

ONDERBOUWING LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING BINCKHORST, DEN HAAG

21 DECEMBER 2017



**ONDERBOUWING
LADDER VOOR
DUURZAME
VERSTEDELIJING
BINCKHORST, DEN
HAAG**

21 DECEMBER 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

21 december 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.
Bianca Lemm MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Den Haag



Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2017.G.408

Referentie: Eindrapportage 2017.G.408 Den Haag LDV Binckhorst 211217

1	INLEIDING	6
	1.1 AANLEIDING	
2	AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE	8
3	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING	10
	3.1 LOCATIEGEGEVENS	
	3.2 PROJECTGEGEVENS	
4	BELEIDSKADER	13
	4.1 PROVINCIAAL BELEID	
	4.2 REGIONAAL BELEID	
	4.3 GEMEENTELIJK BELEID	
5	VRAAG	15
	5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE	
	5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	
	5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN	
6	AANBOD	18
	6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD	
	6.2 HUIDIG AANBOD	
	6.3 TOEKOMSTIG AANBOD	
7	ONDERBOUWING BEHOEFTE	23
	7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE	
	7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE BINCKHORST	

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Binckhorst in Den Haag kan zich de komende decennia ontwikkelen tot een gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu. De gebiedsaanpak die daarvoor is gekozen, wijkt sterk af van de manier waarop grote binnenstedelijk ontwikkelingen sinds de jaren negentig vorm kregen. Bij de ontwikkeling van de Binckhorst staan organische ontwikkeling en privaat initiatief voorop. De gemeente richt zich vooral op het versterken van het ruimtelijke raamwerk, waardoor het voor marktpartijen en initiatiefnemers aantrekkelijk wordt om te investeren op de Binckhorst.

Bij de gebiedsaanpak voor de Binckhorst is er geen vastomlijnd eindbeeld. Het woningbouwprogramma voor de Binckhorst staat dus ook niet vast. In de gebiedsaanpak Binckhorst wordt aangegeven dat *‘Uitgaande van een realistisch gemengd binnenstedelijk woon- en werkmilieu er ruimte is voor ongeveer 5.000 woningen, mits de gehele Binckhorst transformeert. Toekomstige demografische en economische ontwikkelingen zullen bepalen hoeveel woningen en andere functies er wenselijk en mogelijk zijn’*.

Voor de ontwikkeling van de Binckhorst wordt een zogenaamd Omgevingsplan opgesteld, dat als juridisch-planologisch kader moet gaan dienen. Hieraan kunnen nieuwe initiatieven op de Binckhorst worden getoetst. Om binnen dit omgevingsplan woningen mogelijk te maken, is het nodig dat de behoefte aan woningen op de Binckhorst wordt onderbouwd in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder). De gemeente Den Haag heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze Ladderonderbouwing voor woningen op de Binckhorst op te stellen.

De Binckhorst ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien is daarom geen onderdeel van deze onderbouwing.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op de Binckhorst?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?

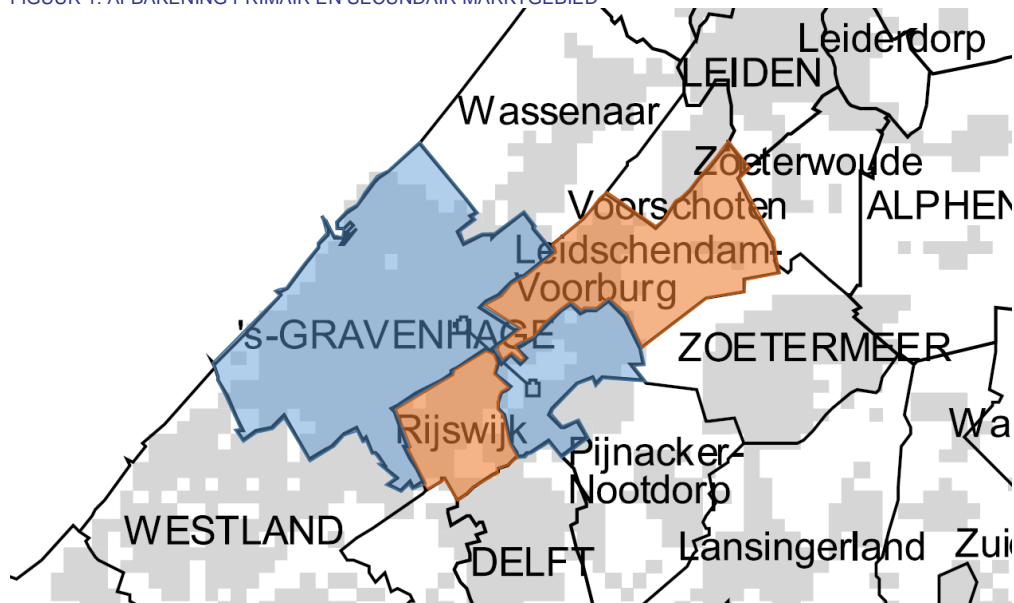
2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2018-2028. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de periode tot 2038 om aan te sluiten op het omgevingsplan, dat een planperiode van 20 jaar kent. Bij het traditionele bestemmingsplan bedraagt deze periode 10 jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen de gemeente Den Haag en direct aangrenzende gemeenten (CBS, 2017¹). Daarbij hebben we een onderzoeksperiode van vijf jaar aangehouden om een stabiel en realistisch beeld te krijgen.

