opgave uit deze Bestuurlijke Agenda opties en varianten uitgewerkt en aan alle partijen voorgelegd in bestuurlijke tafels. Het Stadsgewest zal hier in samenwerking met de koepelorganisaties het voortouw in nemen en in de eerste helft van 2012 bestuurlijke tafels organiseren.

In de voorbereiding van de bestuurlijke tafels wordt nadrukkelijk een relatie gelegd met de lopende herijking van het Regionaal Structuurplan (RSP) uit 2008. Dit maakt het mogelijk om de oplossingsvarianten te verbreden met maatregelen uit andere sectoren zoals infrastructuurontwikkeling, groen en kantoren.

2. Kansen en opgaven

Bij het toewerken naar een gezonde woningmarkt staan woonmilieus centraal. Vanuit die invalshoek ontstaat een beeld van de kwalitatieve opgave waar het regionale scenario antwoord op moet bieden: overschotten en tekorten naar type woning en woonomgeving. Het 'woonmilieu' is het samenspel van alle factoren die van invloed zijn op de manier waarop mensen hun woonomgeving ervaren. Voor een deel zijn dat ruimtelijke factoren: het huis met de eventuele tuin, de ligging, de milieukwaliteit, de voorzieningen, de architectuur, enzovoort. Maar ook sociale factoren spelen mee: de omgangsvormen in een buurt, de mate van anonimiteit of juist onderlinge betrokkenheid, de plekken waar en de manier waarop mensen elkaar ontmoeten. Een woonmilieu kan zich over een fors aaneengesloten gebied uitstrekken maar kan ook niet meer dan een paar huizen groot zijn.

2.1 Werken met woonmilieus

In deze bestuurlijke agenda is gebruik gemaakt van een analytische indeling van woonmilieus: grootstedelijk (centrum en thematisch), stedelijk (levendig, nieuw, rustig, exclusief), suburbaan (gestapeld, grondgebonden en exclusief), dorps (centrum dorps, lokaal en suburbaan) en landelijk. De verschillende woonmilieus zijn met ruimtelijke kenmerken en voorbeelden van wijken gekarakteriseerd, niet met kengetallen. De woonmilieu-indeling, 'Steen van Rosetta Haaglanden' genoemd, staat ten dienste van een goede communicatie tussen alle betrokken partijen en is specifiek voor dit doel ontwikkeld. Naar aanleiding van gesprekken met alle regiogemeenten is de indeling aangescherpt en verfijnd. De Rosetta-indeling is de vertaalsleutel voor de verschillende woonmilieubenaderingen die al in de regio en daarbuiten worden gebruikt, onder meer voor de Regio Zuidvleugel, in de Provinciale Woonvisie en voor de stadsregio Rotterdam.

Met Rosetta zijn de bestaande woonmilieus en de plannen voor de nabije toekomst in kaart gebracht. Dat is gebeurd per regiogemeente en voor de buurregio's. Zo is het aanbod aan woonmilieus in de hele regio en omgeving vergelijkbaar geworden. De indeling en de analyse zijn uitgewerkt in een afzonderlijke rapportage 'Inventarisatie woonmilieus regio Haaglanden' die als afzonderlijke bijlage aan de bestuurlijke agenda is toegevoegd.

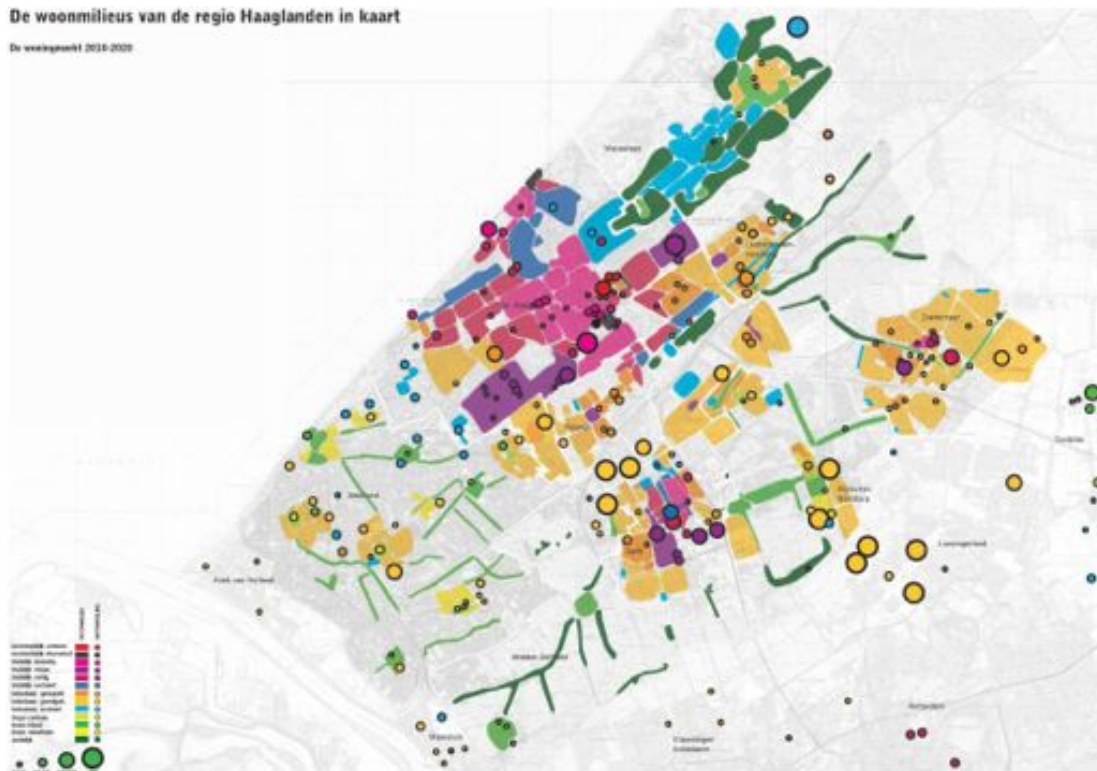
De woonmilieus van Rosetta zijn bedoeld om de regionale opgave te formuleren en om met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen het gesprek aan te kunnen gaan over vormen van woningbouw die iets toevoegen aan het regionale aanbod. Gemeenten kunnen de conclusies en afspraken in hun eigen terminologie en begrippenkader uitwerken. Overaanbod en onbedoelde concurrentie kunnen zo worden voorkomen. In samenwerkingsprojecten kunnen partners er houvast aan ontleen voor het bepalen van een gedeelde ambitie, bijvoorbeeld in wijken waar een woningcorporatie en een commerciële ontwikkelaar werken aan de renovatie en nieuwbouw van woningen en aan maatschappelijk vastgoed en de gemeente aan de openbare ruimte. De categorisering kan bovendien aanleiding zijn om binnen het gestelde woonmilieu naar verbijzonderingen te zoeken. Daarbij kan gedacht worden aan de vorm van opdrachtgeverschap, de architectuur en specifieke marktniches.

