

# Wonen in het Westland

een Woonvisie voor Westland en Midden-Delfland 2003-2015

Oktober 2003

In opdracht van  
Bestuurscommissie Westland en  
Federatie Westlandse Woningcorporaties

Anne van Grinsven  
Ilse Giesbers  
Arjen Zandstra



RIGO Research en Advies BV  
De Ruyterkade 139  
1011 AC Amsterdam  
telefoon (020) 522 11 11  
telefax (020) 627 68 40  
<http://www.rigo.nl>  
Rapportnummer: 84720



# | Inhoudsopgave

<b>Een nieuwe start</b>	<b>pagina 1</b>
<b>1 Het Westland in twee gemeenten</b>	<b>pagina 3</b>
1.1 Een nieuwe start	pagina 3
1.2 Wonen met karakter	pagina 4
1.3 Uitgangspunten en hoofdlijn	pagina 6
<b>2 Wonen in het Westland</b>	<b>pagina 9</b>
2.1 Het Westland in perspectief	pagina 9
2.2 Twee gemeenten, vijftien kernen	pagina 10
2.3 Het woonaanbod	pagina 12
2.4 Klantgroepen en woonvoorkeuren	pagina 13
2.5 De situatie op de woningmarkt	pagina 15
<b>3 Een blik in de toekomst</b>	<b>pagina 21</b>
3.1 Minder groen en meer grijs	pagina 21
3.2 Klantgroepen in 2015: een andere vraag	pagina 24
3.3 Accenten en ambities	pagina 25
<b>4 Veranderen en toevoegen</b>	<b>pagina 29</b>
4.1 Actief beleid gewenst	pagina 29
4.2 Bestaande woningen veranderen	pagina 30
4.3 Nieuwe woningen toevoegen	pagina 32
<b>5 Onderwerp van beleid</b>	<b>pagina 39</b>
5.1 Een omslag in denken...met een aantal accenten	pagina 39
5.2 De opgaven samengevat	pagina 41



*Bestuurscommissie Westland*

# Een nieuwe start

## Een nieuwe start met hoge ambities.

De woonvisie laat zien wat de twee nieuwe Westlandse gemeenten op het gebied van wonen staat te wachten en hoe ze daarop kunnen inspelen. De woonvisie is opgesteld onder gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Bestuurscommissie Westland en de Federatie Westlandse woningcorporaties en is te beschouwen als een boodschap naar de toekomst. De nieuwe gemeenten Westland en Midden-Delfland moeten samen met de Westlandse en Midden-Delflandse woningcorporaties als partners daadkrachtig en met een blik op de toekomst aan de slag.

Immers, niet de opgaven van vandaag, maar de kansen van morgen bepalen het beeld.

De aanbevelingen zijn gericht op daadwerkelijke veranderingen. Centraal staat, dat de ruimtelijke mogelijkheden in de bestaande bebouwde gebieden optimaal worden benut. Het woonbeleid moet vooral worden gericht op kernvernieuwing voor met name de huisvesting van jongeren en ouderen. Gemeenten en corporaties moeten gezamenlijk de schouders zetten onder de vernieuwing van de bestaande voorraad.

De ruimte voor uitbreiding is beperkt. Dit dwingt tot kiezen: waar en voor wie. Veel meer dan tot nu toe het geval was. De omslag betreft het realiseren van een breed spectrum van wonen tot en met

zorg op bestaande en nieuwe locaties. Een grotere variatie aan woonvormen is noodzakelijk. Dit vergt van de twee gemeenten een actief beleid, samen met woningcorporaties en zorgaanbieders.

Om de plannen te laten slagen is het van essentieel belang projecten in een breder perspectief te plaatsen: combinaties te maken van sociale en vrije sectorbouw in samenhang met ingrepen in woonomgeving of ruimtelijke inrichting en in relatie tot het voorzieningenaanbod. Investerings van woningcorporaties, gesteund en gestimuleerd door actief grondbeleid van de gemeenten vormen de basis voor oplossingen.

Deze vernieuwde verhouding tussen de gemeenten en de woningcorporaties moet worden vastgelegd in prestatieafspraken.

## Namens de begeleidingscommissie

Drs. W. van den Bos Czn. – Portefeuillehouder Volkshuisvesting Bestuurscommissie Westland

R. Lemson – Directeur-bestuurder Westambacht

J.W. Vink – Directeur-bestuurder Westland Wonen

A.M.J. Garnier – sector Volkshuisvesting-Bestuurscommissie Westland

W.H.J. van der Wilk – Gemeente Naaldwijk (Westland)

E.M. Klok – Gemeente Schipluiden (Midden-Delfland)



Wonen in het Westland  
is wonen met karakter



# 1 | Het Westland in twee gemeenten

## 1.1 Een nieuwe start

Op 1 januari 2004 gaan de zeven huidige Westlandse gemeenten samen in twee nieuwe gemeenten: Westland en Midden-Delfland.

- **Westland**, getypeerd als 'glasland', bestaat uit de kernen De Lier, 's-Gravenzande, Heenweg, Monster, Poeldijk, Ter Heijde, Naaldwijk, Honselersdijk, Maasdijk, Wateringen en Kwintsheul, met samen ± 95.000 inwoners

- **Midden-Delfland**, ook wel aangeduid met 'grasland', bestaat uit de kernen Schipluiden, Den Hoorn, 't Woudt en Maasland, met samen ± 20.000 inwoners.

Een nieuwe start, met hoge ambities. De profiel-schetsen laten zien dat de nieuwe gemeenten daadkrachtig en met de blik op de toekomst aan de slag willen gaan.

Om dat streven te ondersteunen hebben de Bestuurscommissie Westland (BCW) en de Fede-

ratie Westlandse Woningcorporaties (FWW) besloten te verkennen wat de nieuwe Westlandse gemeenten op het gebied van wonen staat te wachten en hoe ze daarop kunnen inspelen. Het resultaat is de voorliggende woonvisie, die is te beschouwen als een **boodschap** aan de twee nieuwe gemeenten.

SPREKEN WE OVER DE HELE REGIO DAN HEBBEN WE HET OVER *HET* WESTLAND; WANNEER WE OVER DE NIEUW TE VORMEN GEMEENTE SPREKEN, DAN WORDT DEZE AANGEDUID MET WESTLAND.

## 1.2 Wonen met karakter

Wonen in het Westland is wonen met karakter. Misschien is dat wel de belangrijkste boodschap van deze woonvisie.

*Wonen in het Westland betekent wonen in de Randstad, maar in een zeer bijzondere vorm.*

De huidige gemeenten in het glastuinbouwgebied –Naaldwijk, 's-Gravenzande, Monster, De Lier, Wateringen– tonen een specifiek profiel: een eigen economische motor, een woningvoorraad met veel eengezinswoningen in de koopsector, maar met geringe uitbreidingsmogelijkheden. Schipluiden en Maasland staan als groene gemeenten bekend, maar kennen tevens relaties met Delft respectievelijk de Rotterdamse regio.

### Een bijzonder gebied

Bezien we het Westland van een afstand, dan

wordt 'dat bijzondere' snel duidelijk. Wonen in het Westland onderscheidt zich op meerdere fronten. In de eerste plaats door de ruimtelijke ligging en structuur. Het Westland ligt ingeklemd tussen stedelijk gebied (Den Haag, Delft, Rotterdam, Maassluis) en water (de Noordzee) en biedt een combinatie van rust én bedrijvigheid. Met een woningvoorraad die zich nadrukkelijk onderscheidt van het omliggende meer stedelijke aanbod. En met bewoners die vaak niet 'zomaar' in het Westland wonen, maar welbewust en uit overtuiging. Gecombineerd met de sterke sociale binding binnen de Westlandse kernen leidt dit tot een grote honkvastheid van de Westlandse bevolking.

*Het Westland, je wilt er niet meer weg!*

Het Westland onderscheidt zich nadrukkelijk: de verschillen met de omliggende (woon)gebieden zijn zichtbaar én voelbaar. Maar ook binnen het Westland zijn er verschillen. De luchtfoto laat ze zien: de rust van het gras en de bedrijvigheid van het glas





zijn goed herkenbaar. Met de gemeentelijke herindeling krijgen ze een eveneens herkenbare vertaling.

- De gemeente Westland steunt op een breed levend 'Westlandgevoel' onder de bevolking. Het sterke besef deel uit te maken van één gebied met een gezamenlijke traditie en gezamenlijke belangen is een uitstekende voedingsbodem voor het succes van de gemeente Westland. (Profielschets gemeente Westland, juni 2003)
- De gemeente Midden-Delfland ziet de zorg voor het waardevolle open Midden-Delflandgebied als haar centrale opgave. Deze centrale opgave geeft de gemeente een duidelijke positie temidden van op stedelijke ontwikkeling en glastuinbouw gerichte buurgemeenten. (Visie, besturingsfilosofie en hoofdstructuur gemeente Midden-Delfland, augustus 2002).

### Een bijzondere visie

Deze woonvisie is een bijzondere, vooral vanwege de timing en positionering. Zeven gemeenten geven

tot op heden vorm aan wonen in het Westland. Ze behartigen de belangen van de inwoners van vijftien kernen, elk met een eigen identiteit en karakter.

*De geboren en getogen Westlander voelt zich sterk aan het Westland gebonden en zal de regio niet snel verlaten; er is een sterke sociale cohesie en een bloeiend verenigingsleven.*

Vanaf volgend jaar verandert de bestuurlijke inrichting. Twee nieuwe gemeenten geven dan, onder meer, richting aan het woon- en leefklimaat in de regio. Die bestuurlijke herindeling zal ook een perspectiefwisseling zijn. Voor de nieuwe gemeentebesturen ligt er de uitdaging om de positie van de huidige kernen en deelgebieden recht te doen, te zorgen voor samenhang op gemeentelijk niveau en voor onderscheid én samenwerking tussen Westland en Midden-Delfland.

Deze woonvisie formuleert een aantal boodschappen, die in de komende jaren in het woonbeleid van Westland en Midden-Delfland een vertaling kunnen krijgen. Ze hebben de vorm van **aanbevelingen** aan de partijen die in de twee nieuwe gemeenten vorm geven aan wonen. In de eerste plaats zijn ze gericht aan de twee gemeentebesturen en de in het Westland werkzame woningcorporaties, maar zeker ook aan de bewoners, hun organisaties, de particuliere verhuurders, zorgaanbieders, investeerders enzovoort.

### Een beleidsomslag

De aanbevelingen zijn inhoudelijk van aard. Na-

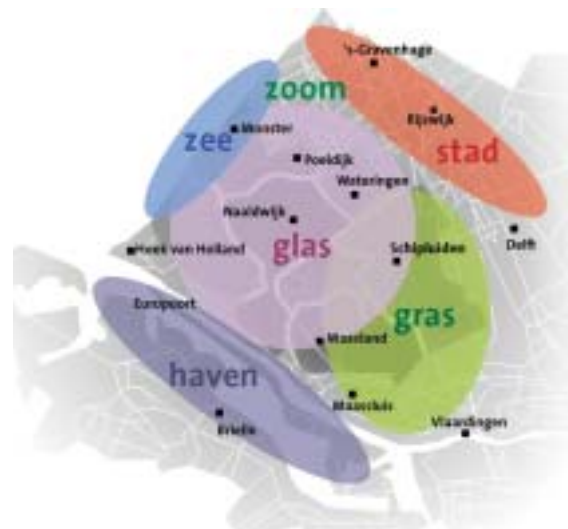


tuurlijk, ze zijn er immers op gericht daadwerkelijk iets te veranderen in het Westland. Ze hebben echter meer de vorm van een visie dan van een uitvoeringsprogramma. In die visie staat centraal dat Midden-Delfland en Westland de (ruimtelijke) mogelijkheden die de bestaande woon- gebieden kennen, optimaal moeten benutten. Dat vergt een woonbeleid gericht op kernvernieuwing, waarbinnen gestreefd wordt naar een grotere variatie aan woonvormen. Als we die omslag in extremen willen neerzetten, dan gaat het de komende periode niet meer om het bouwen van gemiddelde koopwoningen op uitbreidingslocaties, maar om het realiseren van een breed spectrum 'van wonen tot en met zorg' op bestaande locaties. Die omslag vergt van de twee nieuwe gemeenten een actief beleid, waarin tal van gemeentelijke disciplines (wonen, grondzaken, ruimtelijke inrichting, openbare werken, zorg en welzijn) nauw samenwerken met de woningcorporaties (investeerders in kernvernieuwing) en zorgaanbieders. Deze woonvisie hoopt in de eerste plaats aan een dergelijke omslag bij te dragen.

### 1.3 Uitgangspunten en hoofdlijn

Over de gewenste ontwikkeling van het Westland in ruimtelijk opzicht is al het nodige vastgelegd. Naast lokale beleidsnotities gaat het in hoofdzaak om het Regionaal Structuurplan Haaglanden (RSP) 2002, het IOPW (Integraal OntwikkelingsPlan Westland), streekplan Zuid-Holland West 2003 en de Regionale Woonvisie Haaglanden. Uit deze beleidskaders spreekt de gewenste transformatie van een door glastuinbouw gedomineerd gebied tot een omgeving waar naast de glastuinbouwsector ook ruimte is voor andere bedrijvigheid, wonen, groen en water en toerisme. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit staat daarbij voorop. Kansen daartoe biedt het Westland volop: de ligging tussen grootstedelijke agglomeraties, de kust en het open weidegebied maken het Westland tot een aantrekkelijk gebied.