Het overgrote deel van de verhuizingen (70%) in de gemeente Den Haag vindt plaats binnen de eigen gemeente. Het primaire onderzoeksgebied betreft daarom de gemeente Den Haag (Figuur 1).

FIGUUR 1: AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR MARKTGEBIED



Bron: CBS Statline 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Verder hebben vooral buurgemeenten Leidschendam-Voorburg en Rijswijk een sterke verhuisrelatie met Den Haag. De Binckhorst grenst direct aan deze twee gemeenten. Van alle binnenlandse vestigers in Den Haag is driekwart afkomstig

¹ Som over de periode 2012-2016

uit één van deze gemeenten, waarvan 70% uit Den Haag zelf. Leidschendam-Voorburg en Rijswijk vormen dan ook het secundair onderzoeksgebied.

TABEL 1: VERHUISDE PERSONEN NAAR EN BINNEN DE GEMEENTE DEN HAAG (2012-2016)

VERTREKGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE INSTROOM
Den Haag	220.036	70%
Leidschendam-Voorburg	7.558	2%
Rijswijk (ZH.)	5.719	2%
Marktgebied	233.313	74%
Overige gemeenten	80.875	26%
Totaal verhuisde personen naar de gemeente Den Haag	314.188	100%

Bron: CBS Statline (2017)

In de uitstroom uit Den Haag is een vergelijkbaar patroon zichtbaar. Leidschendam-Voorburg of Rijswijk zijn de twee gemeenten waar de meeste verhuizers uit Den Haag zit vestigen.

TABEL 2: VERHUISDE PERSONEN UIT DE GEMEENTE DEN HAAG (2012-2016)

VERHUISGEEMEENTE	AANTAL VERHUISDE PERSONEN	AANDEEL IN TOTALE UITSTROOM
Leidschendam-Voorburg	10.243	10%
Rijswijk (ZH.)	8.883	9%
Marktgebied	19.126	19%
Overige gemeenten	79.136	81%
Totaal verhuisde personen uit de gemeente Den Haag naar andere gemeenten	98.262	100%

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied het *totale marktgebied* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

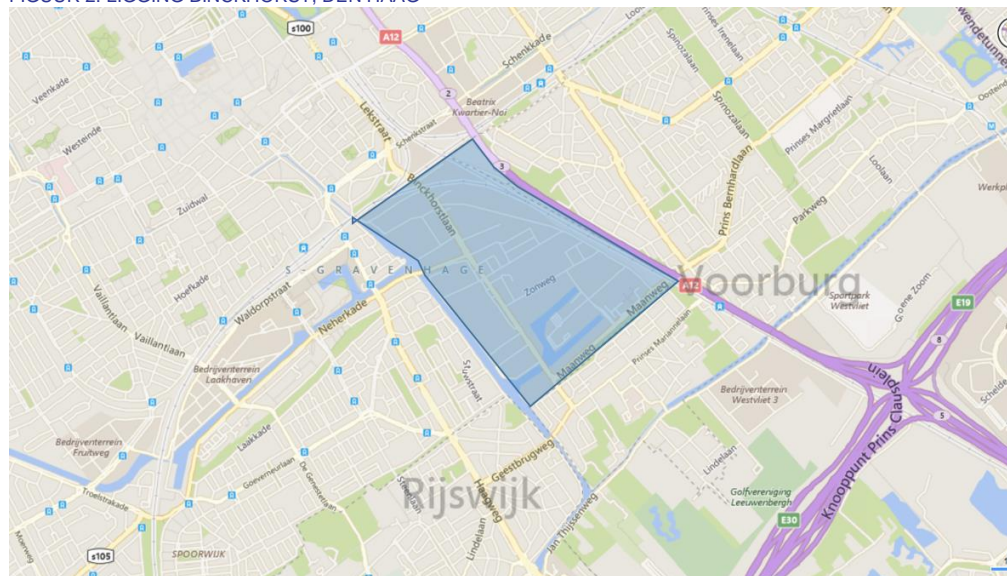
3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De Binckhorst is een wijk in Den Haag op de grens met Voorburg en Rijswijk. Het is een zeer divers gebied met industrie, bedrijven, kantoren en woningen.

