



Woningbehoefte de Gravin 's-Gravenzande

Opgesteld door: Borgdorff Makelaars B.V.

In opdracht van New Lake 19 B.V.

Wateringen – 2 november 2020

Inhoud

1.	Inleiding	3
2.	Huidige woningvoorraadsamenstelling	3
2.1	Woningvoorraad naar eigendom	3
2.2	Woningvoorraad naar bouwjaar	4
2.3	Woningvoorraad naar type	5
3.	Vraag en aanbod	6
3.1	Koopappartementen	6
3.2	Huurappartementen	7
4	Conclusie	8

1. Inleiding

Op de plaats van het voormalige gemeentehuis aan de Van Geeststraat 1 in 's-Gravenzande is de nieuwbouwontwikkeling "De Gravin" geprojecteerd. De ontwikkeling omvat de realisatie van 44 appartementen en een commerciële ruimte en horeca functie. Deze ontwikkeling valt onder het bestemmingsplan "Centrum 's-Gravenzande". Ten behoeve van de wijziging van het vigerende bestemmingsplan is inzicht gewenst in de behoefte naar de voorgenomen woningbouw. In dit rapport wordt ingegaan op de woningvoorraadsamenstelling, de verhouding tussen vraag en aanbod en daarmee de behoefte aan woningen in het plan 'de Gravin'.

2. Huidige woningvoorraadsamenstelling

2.1 Woningvoorraad naar eigendom

De woningvoorraad in Westland bestaat in 2019 uit 44.441 woningen. Hiervan is ruim 75% een grondgebonden woning. Van alle woningen is 68,5% een koopwoning. Het aandeel vrije sector huurwoningen is in Westland met 7% nog zeer beperkt. Circa 24,5% van de woningvoorraad behoort tot de sociale huursector.

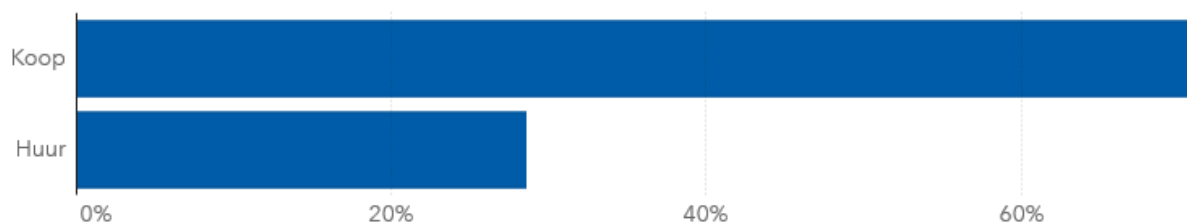
Woningvoorraad naar eigendom en woningtype, 2014-2019

Gemeente Westland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Voorraad totaal	41.692	42.339	42.622	43.187	43.636	44.441
Eigendom*						
koop	27.394	27.905	28.332	28.731	29.024	30.432
particuliere huur	3.413	3.633	3.482	3.622	3.811	3.109
sociale huur	10.885	10.801	10.808	10.834	10.801	10.900
Woningtype						
eengezins	31.715	32.094	32.261	32.666	33.001	33.581
appartement	9.977	10.245	10.361	10.521	10.635	10.860

(Bron: BAG en DG WB/Systeem Woningvoorraad SYSWOV)

Woningvoorraad naar koop/huur



(Bron: Whooz 2020 / CBS 2017)

Eigendom woning	Aantal	Aandeel
Koop	5.921	68%
Huur (WoCo)	1.916	22%
Huur (particulier)	784	9%
Overig	87	1%
totaal	8.707	100%

(Bron: Whooz 2020 / CBS 2017)