Wiederholung in der ersten Hauptkategorie ist durch eine geringere Anzahl Experimente

Figuur 2.1: de steen van Rosetta Haaglanden

2.2 Transformatieopgave

De woonmilieuanalyse laat het volgende beeld zien van bestaande en nieuwe woonmilieus in het Stadsgewest Haaglanden.



Figuur 2.2: bestaande woonmilieus en plannen in ontwikkeling

Uit gesprekken met alle regiogemeenten over de inventarisatie van bestaande woonmilieus en lopende bouwprojecten ontstaat een beeld van het regionale aanbod aan woonmilieus, de richting waarin zich dat ontwikkelt en de kansen en opgaven die zich binnen specifieke woonmilieus aandienen. Opvallend is dat meer dan de helft van de plannen suburbane woonmilieus betreft. Over het algemeen is een toenemende behoefte aan meer dorpse en exclusief suburbane woonmilieus zichtbaar. Ook is er een grotere behoefte aan exclusief en rustig stedelijke woonwijken in plaats van de van oorsprong nieuw stedelijke wijken en buurten.

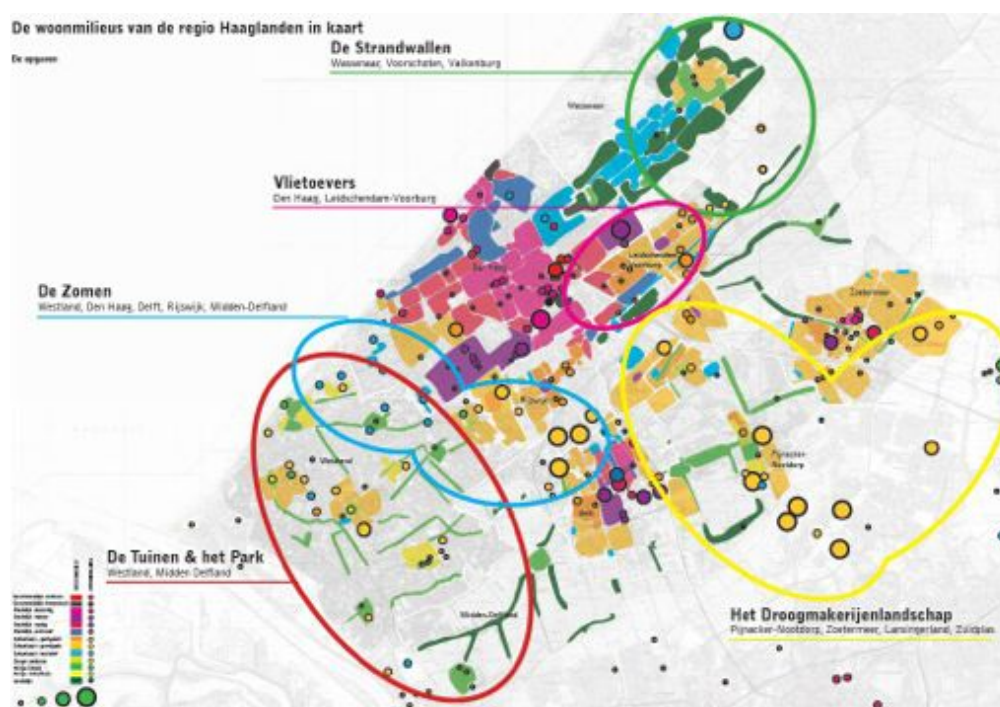
Huidig woonmilieu	planaanbod (%)	wenselijke richting
Grootstedelijk		
– Centrum	2	+/-
– Thematisch	1	+
Stedelijk		
– Levendig	11	+/-
– Nieuw	10	-
– Rustig	6	++
– Exclusief	2	++
Suburbaan		
– Gestapeld	22	--
– Grondgebonden	32	+
– Exclusief	7	++
Dorps		
– Centrum dorps	4	+
– Lokaal	2	++
– suburbaan	1	+/-
Landelijk	0	++
Totaal	100	

Tabel 2.1: gewenste ontwikkelrichting woonmilieus

Naast deze transformatieopgave kunnen zich binnen alle woonmilieus kwaliteitsverbeteringen voordoen. Daarbij gaat het niet alleen om sloop en nieuwbouw maar ook om grootschalige inzet van hoogniveau-renovatie en het doorvoeren van een kwaliteitsimpuls voor de openbare ruimte.

2.3 Vijf zones met een eigen opgave

In grote lijnen zijn de opgaven in de regio te groeperen in vijf zones. Elke zone heeft zijn eigen kwaliteiten en ontwikkelingskansen. Zo bieden ze een rijk 'patchwork' aan woonmilieus voor de regio. Elk van de zones kent daarnaast zijn eigen opgaven, die om een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen vragen.