De ontsluiting van de Binckhorst per auto is met de ligging direct aan de A12 goed. Door de toekomstige aanleg van de Rotterdamsebaan², verbetert de autobereikbaarheid van de Binckhorst verder. Ook ligt het gebied te midden van vier treinstations: Den Haag Centraal, Den Haag HS, Den Haag Laan van NOI, en Voorburg. Zo ligt vanuit elk punt op de Binckhorst een treinstation op circa 1 kilometer. Ook doorkruisen diverse buslijnen het gebied. De Binckhorst is daarmee uitstekend ontsloten. Door de ligging tussen het spoor en het water is de Binckhorst gevoelsmatig enigszins geïsoleerd ten opzicht van de rest van Den Haag.

FIGUUR 2: LIGGING BINCKHORST, DEN HAAG



Bron: bingmaps.com, bewerking Bureau Stedelijke Planning

² <https://www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/verkeer-en-vervoer/werkzaamheden-rotterdamsebaan.htm>

STEDELIJK WOONMILIEU >>

In het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON2015) wordt onderscheid gemaakt in vijf woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum
- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De Binckhorst is te typeren als een combinatie van de woonmilieus centrumstedelijk en buitencentrum. Dit omdat de Binckhorst elementen van beide woonmilieus bezit. Deze woonmilieus kunnen samen gedefinieerd worden als een stedelijk woonmilieu,

Een centrumstedelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in of nabij een (historische) binnenstad (Ministerie BZK, 2015). Het centrumstedelijk woonmilieu heeft een centrale ligging, een relatief hoge woondichtheid en functiemenging.

Daarnaast past ook de typering buitencentrum bij de Binckhorst. Door de ligging tussen water en spoor kent de Binckhorst een relatief geïsoleerde ligging ten opzichte van het centrum van Den Haag. Ook ligt het gebied tussen Den Haag en Voorburg in, heeft de Binckhorst op dit moment nog relatief weinig voorzieningen en is er sprake van een lage woningdichtheid.

De stedelijke woonmilieus (centrumstedelijk en buitencentrum) onderscheiden zich van (centrum)dorpse en landelijke woonmilieus door de ligging in een stedelijke kern (ten minste 10.000 huishoudens). Stedelijke woonmilieus onderscheiden zich van het groenstedelijke woonmilieu door de hogere dichtheid en de aanwezigheid van relatief weinig groen.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu voor woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod aan woningen in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

De Binckhorst is nu voornamelijk een bedrijventerrein met diverse vormen van bedrijvigheid. De komende decennia ontwikkelt de Binckhorst zich tot een gemengde stadswijk. Het gebied zal van 'kleur' verschieten: van monofunctioneel (vooral bedrijven) naar een gemengd stedelijk gebied met hoge dichtheden, een menging van wonen en werken en een bijpassende kwaliteit van de buitenruimte.

Een deel van de toekomst van de Binckhorst wordt nu al gerealiseerd. De aanleg van de Rotterdamsebaan en de Drie Havens en de daaraan gekoppelde ontwikkelingen in en om de havens zijn hier voorbeelden van. Het inpassen van woningbouw is één van de centrale thema's in de gebiedsontwikkeling van de Binckhorst. In het Omgevingsplan Binckhorst worden geschikte locaties voor woningbouw verder uitgewerkt (zie Beleidskader).

Door het verdwijnen van woningen aan de Vestaweg werd er (tijdelijk) vrijwel niet meer gewoond op de Binckhorst. Met de herontwikkeling van het Junopand tot kluscomplex met een mix van woon- en werkruimte is de ontwikkeling van de Binckhorst naar een gemengd woon- werkgebied ingezet. Ook op andere locaties, zoals rond de Binckhorsthaven ('Frank is een Binck'), het Maanplein (de 'Green Campus'), de Trekvlietzone (o.a. 'Binckeiland') vindt al de transformatie naar een gemengd woon-werkmilieu plaats.

4 BELEIDSKADER

4.1 PROVINCIAAL BELEID

De Provincie stelt in de **Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) actualisering 2016** dat het ontwikkelen van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied kan voorzien in de veranderde maatschappelijke en economische vraag naar woonmilieus. Het aanbod van woningen moet daarnaast beter aangesloten worden op de vraag.

De Provincie vertaalt de VRM in het **Programma Ruimte actualisering 2016** naar een operationeel beleidsprogramma. In het programma worden onder meer de Ladder en inzetten op transformeren, herstructureren en verdichten als instrumenten genoemd. Regionale woonafspraken spelen hierin een voorname rol.

De **Verordening Ruimte** stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen in lijn met de VRM. Ten aanzien van wonen wordt de Ladder Verstedelijking in de Verordening als centraal onderdeel binnen het gemeentelijk bestemmingsplan benoemd.

Conclusie: woningbouwontwikkeling op de Binckhorst sluit goed aan op provinciaal beleid, waarin wordt ingezet op transformatie en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2 REGIONAAL BELEID

De regio stelt in de **Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021** dat er in de regio sprake is van een overaanbod van suburbane woonmilieus en een aanzienlijk tekort aan stedelijke en dorps milieus.