**Figuur 1: Het Westland: een bijzonder gebied**





### Ruimtelijke ontwikkelingsrichtingen

Uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Westland zijn:

- het versterken en verbreden van de economische structuur. Versterken van glas voor Westland en landbouw voor Midden-Delfland en verbreding met niet direct glastuinbouwgebonden bedrijvigheid;
- het behouden van draagvlak voor een voldoende voorzieningenniveau in de kernen;
- het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, onder meer door het benutten van de specifieke karakteristieken van de afzonderlijke kernen;
- het moderniseren van verouderde glastuinbouwgebieden;
- het versterken van recreatie en toerisme in het kustgebied, onder meer door het verbreden van de kuststrook en het verbeteren van de voorzieningen in het achterland;
- het versterken van landbouw en van recreatie en toerisme ook in Midden-Delfland, in aansluiting op het reconstructieplan Midden-Delfland. De kwaliteit, inrichting en bereikbaarheid van het gebied

worden versterkt. Het verspreide glas wordt teruggedrongen om het open karakter te waarborgen;

- het uitbreiden en versterken van de groene en blauwe netwerken.

Op basis van de ruimtelijke uitgangspunten en ontwikkelingsrichtingen zoals hiervoor kort aangeduid, legt deze woonvisie een aantal accenten in het te voeren woonbeleid.

### Opzet

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van de stand van zaken op de woningmarkt op dit moment: wie wonen er in het Westland en hoe wonen deze mensen? In het derde hoofdstuk wordt de blik verlegd naar de toekomst. Hoe verandert de bevolkingssamenstelling? Hoofdstuk vier geeft aan wat de veranderende bevolkingssamenstelling en de ambities ten aanzien van ruimte en bevolking betekenen voor het woningaanbod. Het vijfde hoofdstuk geeft in een samenvatting de beleidsaanbevelingen weer, vergezeld van praktische uitwerkingpunten.

Bij deze woonvisie behoort de achtergrondrapportage: *'Ontwikkelingen op de Westlandse woningmarkt'* RIGO in opdracht van de BWC en FWW, oktober 2003.



Ingeklemd tussen zee  
en stedelijk gebied  
neemt het Westland een  
bijzondere positie in



## 2 | Wonen in het Westland

### 2.1 Het Westland in perspectief

Wonen in het Westland kent weinig vergelijkingsmateriaal. Ingeklemd tussen zee en stedelijk gebied neemt het Westland een bijzondere positie in.

#### **Kleinschalig wonen - in de nabijheid van de stad**

Het Westland biedt woonmogelijkheden die we overzichtelijk en kleinschalig van opzet zouden kunnen noemen, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Deels binnen de regio, gecon-

centreerd in Naaldwijk, en meer in de aangrenzende steden Delft en Den Haag en de Rotterdamse regio.

#### **Glas en gras als dragers**

In de gemeente Westland domineert de glastuinbouw, in de gemeente Midden-Delfland de open groene ruimte. Beide functioneren niet alleen als drager van economische activiteit, maar zijn ook bepalend voor de ruimtelijke inrichting en zelfs de sfeer. Glas en gras zijn letterlijk en figuurlijk beeldbepalend.

## Genieten van groen en blauw

Het Westland heeft ook bijzondere recreatieve- en natuurwaarden. Binnen handbereik van de Westlandse inwoners ligt de Noordzeekust aan de ene kant en de groene oase van het Midden-Delflandgebied aan de andere kant. Natuurgebieden binnen de regio en de doorsnijding daarvan met vaarwegen en fietspaden, completeren het beeld.

## Echte Westlanders

Wie ze kent weet het zeker: de regio is ook bijzonder vanwege de mensen die er wonen. Ze koppelen een sterk saamhorigheidsgevoel aan een grote zelfstandigheid: een mentaliteit die haar achtergrond kent in een gezamenlijke geschiedenis van zelf aan de slag gaan.

*Bij de Westlanders overheerst de praktische instelling. Westlanders zijn eigenzinnige, harde werkers.*

**Figuur 2: Glas, groen, rood en blauw in het Westland**



## Gecombineerde kwaliteiten

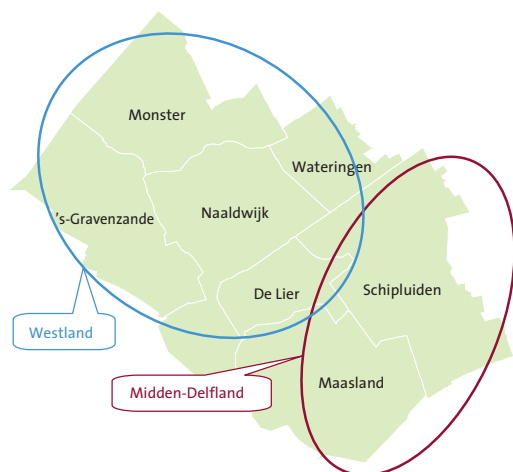
De kwaliteiten die hiervoor kort de revue passeerden, maken het Westland tot een aantrekkelijk woongebied. De kleinschalige structuur met haar eigen identiteit, de combinatie van rust nabij dynamiek, van economische bedrijvigheid naast natuur en traditie, geven het Westland een bijzondere positie op de woningmarkt. Dat geldt zeker als we kijken naar het woningaanbod, dat zich scherp onderscheidt van het Randstedelijk gemiddelde. Op die woningen - en hun bewoners - gaan we hierna verder in.

## 2.2 Twee gemeenten, vijftien kernen

Het Westland bestaat uit twee gemeenten en vijftien kernen. In de Woonvisie Haaglanden is een indeling in woongebieden gemaakt waarin het Westland als 'kleinstedelijk en dorps wonen' wordt getypeerd. Op het niveau van Haaglanden is dit zeker een duidelijke typering. Maar zoomen we in, dan zien we wel degelijk verschillen. We hebben al

geconstateerd dat de twee gemeenten onderling verschillen van karakter. Bekijken we de verschillende kernen dan lijken ze op een aantal punten op elkaar, maar zijn er zeker ook duidelijke verschillen waar te nemen. Juist deze diversiteit is een belangrijke kwaliteit van het Westland. Het Westland heeft woongebieden met een sterk dorps karakter, maar ook woongebieden die door ligging en dichtheid een meer stedelijke sfeer uitademen. Dit is een sterk punt, gezien de ambitie om voor het Westland als geheel te streven naar evenwicht in de bevolking en kansen voor verschillende klantgroepen. Vooral huishoudens die al verder in hun wooncarrière zijn gevorderd hechten groot belang aan een uitgesproken en karakteristiek woonmilieu. Verschillen moeten dus niet uitgepoetst, maar juist aangezet worden.

**Figuur 3: Twee herkenbare gemeenten in het Westland**



### Zichtbare verschillen

In veel kernen herkennen we sporen van lintbebouwing. Het gaat om bebouwing langs histo-

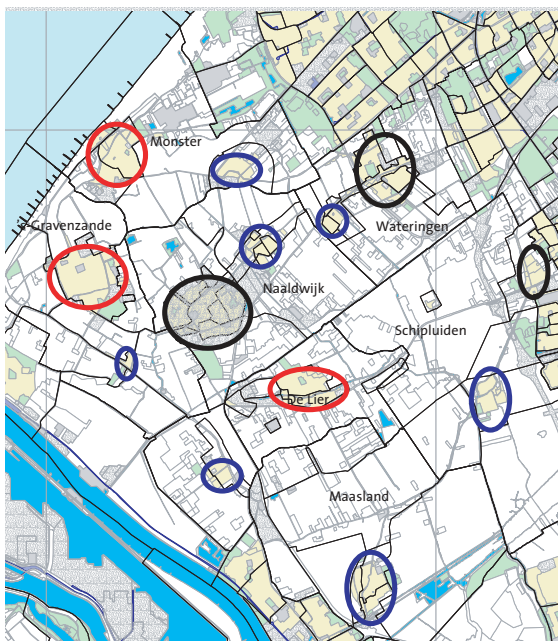
rische wegen en waterlopen. Deze bebouwing kenmerkt zich door een compacte bebouwingsstructuur, afwisseling in bouwvorm en menging van functies. Met name in de grotere kernen zien we centrumgebieden die zich rond de historische centrale plek in de kern hebben ontwikkeld. Het gaat om compacte en afwisselende bebouwing, historisch, maar ook van recentere datum, met een grote diversiteit aan functies.

De karaktertrekken van de woonbuurten hangen veelal samen met de bouwperiode en de schaal. De vooroorlogse arbeidersbuurten onderscheiden zich van de meer statige jaren '30 woonbuurten, die een ruimere opzet en grotere woningen kennen. De rondoorlogse buurten markeren de overgang van de vooroorlogse woonbuurten naar de geïndustrialiseerde woningbouw die na de oorlog definitief haar intrede heeft gedaan. De jaren '70 en '80 wijken hebben een meer besloten karakter door de opbouw rond woonerven en onduidelijke oriëntatie van de woningen. De bebouwing is eentonig door de herhaling van clusters woningen. De woongebieden uit de jaren '90 laten weer een meer divers patroon zien door variatie tussen clusters.

We beperken ons hier tot een indeling die bruikbaar is voor het plaatsen van de beleidsaanbevelingen. Dit is een indeling in de hoofdtypen kleinstedelijk (O), compactdorps (O), ruimdorps (O) en verspreid wonen. Onderscheidende kenmerken zijn omvang, dichtheid en voorzieningenniveau. Voor de kansen en het karakter zijn voorts ligging en omgeving bepalend: gelegen naast een stad (Den Haag, Delft), aan de kust, tussen de kassen of in een landbouwgebied.

Het is een algemene typering van een kern. Binnen een kern zal een mix van compacte en ruime gebieden en van pure woongebieden of gebieden met een mix aan voorzieningen herkenbaar zijn. De kaart geeft de indeling in hoofdtypen weer.

**Figuur 4: Woongebieden in het Westland**

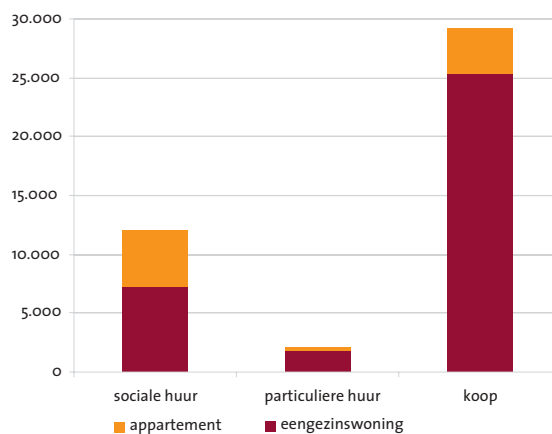


Het voornaamste onderscheid tussen de gemeenten Midden-Delfland en Westland ligt niet zozeer in de sfeer van de woonmilieus of het woonaanbod. Wat dat betreft zijn beide nieuwe gemeenten tot op zekere hoogte goed vergelijkbaar. Het bepalende onderscheid ligt letterlijk in de omgeving: de open en groene ruimte in Midden-Delfland versus de op glastuinbouw georiënteerde ruimtelijke inrichting van Westland. Dát onderscheid zal in ieder geval behouden moeten blijven.

## 2.3 Het woonaanbod

In het Westland staan in 2003 circa 43.450 woningen. Daarvan staat 15% in Midden-Delfland en 85% in Westland. Deze woningvoorraad wordt gedomineerd door eengezinswoningen (ruim driekwart). Tweederde van de woningen bevindt zich in de koopsector.

**Figuur 5: Woningvoorraad Westland 2003**



Bron: CBS, WBO1998, Woningcorporaties Westland, SysWov

Enkele opmerkingen bij deze figuur:

- In Westland staan bijna 37.000 woningen en in Midden-Delfland ruim 6.500.
- Ongeveer 70% van de sociale huurwoningen valt binnen de categorie betaalbaar (met een huur tot € 440). Dit zijn in totaal circa 8.500 woningen.
- Van de eengezinskoopwoningen (ruim 25.000) bestaat tweederde uit een rijwoning. De overige circa 8.500 woningen zijn twee-onder-een-kapwoningen of vrijstaand.



- Van de koopwoningen heeft 7% een prijs lager dan €150.000 en bijna tweederde een prijs boven €214.000 (bron: WBO 2002).
- De gemiddelde Westlandse woning heeft 4,5 kamers (bron: WBO2002).
- Bijna eenvijfde van de woningen is van voor de oorlog. Een kwart is gebouwd in de periode 1945-1970 en ruim de helft is van na 1970 (bron: WBO2002).

#### **Intermezzo: het Westland in Haaglanden**

MET DEZE WONINGVOORRAAD WIJKT HET WESTLAND AF VAN HET GEMIDDELDE IN HAAGLANDEN. HET WESTLAND ONDSCHIEDT ZICH DOOR HET GROTE AANDEEL EENGEZINSWONINGEN (DRIEKWART TEN OPZICHTE VAN BIJNA 40% IN HAAGLANDEN ALS GEHEEL) EN DE OVERVERTEGENWOORDIGING VAN DE KOOP (TWEEDERDE TEGENOVER CIRCA 45% IN HAAGLANDEN ALS GEHEEL). HET AANTAL KAMERS LIGT IN HET WESTLAND MET 4,5 BOVEN DE 3,9 IN HAAGLANDEN ALS GEHEEL.