Figuur 2.3: zones binnen Haaglanden

De Strandwallen (Wassenaar, Leidschendam-Voorburg-Voorschoten, Valkenburg)

De noordelijkste zone van de regio biedt mogelijkheden en kansen voor exclusieve woonmilieus. Wassenaar staat al sinds jaar en dag bekend als gemeente met een woningaanbod gericht op het topsegment. Door de ontwikkeling van Oud Voorburg, Voorschoten en de mogelijke ontwikkeling van het gebied Valkenburg vervalt haar monopoliepositie op dit gebied. Ook in dit topsegment zal er een onderscheidende factor moeten worden ontwikkeld om deze gebieden geen rechtstreekse concurrenten van elkaar te laten worden. Omgekeerd kan Leidschendam-Voorburg juist meeliften op de exclusieve sfeer van Wassenaar door met name in de projecten Schakenbosch en Duivenvoordecorridor in te zetten op meer exclusieve woonmilieus.

Gezien de prijsklassen binnen topsegmenten zijn het vooral woningzoekenden in hogere leeftijdscategorieën waarvoor een dergelijke woning bereikbaar is. Een aanvullend aanbod voor met name jonge gezinnen kan de sociale en economische vitaliteit in deze zone versterken.

Vlietoevers (Den Haag, Leidschendam-Voorburg)

Beide gemeenten kennen een grote diversiteit aan woningaanbod in diverse woonmilieus. Doel is dan ook dat iedereen een geschikte woning kan vinden in deze gemeenten. Den Haag richt zich hierbij met name op stedelijk georiënteerde bewoners. Leidschendam-Voorburg is op het gebied van wonen een uitvalsbasis voor arbeidsmigranten die in Den Haag werken (zowel binnen- als buitenland). Met betrekking tot de aan te bieden milieus voor deze doelgroep dient afstemming plaats te vinden tussen beide gemeenten.

De ontwikkeling van het plan Mariahoeve richt zich met name op het nieuw stedelijk woonmilieu. Door een verdunning van deze plannen kan hier een nieuwe doelgroep worden aangesproken. Hetzelfde geldt voor de overvloed aan suburbaan gestapeld in Leidschendam-Voorburg. Planaanpassing naar een rustig stedelijk woonmilieu is hierin wenselijk.

Het Droogmakerijenlandschap (Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Lansingerland, Zuidplas)

De woningmarkt van Den Haag (Leidschenveen en Ypenburg), Pijnacker-Nootdorp en Zoetermeer wordt rechtstreeks beïnvloed door de aanpalende gemeenten Lansingerland en Zuidplas. Deze hele zone richt zich qua woonmilieus voor het overgrote deel op suburbaan (zowel bestaand als gepland). Hierin ligt een risico voor de nog uit te voeren plannen in Zoetermeer en Pijnacker-Nootdorp. De opgave is de verschillende plannen onderscheidend te laten zijn van elkaar en de omliggende gemeenten. Van doorslaggevend belang voor vestiging in Pijnacker-Nootdorp of Zoetermeer is vaak het betere voorzieningenniveau dat Zoetermeer kent.

Zoetermeer kent een kortstondige en intensieve groei vanaf de naoorlogse periode. De gemeente staat nu voor een bijna gelijktijdige verbeteringsopgave voor de kwaliteit van diverse wijken. Veel inwoners wonen hier al vanaf het allereerste begin. Het aantal inwoners in Zoetermeer zal op niet al te lange termijn krimpen door de actuele vergrijzing en verdunning. Daarnaast is VINEX-locatie Leidschenveen een rechtstreekse concurrent van Oosterheem. In de wijken in en nabij de stedelijke subcentra dreigt een overaanbod aan gestapelde woningen dat de vraag, mede als gevolg van de geconstateerde vergrijzing, overstijgt.

De Zomen (Westland, Den Haag, Delft, Rijswijk, Midden-Delfland)

De stedelijke gemeenten in deze zone kenmerken zich door de aanwezigheid van veel kennisintensieve bedrijven, een goede bereikbaarheid over de weg en met openbaar vervoer en een behoorlijke binnenstedelijke herontwikkelingsopgave. De meer landelijke gemeenten Westland en Midden-Delfland kennen een meer kleinschalige opzet, waarbij de ontwikkelingen primair zijn gericht op het versterken van de eigen kernen. Zowel Delft als Rijswijk bieden arbeidsplaatsen voor hoogopgeleiden aan een groot aantal inwoners van binnen en buiten de gemeentegrenzen.

De gemeenten Delft en Rijswijk werken afzonderlijk aan de ontwikkeling van twee projecten: Harnaschpolder en Rijswijk-Zuid. Door het wijzigen van de planning in het ene project, komen woningen in het andere project, met een gelijkwaardig aanbod, vrijwel gelijktijdig op de markt. Dat beperkt de afzetmogelijkheden. Het eventueel bijstellen van de plannen voor Westlandse Zoom versterken dit effect. Tegelijkertijd biedt juist de combinatie van de drie projecten voldoende programmatische massa om binnen de ruimtelijke kwaliteiten van dit groene gebied en de hoogwaardige werkgelegenheid in de directe nabijheid tot een nieuw en aantrekkelijk concept te komen.

De Tuinen & het Park (Westland, Midden-Delfland, Maassluis)

De gemeenten Westland en Midden-Delfland tellen gezamenlijk 13 kernen, van een zeer kleinschalige en snel vergrijzende woningmarkt in bijvoorbeeld Schipluiden en Maasland tot een wat grootschaliger programma in Naaldwijk en 's-Gravenzande. Beide gemeenten hebben één krachtige eigenschap: rustig wonen in een groene omgeving. De kleine kernen zijn voor een groot deel woningmarkten op zichzelf. Mensen doorlopen binnen deze kernen een hele wooncarrière.