De regionale woonvisie omarmt de visie van de provincie Zuid-Holland dat het wenselijk is om in de toekomst voorrang te geven aan binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van 'bouwen in het weiland'. De gemeenten zetten dan ook nadrukkelijk in op het herontwikkelen van transformatielocaties en -gebieden naar woongebieden. Hierbij wordt de Binckhorst in Den Haag specifiek als voorbeeld genoemd.

Qua toekomstige omvang van de regionale woningvoorraad streven de gemeenten er gezamenlijk naar om te voldoen aan de tot 2025 verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen (volgens de provinciale prognose uit 2016).

Gemeenten kijken daartoe vooral ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en leegstand op oude bedrijventerreinen bieden om nieuwe woningen toe te voegen. Tot slot zetten de gemeenten in op een volledige energietransitie van de gebouwde omgeving

Conclusie: de regio constateert een tekort aan stedelijke woonmilieus en geeft voorrang aan binnenstedelijke woningbouw. Ook het herontwikkelen van transformatielocaties naar wonen is een belangrijk uitgangspunt. In dit kader wordt de Binckhorst specifiek genoemd.

4.3 GEMEENTELIJK BELEID

Een van de hoofdpogaven in de **Agenda Ruimte voor de Stad** (2016) is ruimte voor stedelijk wonen. De Agenda gaat uit van een Haagse woningbouwopgave van 50.000 woningen tot 2040. De regionale vraag kan voor ongeveer de helft gekarakteriseerd worden als stedelijk. Het gaat dan om compacte woonvormen in een stedelijke setting nabij concentraties van stedelijke voorzieningen en OV. De Binckhorst zal geleidelijk verkleuren van een industrieterrein naar een aantrekkelijk stukje stad met ruimte voor woningbouw en innovatieve economie.

Het **Omgevingsplan Binckhorst** is momenteel in voorbereiding. Het ontwerp is ter visie gelegd op 12 september 2017. Dit omgevingsplan werkt de verdere transformatie van de Binckhorst naar een gemengd stedelijk woon-, werk- en leefgebied uit. De gemeente geeft vanuit haar beleidskaders richting aan de transformatie.

Om de Binckhorst te transformeren, wordt ingezet op vier pijlers. Eén daarvan is de Binckhorst als uitnodigend karakteristiek woongebied. Een van de belangrijkste opgaven betreft namelijk de behoefte aan extra woningen in Den Haag. De Trekvlietzone is door de ligging aan het water en een minimum aan milieucontouren zeer geschikt voor woningbouwontwikkeling in combinatie met bedrijvigheid. Ook langs de Maanweg bestaan kansen voor woningbouwontwikkeling. De gemeente zet in op verschillende woontypen en woonsferen die duurzaam worden gebouwd en passen bij de Binckhorst.

Conclusie: het ontwerp Omgevingsplan Binckhorst werkt de transformatie van het gebied verder uit. De gemeente speelt hierbij een faciliterende rol. Vooral de Trekvlietzone en de Maanweg zijn geschikt voor woningbouw.

5 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON002015).

5.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

- Voor de komende tien jaar wordt in de gemeente Den Haag een aanzienlijke toename van het aantal huishoudens verwacht (circa 23.100). Relatief gezien is de groei het sterkst in de gemeente Rijswijk (+ 13%).
- Het gehele marktgebied groeit in de periode 2018 tot 2028 met 27.240 huishoudens (Tabel 3).
- Tussen 2018 en 2028 ontstaat door de huishoudensgroei een extra woningvraag van 27.240 in het marktgebied. Dit komt neer op een jaarlijkse vraag naar circa 2.720 woningen.

TABEL 3: HUISHOUDENSONTWIKKELING IN HET MARKTGEBIED (2018-2028)

GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS (2018)	AANTAL HUISHOUDENS (2028)	ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS (2018-2028)
Den Haag	261.780	284.880	+ 23.100
Leidschendam-Voorburg	36.230	36.950	+ 730
Rijswijk	26.260	29.680	+ 3.410
Marktgebied	324.270	351.510	+ 27.240