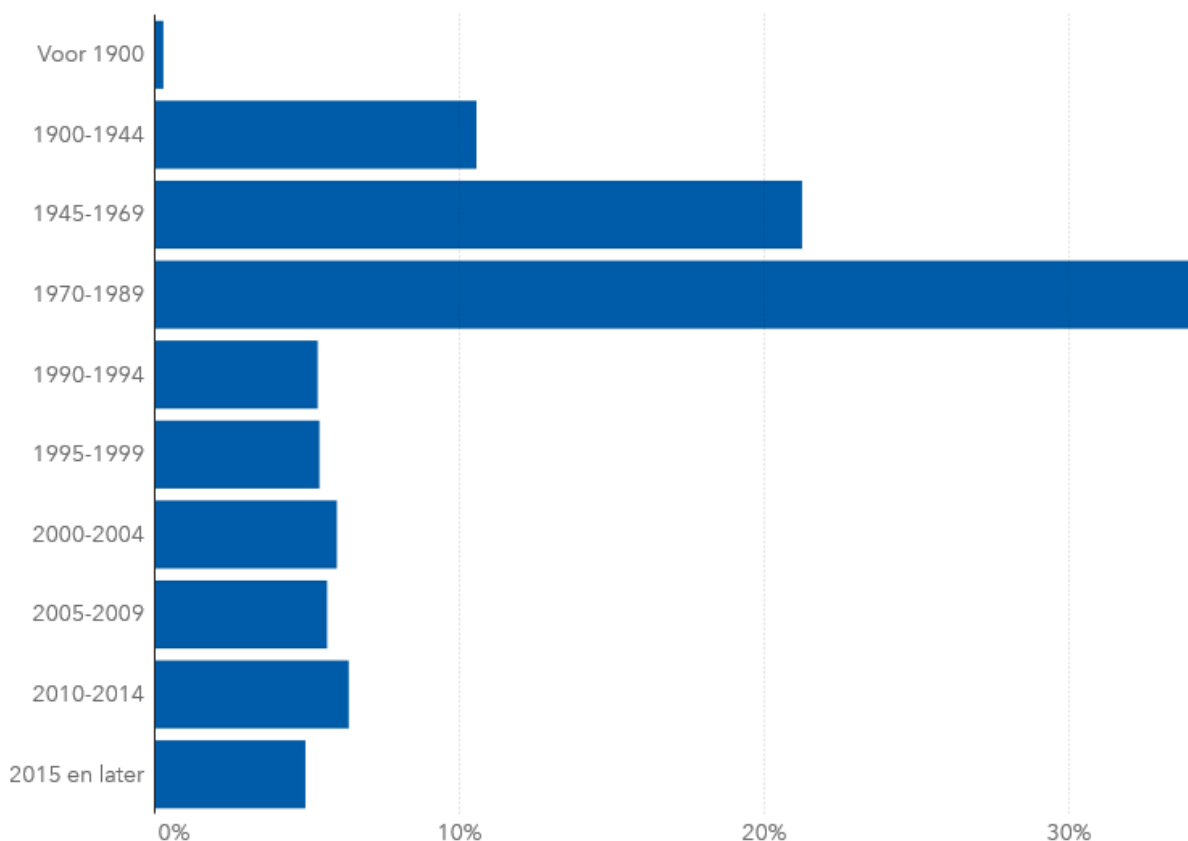
De woningvoorraad in 's-Gravenzande bestaat uit 8.707 woningen. Hiervan zijn 5.921 woningen een koopwoning, 2.700 van de woningen behoren tot de huursector.

In 's-Gravenzande is de verhouding tussen koop- en huurwoningen vergelijkbaar met die van de totale gemeente Westland. Het aantal woningen in 's-Gravenzande maakt circa 20% uit van de woningvoorraad in Westland.

2.2 Woningvoorraad naar bouwjaar

Van alle woningen in 's-Gravenzande is 34% gebouwd in de periode 1970 tot en met 1989, gevolgd door de bouwperiode 1945 tot en met 1969 (21%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



(Bron: Whooz 2020 / CBS 2017)