De gemeente Westland heeft voor de komende jaren een zeer ambitieus woningbouwprogramma binnen woonmilieus die niet altijd aansluiten bij de actuele lokale vraag. Het aanbod aan nieuwe woningen voor de komende jaren stijgt ver uit boven de lokale vraag. Het aantal grote projecten dat hier is gepland, is onvoldoende afgestemd op nieuwe ontwikkelingen die een terughoudende markt laten zien met zeer kritische woonconsumenten. De nieuw te bouwen woningen die op de planning staan, bevinden zich voor het overgrote deel in een suburbaan woonmilieu. Door een eventuele planaanpassing in het project Westlandse Zoom, waarbij exclusieve woningen worden omgezet in meer betaalbare woningen, zal het aanbod aan woningen in een suburbaan milieu nog verder toenemen. De ontwikkelingen in Midden-Delfland zijn kleinschaliger en met name gericht op het versterken van het landelijke en dorpse karakter van de kernen.

2.4 Accentverschuiving woonmilieus

In het licht van de voorgaande analyse kunnen per gemeente kansen worden benoemd voor woonmilieus die invulling geven aan de lokale en regionale vraag. Een regionaal consumentenbehoeftenonderzoek kan deze kwalitatieve vraag nader onderbouwen.

	huidige plannen	kansen
Den Haag		• Stedelijk-rustig
Delft	• Stedelijk-nieuw	• Stedelijk-levendig • Stedelijk-exclusief • Studentenwoningen
Leidschendam-Voorburg	• Suburbaan-gestapeld	• Stedelijk-rustig
Midden Delfland	• Suburbaan-grondgebonden	
Pijnacker-Nootdorp	• Suburbaan-grondgebonden	• Dorps
Rijswijk	• Suburbaan-grondgebonden	• Dorps • Stedelijk-rustig • Suburbaan-exclusief
Wassenaar		• Suburbaan exclusief • Landelijk
Westland	• Suburbaan	• Dorps-lokaal • Dorps-suburbaan • Suburbaan-exclusief
Zoetermeer	• Suburbaan-grondgebonden • Suburbaan-gestapeld	• Stedelijk-rustig

Tabel 2.2: huidige plannen en kansen voor woonmilieus per gemeente

Bij de voorgestelde woonmilieutransformatie moet wel worden aangemerkt dat dit in sommige gevallen tot financiële knelpunten zal leiden ten opzichte van lopende grondexploitaties en dat het risico zal bestaan op vertragingen.

3. Uitvoeringsaspecten

De opgave voor de toekomstige woningmarkt in het Stadsgewest Haaglanden is beter in te spelen op de wensen en behoefte van de woonconsument. Dat betekent dat verschillende ontwikkelingen bijgesteld moeten worden. Dat gaat in de huidige context niet vanzelf. De komende tijd zal inhoud moeten worden gegeven aan verschillende uitvoeringsaspecten.

Financiering

Belangrijke belemmering voor een gezonde woningbouwmarkt is op dit moment de financierbaarheid voor zowel de woonconsument als ontwikkelende partijen. De hypotheekisen voor consumenten worden strenger terwijl de gemiddelde huizenprijs nog op een te hoog niveau ligt. Startersleningen en andere al dan niet lokale voorzieningen kunnen hier een beperkte verlichting bieden. Voor veel ontwikkelende partijen wordt de financiële positie ook steeds zwaarder. Door langere doorlooptijden en lagere marges komt de financierbaarheid onder druk te staan. Maatwerk met garantstellingen op basis van revolverende fondsen, waarbij projecten hun eigen geld 'terugverdienen' kunnen hier oplossingen bieden om de woningbouwproductie op niveau te houden.

Bovenregionale samenwerking

Op bijzondere thema's binnen de woningmarkt, zoals de huisvesting van expats, en bij overlappende woningmarktgebieden is bovenregionale afstemming en samenwerking aan de orde. Dat geldt in het bijzonder voor de stadsregio Rotterdam waarmee Stadsgewest Haaglanden de vorming van de Metropoolregio voorbereidt. Het regionaal scenario zal daarom in nadrukkelijke samenwerking en afstemming met de stadsregio Rotterdam plaatsvinden. Maar ook in de afzonderlijke zones zal waar nodig worden samengewerkt met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen uit aangrenzende regio's.

Vlottrekken projecten

Mede als gevolg van een kwalitatieve mismatch met de regionale woningbehoefte is een groot aantal projecten in de regio vastgelopen. Om deze weer vlot te trekken is samenwerking nodig tussen de betrokken gemeenten, woningcorporaties en/of commerciële ontwikkelaars. De ervaring leert dat dit alleen werkt als partijen zich committeren aan de uitvoering van het project, bereid zijn vooraf hun posities af te waarderen en een nieuw, veelal kleinschaliger aanbod kunnen realiseren met een lager afzettempo. Dat betekent evenwel dat betrokken gemeenten en marktpartijen in veel gevallen verlies moeten nemen op ingeboekte grondwaarden en exploitatieresultaten.

Kennisuitwisseling

De regio staat voor een opgave waarin het bestaande instrumentarium ontoereikend is. Partijen zullen werkende weg tot nieuwe oplossingen komen, onder meer bij de transformatie van woonmilieus: nieuw stedelijk naar levendig en rustig stedelijk en suburbaan naar dorps. Het is daarom van groot belang alle opgedane kennis met elkaar te delen. Dat geldt voor de regiogemeenten onderling maar ook met en tussen woningcorporaties en marktpartijen. Het Stadsgewest zal hiertoe nadere initiatieven moeten nemen.

Vernieuwen bestaande voorraad

Het overgrote deel van het woningaanbod in 2020 zal bestaan uit woningen die er nu al zijn. Om tot de gewenste kwaliteitsslag te komen, ligt hier dus ook een grote opgave. Deels gaat het om corporatiebezit waar de betreffende woningcorporatie meestal samen met de gemeente investeringsprogramma's

hebben opgezet voor de renovatie van woningen en herinrichting van de openbare ruimte. De huidige crisis en de veranderde regelgeving leiden er echter toe dat de financiering van deze programma's ernstig onder druk is komen te staan.

Daarnaast is er in de regio sprake van een grote verouderde particuliere voorraad. Hier is het voor partijen nog lastiger om tot samenhangende investeringsprogramma's te komen vanwege de versnipperde eigendommen en belangen. Maatwerkoplossingen zijn hier geboden waar gemeenten van ervaringen van andere gemeenten, overheden en kennisinstituten, binnen en buiten de regio, kunnen leren.