Bron: ABF Research (2017), bewerking Bureau Stedelijke Planning

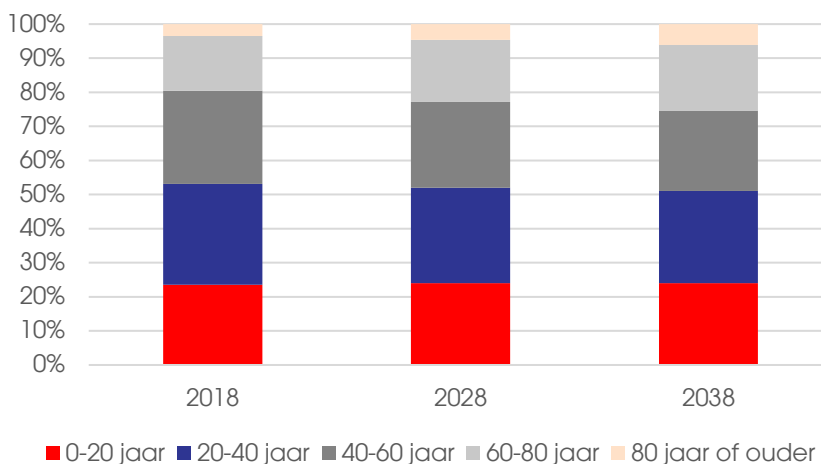
Doorkijk naar 2038

In de periode 2028 tot 2038 groeit het marktgebied nog eens met 22.050 huishoudens. Voor de komende twintig jaar resulteert dit in een totale extra vraag in het marktgebied naar 49.300 woningen.

5.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- In lijn met de landelijke ontwikkelingen, vindt er de komende jaren vergrijzing plaats in Den Haag (Figuur 3). Deze vergrijzing is echter relatief beperkt en de leeftijdsgroepen tot veertig jaar blijven stabiel.

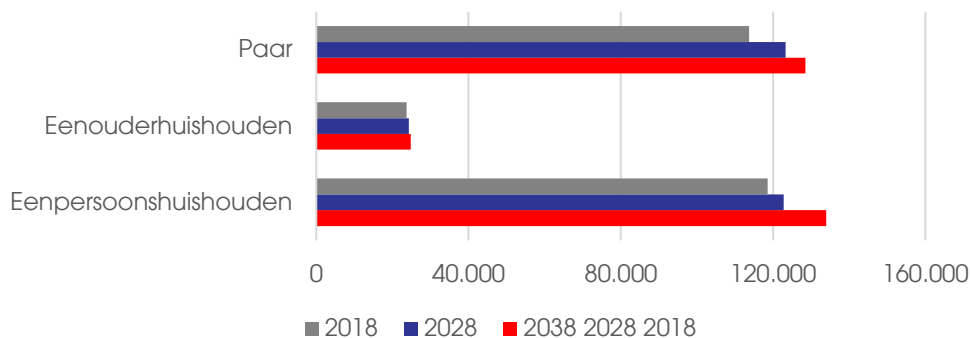
FIGUUR 3: ONTWIKKELING LEEFTIJDGROEPEN DEN HAAG (2018-2038)



Bron: CBS (2017)

- Alle typen huishoudens nemen de komende twintig jaar in omvang toe in de gemeente Den Haag. Tot 2028 is de groei het sterkst voor het aantal paren. In de periode 2028-2038 is de stijging onder eenpersoonshuishoudens het sterkst. Dit hangt deels samen met de vergrijzing (Figuur 4).

FIGUUR 4: ONTWIKKELING HUISHOUDENTYPEN GEMEENTE DEN HAAG (2018-2038)



Bron: CBS (2015)

5.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor het marktgebied in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK, (WoON2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de vraag in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 27.240 in het marktgebied, bedraagt de totale vraag naar woningen in stedelijke woonmilieus circa 23.700 woningen (Tabel 4).

TABEL 4 WONINGVRAAG NAAR STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

WOONMILIEU	VOORKEUR	OMVANG VRAAG
Stedelijk	87%	23.700

Bron: WoOn2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de woonwensen in het marktgebied is vervolgens de vraag naar woningtypen en -segmenten berekend, gebaseerd op de woonwensen in stedelijke woonmilieus (Tabel 5).

TABEL 5: VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN IN HET MARKTGEBIED IN DE PERIODE 2018-2028

	VOORKEUR (AANDEEL)	OMVANG VRAAG
Woningtypen:		
Grondgebonden woningen	34 %	8.058
Appartementen	66 %	15.642
Woningsegmenten:		
Koopwoningen	44 %	10.428
Huurwoningen	56 %	13.272
<i>Waarvan sociale huur³</i>	78 %	10.352
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	22 %	2.920
Totaal	100 %	23.700

Bron: WoON2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Dit zijn huurwoningen met een maandelijkse huurprijs van minder dan € 710,68

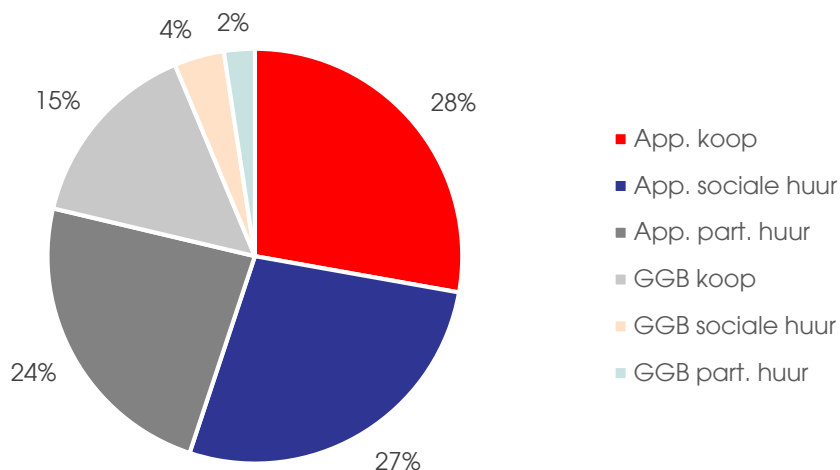
6 AANBOD

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van het marktgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de planvoorraad).