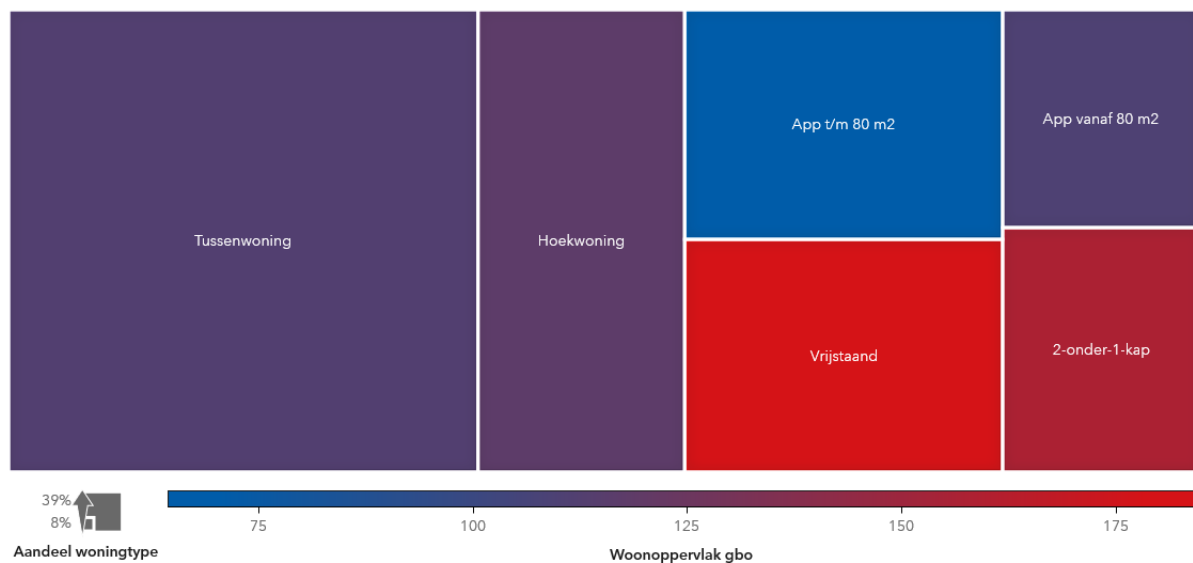
Bouwperiode	Aantal	Aandeel
Voor 1900	27	0%
1900-1944	924	11%
1945-1969	1.857	21%
1970-1989	2.980	34%
1990-1994	469	5%
1995-1999	474	5%
2000-2004	524	6%
2005-2009	496	6%
2010-2014	558	6%
Vanaf 2014	434	5%

(Bron: Whooz 2020 / CBS 2017)

2.3 Woningvoorraad naar type

In onderstaande tabel is de woningvoorraad naar type in 's-Gravenzande weergegeven.

Woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlak



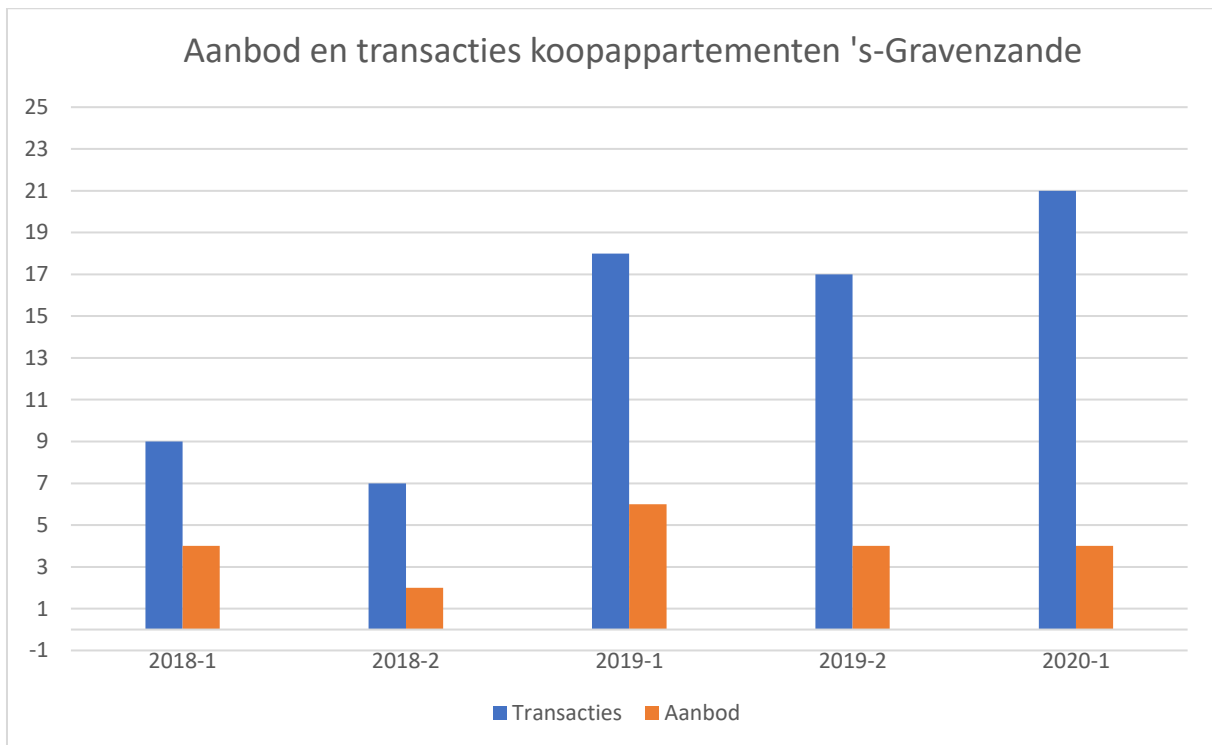
De grootte van de blokken in bovenstaande figuur geven het aandeel van het woningtype in de woningvoorraadsamenstelling weer. De kleur geeft de grootte van de woning aan. Het woningtype tussenwoning is veruit het meest vertegenwoordigd. Appartementen zijn in de woningvoorraad in 's-Gravenzande ondervertegenwoordigd.