Spreiding sociale voorraad

De regionale spreiding van bereikbare woningen is geen onderdeel van deze aanpak. Wel komt de kwestie vaak zijdelings aan de orde bij gesprekken over de regionale woningmarkt. Het Stadsgewest heeft hiertoe een afzonderlijk beleidsprogramma gedefinieerd dat als uitgangspunt dient bij het verder vormgeven van de regionale woningmarkt. Deze zal worden betrokken bij de discussies in de zes zones en bij het samen te stellen regionaal scenario.

4. Voorbereiding strategische keuzen

De bestuurlijke agenda formuleert de kansen en opgaven voor de regionale woningmarkt tussen nu en 2020. Hierover worden volgend jaar strategische keuzen gemaakt door de betrokken gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het gaat om het bijstellen van projecten, onderling afstemmen van woonmilieus en het herzien van de ontwikkelingsstrategie. Dit gebeurt zoveel mogelijk in aansluiting op de herijking van het Regionaal Structuurplan (RSP) uit 2008. Dit hoofdstuk recapituleert de uitgangspunten voor een regionaal scenario en spitst deze toe op specifieke opgaven voor de zes zones en voor het Stadsgewest Haaglanden als geheel. Dit vormt de basis voor de bestuurlijke agenda voor de keuzen die volgend jaar worden gemaakt. Op een aantal van de inhoudelijke punten zijn er al initiatieven voor overleg en afstemming. In de voorbereiding van de bestuurlijke tafels zal daar op worden aangesloten.

4.1 Algemene uitgangspunten

Uit de voorgaande hoofdstukken en uit discussies met betrokkenen komen algemene uitgangspunten voor het regionaal scenario naar voren. Deze zijn als volgt samen te vatten:

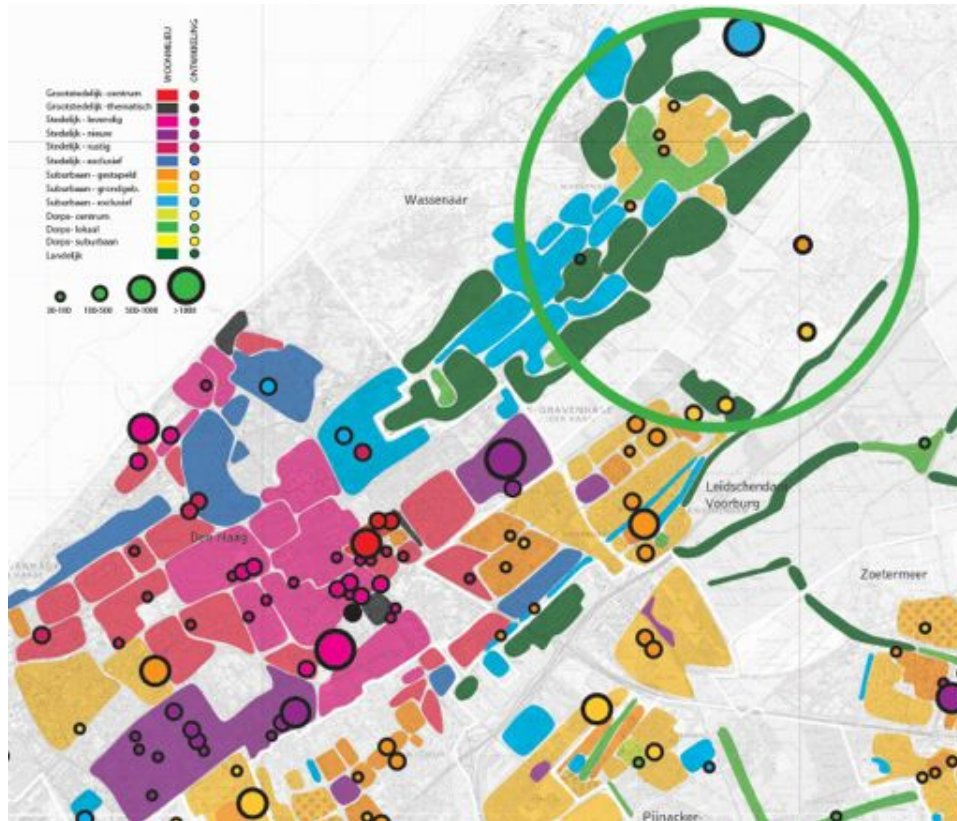
- *Kansen voor woonmilieus.* Per gemeente is nagegaan welke kansen er liggen op aantrekkelijke, marktgerichte woonmilieus die iets toevoegen aan het aanbod van de regio en welke opgaven daaraan verbonden zijn. Deze kansen en opgaven vormen de basis van het regionale scenario voor de betrokken gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Het Stadsgewest bevordert een gevarieerd aanbod aan woonmilieus, door te stimuleren dat nieuwbouw- of herstructureringsprojecten een onderscheidend profiel hebben.
- *Overmaat suburbane woonmilieus.* Uit de woonmilieu-inventarisatie blijkt dat meer dan 60% van de geplande woningen een suburbaan woonmilieu kennen. Hierdoor dreigt een overaanbod ten opzichte van de geconstateerde marktvraag. Naast een aanpak in de verschillende zones (zie hierna) vergt dit een regionale aanpak.
- *Regionale samenwerking.* De kwaliteitsambitie van het regionale scenario is voorwaardelijk om de woningmarkt los te trekken en om doorstromers op de regionale woningmarkt voldoende keuzevrijheid binnen de regio te bieden. De te realiseren kwaliteit verdient daarom prioriteit boven de kwantitatieve bouwproductie, de lokale woningbehoefte en 'grondexploitatieve' overwegingen.
- *Aanscherpen omvang bouwprogramma.* Alle gemeenten hebben de omvang van hun bouwprogramma bijgesteld aan de behoefteverwachting voor 2020. Voor de korte termijn zal als gevolg van de voortdurende crisis op de woningmarkt het bouwprogramma verder worden aangescherpt.
- *Kleinschalige opzet en ontwikkeling.* De tijdelijke afremming in de bouwproductie wordt door betrokken gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen benut om tot een herijking en herprogrammering van bestaande plannen en projecten te komen, waarbij kleinschaligheid in opzet en ontwikkeling centraal staat.
- *Sturen op ontwikkeling appartementen.* In de geïnventariseerde plannen blijkt een overmaat aan appartementen. Afhankelijk van de specifieke situatie en lokale marktomstandigheden is dit aanleiding om bij te sturen.
- *Groen als kwaliteitsdrager.* Groen in de wijk en op structuurniveau blijkt een belangrijke kwaliteitsdrager voor de woonmilieus. In het vormgeven aan de regionale woningbouwopgave zal de vermindering van het groen