6.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

- De gemeente Den Haag kent in totaal circa 253.200 woningen. Deze voorraad bestaat voor 79% uit appartementen, zowel in het koopsegment als in de sociale en particuliere huur (Figuur 5). In Nederland is dit aandeel slechts 36%.

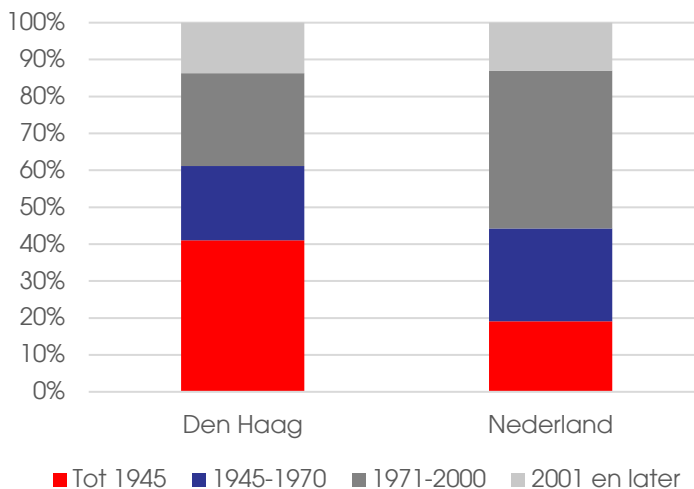
FIGUUR 5: WONINGVOORRAAD DEN HAAG NAAR TYPE EN SEGMENT



Bron: Syswov (2017)

- De woningvoorraad in de gemeente Den Haag is relatief oud. De gemeente Den Haag kent een relatief hoog aandeel woningen dat voor 1945 is gebouwd (41%). Het aantal woningen dat tussen 1971 en 2000 is gebouwd, ligt daarentegen fors onder het landelijk gemiddelde (Figuur 6).

FIGUUR 6: WONINGVOORRAAD DEN HAAG EN NEDERLAND NAAR BOUWJAAR



Bron: Syswov (2017)

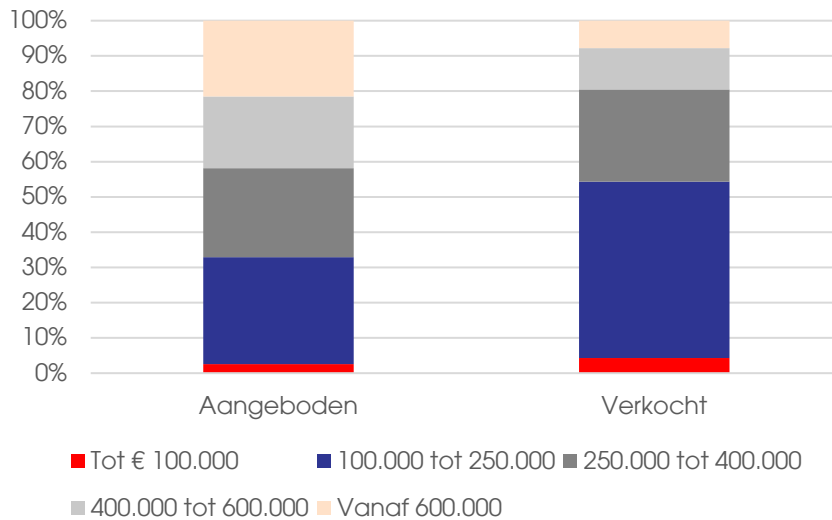
6.2 HUIDIG AANBOD

KOOPWONINGEN >>

- In de gemeente Den Haag staan circa 2.750 woningen te koop (bestaand en nieuwbouw). 61% hiervan zijn appartementen, 38% zijn grondgebonden woningen. Ook worden circa 100 bouwkavels aangeboden.⁴
- Circa 2% van de totale voorraad koopwoningen in de gemeente Den Haag staat te koop. Dit lage aandeel duidt op een krappe woningmarkt.
- Het overgrote deel (65%) van het koopaanbod heeft een woonoppervlakte van minder dan 100 m².
- Het afgelopen jaar zijn 7.587 woningen verkocht. Ook dit waren vooral appartementen (71%). Voor 74% betroffen dit koopwoningen met een woonoppervlakte van minder dan 100 m².
- De prijsniveaus van de verkochte woningen in het afgelopen jaar liggen lager dan het huidige aanbod. Vooral woningen van € 100.000 tot € 250.000 zijn in het afgelopen jaar veel verkocht. De voorraad aan koopwoningen in dit segment lijkt op te raken (Figuur 7).