## **2.4 Klantgroepen en woonvoorkeuren**

In het Westland wonen circa 115.000 personen, verdeeld over bijna 44.000 huishoudens. Om meer zicht te krijgen op de woonvoorkeuren van de Westlandse bevolking onderscheiden we hier zeventien klantgroepen. Elke klantgroep heeft een eigen vraagprofiel en wijkt wat betreft het pakket aan woonwensen af van de andere groepen. Hier kijken we eerst naar de huidige samenstelling van de klantgroepen in het Westland. Verderop in deze woonvisie maken we een prognose van de toekomstige ontwikkeling van deze klantgroepen. Zo ontstaat zicht op de vraag welke groepen in meerdere of juist mindere mate het beeld op de Westlandse woningmarkt gaan bepalen.

### **Klantgroepen in het Westland**

Woonvoorkeuren worden in belangrijke mate bepaald door de levensfase waarin mensen verkeren. De mogelijkheden om die woonwensen ook te realiseren wordt voor een groot deel bepaald door de hoogte van het inkomen. Ondanks het feit dat tegenwoordig niet iedereen meer dezelfde levensloop doormaakt, blijft het zo dat mensen andere eisen gaan stellen als ze meer geld krijgen of ouder worden. Zo letten jonge mensen vooral op de locatie van de woning. De geboorte van een kind verandert het vraagprofiel ingrijpend. Ruimte in en om de woning wordt dan belangrijker dan een café om de hoek. Bij de verder in hun wooncarrière gevorderde huishoudens gaan aspecten als de sfeer van de buurt een grotere rol spelen. Naarmate mensen ouder worden, worden de toegankelijkheid en de uitrusting van de woning, samen met de voorzieningen in de



omgeving, meer bepalend voor de woonwens. Tegelijk neemt, met het klimmen der jaren, de verhuigeneigtheid af. Met levensfase en de hoogte van het inkomen als onderscheidende factoren, kunnen we de huishoudens in het Westland in zeventien klantgroepen indelen, elk met een eigen vraagprofiel. De samenstelling van de klantgroepen ziet er momenteel als volgt uit (Figuur 6).

**Figuur 6: Klantgroepen in het Westland in 2003**

		Tot 25 jaar	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75 plus
Laag inkomen	1 pers.	1.375	175	675	3.050	2.500
	2 pers.		150	900		
	gezin	1.375		2.600		
Hoog inkomen	1 pers.	7.200	2.075	1.150	4.425	1.200
	2 pers.		2.550	4.050		
	gezin	7.200		8.450		

Bron: leeftijd en huishoudenssamenstelling: stadsgewest Haaglanden, inkomensverdeling: WBO98

De figuur toont de omvang van de verschillende

klantgroepen in het Westland anno 2003. De randen verwijzen naar kenmerken als leeftijd, huishoudenssamenstelling en de hoogte van het inkomen. De grens tussen een 'laag' en een 'hoger' inkomen ligt bij de grens van de zogenoemde aandachtsgroep. De figuur leert ons het volgende over de klantgroepen in het Westland.

- Het Westland onderscheidt zich ten opzichte van de aangrenzende gemeenten Den Haag en Delft en de Rotterdamse regio voornamelijk door het grote aandeel **gezinnen** (45%). Deze groep focust op meer ruimte in de woning. Naarmate de leeftijd en ook het inkomen toenemen, wordt de aandacht voor de identiteit van de woonomgeving en de luxe in de woning groter. De meeste Westlandse gezinnen hebben een inkomen boven dat van de aandachtsgroep. De grootste groep binnen de gezinnen is wat we **gevorderd** kunnen noemen (boven de 40 jaar) en met een hoger inkomen dan de aandachtsgroep.
- Ook de **ouderen** (60+) zijn stevig vertegenwoordigd in het Westland. De meeste ouderenshuishoudens bestaan uit 1 of 2 personen. Slechts een klein deel zal nog in gezinsverband wonen. Een aanzienlijk deel van deze groep heeft een bescheiden inkomen. Dit heeft te maken met een terugval in inkomen bij het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Vaak heeft het huishouden wel de beschikking over een vermogen, al dan niet in de vorm van een eigen woning. Ouderen hechten minder waarde aan de omvang van de woning, maar des te meer aan de indeling en uitrusting. De aandacht voor de woonomgeving en de voorzieningen die in de buurt aanwezig zijn neemt toe.
- In het Westland wonen circa 1.375 huishoudens (3% van alle huishoudens) in de categorie tot 25

jaar zonder kinderen. Voor deze groep jongeren geldt dat de hoogte van het inkomen, en of men alleen of met z'n tweeën is, de woonvoorkeuren niet sterk bepaalt. Het vraagprofiel laat zien dat voor jongeren de ligging van de woning de belangrijkste factor is. Veelgevraagd: dichtbij opleiding of afleiding. De nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer speelt een grote rol bij de keuze voor een woning. Wanneer er een kindje komt, verschuift de aandacht van de ligging naar de grootte van de woning.

- Eén- en tweepersoonshuishoudens komen minder voor in het Westland, zeker wanneer we dit vergelijken met omliggend gebied. De één- en tweepersoonshuishoudens (in de leeftijd 25 tot 60 jaar) die in het Westland wonen hebben bijna allemaal een hoger inkomen dan de aandachtsgroep. Kijken we naar de woonvoorkeuren van deze relatief koopkrachtige groep kleine huishoudens, dan zien we dat deze groep wil inzetten op woonkwaliteit en dan vooral op meer ruimte. Deze woning hoeft niet meer perse dicht bij voorzieningen te staan.
- In de gemeente Westland wonen bijna 37.000 huishoudens en in Midden-Delfland circa 6.700. De leeftijdsopbouw van de bevolking in deze gemeenten verschilt nauwelijks. Kijken we naar de gezinssamenstelling dan zien we in Midden-Delfland relatief iets meer gezinnen en iets minder alleenstaanden dan in Westland.

#### Intermezzo: het Westland in Haaglanden

LEGGEN WE DE KLANTGROEPFIGUUR NAAST DIE VAN HAAGLANDEN, DAN VALT HET VOLGENDE OP. WESTLAND IS EEN GEBIED WAAR HET GEZIN IN GROTE MATE IS VERTEGENWOORDIGD. IN HAAGLANDEN ALS GEHEEL NEMEN

DE ÉÉN- EN TWEEPERSOONSHUISHOUDENS EEN VEEL DOMINANTERE POSITIE IN. KIJKEN WE NAAR DE LEEFTIJD DAN IS HET WESTLAND MINDER 'GROEN' - HET AANDEEL JONGEREN TOT 25 JAAR IS IN HAAGLANDEN MET 6% TWEE KEER ZO GROOT ALS IN HET WESTLAND (3%) - MAAR NAUWELIJKS MEER GRIJS. KIJKEN WE NAAR DE AANWEZIGHEID VAN LAGE INKOMENS, DAN LIGT HET AANDEEL DAARVAN IN WESTLAND (27%) BEDUIDEND LAGER DAN IN HAAGLANDEN ALS GEHEEL (38%).

## 2.5 De situatie op de woningmarkt

'Niet meer zo groen maar nog niet zo grijs', zo kunnen we de leeftijdsopbouw van de Westlandse bevolking typeren. Die constatering kunnen we in verband brengen met de situatie op de woningmarkt. Kijken we naar hoe de huishoudens verdeeld zijn over de woningvoorraad dan zien we het volgende (Bron WBO1998, tenzij anders vermeld):

- Eenderde van de huishoudens met een laag inkomen (de aandachtsgroep) woont in een betaalbare sociale huurwoning. Opvallend is dat ruim de helft van deze groep een eigen woning bewoont.
- Dit betekent dat 49% van de betaalbare huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens met een hoger inkomen dan de aandachtsgroep.
- Ongeveer de helft van de jongeren tot 25 jaar bewoont een koopwoning.
- Van de ouderen (55+) woont 55% in een koopwoning. Van de ouderen die in een huurwoning wonen, woont bijna 60% in een eengezinswoning.

De woningmarkt wordt over het geheel genomen als gespannen ervaren. De afgelopen jaren verhuisden in het Westland, vergeleken met Haag-

landen, relatief weinig huishoudens. Dat geringe aantal verhuisbewegingen maakt het vooral voor starters op de woningmarkt moeilijk om een plaats te bemachtigen.

Enkele groepen springen er in het bijzonder uit:

### **Lagere inkomens**

De omvang van de groep huishoudens met een bescheiden inkomen is in het Westland relatief gering vergeleken met andere delen van de Randstad. Gerekend met de definities van het ministerie van VROM in het WBO (WoningBehoeftte-Onderzoek) hanteert, is deze zogenoemde aandachtsgroep de afgelopen jaren sterk geslonken.

Van belang voor het te voeren woonbeleid, is de constatering dat bij lange na niet alle huishoudens uit de aandachtsgroep een beroep doen op een betaalbare huurwoning. In het Westland bewoont ruim de helft van de aandachtsgroep huishoudens een koopwoning. In toenemende mate bestaat de aandachtsgroep uit huishoudens die na het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd op grond van hun inkomen tot de aandachtsgroep worden



gerekend, maar die over vermogen beschikken in de vorm van de, inmiddels vaak goeddeels hypotheekvrije, eigen woning.

Puur gekeken naar aantallen is de huisvestings-situatie van de aandachtsgroep geen bijzonder groot vraagstuk. De kwaliteit van zowel de huur- als de koopwoningen waar deze huishoudens wonen, vormt hier en daar wel een punt van aandacht. Daar wordt later in deze woonvisie op teruggekomen.

### **Kwaliteitsvragers hebben het moeilijk**

Op dit moment bevindt een relatief groot deel van de Westlandse huishoudens zich in een 'verhuismobiele' levensfase. Met een leeftijd van nog onder de 40, alleen of met z'n tweeën maar in de meeste gevallen met kind(eren), en met een wat ruimer inkomen. Het betreft huishoudens die graag een vervolgstap in hun wooncarrière willen maken en die daar ook de middelen voor hebben. Ze laten een vraag naar meer ruimte, meer kwaliteit en identiteit van woning en woon-omgeving zien, bij voorkeur in de koopsector. Het beschikbare aanbod schiet echter tekort om aan die vraag te voldoen. De forse prijsstijging heeft een deel van de huishoudens tegengehouden de stap naar een (duurdere) koopwoning te maken. Hierdoor is ook de vraag naar de luxere huurwoningen wat toegenomen (WBO2002). Ook hiervan is het aanbod in het Westland minimaal. Gevolg van deze ontwikkelingen is dat de doorstroming stagneert.

Het is nuttig binnen deze groep onderscheid te maken tussen huishoudens met een inkomen tussen dat van de aandachtsgroep en modaal



(inkomen dat net iets onder de ziekenfondsgrens ligt; in 2002 lag deze grens op bruto € 28.000) en de huishoudens met een hoger inkomen. Hiervoor kunnen we putten uit het WBO 2002. Binnen het Westland heeft een kwart van de huishoudens een inkomen van twee keer modaal of hoger (meer dan € 56.000 bruto per jaar). Ongeveer 40% heeft een inkomen tussen modaal en twee keer modaal. Dit betekent dat ruim éénderde van de huishoudens een inkomen heeft dat beneden modaal ligt. Definiëren we de middeninkomens als de huishoudens tussen de aandachtsgroep en modaal, dan bestaat deze groep uit bijna 5.000 huishoudens. Deze groep komt in de huidige woningmarkt in de knel. Voor een betaalbare huurwoning verdienen ze vaak net te veel, duurdere/betere huurwoningen zijn er nauwelijks en een koopwoning is door de stijging in koopprijzen vaak onbereikbaar geworden.

De grote vraag naar koopwoningen leidde de afgelopen jaren tot forse prijsstijgingen. Door deze stijging is voor veel huishoudens de sprong in woonlasten wel erg groot, bij de overstap naar een

(betere) koopwoning. Samen met het geringe aanbod ten opzichte van de vraag, is dat één van de factoren waardoor de doorstroming stopt en de spanning op de huurmarkt toeneemt.

### **Starters en doorstromers in de huursector**

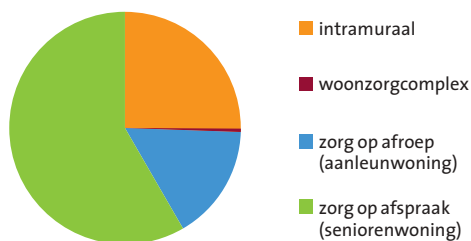
Ook in de gemeenten in het Westland is de toenemende marktspanning voelbaar in de huursector. In de afgelopen jaren daalden de slaagkansen, zij het minder scherp dan in de gemeenten ten noorden van het Westland. Het vrijkomend aanbod in de huursector bleef redelijk op peil, terwijl het aantal woningzoekenden licht steeg. De dalende slaagkans die er de resultante van is, komt vooral voor rekening van de doorstromers.

### **Senioren**

Voor senioren is toegankelijkheid van de woning – alle relevante ruimten zo mogelijk op één woonlaag – en een woonomgeving met voldoende voorzieningen van groot belang. Op het moment dat zorg nodig is zou die aan huis moeten kunnen worden geleverd, hetgeen ook eisen stelt aan de indeling van de woning.

Ruim de helft van de ouderen woont in een koopwoning. Niet iedereen zal willen verhuizen, deels vanwege tevredenheid met de huidige situatie, deels vanwege onbekendheid met en ontbreken van geschikt aanbod. De kwaliteit van het aanbod voor ouderen in het Westland loopt namelijk sterk achter bij de huidige eisen en wensen. Het aantal ouderenwoningen is gering, circa 2.500 woningen. De differentiatie daarbinnen is minimaal. Het zijn voornamelijk traditionele ouderenwoningen en een klein deel aanleunwoningen. Er is geen of nauwelijks aanbod in serviceflats of woonzorgcomplexen.