zoveel mogelijk worden beperkt en waar nodig vooral op structuurniveau worden versterkt.

- *Kwalitatieve starterswoningen.* Om de doorstroming op de woningmarkt te versterken en waar nodig te herstellen zijn voldoende kwalitatieve starterswoningen nodig. De huidige goedkope voorraad biedt wat dat betreft te weinig kwaliteit en de omvang van nieuwbouw in dit segment is vooralsnog te klein.
- *Gevarieerd bouwen.* Traditionele projectontwikkeling en seriematig bouwen heeft de afgelopen decennia sociaaleconomische- en leeftijdssegregatie in de hand gewerkt. De efficiency van aanbodgerichte ontwikkeling en realisatie stonden hierin centraal in plaats van de te creëren leefomgeving van de toekomstige bewoners. Dit zorgt bij veel uitleglocaties voor het typische suburbane karakter van nieuwbouw. De planmatige bouw zorgt voor woningen met veelal dezelfde afmetingen waardoor veel straten een erg homogeen beeld hebben en geen ruimte laten voor samenvoegingen en splitsingen. Dit maakt de woningen inflexibel en de wijken bij gevolg niet toekomstbestendig. Dorpse of (klein)stedelijke woonmilieus kenmerken zich door hun levendigheid en menging van bevolkings- en leeftijdsgroepen dankzij een heterogeen, want organisch gegroeide, woningvoorraad.
- *Leefbare openbare ruimte.* Bereikbaarheid is een ander aspect dat nieuwe projecten vaak kenmerkt. Met rechte straten, scheiding van verkeersstromen en dominantie van parkeren is alles ingericht op verkeer. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is daarbij ondergeschikt aan het betreden, verlaten en doorkruisen van die omgeving. Dorpse en (klein)stedelijke woonmilieus kenmerken zich juist door een inrichting gericht op het verblijf en voetgangerssnelheid.

4.2 Bestuurlijke agenda voor de vijf zones

De Strandwallen (Wassenaar, Leidschendam-Voorburg, Voorschoten, Valkenburg)

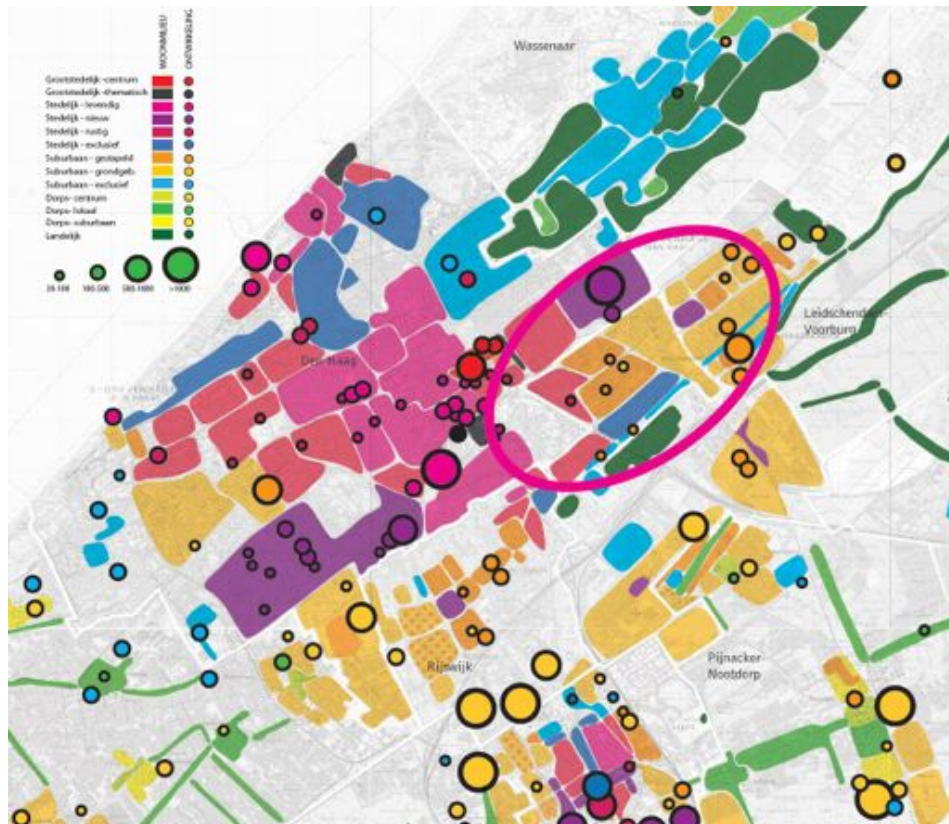


Figuur 4.1: woonmilieus in de zone 'De Strandwallen'

1. Versterken aanbod exclusieve woonmilieus

In deze zone wordt slechts een relatief klein programma van ca. 580 woningen gerealiseerd. Dat vraagt om een gerichte invulling van de aangeboden kwaliteiten. Voor Leidschendam-Voorburg gaat het in met name Schakenbosch en de Duivenvoordecorridor om het realiseren van een exclusief stedelijk woonmilieu. Voor Wassenaar is het de opgave woningen en woonmilieus te realiseren die bereikbaar zijn voor jonge gezinnen met het oog op de versterking van de sociale en economische vitaliteit. In dat licht zal ook de ontwikkeling van Valkenburg als regio-overstijgend project worden betrokken.