⁴ Inventarisatie van Funda en de kavelwinkel van de gemeente Den Haag, situatie december 2017

FIGUUR 7: AANGEBODEN EN VERKOCHE KOOPWONINGEN DEN HAAG NAAR PRIJSKLASSE



Bron: inventarisatie Funda, bewerking Bureau Stedelijke Planning. Meetmoment: 30 november 2017

HUURWONINGEN >>

- In de gemeente Den Haag staan particuliere huurwoningen 1.021 woningen te huur. Ook hier ligt de nadruk op kleine appartementen⁵.
- In het afgelopen jaar zijn in Den Haag 4.246 particuliere huurwoningen verhuurd, 91% hiervan betrof een appartement.
- Dit gaat om woningen die via makelaars zijn aangeboden. In de huidige krappe huurmarkt komen veel huurwoningen niet meer op aanbodsites. Ook sociale huurwoningen die via corporaties zijn toegewezen zijn bij deze analyse buiten beschouwing gelaten. Het totale aantal verhuurde woningen zal dus fors hoger liggen

6.3 TOEKOMSTIG AANBOD

- In het marktgebied bestaat een hard planaanbod van circa 4.200 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 6).
- Een plan is hard als hiervoor een omgevingsvergunning is afgegeven of als de woningen mogelijk worden gemaakt in een vastgesteld bestemmingsplan.

⁵ Deze gegevens zijn op basis van een inventarisatie van Funda en Pararius, situatie december 2017

TABEL 6: PLANAAANBOD MARKTGEBIED

	Totale harde planvoorraad		Totale zachte planvoorraad	
	2018-2028	Planperiode onbekend	2018-2028	Planperiode onbekend
Den Haag	2.200	-	13.600	2.100
Leidschendam- Voorburg	300	-	1.800	-
Rijswijk	1.700	-	2.800	-
Marktgebied	4.200	-	18.200	2.100

Bron: Opgave woningbouwcijfers realisatie 2016 en planning 2017 e.v. Haaglanden, stand april 2017

- Naast harde plannen, bestaan er tevens zachte plannen in het marktgebied. In totaal betreft het zachte plannen voor circa 2.100 woningen. Of, wanneer en in welke vorm deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden, is echter onzeker.
- Alleen de harde planvoorraad is daarom in de behoefte-raming meegerekend. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde planvoorraad in het marktgebied.

PLANVOORRAAD IN STEDELIJKE WOONMILIEUS >>

- Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de planvoorraad specifiek gericht op woningen in een stedelijk woonmilieu.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de planvoorraad is binnen stedelijke woonmilieus het aantal woningen naar woningtypen en -segmenten in beeld gebracht (Tabel 7).
- De harde planvoorraad in het marktgebied in stedelijke woonmilieus bestaat uit circa 2.200 woningen voor de komende tien jaar.
- De harde planvoorraad bestaat vooral uit appartementen.

TABEL 7: HARDE PLANVOORRAAD IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED, NAAR WONINGTYPEN EN -SEGMENTEN

	Harde planvoorraad in het marktgebied, 2018-2028
Woningtypen:	
Grondgebonden woningen	400
Appartementen	1.800
Woningsegmenten:	
Koopwoningen	1.000
Huurwoningen	1.200
<i>Waarvan sociale huur</i>	700
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	400
Totale planvoorraad in stedelijke woonmilieus	2.200

Bron: Opgave woningbouwcijfers realisatie 2016 en planning 2017 e.v. Haaglanden, stand april 2017, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Doorkijk naar 2038

Voor de periode na 2028 zijn geen harde plannen bekend. Mogelijk wordt een deel van de 2.100 woningen uit de zachte planvoorraad in de periode 2028-2038 gerealiseerd.

7 ONDERBOUWING BEHOEFTE

In dit hoofdstuk komt de behoefte binnen het marktgebied aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot de belangrijkste conclusies over de behoefte in het marktgebied.

7.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Behoeft tot 2028

Op basis van de planvoorraad en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 8). Er is in het marktgebied een extra behoefte aan in totaal 23.000 woningen in de komende tien jaar.

TABEL 8: KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

	HUISHOUDENSGROEI (2018-2028)	HARDE PLANVOORRAAD (2018-2028)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Den Haag	23.100	2.200	+ 20.900
Marktgebied	27.240	4.200	+ 23.000

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. huishoudensprognose CBS

Doorkijk naar 2038

In het marktgebied bestaat van 2018 tot 2038 een behoefte aan 45.100 woningen (Tabel 9).