**Figuur 7: Aanbod woonvormen met zorg voor ouderen**



Het grote aandeel eengezinswoningen brengt met zich mee dat van de ‘gewone’ woningen slechts een klein deel gelijkvloers is en zonder trap bereikbaar (17%) (bron: WBO2002). Daarbij valt op dat, waar ouderen op de sociale huurwoningmarkt in de rest van Haaglanden in een relatief gunstige positie verkeren vanwege de lange woontijd, dit in het Westland niet het geval is. De slaagkans van 65-plussers ligt onder het Westlands gemiddelde. Kijken we naar de wens die verhuisgeneigde ouderen uiten, dan is daar het appartement en de huur oververtegenwoordigd (bron: WBO2002).

**Tabel 1: Woonwensen van ouderen (65 jaar en ouder)**

	Verhuis- geneigdheid: 65 plussers	gewenst type: grondgebonden	gewenst type: gestapeld	gewenst eigendom: koop	gewenst eigendom: huur
Haaglanden	11%	15%	85%	8%	92%
Den Haag	10%	14%	86%	0%	100%
Leidschendam	9%	11%	89%	34%	66%
Rijswijk	14%	13%	87%	11%	89%
Westland	12%	18%	82%	14%	86%

Niet alleen de senioren die zorg nodig hebben, ook

andere zorgvragers hebben niet veel keuzeruimte op de Westlandse woningmarkt. Ook de doelgroep van lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en de groep cliënten van de GGZ (Geestelijke GezondheidsZorg) overstijgt het beschikbare aanbod.<sup>1)</sup>

### De Westlander is zéér tevreden en betrokken

Bij dat alles is de waardering voor wonen in het Westland zeer groot. Het WBO2002 toont ons dat de Westlander de woning en woonomgeving hoog waardeert. Maar liefst 95% van de huishoudens is (zeer) tevreden over de woning en 90% over de woonomgeving!

Het Westland springt er in positieve zin uit waar het gaat om sociale cohesie en het betrokken voelen bij de leefomgeving.

De verhuisgeneigde huishoudens (circa een kwart van alle Westlandse huishoudens) willen er dan ook liever niet weg. Ruim de helft van de Westlandse verhuisgeneigden blijft het liefst in het Westland. De blik van de overige woningzoekenden is iets ruimer, maar beperkt de zoektocht in de meeste gevallen naast Westland tot andere gemeenten binnen Haaglanden.

<sup>1)</sup> Zie sheets *Woonzorgmonitor Westland, september 2003*.

Tabel 2: Waardering woning

	(zeer) tevreden met woning	te klein	slecht onderhoud	onvoldoende buitenruimte
Haaglanden	88%	17%	13%	29%
Den Haag	84%	22%	18%	36%
Leidschendam	92%	15%	9%	28%
Rijswijk	87%	14%	11%	25%
Zoetermeer	89%	15%	10%	19%
Delft	87%	17%	10%	27%
<b>Westland</b>	<b>95%</b>	<b>9%</b>	<b>5%</b>	<b>14%</b>

Tabel 3: Waardering woonomgeving

	(zeer) tevreden met woon-omgeving	(zeer) tevreden met bevolking	bebouwing (zeer) aantrekkelijk	(zeer) gehecht aan de buurt	voel me (erg) thuis in de buurt	vervelend om te wonen (oneens)	wil verhuizen uit de buurt (oneens)
Haaglanden	78%	79%	67%	57%	83%	87%	71%
Den Haag	72%	72%	61%	57%	78%	82%	66%
Leidschendam-Voorburg	87%	82%	72%	64%	88%	93%	78%
Rijswijk	86%	85%	69%	59%	89%	94%	74%
Zoetermeer	79%	82%	67%	51%	82%	90%	72%
Delft	80%	83%	62%	52%	81%	88%	70%
<b>Westland</b>	<b>91%</b>	<b>92%</b>	<b>82%</b>	<b>64%</b>	<b>93%</b>	<b>97%</b>	<b>83%</b>

Tabel 4: Sociale cohesie

	Haaglanden	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Rijswijk	Zoetermeer	Delft	<b>Westland</b>
betrokkenheid buurt	42%	37%	48%	39%	42%	39%	<b>58%</b>
veel saamhorigheid	45%	41%	53%	45%	43%	41%	<b>63%</b>
contact met burens	50%	47%	53%	53%	51%	45%	<b>60%</b>
contact met andere bewoners	36%	33%	42%	37%	35%	31%	<b>51%</b>
prettige omgang	74%	68%	81%	80%	78%	71%	<b>90%</b>
kennen elkaar nauwelijks	30%	37%	28%	26%	31%	36%	<b>9%</b>



Het Westland streeft  
naar een evenwichtige  
bevolkingssamenstelling



## 3 | Een blik in de toekomst

### 3.1 Minder groen en meer grijs

In dit hoofdstuk bekijken we hoe de woonvraag zich in het Westland richting 2015 vermoedelijk zal gaan ontwikkelen. De vraag zal in 2015 anders zijn samengesteld dan nu het geval is. Demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing en gezinsverduunning) zorgen voor een andere bevolkingsopbouw. Door

demografische prognoses te combineren met een inschatting van de koopkrachtontwikkeling, verkrijgen we een beeld van de samenstelling van de zeventien klantgroepen in het jaar 2015. Op basis van dat beeld, dat in de volgende paragraaf (3.2) wordt geschetst, formuleren we een aantal aanbevelingen voor het te voeren beleid. Eerst gaan we in op de achterliggende bevolkingsontwikkeling.<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> Zie de achtergrondrapportage *Ontwikkelingen op de Westlandse woningmarkt, RIGO 2003, voor nadere uiteenzetting.*

Tabel 5: Het aantal huishoudens (leeftijd, type) in het Westland in 2003, 2010 en 2015

		2003	2010	2015	verschil 2003-2015
tot 25 jaar	Alleen of samen	1.575	1.450	1.400	-175
	Alleenstaand	1.250	575	575	-675
25-35	Samenwonend	2.150	900	650	-1.500
	Gezin	4.025	3.325	3.325	-700
35-45	Alleenstaand	1.175	675	500	-675
	Samenwonend	1.050	950	500	-550
	Gezin	8.250	7.950	6.875	-1.375
45-55	Alleenstaand	1.075	825	775	-300
	Samenwonend	2.275	2.750	2.700	425
	Gezin	5.500	6.725	7.050	1.550
55-65	Alleen	1.250	1.350	1.250	0
	Samen	5.725	7.425	7.900	2.175
65-75	Alleen	1.675	1.875	2.125	450
	Samen	3.000	3.850	5.150	2.150
75+	Alleen	2.475	2.925	3.200	725
	Samen	1.250	1.450	1.650	400
<b>Totaal</b>		<b>43.700</b>	<b>45.000</b>	<b>45.625</b>	<b>1.925</b>

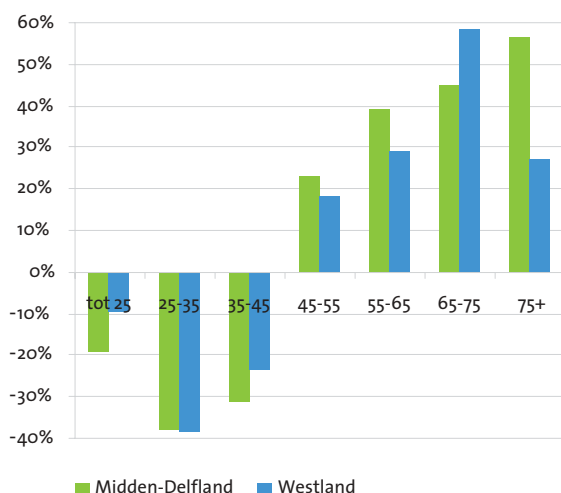
### De bevolkingsontwikkeling

Voor het in beeld brengen van de bevolkingsontwikkeling is gebruik gemaakt van de zogenoemde Primosprognose. Prognoses zijn maar prognoses, waarvan de uitkomsten – zeker waar het de verhuisbewegingen betreft – deels door het beleid kunnen worden beïnvloed. Dat laatste geldt niet voor de harde kern achter de cijfers: de vergrijzing van de Westlandse bevolking. Dat wordt eens te meer duidelijk als we bekijken hoe de huishoudens in het Westland nu (2003) en straks (2015) zijn samengesteld. In het rapport 'Ontwikkelingen op de Westlandse woningmarkt 2003' zijn de prognoses van de afzonderlijke huidige gemeenten opgenomen.

Tabel 5 laat zien dat de leeftijdsklassen 25-34 en 35-44 jaar sterk in omvang afnemen. De huishoudens die nu tussen de 25 en 45 zijn, worden ouder en nieuwe aanwas is schaars. Ook de groep jongeren neemt in omvang af. Het Westland heeft niet, zoals universiteitsstad Delft bijvoorbeeld, de beschikking over een continue instroom van jonge mensen. De tabel laat ook zien dat het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen van 45 jaar en ouder in omvang toeneemt. Het aandeel 65-plushuishoudens zal toenemen van 19% naar 22% in 2010 en 27% in 2015. De ontwikkeling in Midden-Delfland wijkt enigszins af van die in Westland. In Midden-Delfland groeit de bevolking met 4% tot circa 7.000 huishoudens. In Westland groeit de bevol-

king met 5% tot ruim 38.600 huishoudens. Hierna volgende figuur laat zien dat in Midden-Delfland de ontgroening en vergrijzing (gekeken naar de 75-plussers) sterker is dan in Westland.

**Figuur 8: Toe- en afname leeftijdsgroepen 2003-2015**



### Een bedreiging en een kans

*Zouden deze prognoses bewaarheid worden, dan is er reden tot zorg.* Bij een bevolkingsopbouw die 'ontgroent en vergrijst', zal de dynamiek op de woningmarkt bijvoorbeeld sterk gaan teruglopen. Ook in breder perspectief gezien, is het Westland gebaat bij een gevarieerde opbouw van de bevolking. Dat geldt voor beide gemeenten, maar in het bijzonder in de nieuwe gemeente Westland, waar de economische activiteit in de glastuinbouw behoefte heeft aan beroepskrachten.

*Gelukkig zijn er kansen om het tij te keren.* We beschouwen de prognoses hier als het beeld dat ontstaat bij ongewijzigd beleid. Het aantal huishoudens stijgt dan, tot 2015, met een kleine tweeduizend. De nieuwbouwplannen die momenteel worden ontwikkeld, laten een beduidend hogere groei van de woningvoorraad zien. Bij een door-dachte invulling van die plannen, moet het moge-

**Figuur 9: Ontwikkeling klantgroepen in Het Westland richting 2015**

		Tot 25	25-39 jaar	40-59 jaar	60-74 jaar	75 plus jaar
Laag inkomen	1 pers.	1.225 (-150)	100(-75)	725(+50)	3.975 (+925)	2.950 (+450)
	2 pers.		100(-50)	775(-125)		
	gezin		775(-600)	2.625(-25)		
Hoog inkomen	1 pers.	4.650(-2.250)	1.325(-750)	1.350(+200)	6.725 (+2.300)	1.200 (+550)
	2 pers.		1.750(-800)	5.075(+1.025)		
	gezin		4.650(-2.250)	9.325(+875)		

lijk zijn jongeren en jonge gezinnen aan het Westland te binden: *een belangrijke opgave voor de komende jaren.*

### 3.2 Klantgroepen in 2015: een andere vraag

Rekeninghoudend met demografische prognoses en economische scenario's, zijn de zeventien klantgroepen in 2015 als volgt samengesteld (figuur 9). De figuur laat zowel het aantal huishoudens per klantgroep in 2015 zien als, tussen haakjes, de toef of afname ten opzichte van 2003.

Zoomen we in op de verschillende klantgroepen, dan zien we het volgende:

- De huishoudens worden ouder en iets rijker. Het aantal huishoudens boven de 65 neemt sterk toe en het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt per saldo af. Bij de 65-plushuishoudens zien we, in aantallen uitgedrukt, overigens een toename van de aandachtsgroep. Daarbij is geen rekening gehouden met de eventuele aanwezigheid van vermogen, bijvoorbeeld in de vorm van een eigen woning.
- Het aantal jonge (tot 40 jaar) één- en tweepersoonshuishoudens neemt af, evenals het aantal jonge gezinnen. Dit ondanks een groei van het totaal aantal huishoudens. Deze afname doet zich in alle klantgroepen in deze leeftijdsklasse voor, maar is het grootst in de categorie gezinnen tot 40 jaar met een laag inkomen (-44%).
- Het aantal huishoudens in de klantgroepen in de leeftijd boven de 60 neemt daarentegen explosief toe. De échte vergrijzingsgolf ligt na 2015, gezien de omvang van de groep 60-74 jarigen in 2015.