Vlietoevers (Den Haag, Leidschendam-Voorburg)

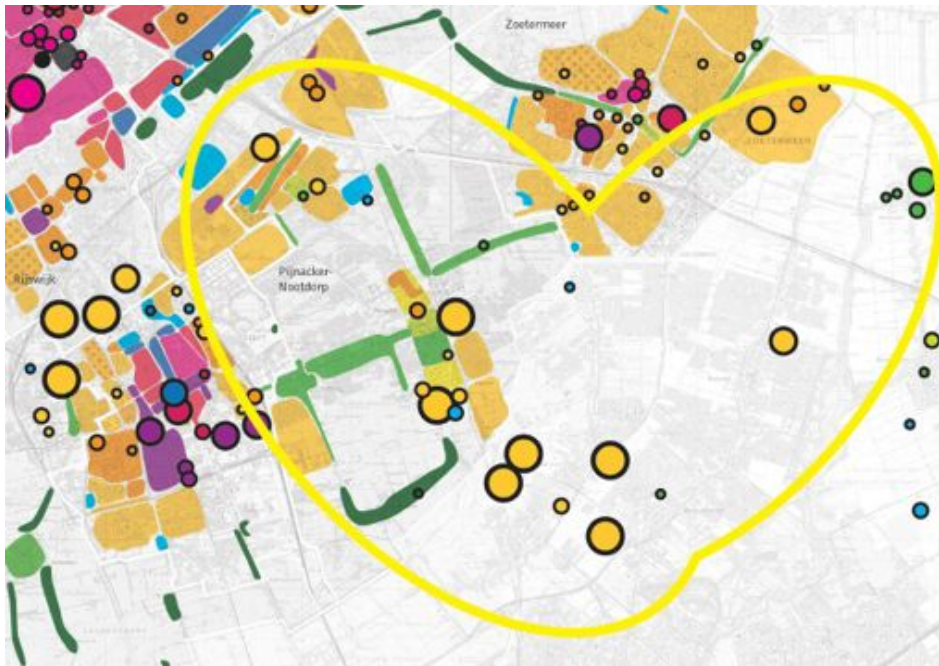


Figuur 4.2: woonmilieus in de zone 'Vlietoevers'

2. Gevarieerd aanbod rustig stedelijke woonmilieus

De naoorlogse woonwijken in deze zone zijn aan een revitalisering toe. Hiertoe wordt een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma van 1.300 woningen ingezet. Dat biedt kansen om het eenzijdige karakter van deze nieuw stedelijke woonmilieus te doorbreken en een meer passend aanbod in de vorm van rustig stedelijke woonmilieus te realiseren, onder meer door verdunning. Het is aan de direct betrokken gemeente en ontwikkelende partijen om hier uitwerking aan te geven.

Het Droogmakerijenlandschap (Den Haag, Pijnacker-Nootdorp, Zoetermeer, Lansingerland, Zuidplas)



Figuur 4.3: woonmilieus in de zone 'Het Droogmakerijenland'

3. Onderscheidend karakter projecten versterken

In deze zone is tot 2020 een woningbouwproductie gepland van 15.000 woningen in weinig onderscheidende suburbane woonmilieus. Dit leidt tot ongewenste concurrentie, teruglopende afzet en grote exploitatieverliezen. De opgave voor de betrokken gemeenten en ontwikkelende partijen is om per project te zoeken naar een kwalitatieve herprogrammering naar meer kleinschalige en dorpse woonmilieus met een onderscheidend karakter. Omdat deze zone de regiogrens overstijgt zal ook de stadsregio Rotterdam en de gemeente Zuidplas bij deze bestuurlijke tafel worden betrokken.

De Zomen (Westland, Den Haag, Delft, Rijswijk, Midden-Delfland)

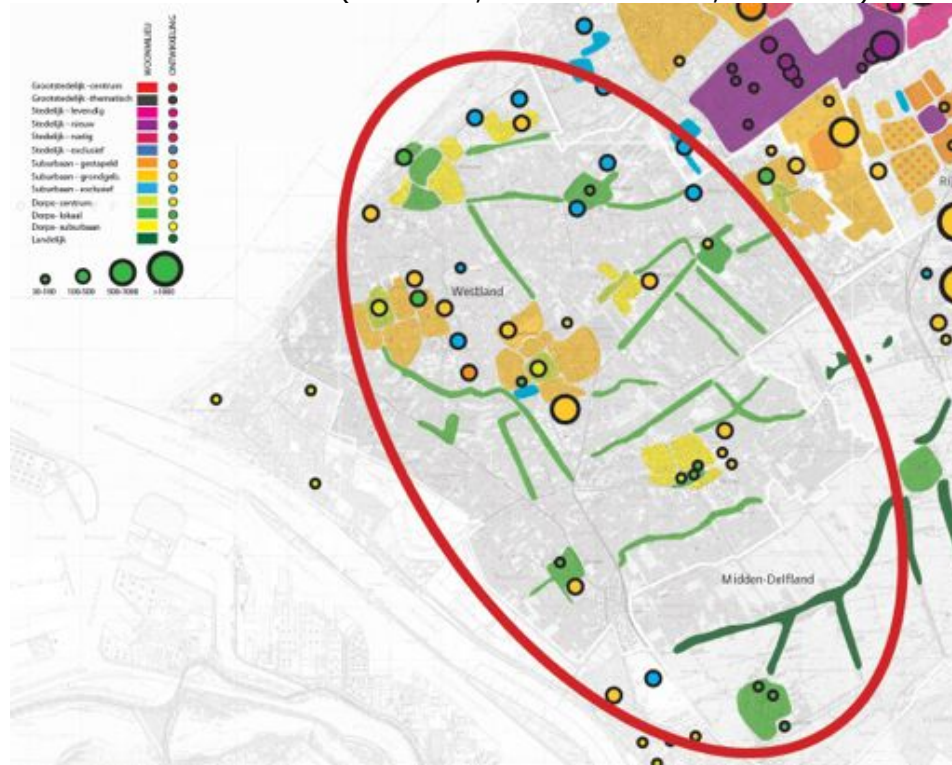


Figuur 4.4: woonmilieus in de zone 'De Zomen'