TABEL 9: KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET MARKTGEBIED 2018-2038

	HUISHOUDENSGROEI (2018-2038)	HARDE PLANVOORRAAD (2018-2038)	KWANTITATIEVE BEHOEFTE
Den Haag	42.610	2.300	+ 40.300
Marktgebied	49.290	4.200	+ 45.100

Bron: Bureau Stedelijke Planning, 2017 o.b.v. huishoudensprognose CBS

7.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar woningen op de Binckhorst berekend (Tabel 10). Hierbij is uitgegaan van de vraag naar appartementen, grondgebonden woningen, koopwoningen,

huurwoningen en binnen de huursector de segmenten sociale huur en vrijesectorhuur. De kolom huishoudensgroei is ontleend aan Tabel 3 en de kolom harde planvoorraad aan Tabel 7. De laatste kolom kwalitatieve behoefte is de vraag minus de harde planvoorraad.

Behoeft tot 2028

TABEL 10: KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN STEDELIJKE WOONMILIEUS IN HET MARKTGEBIED 2018-2028

	VRAAG	HARDE PLANVOORRAAD IN MARKTGEBIED 2018- 2028	KWALITATIEVE BEHOEFTE
Grondgebonden woningen	8.058	400	7.700
Appartementen	15.642	1.800	13.800
Koopwoningen	10.428	1.000	9.400
Huurwoningen	13.272	1.200	12.100
<i>Waarvan sociale huur</i>	<i>10.352</i>	<i>700</i>	<i>9.600</i>
<i>Waarvan vrijesectorhuur</i>	<i>2.920</i>	<i>400</i>	<i>2.500</i>
Totaal aantal woningen	23.700	2.200	21.500

- Voor alle woningtypen en segmenten bestaat in het marktgebied kwalitatieve ruimte in centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus.
- De behoefte is het grootst voor appartementen. Ook is vooral behoefte aan huurwoningen. De behoefte is het kleinst in de vrije sector huur.

Doorkijk naar 2038

Tot 2038 is er in stedelijke woonmilieus in het marktgebied een totale vraag naar 42.900 woningen. De harde planvoorraad tot 2038 in deze milieus bedraagt circa 2.200 woningen, geen van deze woningen is na 2028 gepland. **Dit resulteert in een behoefte aan circa 40.700 woningen tot 2038.**

7.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE BINCKHORST

Behoeft tot 2028

In de komende tien jaar biedt de marktregio ruimte voor circa 23.000 woningen. In centrumstedelijke en buitencentrum woonmilieus bestaat deze behoefte uit 21.500 woningen.

Voor alle woningtypen en –segmenten bestaat er ruimte. De Binckhorst ligt binnen bestaand gebied, waardoor woningbouw in dit gebied goed aansluit op de beleidsdoelen van inbreiding en transformatie.

Doorkijk naar 2038

Tot 2038 bestaat er in het marktgebied een behoefte aan circa 45.100 woningen. In stedelijke woonmilieus bedraagt deze behoefte circa 40.700 woningen. De planvoorraad is op de lange termijn nog onvoldoende gevuld. De opgave is – gezien de behoefte – om de planvoorraad met concrete projecten aan te vullen.

Woningbouwontwikkelingen op de Binckhorst dragen hier aan bij, zeker gezien de schaarste aan binnenstedelijke bouwlocaties.

Eindconclusie

In de komende periode bestaat er een groot tekort aan harde planvoorraad in het marktgebied. Woningbouw op de Binckhorst in alle woningtypen en -segmenten kan bijdragen aan het terugdringen van dit tekort. Voor woningontwikkeling op de Binckhorst is hiermee op basis van de vereisten van de Ladder in kwantitatief opzicht ruim voldoende behoefte. In kwalitatief opzicht is er ook voldoende ruimte voor alle mogelijke woningtypen en -segmenten.

BIJLAGE 1 : BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / planvoorraad**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen waar een omgevingsvergunning voor is verleend, en zachte plannen in de ideefase tot en met een bestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de planvoorraad en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Marktgebied**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire marktgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair marktgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire marktgebied bedoeld.

- **Woonmilieu**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 : LITERATUURLIJST

- ABF Research 2017, Primos-prognose 2017.
- CBS 2017, Statline.nl.
- Gemeente Den Haag (2016), Agenda Ruimte voor de Stad.
- Gemeente Den Haag (2017), Omgevingseffectrapport Binckhorst.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, WoonOnderzoekNederland (WoON2015)
- Zuid-Holland (2016), Visie Ruimte en Mobiliteit, actualisering 2016.
- Regio Haaglanden (2017), Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021.
- Rijksoverheid 2017a, “Primos.datawonen.nl”.
- Rijksoverheid 2017b, “Syswov.datawonen.nl”.