3. Vraag en aanbod

3.1 Koopappartementen

Om inzicht te krijgen in de woningbehoefte wordt gekeken naar de verhouding tussen vraag en aanbod.

In onderstaande grafiek is het aantal transacties van koopappartementen per halfjaar vanaf 2018 in 's-Gravenzande weergegeven alsmede het aanbod aan het begin van ieder halfjaar.

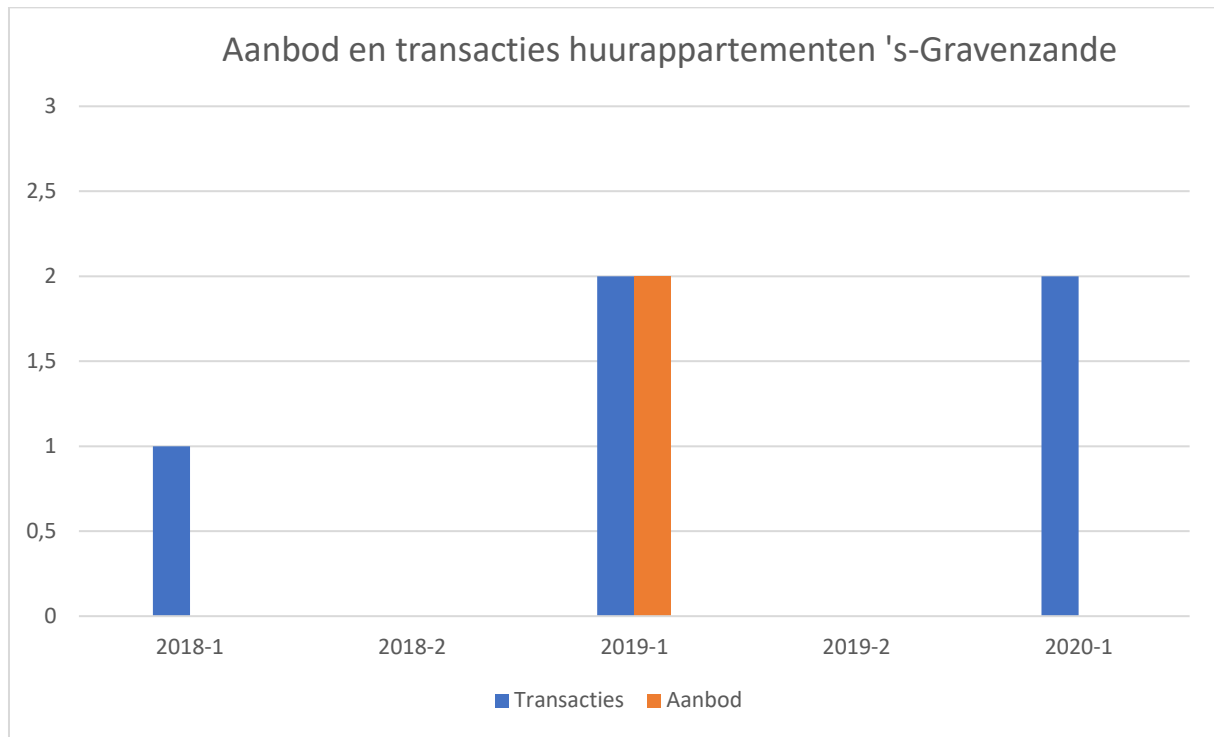


De verhouding tussen vraag en aanbod wordt uitgedrukt in een zogeheten marktkrapte indicator. Deze indicator geeft aan hoeveel maanden nodig zijn om het huidige aanbod gegeven het opnamevermogen van de markt te doen opnemen. Een verhoudingsgetal van 6 tot 10 duidt op een redelijk evenwichtige verhouding. Hierboven is sprake van marktverstoring en is sprake van een kopersmarkt. De marktkrapte indicator voor appartementen in 's-Gravenzande bedraagt 1,1.

Koopappartementen	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	2020-1
Transacties	9	7	18	17	21
Aanbod	4	2	6	4	4
Krapteindicator	2,7	1,7	2,0	1,4	1,1

3.2 Huurappartementen

In volgende grafiek zijn de transactie- en aanbodgegevens weergegeven van de huurappartementen in de vrije sector in 's-Gravenzande weergegeven.



Huurappartementen	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	2020-1
Transacties	1	0	2	0	2
Aanbod	0	0	2	0	0
Krapteindicator	-		6,0		-

Het aantal transacties van huurappartementen in de vrije sector is zeer beperkt. Dit wordt veroorzaakt door een gebrek aan aanbod.

4 Conclusie

	 sociaal	 bereikbaar/middensegment	 (extra) duur	 Totaal
Aantal	8	7	29	44