- De grootste stijger, zowel absoluut als relatief (+52%) is de groep één- en tweepersoonshuishoudens tussen 60 en 75, met een wat beter inkomen. Op dit moment behoort 10% van de huishoudens in het Westland tot deze klantgroep; in 2015 zal dat 15% zijn.
- Op dit moment zijn de gezinnen onder (16%) en boven de veertig (19%) de dominante klantgroepen in het Westland. In 2015 loopt het aandeel gezinnen onder de veertig terug naar 11% en bepalen de gezinnen die verder in leeftijd en wooncarrière zijn gevorderd het beeld: 20% van de huishoudens behoort dan tot deze groep.
- Het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt af. Hierbij is uitgegaan van een scenario van gematigde economische groei, zoals dat ook in de regionale woonvisie Haaglanden wordt gehanteerd. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen de 'actieven' (meer dan 20 uur per week betaald werk) en de 'niet-actieven'. Het gemiddeld besteedbaar inkomen gaat bij de actieven met 1,2% omhoog en voor de niet-actieven met 0,8%. In dat scenario daalt het aandeel huishoudens met een



laag inkomen met circa 1,5 procentpunt. Die voorspelde daling is aanzienlijk lager dan de afname in de afgelopen jaren. Daar zijn twee redenen voor. In de eerste plaats gaan de prognoses van deze woonvisie uit van een veel gematigder economische ontwikkeling dan we achter de rug hebben. Dat past ook beter bij de economische situatie en vooruitzichten van dit moment. In de tweede plaats zal het aandeel doelgroephuishoudens minder sterk gaan afnemen vanwege de vergrijzing. Daar past echter de kanttekening bij dat we hier alleen kijken naar de hoogte van inkomen, dat na pensionering terug kan vallen en niet naar de eventuele aanwezigheid van vermogen (een eigen woning bijvoorbeeld). In 2015 zal de aandachtsgroep zijn afgenomen van ruim 11.600 tot ruim 11.400 huishoudens, in aandeel van 27 tot 25%.

### 3.3 Accenten en ambities

*Het Westland streeft naar een evenwichtige bevolkingssamenstelling.* De hiervoor beschreven ontwikkelingen laten zien dat dit niet vanzelf gaat.



Bij ongewijzigd beleid zal de ambitie van een evenwichtige opbouw van de bevolking niet worden gerealiseerd. De oplopende vergrijzing neemt het risico met zich mee dat de dynamiek op de woningmarkt langzaam wegebt. Een meer evenwichtige ontwikkeling vraagt om het behouden van vooral jongeren, in één- en tweepersoonshuishoudens en jonge gezinnen. Dat biedt tegenwicht aan het groeiend aantal oudere huishoudens in het Westland. Ook in het licht van het voorzieningen- en werkgelegenheidsbeleid is het nodig de pijlers te richten op de jongere huishoudens.

#### **Gevolgen voor de woningvraag**

- Bij ongewijzigd beleid neemt de groep **jonge (aanstaande) gezinnen** drastisch af. Deze groep is mobiel op de (relatie- en) arbeidsmarkt en over het algemeen zeer verhuisgeneigd. In eerste instantie zoekt een jongere (alleenstaand of met tweeën) een woning nabij voorzieningen. Grootte of type is niet zo van belang. Op het moment dat er kinderen komen zoeken de jonge gezinnen een ruime (liefst koop)woning met parkeer- en speelgelegenheid



voor de deur. De kwaliteit en uitrusting van de woning worden dan belangrijker dan de ligging ervan.

Dit begint met het vasthouden van de 'echte' jongeren, jongeren die nu nog thuis wonen en de eerste stappen in de wooncarrière nog moeten zetten. Voorkom dat deze jongeren vertrekken vanwege de krapte op de woningmarkt. En die kansen zijn er. Een deel zal vanwege werk, studie of een relatie sowieso vertrekken, maar de honkvastheid van de Westlanders leert dat veel jongeren ook wel in het Westland willen blijven. Deze jongeren verleid je niet met louter een woonaanbod. Opleiding en voorzieningen zijn evenzeer belangrijk. Afgezien van kleinschalige mogelijkheden kan niet op alle kernen worden ingezet op een aantrekkelijk woonmilieu voor jongeren. Naaldwijk biedt daartoe de meeste perspectieven. Dit hoeft geen vorm te krijgen in grootschalige projecten. Let op kansen als panden in het centrum waarvan de functie verandert, appartementen boven winkels enzovoort.

Kansen liggen er zeker ook bij de startende ge-

zinnen. Het Westland biedt uitstekende mogelijkheden voor gezinnen met jonge kinderen, die in een beschutte en kleinschalige omgeving willen wonen. De ruimere eengezinswoning komt door de huidige krapte op de woningmarkt echter niet eenvoudig binnen bereik. Veel huishoudens zoeken hun heil elders. Dit heeft overigens niet alleen te maken met de kansen op de woningmarkt.

- Een explosieve groei zien we terug in de klantgroepen **boven de 60 jaar** en dan voornamelijk in de groep met een **ruimer inkomen**. Het zijn huishoudens die nog lang niet allemaal een aangepaste woning met zorg nodig hebben, maar wel op zoek zijn naar meer gemak en luxe. Daarbij houden ze wel rekening met mogelijke beperkingen in de toekomst. We praten dan over de groep die we hier aanduiden als **actieve senioren**. Er blijft ook een deel ouderen, met name in de leeftijd boven de 75 jaar, dat behoefte heeft aan aanpassingen in de woning of aanbod aan zorg en welzijn, om zelfstandig te kunnen blijven wonen, de **zorgbehoevenden**. In deze groep bevindt zich ook een aantal huishoudens dat onvoldoende financiële ruimte en





huishoudens leidt tot een grotere vraag naar kwaliteit in wonen: ruimte in en om de woning, maar ook kwaliteit en identiteit van de woonomgeving.

daarmee een beperkte keuzeruimte heeft. We hebben het bij zorgbehoevenden echter niet alleen over ouderen maar ook over andere mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. De actieve senioren leiden een actief sociaal leven, willen liever niet verhuizen. Wanneer ze verhuizen hebben ze belangstelling voor een woning in de huur, in een rustige omgeving maar met alle voorzieningen onder handbereik. Het huidige woonaanbod, met veel grote eengezinswoningen en nauwelijks specifiek aanbod voor senioren is onvoldoende gedifferentieerd om de vraag van ouderen te bedienen. Inzetten op een grotere variatie, onder meer met goed toegankelijke appartementen nabij voorzieningen, maar ook in de sfeer van serviceappartementen en beschermde of geclusterde woonvormen, verdient nadrukkelijke aandacht.

- In de leeftijdsgroep 40 tot 60 jaar vindt een lichte groei plaats. Deze groei zit vooral in de tweepersoonshuishoudens en de gezinnen met een hoger inkomen, de **gevorderde huishoudens**. Het aandeel huishoudens in deze leeftijdsgroep dat een laag inkomen heeft, neemt af. De toename gevorderde



Woningvoorraad  
verandert niet  
vanzelf mee



## 4 | Veranderen en toevoegen

### 4.1 Actief beleid gewenst

Als de nieuwe gemeenten in het Westland hun inwoners een woonkwaliteit willen bieden die past bij de vraag, dan is een actief beleid gewenst. De bevolking verandert immers ingrijpend van samenstelling, en de woningvoorraad verandert niet vanzelf mee. Een actief beleid dat zich richt op vernieuwing van het woonaanbod, in het bijzonder in de centra van de kernen, is nodig om de woningmarkt soepeler te laten functioneren.

VOOR DE GROEIENDE GROEP SENIOREN KAN EEN GOED GEOUTILLEERDE, LIEFST GELIJKVLOERSE WONING IN DE KERNEN – DICHTBIJ VOORZIENINGEN ALS WINKELS EN ZORG – EEN UITKOMST ZIJN. DAT VERGT EEN ACCENT OP **kern vernieuwing**, NIET ALLEEN WAT DE WONINGEN ZELF BETREFT MAAR OOK MET AANDACHT VOOR DE KWALITEIT EN INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE EN DE VOORZIENINGEN. WAAR RIJWONINGEN IN DE KOOPSECTOR, VAAK VAN EEN GEMIDDELTE KWALITEIT, AL IN FLINKE HOEVEELHEDEN AANWEZIG ZIJN, IS ER REDEN OM DE KOMENDE JAREN **meer specifieke accenten** TE ZETTEN.

MET WONINGEN DIE ZIJN TOEGERUST OP ZORGBEHOEF-  
TEN, WONINGEN DIE AANSPREKEND ZIJN VOOR JONGE-  
REN, MET EEN WOONAANBOD DAT AANTREKKELIJK IS  
VOOR DE GEVORDERDE GEZINNEN EN STELLEN DIE NOG  
ÉÉN MAAL WILLEN VERHUIZEN ÉN MET MEER KANSEN EN  
MOGELIJKHEDEN VOOR JONGE HUISHOUDENS, IN DE  
FASE VAN GEZINSVORMING.

In 4.2 kijken we eerst naar de toekomstwaarde van de huidige woningvoorraad, waarna in 4.3 een aantal nieuwbouwaccenten wordt gelegd.



## 4.2 Bestaande woningen veranderen

Als we de toekomstige bevolking van het Westland, de klantgroepen zoals die er in 2015 vermoedelijk uitzien, op het huidige woningaanbod projecteren, dan krijgen we een beeld van welke woningtypen niet meer bij de gewijzigde bevolkingssamenstelling passen. Het vertelt welke woningen kwalitatief niet meer passen bij de toekomstige wensen. Dat geeft richting aan de kwalitatieve veranderingen die nodig zijn om gelijke tred te houden met de veranderingen in de woningvraag vanwege economische en demografische ontwikkelingen. Kijken we naar de verandering in de bevolkingssamenstelling, dan zien we een behoefte aan meer variatie in het woonaanbod. Niet alleen in de eengezinswoningen is meer variatie in kwaliteiten nodig, maar ook bij de flats en appartementen ('meergezins'). De vraag naar kwalitatief betere appartementen zal door de vergrijzing sterk toenemen.

In de omvangrijke groep eengezinsrijwoningen in de koopsector is een grote slag te maken. Uit de

verkenning blijkt dat een deel van deze woningen niet meer aansluit bij de opbouw van de toekomstige bevolking. Wanneer we zien dat in de toekomst een grote groep huishoudens uit verder in hun wooncarrière gevorderde gezinnen bestaat, is een verschuiving van bescheiden naar betere eengezinswoningen niet verwonderlijk. Dit betekent overigens niet dat deze huidige rijwoningen rijp zijn voor de sloop. Veranderingen in de uitrusting, maar vooral ook aandacht voor de inrichting van de woonomgeving, kunnen soms al voldoende zijn om beter tegemoet te komen aan de woningvraag van de toekomstige bewoners.

### Transformatierichtingen

- Bij de bestaande *appartementen* uit de behoefte aan een kwaliteitsslag zich vooral bij de appartementen zonder lift. De toekomstige vraag naar betere appartementen overtreft daarentegen het nu bestaande aanbod. Voor een deel kan deze slag gemaakt worden door het aanpassen van appartementen en, waar nodig en mogelijk, toevoegen van een lift. Op deze manier worden deze apparte-



menten geschikt voor de groep *senioren*. Of deze aanpassing loont, hangt samen met de inrichting van de woonomgeving en de voorzieningen die in de buurt aanwezig zijn.

- Een andere mogelijkheid voor appartementen is het aanpassen tot woningen voor jonge *één- en tweepersoonshuishoudens*. Een deel van deze groep zal belangstelling uiten voor een ruim appartement nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Dit vraagt om verbetering van uitrusting van de woning en eventueel het samenvoegen van appartementen.
- Bij de bestaande *eengezinswoningen* zien we, als we de toekomstige bevolking met het huidige aanbod confronteren, een gewenste verschuiving naar meer ruimte en gebruiksmogelijkheden in en om de woning. Dat geldt zowel in de huur- als in de koopsector.
- Bijzondere aandacht vragen de *rijwoningen in de koopsector*. Van de ruim 17.000 rijkoopwoningen komen circa 800 tot 900 woningen in aanmerking voor een flinke kwaliteitsslag. Deze gewenste kwaliteitsslag in de koopsector lijkt wellicht op-

merkelijk, maar kent een begrijpelijke achtergrond. In de rijtjeskoopwoningen wonen nu veel mensen uit de klantgroep 'gezinnen onder de veertig'. Die groep gaat in omvang echter afnemen, terwijl de klantgroep met de verder op leeftijd gevorderde gezinnen (en de kinderen al of bijna de deur uit) gaat toenemen. Die 'gevorderde' groep woont momenteel vaak in een betere koopwoning, bijvoorbeeld een vrijstaande of een twee-onder-een-kap. Als Midden-Delfland en Westland de toekomstige huishoudens in deze categorie eenzelfde woonkwaliteit willen bieden als de huidige, dan is een *kwaliteitsverbetering* van delen van de koopsector gewenst.

- Deels heeft deze veranderopgave betrekking op kleinere eengezinswoningen, in een matige bouwtechnische staat. De aanpak ervan vergt een beleid dat goed inspeelt op de *wensen en mogelijkheden van de bewoners*. Deels zullen dat ouderen zijn, met mogelijk belangstelling om te verhuizen naar een goede huurwoning. De vrijkomende woning is dan een uitkomst voor startende huishoudens, ook omdat een dergelijke bescheiden koopwoning bij inkomensstijging de mogelijkheid biedt om zelf te investeren in kwaliteitsverbetering. Het op gang brengen van dergelijke bewegingen, vergt een actieve samenwerking tussen de gemeenten en de woningcorporaties.
- De mogelijkheden om in de koopsector een kwaliteitsslag te realiseren, zijn geringer dan in de sociale huursector. Daar kunnen immers de corporaties het initiatief nemen om woningen te slopen en vervangen, of ingrijpend te verbeteren ('uit- en aanbouw'). In de koopsector zal het initiatief daartoe van de eigenaar-bewoner moeten komen. Vermoedelijk is de investeringsbereidheid best hoog.