4. Gezamenlijk concept en programmering voor Rijswijk-Zuid, Harnaschpolder en Westlandse Zoom

De drie projecten bieden, afhankelijk van het al dan niet bijstellen van het project Westlandse Zoom, in dezelfde zone 3.200 woningen tot 5.200 woningen in vergelijkbare woonmilieus. De opgave is om vanuit een samenhangend concept de verschillende projecten onderscheidende kwaliteiten mee te geven zodat een passend kwalitatief en kwantitatief aanbod kan worden gedaan, onder meer door het leveren van specifiek maatwerk.

De Tuinen & het Park (Westland, Midden-Delfland, Maassluis)



Figuur 4.5: woonmilieus in de zone 'De Tuinen en het Park'

5. Herprogrammeren plannen en projecten in Westland en Midden-Delfland

Voor de periode tot 2020 kennen de gemeenten Westland en Midden-Delfland een bouwprogramma van 6.900 woningen verdeeld naar diverse projecten. Deze projecten kennen veelal een weinig onderscheidend suburbaan woonmilieu, naast een verscheidenheid aan dorpse woonmilieus ter versterking van de eigen kernen. Uitgaande van een maximale woningbehoefte in beide gemeenten van 5.300 woningen en de kansen om de betreffende projecten vorm te geven in meer aantrekkelijke dorpse woonmilieus, wordt aan de betrokken gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen voorgesteld het geheel aan plannen en projecten aan een herprogrammering te onderwerpen.

4.3 Vervolgproces

De inzet is om rond de zomer 2012 het regionale scenario vast te stellen. Hiertoe worden in de eerste helft van 2012 bestuurlijke tafels georganiseerd voor betrokken wethouders Wonen, directeur-bestuurders van de woningcorporaties en de directies van marktpartijen. Aan die tafels worden aan de hand van deze bestuurlijke agenda strategische keuzen gemaakt. Hiertoe worden per agendapunt opties en alternatieven uitgewerkt door het Stadsgewest Haaglanden in samenwerking met de koepelorganisaties.

Naast deze bestuurlijke agenda staan daarbij de resultaten centraal van de herijking van de programma's van het Regionaal Structuurplan (RSP):

1. een betere onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag, gespecificeerd in woonmilieus;
2. het nader analyseren van de geprognoseerde productie van suburbane grondgebonden woningen;
3. een analyse over de effecten van het kwalitatief bijstellen van het woningbouwprogramma op overige projecten.

Deze bestuurlijke agenda is opgebouwd op basis van een kwalitatieve analyse van de woningmarkt. De resultaten van de herijking van het RSP versterken de kwantitatieve onderbouwing ervan en scherpen deze waar nodig aan. De planning van de herijking gaat uit van behandeling van de resultaten in de ACC's en BO's in april respectievelijk mei. In het verlengde hiervan kunnen de bestuurlijke tafels in juni worden gepland.

Colofon

Deze bestuurlijke agenda is in opdracht van:

het dagelijks bestuur van het Stadsgewest Haaglanden

- Dhr. Van Aartsen (voorzitter)
- Dhr. Emmens (portefeuillehouder Wonen)
- Dhr. Verkerk
- Dhr. Houtzager
- Dhr. Smit
- Dhr. Van der Tak
- Dhr. Horlings
- Dhr. Buddenberg
- Dhr. Mateman
- Dhr. Hoekema
- Mw. Stein (secretaris/directeur)

behandeld in:

Bestuurlijk Overleg Wonen

- Delft: dhr. De Prez
- Den Haag: dhr. Norder
- Leidschendam-Voorburg: dhr. Van Ostaijen
- Midden-Delfland: mw. Van Nimwegen
- Pijnacker-Nootdorp: dhr. Van Haagen
- Rijswijk: dhr. Van Hemert
- Wassenaar: mw. Dekker
- Westland: dhr. Bogaard
- Zoetermeer: dhr. Haan

begeleid door:

Kerngroep Woningmarktstrategie Stadsgewest Haaglanden

- Mw. Bakker
- Mw. Garnier (agendalid)
- Dhr. Janssen
- Dhr. Van den Berg (Zandbelt&VandenBerg)
- Mw. Janssen (Investeren in Ruimte)
- Dhr. Prins (Investeren in Ruimte)

met inhoudelijke inbreng van:

ACC Wonen

- Delft: dhr. Gijsman
- Den Haag: dhr. Van Oosterwijk
- Leidschendam-Voorburg: dhr. Grimbergen
- Midden-Delfland: dhr. Berkers
- Pijnacker-Nootdorp: dhr. Albregts
- Rijswijk: dhr. Van Straalen
- Wassenaar: mw. Van den Hoek
- Westland: dhr. Van der Wilk
- Zoetermeer: mw. Van Roode

afgestemd met:

leden van

- Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
- Neprom
- NVB
- Bouwend Nederland

op basis van de rapportage:

Inventarisatie woonmilieus

- door Zandbelt&vandenBerg

opgesteld door:

Investeren in Ruimte

- Mw. Janssen
- Dhr. Prins

Bijlage; kengetallen²

Demografische ontwikkeling Haaglanden

	2010	2020	2030
<i>Aantal inwoners</i>	1.017.000	1.104.000	1.181.000
<i>Aantal huishoudens</i>	482.000	533.000	576.000
<i>% inwoners ≥ 65 jaar</i>	14	17	20

Woningbehoefte Haaglanden

	2010	2020	2030
<i>Woningvoorraad</i>	472.000	516.000	559.000
<i>Gewenste woningvoorraad</i>	482.000	534.000	577.000
<i>Woningtekort</i>	10.000	18.000	18.000

² Primos prognose, 2011