Het woningbouwprogramma van De Gravin bevat 8 sociale huurappartementen, 7 huurappartementen in de categorie betaalbaar/middensegment met een huurprijs tot € 950,00 en 29 appartementen in de categorie (extra) duur.

Uit de marktdata blijkt dat er nauwelijks transacties plaatsvinden van huurappartementen boven de sociale huurprijsgrens (€ 737,14). Dit wordt veroorzaakt door een groot gebrek aan aanbod. De vraag naar huurwoningen in het bereikbare/middensegment en ook het dure segment is overduidelijk aanwezig. De afzet van de huurappartementen in de Gravin is verzekerd.

De verhouding tussen vraag en aanbod voor koopappartementen in 's-Gravenzande laat vanaf 2018 een daling zien en bedraagt in het eerste halfjaar van 2020 1,1. Dit houdt in dat het aantal transacties 1,1 maal het aanbod betreft. Dat is een uitgesproken krappe markt.

Ten aanzien van het marktsegment (extra) dure koop is er momenteel geen aanbod van gelijke kwaliteit in 's-Gravenzande. Wel is er in het dure koopsegment beperkt aanbod van mindere kwaliteit. Het beperkte aanbod uit zich in een beperkt aantal transacties. Te voorzien is dat de vraag gegeven de hoge kwaliteit van de Gravin, zich in het dure segment vooral zal richten op de Gravin.

Indien besloten wordt de geplande ruimte ten behoeve van commerciële doeleinden en horeca om te zetten naar circa 4 woningen is en gelet op de huidige marktomstandigheden voldoende ruimte in ieder segment voor deze toevoeging.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er in 's-Gravenzande momenteel voldoende vraag is naar zowel de koop- als naar huurappartementen in de Gravin.

Wateringen, 2 november 2020

BORGDORFF MAKELAARS B.V.