Het gemeentelijk beleid zal het in ieder geval niet moeten belemmeren en waar mogelijk *stimuleren*. Bijvoorbeeld door de mogelijkheden te verruimen om de woning uit te breiden of aan te passen: een keuken aanbouwen, een dakkapel plaatsen of een tussenmuur verwijderen. Dat sluit ook prima aan bij de zelfwerkzaamheid van de Westlander!

### **Verleggen van aandacht naar het bestaande gebied**

Al met al vraagt de toekomstige bevolking om meer differentiatie in het woonaanbod. De gewenste veranderingen vragen om een omslag in denken van nieuwbouw naar de bestaande voorraad. Dit zit in het stimuleren van initiatieven van particulieren, maar ook in veranderingen in de sociale huurvoorraad. Door aanpassing van bestaande woningen, maar ook door sloop en vervangende nieuwbouw. De corporaties willen fors investeren in de kwaliteit van de sociale huurvoorraad in het Westland en willen daar graag meer ruimte en mogelijkheden voor krijgen. Dit is een uitnodiging aan de twee nieuwe gemeenten om gezamenlijk



de schouders onder die investeringsopgave in het bestaande woonaanbod te zetten. Een brede blik op de samenstelling en invulling van projecten, met combinaties van sociaal en vrije sector (huur en koop), in samenhang met ruimtelijke ingrepen in en het beheer van de woonomgeving en het aanbod van voorzieningen, gesteund en gestimuleerd door een actief grondbeleid vormen de basis voor vernieuwende oplossingen.

### **4.3 Nieuwe woningen toevoegen**

De kern van de boodschap bevat het verleggen van de aandacht naar het bestaande bebouwde gebied: de bestaande voorraad en mogelijkheden tot inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Dit is een omslag ten opzichte van de afgelopen decennia, waar de aandacht meer gericht was op nieuwbouw. Dit betekent niet dat er geen nieuwbouw meer nodig is. In tegendeel. Verandering van de bestaande voorraad in het Westland is niet voldoende om tegemoet te komen aan de geformuleerde ambities. Het Westland wil inspe-

len op de wens van senioren, tegemoetkomen aan de wensen van gevorderde gezinnen en meer kansen bieden aan startende (aanstaande) gezinnen. Voorwaarde daarbij is dat er voldoende aanbod is voor de aandachtsgroep, waaronder ook een groep ouderen. In de nieuwbouw zal dan ook de nadruk moeten liggen op *woonconcepten* die aansluiten bij de vraag van deze klantgroepen. Het *doel* van de nieuwbouw kan daarbij gericht zijn op het realiseren van een veel grotere variatie in het woonaanbod.

### **Uitgangspunten met het oog op kwaliteit van de ruimte**

Voordat wordt ingegaan op de gewenste variatie worden met het oog op de ambities over behoud en kwaliteit van de open ruimte een aantal uitgangspunten meegegeven.

- Concentratie van de nieuwbouw vindt plaats in de kleinstedelijke en compactdorpse kernen (Monster, 's-Gravenzande, Wateringen, De Lier, en Naaldwijk voor Westland en Den Hoorn voor Midden-Delfland).
- Niettemin moet elke kern kunnen voorzien in de woningbehoefte van de eigen bevolking.
- Nieuwe woningbouw in de ruimdorpse kernen dient aan te sluiten op de bestaande kern. Een keuze voor een gemakkelijke oplossing, bijvoorbeeld koopwoningen in de rij en in de wei, moet niet te snel worden gemaakt.
- Nieuwbouw binnen de kernen, bijvoorbeeld op functieveranderingslocaties, verdient dan ook een zwaar accent. Dergelijke opgaven zijn complex en vergen een nauwkeurige afstemming met ingrepen in de openbare ruimte. Juist de lastige oplossingen, zoals binnenstedelijke woon- en zorgfuncties voor



ouderen in een toegankelijke omgeving, moeten in het woonbeleid prioriteit krijgen. Niet gemakkelijk, maar in de balans ten opzichte van 'bouwen aan de rand' moet 'vernieuwen van de kern' het gaan winnen. Dit vraagt om creatieve oplossingen waarbij verdichting en stapeling ('de hoogte in') niet bij voorbaat moeten worden geschuwd.

- Kortom: van belang is de relatie met omgevingskwaliteiten als het om nieuwbouw 'aan de rand' gaat, en de harde noodzaak van bewuste en krachtige regie als het om vervangings- en toevoegingsbouw 'in de kern' gaat. Daar is echt een sturende hand nodig die grondbeleid, ruimtelijke inrichting, voorzieningen en wonen samenbrengt, en komt tot vernieuwende samenwerkingsvormen met de corporaties.
- Nieuwbouw wordt dan veel minder 'plannen en programmeren' en veel meer 'kansen zien en grijpen'.
- Nieuwbouw dient de typische karakteristieken van de afzonderlijke kernen te versterken. De ligging (nabij zee, steden of groen), omgevingskwaliteiten en historie bieden daarbij houvast.



### Uitgangspunten met oog op meer differentiatie in woonaanbod

De programmatische invulling moet aansluiten bij de toekomstige woningvraag. Dat vraagt om de volgende accenten:

- In de gemeente Midden-Delfland zal het accent sterk moeten liggen op het realiseren van een voor senioren geschikt woonaanbod. Dat vergt een nadrukkelijke samenhang met de beschikbaarheid van voldoende zorgaanbod. In de uitbreiding bij Den Hoorn is een grotere variatie gewenst.
- In de gemeente Westland ligt de nadruk op het realiseren van een grotere variatie aan woonvormen. Zowel voor senioren maar ook voor jongeren en starters. Dit vergt een wat 'extremer' ingevuld programma.
- De nieuwbouw zal in beide gemeenten voor een groot deel moeten worden ingevuld als 'vernieuwingsbouw' en relatief minder als 'uitbreidingsbouw'.
- Een groot deel van het programma zal moeten worden ingevuld voor *specifieke doelgroepen* als zorgvragers, startende jongeren en voor de groep senioren die een heel uiteenlopend palet aan

woonvoorkeuren laat zien. Relatief minder gewicht ligt er bij de 'gemiddelde koopwoning'.

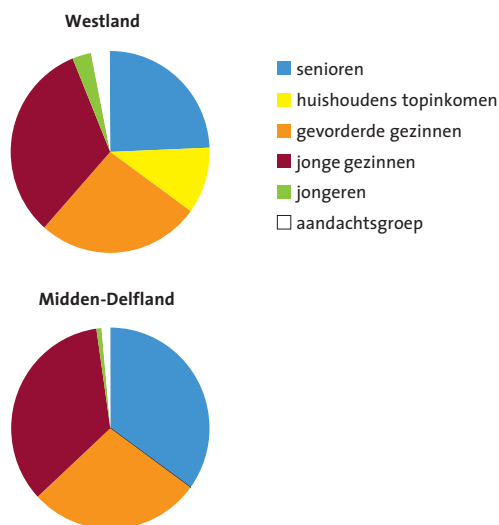
- Een nadruk ligt op *kwalitatief hoogwaardige appartementen* voor senioren, geschikt voor het leveren van zorg op het moment dat dit nodig is. Net zo belangrijk is de ligging van deze woningen. Het aanbod aan voorzieningen in de buurt gaat aan belang toenemen. We hebben het dan niet alleen over winkels en openbaar vervoer, maar ook over de beschikbaarheid van zorg. Randvoorwaarde is dat er of in de bestaande of in de nieuwbouw voldoende aanbod is voor senioren met een minder goed gevulde beurs.
- Op wat bescheidener schaal zullen ook appartementen voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens gebouwd moeten worden, veelal in bestaand gebied, nabij voorzieningen en in het bijzonder in de kernen Naaldwijk en Wateringen van de gemeente Westland.
- Nieuwbouw op het *grensvlak* van de betaalbare koop- en betaalbare huursector is gewenst om jonge (aanstaande) gezinnen meer kansen te kunnen bieden. Vooral in de gemeente Westland kan hier een accent op liggen, in relatie tot de werkgelegenheid aldaar. Voor Midden-Delfland gaat ditzelfde op voor de kern Den Hoorn.
- Nieuwbouw in de luxere koopsector (twee-onder-een-kap en vrijstaand) is nodig om aan de kwaliteitsvraag de in omvang groeiende groep 'gevoerde huishoudens' tegemoet te komen. Essentieel is dat deze woningen worden gebouwd in een omgeving die met zorg en aandacht is ontworpen. Juist deze groep heeft immers niet zozeer behoefte aan een 'luce Vinx-woning' maar aan een woning in een buurt met sfeer en identiteit. Lukt het om via nieuwbouw deze vraag

te accommoderen, dan ontstaat ruimte voor nieuwe jonge gezinnen in de rijwoningen in de koopsector.

### Indicatieve samenstelling nieuwbouwprogramma Westland en Midden-Delfland

De samenstelling van het nieuwbouwprogramma zal in Westland anders zijn dan in Midden-Delfland. De voornaamste achtergrond daarvan ligt in de onderscheiden posities en profielen van beide gemeenten. Westland zal als ‘werkgemeente’, met haar nadruk op de glastuinbouw, moeten voorzien in de woonbehoefte van een gemêleerde groep huishoudens, waaronder zeker ook jongeren en jonge gezinnen. Ook Midden-Delfland zal uiteenlopende groepen huishoudens willen bedienen; toch zal bij deze ‘groene woongemeente’ de variatie wat minder groot zijn.

**Figuur 10: Indicatie accenten nieuwbouwprogramma naar groepen woonconsumenten**

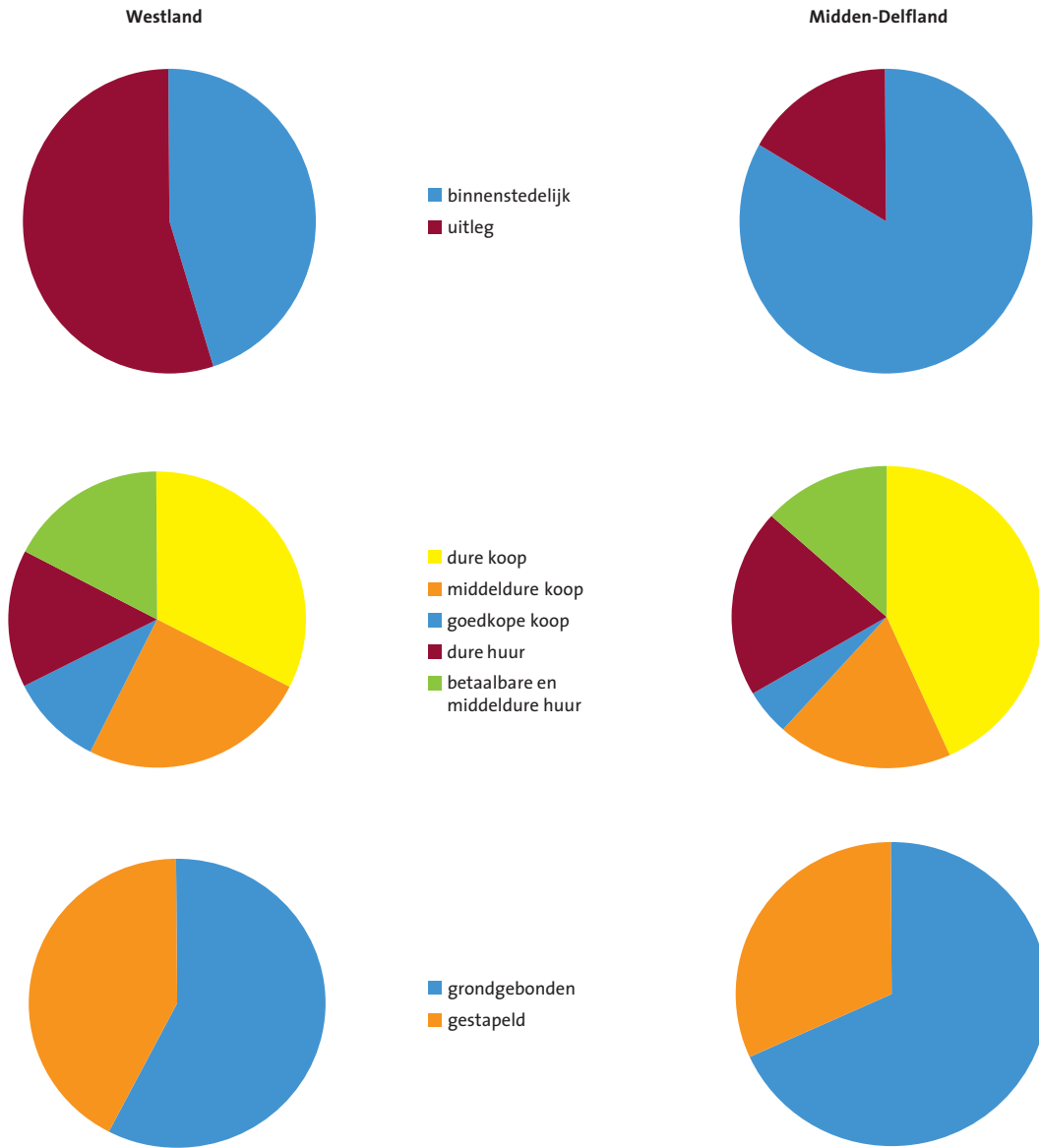


Wat betreft de omvang van het programma kan een aantal van 7.500 woningen in de periode 2000-2015 richtinggevend voor de uitbreiding van de woningvoorraad in beide gemeenten samen zijn. Daarmee kunnen de voornaamste beleidsdoelen worden gerealiseerd. Naar gemeente bezien passen daar de volgende opmerkingen bij.

- De gewenste voorraauditbreiding met circa 7.500 woningen komt voor 80% (circa 6.000 woningen) in de gemeente Westland terecht en voor 20% in Midden-Delfland (circa 1.500 woningen).
- Bovenop deze uitbreidingsproductie, zal er sprake zijn van vervanging van gesloopte woningen. De omvang van deze vervangingsproductie (2000-2015) zal in de gemeente Westland circa 1.500 woningen omvatten en in Midden-Delfland vermoedelijk niet boven de 200 woningen uitkomen.
- De totale nieuwbouwproductie, in beide gemeenten samen, kan dan zo rond de 9.000 woningen uitkomen.

Op basis van deze aantallen, kunnen de navolgende indicaties gegeven worden voor de samenstelling van het nieuwbouwprogramma naar marktsegmenten.

Figuur 11: Indicatieve samenstelling nieuwbouw-programma Westland en Midden-Delfland in de periode tot 2015





Figuur 11 op pagina 36 houdt rekening met bestaande nieuwbouwplannen en geeft richting aan het nog nader in te vullen deel van de nieuwbouwopgave. De Woonvisie Westland legt meer accent op senioren, jongeren en jonge gezinnen. Dit betekent dat in het programma meer de nadruk ligt op huur, waarvan een belangrijk deel in de luxere appartementen. De huidige harde plannen geven al blijk van deze verschuiving ten opzichte van de in de Woonvisie Haaglanden genoemde indicaties. De Woonvisie Westland zet deze verschuiving nog extra aan. Met een nieuwbouwprogramma dat langs deze lijnen wordt ingevuld, zorgen Westland en Midden-Delfland voor een waardevolle aanvulling op het bestaande woonaanbod.

- De belangrijkste opmerking is evenwel dat niet de getallen richtinggevend moeten zijn, maar wel de locaties. De boodschap is niet zomaar aan de rand van kernen te bouwen maar nieuwbouw zo veel mogelijk binnen bestaande kernen in relatie tot kernvernieuwing een plaats te geven.
- Wat betreft de fasering van het programma in de tijd, krijgt de productie die de huidige bevolking ten dienste staat als eerste de aandacht. Ook dat betekent een accent op de nieuwbouw die zich richt op senioren, onder meer geconcentreerd in woonzorgzones.
- De uiteindelijke omvang van het programma dient marktvolgend te worden bepaald. Als de beide gemeenten, maar met name Westland, er niet in zouden slagen in toenemende mate jongeren te binden en nieuwe economisch gebonden en aan te trekken, dan kan de programmaomvang neerwaarts worden bijgesteld. Dat betekent in eerste instantie een nadruk op nieuwbouw in het kader van kernvernieuwing, in bestaand gebied, en pas in tweede instantie aandacht voor nieuwbouw op uitbreidingslocaties.
- Belangrijker dan het denken en programmeren in hokjes en vakjes - zoals in de taartpunten hiervoor - is de notie dat een *grotere variatie in woonconcepten* gewenst is. De woningvoorraad wordt nu gedomineerd door gemiddeld 4,5 kamer grote eengezinswoningen. In de komende periode zal meer moeten worden gedacht in woonconcepten als, bijvoorbeeld, de serviceflat in de koopsector met diensten en conciërge, flexibel indeelbare appartementen voor de startende jongere, gelijkvloerse betaalbare huurwoningen nabij een ontmoetingsruimte met welzijnsdiensten, enzovoort.



Een omslag in  
denken... met een  
aantal accenten



## 5 | Onderwerp van beleid

### 5.1 Een omslag in denken...met een aantal accenten

Deze woonvisie is bedoeld als boodschap voor de twee nieuwe gemeentebesturen in het Westland. Die boodschap is inhoudelijk, maar wil ook een denkslag overbrengen. Deze denkslag beoogt de aandacht te verleggen:

- van nieuwbouw op uitbreidingslocaties naar vernieuwing en optimale benutting van de bestaande woongebieden

- van afzonderlijke projecten naar een één geheel vormende ontwikkeling op kernniveau, met samenhang tussen woningen en woonomgeving
- met aandacht voor wonen in relatie tot de aanwezigheid van voorzieningen, vooral in de sfeer van zorg en welzijn
- en een nadruk op een grotere variatie in woonvormen, waarbij de kwaliteit boven de kwantiteit gaat.

#### **Samen werken aan wonen in het Westland**

Het verleggen van de aandacht betekent een

actieve rol van de gemeenten, in het zien en benutten van kansen. Het vraagt ook om coalities, niet alleen binnen de gemeentelijke organisatie (wonen, ruimtelijke ordening, grondzaken, welzijn), maar ook met partijen daarbuiten. In de eerste plaats gaat het om de woningcorporaties. Het gaat hierbij in hoofdzaak om het versterken van de bestaande voorraad – van aanpassen of vernieuwen tot sloop en vervangende nieuwbouw – en om het realiseren van woonzorgconcepten. Om de plannen te laten slagen is het noodzakelijk de projecten in een breder perspectief te plaatsen: combinaties van sociaal en vrije sector, in samenhang met ingrepen in de woonomgeving of de ruimtelijke inrichting én in relatie tot het voorzieningenaanbod. Investerings van corporaties, gesteund en gestimuleerd door actief grondbeleid van de gemeenten, vormen de basis voor creatieve oplossingen. De ‘vernieuwde’ verhouding tussen gemeente en corporaties zal worden vastgelegd in prestatieafspraken. De samenwerking moet zich niet tot de corporaties beperken. Ook aanbieders van zorg en welzijn en ontwikkelaars zullen door de gemeenten worden aangesproken.

Binnen de beleidsaanbevelingen worden drie prioriteiten gesteld:

### **Zwaar inzetten op woonzorgzones**

Momenteel is er al een tekort aan goede woonvoorzieningen voor ouderen en met het toenemen van de vergrijzing loopt het tekort alleen maar op. Dit stelt partijen in het Westland voor de opgave voldoende geschikte woningen te realiseren, in combinatie met een stevig voorzieningenaanbod. Het woonzorgzoneconcept kan goed gecombi-



neerd worden met centrumvernieuwing. Met woningen waar intensieve zorg mogelijk is dichtbij zorgsteunpunten, tot aanpasbare woningen verspreid over kernen waar zorg op afspraak kan worden geleverd.

### **Accent op kansen voor jonge huishoudens**

Bij ongewijzigd beleid zal het aantal jonge huishoudens langzaam maar zeker afnemen. Dit is funest voor een vitale samenleving in de kernen en de economische versterking van het gebied. Dit betekent dat het nodig is de kansen voor jonge huishoudens op de woningmarkt te versterken. Dit begint bij de ‘échte jongeren’, maar is ook nodig voor jonge gezinnen.

De groep zogenoemde échte jongeren vraagt om woningen nabij voorzieningen, openbaar vervoer, onderwijs en ontspanning. Is vergrijzing iets dat in alle kernen aangepakt moet worden, huisvesting voor jongeren zal gericht nabij voorzieningencentra een plek moeten krijgen. Naaldwijk is dan de eerst aangewezen kern om een voor jongeren aantrekkelijk woonmilieu nabij het centrum te

creëren. Een tweede groep die in dit opzicht van belang is bestaat uit jonge gezinnen. Voorkomen moet worden dat deze gezinnen vertrekken naar andere gemeenten. Dit tornt aan de fundamenteën voor een pluriforme bevolkingssamenstelling en voor een voldoende beroepsbevolking. Op dit moment vallen de jonge huishoudens, vaak met een middeninkomen, buiten de boot. Koop is onbereikbaar en luxere huur nauwelijks beschikbaar.

### **Verleg de aandacht naar bestaand bebouwd gebied**

De ambities met betrekking tot verbreding van de economie (Westland), het open houden van het landschap (Midden-Delfland) en het versterken van de recreatieve functies (beide gemeenten) stellen grenzen aan de uitbreiding van de ruimte voor wonen. Ondanks het gemak van uitbreiden van de woningvoorraad 'in de wei' ten opzichte van complexe opgaven binnen bestaande bebouwing, dwingen deze ambities om niet te kiezen voor de gemakkelijke weg maar voor kernvernieuwing en inbreiding. Belangrijk uitgangspunt daarbij is



onderscheid te maken tussen de verschillende kernen. Westland en Midden-Delfland bestaan uit verschillende kernen met specifiek eigen karaktereigenschappen en eigen kansen. De boodschap is niet alle kernen met eenzelfde blik te benaderen, maar juist keuzen te maken. Niet overal inzetten op dezelfde doelgroepen en dezelfde voorzieningen. De woningvoorraad is momenteel te eenzijdig en dat moet worden doorbroken. Daarbij moet verder gekeken worden dan de traditionele indeling tussen eengezinswoningen, flats en prijsklassen. Gezocht moet worden naar variatie in woonconcepten voor ouderen, flexibele woonvormen voor jongeren, wonen boven winkels, woonwerk-woningen, enzovoort.

## **5.2 De opgaven samengevat**

In deze paragraaf worden de opgaven gerangschikt naar thema's met de bijbehorende activiteiten.

### **Inspelen op behoeften van ouderen en zorgvragers**

De vergrijzing is in aantocht. Tot 2015 ligt de piek in de leeftijdscategorie 60-75 jaar, daarna ligt de nadruk op de 75-plussers. Naast de vergrijzing heeft ook de extramuralisering gevolgen voor de woningvraag. Deze vraag komt niet alleen van ouderen met een hulpvraag maar ook van jongere mensen met een handicap. De vergrijzing en extramuralisering stellen Westland en Midden-Delfland voor een omvangrijke opgave in zowel het woon- maar ook het zorgaanbod. Westland en Midden-Delfland zullen actief moeten inzetten op het creëren van woonzorgzones. Het is nodig in alle kernen in te zetten op woningen en voorzieningen voor ouderen. De omvang en intensiteit van de voor-

zoningen zal per kern verschillen. Het huidige woonaanbod in het Westland is te weinig gedifferentieerd en omvat te weinig geschikte woningen om tegemoet te kunnen komen aan de vraag van de groeiende groep ouderen. Partijen zullen de schouders moeten zetten onder het **vergroten van de voorraad voor ouderen geschikte woningen**. Er ligt een kans in het aanpassen van bestaande woningen en appartementen. In veel kernen is daar al een grote slag geslagen. Dat neemt niet weg dat er nog een opgave ligt in het aanpassen van de bestaande voorraad. Aanpassen alleen is niet genoeg. Het is nodig de voorraad voor ouderen geschikte woningen flink uit te breiden. Het gaat om een diversiteit aan woonvormen; van aanpasbare woningen en toegankelijke appartementen waar zorg op afspraak geleverd wordt of arrangementen van zorg en dienstverlening worden aangeboden (zorg op afroep), tot geclusterd en beschermd wonen (24 uur zorg aanwezig), maar ook luxere serviceflats met zorgarrangementen. **Nu wonen nog veel ouderen in de koop. Bij verhuizen is de vraag naar huur onder ouderen groter dan de vraag naar koop.** Dit neemt niet weg dat de komende jaren ook veel ouderen in een eigen woning zullen blijven wonen. Dit vraagt om **nadenken over arrangementen voor senioren in een eigen woning**. Overnemen van het onderhoud aan de woning, aankoop van de woning in combinatie met levenslange verhuur van dezelfde woning of aanbod van een geschikt huurappartement zijn daarvan enkele voorbeelden. Geschikte woningen alleen zijn niet genoeg om ouderen de kans te geven zelfstandig te wonen. **Nabijheid en beschikbaarheid van zorg en welzijn** is een vereiste. Dit krijgt gestalte in woonzorgzones. De inrichting



van woonzorgzones wordt gecombineerd met investeringen in de centrumgebieden van kernen of wijken, of met transformatie van bestaande instellingen. Woningen voor ouderen of gehandicapten die veel zorg of begeleiding nodig hebben komen in het centrum, nabij de steunpunten van waaruit zorg en welzijnsdiensten worden aangeboden. De ouderen die beter ter been zijn, kunnen een aangepaste woning verder van het centrum kiezen. Gemeenten, woningcorporaties en aanbieders van zorg en welzijn zullen de samenwerking moeten aangaan of intensiveren om de woonzorgzones daadwerkelijk gestalte te geven. Het creëren van aantrekkelijk aanbod voor ouderen is ook van belang om doorstroming op gang te brengen. Dit leidt tot meer kansen voor andere woningzoekenden en scheidt waar nodig ruimte om vernieuwing van de voorraad aan te pakken.

- (Gemeenten) Pak de uitwerking van het woonzorgzoneconcept op en leg de relatie met kernvernieuwing. Benut daarbij het initiatief van de Regionale Commissie Gezondheidszorg DWO. Betrek de woningcorporaties en de aanbieders van



zorg en welzijn en ga het overleg aan met het zorgkantoor.

- (Gemeenten) Maak op basis van de uitwerking afspraken met woningcorporaties over aanpassen van bestaande en bouwen van nieuwe woonconcepten voor ouderen en gehandicapten.
- (Gemeenten en woningcorporaties) Bezie of en zo ja op welke manier, de kansen voor ouderen in de sociale huurvoorraad te vergroten zijn door verandering in de toewijzing van (bepaalde) woningen.
- (Corporaties) Maak afspraken met zorgaanbieders over de samenstelling en de organisatie van het aanbod aan wonen in combinatie met zorg en dienstverlening.
- (Corporaties) Ontwikkel arrangementen voor ouderen in een koopwoning.

### **Blijvende aandacht voor huishoudens met een laag inkomen**

Het aantal huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort is relatief beperkt en neemt in de toekomst zelfs nog wat af. Opvallend veel van deze huishoudens bewonen een **koopwoning** (ongeveer

de helft). Dit zijn voor een deel arbeiderswoningen die bouw- en woontechnisch zijn verouderd. Voor bewoners met een bescheiden inkomen is opknappen van de woning niet vanzelfsprekend. Dat vraagt om maatregelen die de aanpak van bouwtechnische achterstanden stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld gaan om aankoop door corporaties, faciliteren en organiseren van collectieve aanpak of het geven van financiële prikkels. Gebeurt dit niet, dan zullen deze delen van de voorraad verder in verval raken, met nadelige gevolgen voor de buurt als geheel. De **betaalbare sociale huurvoorraad** is in principe van voldoende omvang om de vraag van de aandachtsgroep te bedienen. De dynamiek binnen deze voorraad is echter gering. Een van de manieren om deze dynamiek te vergroten is het creëren van verleidelijk aanbod voor de huishoudens met een hoger inkomen woonachtig in een betaalbare huurwoning. De kwaliteit van de sociale huur is over het algemeen goed. De afgelopen jaren is veel in deze voorraad geïnvesteerd en er staan ook nog heel wat verbeteringen in de planning. Grootste urgen-

tie ligt bij het vernieuwen van (woontechnisch) verouderde flats. Dit biedt kansen de appartementen geschikt te maken voor senioren of jongeren, afhankelijk van de ligging en de indeling van de appartementen.

### **Kansen voor gezinnen**

In de bevolking van het Westland is de dominantie van gezinnen meteen zichtbaar. Met de vele eengezinswoningen en een relatief rustig woonklimaat ten opzichte van de stedelijke omgeving, biedt het Westland aantrekkelijke mogelijkheden voor gezinnen. Een deel van deze gezinnen, in de groep tot een jaar of 40, met kinderen en een goed inkomen, de **gevorderde gezinnen**, willen de woonsituatie graag verbeteren. In de koopvoorraad waar de rijwoning domineert schiet het aanbod betere, ruimere koopwoningen echter tekort. Dit vraagt om aanvulling van de segmenten die nu relatief minder vertegenwoordigd zijn: ruimere huur- en koopwoningen. Hierin wordt voorzien in bijvoorbeeld de plannen voor woningbouw in de kustzone; we hebben het dan over het luxere,



duurdere segment. Uitbreiding bij de kleinstedelijke kernen en kleinschalig bij de compactdorpse kernen biedt kansen om deze woningen te realiseren. Onder de gezinnen zit ook een groep **middeninkomens** die op de woningmarkt buiten de boot dreigen te vallen. Het inkomen is net te hoog om in aanmerking te komen voor een betaalbare huurwoning en de stap naar een koopwoning is met de gestegen huizenprijzen vaak te groot. Het op gang brengen van verhuisstromen door senioren en gevorderde gezinnen levert al meer kansen voor deze groep op. Maar het is ook nodig de voorraad (middel-) dure huurwoningen uit te breiden en instrumenten te ontwikkelen die de kloof tussen huur en koop helpen overbruggen. Mogelijkheden liggen zeker niet alleen in de sfeer van een goedkope koopwoning, maar bijvoorbeeld ook in constructies van gedeeld of maatschappelijk gebonden eigendom of in financiële ondersteuning van de koper met een zachte lening.

### **Tegengaan van ontgroening**

Kijken we naar de toekomst dan zien we de grote groep, met name jonge, gezinnen verdwijnen. Deze huidige huishoudens worden ouder en er zijn weinig opvolgers. Dit brengt het risico met zich mee dat de dynamiek op de woningmarkt sterk afneemt. Voor Schipluiden en Maasland, als kleindorpse kernen in een woongemeente, is dat wellicht niet zo'n punt van zorg. Voor Den Hoorn en voor Westland als werkgemeente ligt dat anders. Om de economische ambities waar te maken is aandacht voor jonge groepen bewoners noodzakelijk. Het woonbeleid moet dat ondersteunen. Opgave ligt in eerste instantie in het vergroten van de kansen voor de (nu veelal nog thuiswonende)



jongeren. Uitbreiding van de voorraad jongerenwoningen alleen is niet genoeg om deze groep vast te houden. Opleiding en voorzieningen zijn minstens zo belangrijk. Niet in alle kernen kan hierop worden ingezet. Kansen liggen vooral in de kleinstedelijke kern Naaldwijk. Kansen liggen er ook in het behouden van reeds zelfstandig wonende alleenstaanden, stellen en startende gezinnen. Het Westland biedt een aantrekkelijk woonklimaat voor jonge gezinnen die in een kleinschalige en veilige woonomgeving willen wonen. Dit vergroot het belang van maatregelen die genoemd zijn onder het kopje 'kansen voor gezinnen'. Voorkomen moet worden dat deze gezinnen vertrekken naar Vinexlocaties in omliggende gebieden.

- (Gemeente Westland en corporaties) bezie de mogelijkheden om in Naaldwijk nabij het centrum een aantrekkelijk woonconcept voor jongeren te realiseren.
- (Gemeenten en corporaties) Leg in de woonruimteverdeling relatief meer accent op economisch gebonden.
- (Gemeenten en corporaties) Ontwikkel instrumen-

ten die koopwoningen bereikbaar maken voor middeninkomens: bijvoorbeeld verkoop in Maatschappelijk Gebonden Eigendom, cascobouw of een starterslening.

### **Accent bestaand bebouwd gebied**

Streven is de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en specifieke karakteristieken te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat verandering van de voorraad moet passen binnen historisch gegroeide ruimtelijke structuren, oude linten. De structurerende functie van de waterlopen moet hierdoor worden geaccentueerd. Een belangrijk onderscheid is dat tussen Westland en Midden-Delfland. Westland is een werkgemeente met de ambitie om de economische drager te versterken. Verandering van de woningvoorraad is nodig om de beroepsbevolking te kunnen accommoderen. Midden-Delfland is een gemeente die zich kenmerkt door wonen in een open en groene omgeving. De centrale opgave voor Midden-Delfland is zorgen dat het waardevolle open landschap als tegenhanger van stedelijke gebieden en glasgebied behouden blijft. Deze ruimtelijke ambities dwingen ertoe voor verandering in het woonaanbod eerst binnen het bestaand bebouwd gebied te kijken.

Dit betekent dat niet meteen gekozen moet worden voor 'bouwen van woningen in de wei'. Ondanks het relatieve gemak waarmee de voorraad op uitbreidingslocaties kan worden uitgebreid, moet het accent liggen op locaties binnen het bestaande bebouwde gebied, ook al is het daarvoor nodig een andere functie te verplaatsen en de grond te saneren. De invulling moet passen binnen het karakter van de kern. Dat betekent niet



automatisch 'meer van hetzelfde'. Enigszins de hoogte in kan juist een kans zijn om een groen en ruim karakter te behouden. Partijen moeten actief op zoek naar locaties voor verandering of verdichting binnen de bestaande kernen. Gemeenten en corporaties moeten gezamenlijk de schouders zetten onder de vernieuwing van de bestaande voorraad. Het is noodzakelijk de projecten vanuit een breed perspectief te bezien, met combinaties van sociaal en vrije sector, aanpak van de woonomgeving en het aanbod van voorzieningen. Een actieve rol van gemeenten en corporaties is nodig. Gemeenten met maatregelen op het gebied van ruimtelijke ordening, actief aankopen van gronden of het ontwerpen van financiële stimuleringsregelingen. Dit vraagt om nauwe samenwerking met de afdeling die gaat over ruimtelijke inrichting om kansen vroegtijdig te signaleren. Corporaties door actieve aankoop van panden en wellicht het ondersteunen van eigenaar-bewoners.

- (Gemeente Westland) Onderzoek welke delen van de particuliere woningvoorraad bouw- en woon-technisch verouderd zijn. Denk na over instrumen-

ten om aanpak van deze woningen te stimuleren: verbeteringssubsidie, organiseren en begeleiden collectieve aanpak, verruimen van de mogelijkheden voor aan- en verbouw enzovoort. Ga het gesprek met de corporaties aan over de mogelijkheden van aankoop door een woningcorporatie en een rol van de corporatie in het organiseren en begeleiden van collectieve aanpak.

- (Gemeenten) Creëer meer mogelijkheden voor bewoners om de bestaande huur- en koopwoning uit te breiden of aan te passen.

### Accenten in nieuwbouw

De ruimte om uit te breiden is beperkt. Uitbreiding conflicteert met de ambitie om openheid te behouden en om ruimte te bieden aan versterking van de economie. Dit dwingt nadrukkelijker tot kiezen: waar en voor wie. Veel meer dan tot nu toe het geval was. Bij de invulling van de nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- De uitbreiding wordt geconcentreerd in de grotere kernen (in de kleinstedelijke en in mindere mate in de compactdorpse kernen). In de ruimdorpse ker-





nen is niet of nauwelijks ruimte voor uitbreiding.

- In de gemeente Midden-Delfland zal het accent moeten liggen op het realiseren van een voor senioren geschikt woonaanbod. Dat vergt een nadrukkelijke samenhang met de beschikbaarheid van zorg en dienstverlening. Uitbreiding met meer variatie is in Midden-Delfland geconcentreerd in de kleinstedelijke kern Den Hoorn.
- In de gemeente Westland ligt de nadruk op het realiseren van een grotere variatie aan woonvormen, zowel voor senioren, maar ook voor jongeren en starters. Dit vraagt een wat extremer ingevuld programma. Met extremer bedoelen we dat meer gewicht wordt gegeven aan woningen voor specifieke doelgroepen als zorgvragers, startende jongeren en de diverse groep senioren, dan aan de 'gemiddelde koopwoning'.
- Wat betreft de omvang van het programma kan het aantal van 7.500, zoals ook genoemd in de regionale woonvisie Haaglanden, richtinggevend zijn. Binnen het geformuleerde programma is, met het oog op de vergrijzing, een accentverschuiving richting appartementen en luxere huur gewenst.

Ongeveer 20% zal een plek krijgen in Midden-Delfland, voor een belangrijk deel in Den Hoorn. De overige 80% wordt in Westland gerealiseerd. Deze woningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de kleinstedelijke kernen (Naaldwijk en Wateringen) en in Monster.

- De belangrijkste boodschap is dat niet de getallen richtinggevend moeten zijn, maar wel de locaties. Nieuwbouw krijgt zoveel mogelijk een plek binnen de bestaande kernen, in relatie tot kernvernieuwing.
- Welke woningen op een bepaalde locatie precies moeten worden aangepast en nieuw gebouwd hangt af van concrete kansen, van de locatie en van buurt- of kernspecifieke kenmerken. Voor individuele projecten zijn in beginsel heel specifieke programma's denkbaar, passend binnen de geformuleerde kaders.



Aandachtsgroep

Starter

Doorstromer



## | Begrippenlijst

Aandachtsgroep	Huishoudens met een beperkt inkomen, zoals gedefinieerd in het WoningBehoeftteOnderzoek: € 13.938 voor eenpersoonshuishoudens en € 19.007 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2002).
Starter	Huishouden dat een woning betreft en geen zelfstandige woning achterlaat.
Doorstromer	Huishouden dat een woning betreft en een zelfstandige woning achterlaat.
Sociale huurwoning	Huurwoning in bezit van een woningcorporatie.
Betaalbare huur	Huurwoning met een huur tot de aftoppingsgrens (€ 440 voor een eenpersoons- en € 470 voor een meerpersoonshuishouden, prijspeil 2002)
Middeldure huur	Huurwoning met een huur tussen de aftoppingsgrens en de huurprijsgrens (€ 565, prijspeil 2002)
Dure huur	Huurwoning met een huur boven € 565 (prijspeil 2002)

Betaalbare koop	Koopwoning met een prijs tot € 150.000 (prijspeil 2002)
Middeldure koop	Koopwoning met een prijs tussen € 150.000 en € 214.000 (prijspeil 2002)
Dure koop	Koopwoning met een prijs boven de € 214.000 (prijspeil 2002)
Kleinstedelijke kern	Kern die gezien de omvang (Naaldwijk), compactheid van de bebouwing, aanwezigheid van voorzieningen of ligging (Wateringen en Den Hoorn) een relatief stedelijk karakter heeft ten opzichte van de andere kernen in het Westland. De overige kernen zijn dorpse kernen.
Compactdorpse kern	Kern die wat betreft omvang (4.000 of meer woningen) en compactheid van de bebouwing verschilt van de ruimdorpse kernen. De compactdorpse kern is niet per definitie kleiner dan de kleinstedelijke kern. Het verschil zit ook in het karakter (centrumfunctie wat betreft voorzieningenaanbod).
Ruimdorpse kern	Een kleinere kern in Westland en Midden-Delfland.
Verspreid wonen	Verspreide (clusters) woningen.

## **| Colofon**

**Fotografie:**

o.a. WestReport

Westambacht

Woningcorporatie Wateringen

Drukkerij van Deventer bv

**Grafische verzorging:**

Drukkerij van Deventer bv

