

Marktonderzoek Westland

Cárin Alves
Niels Gersonius

afd. Research
februari 2020

Aanleiding / Stand van zaken

- Nieuwe ontwikkelingen/nieuwe fases van BPD in gemeente Westland. Totaal ca. 3.700 woningen gepland (2020-2027):
 - ◆ 1.600 woningen in Monster
 - ◆ 800 woningen in De Lier
 - ◆ 470 woningen in Poeldijk
 - ◆ 650 woningen in Wateringen
 - ◆ 200 woningen in Kwintsheul
- ◆ Van de ca. 3.700 woningen zullen ca. 600 woningen (15%) in de categorieën *sociaal* (koop en huur) en *bereikbaar* (koop en middenhuur) worden gerealiseerd; en wel in de kernen Kwinstheul, Wateringen en De Lier.
- In andere plannen in het Westland (niet-BPD) tellen we nog ca. 1.000 woningen: 200 in Kwintsheul en 800 in 's Gravenzande.
- Totaal in het Westland zijn dat ca. 4.700 woningen, waarvan ca. 4.000 in de markt (middenduur en duur koop) en ca. 700 sociaal/bereikbaar.

Huishoudensgroei

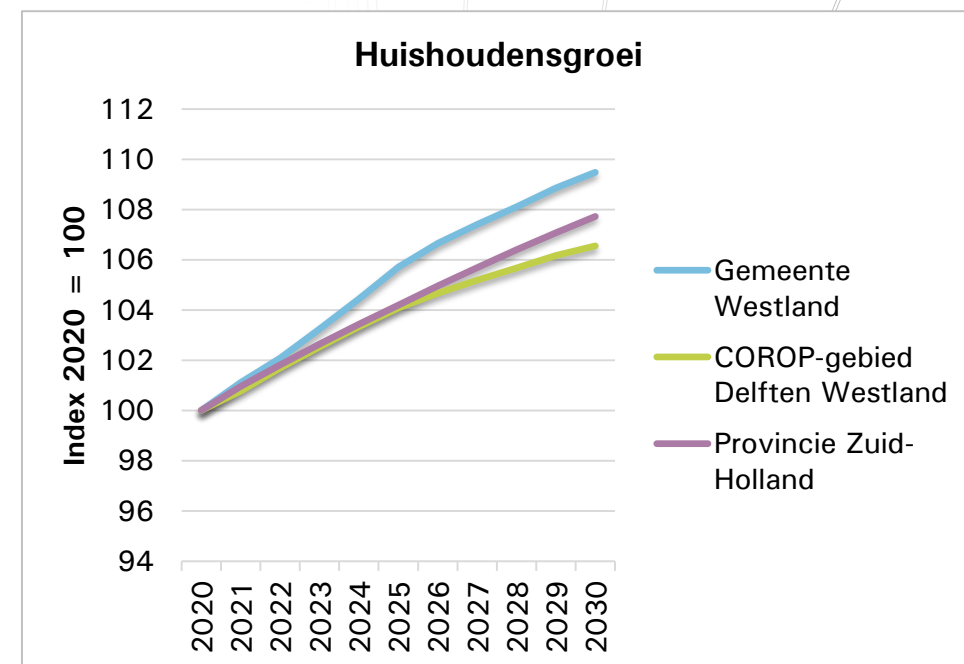
Gemeente Westland

Huishoudens 2020: 46.570 huishoudens

Huishoudens 2027: 50.020 huishoudens

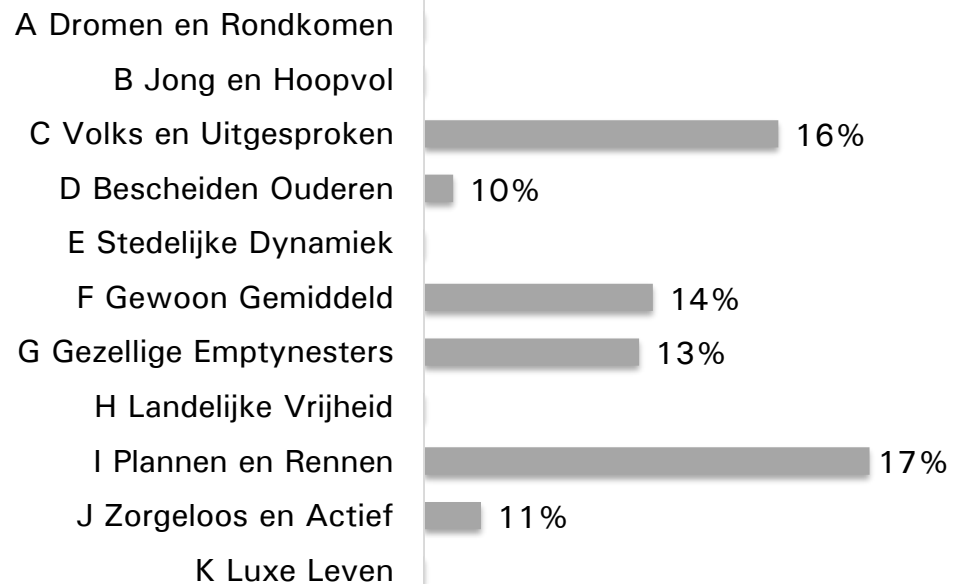
Huishoudensgroei 2020-2027: +7%, +3.450 huishoudens, ca. 430 per jaar

- Alleenstaanden + 2.060 hhs
- Stellen zonder kinderen + 660 hhs
- Gezinnen met kinderen + 730 hhs
- < 30 jaar – 110 hhs
- 30-64 jaar + 760 hhs
- > 65 jaar + 2.800 hhs
- Huishoudensgroei vooral aan oudere alleenstaanden te danken.
- Huishoudensgroei in Westland relatief hoger dan in COROP gebied en hoger dan in provincie Zuid-Holland.

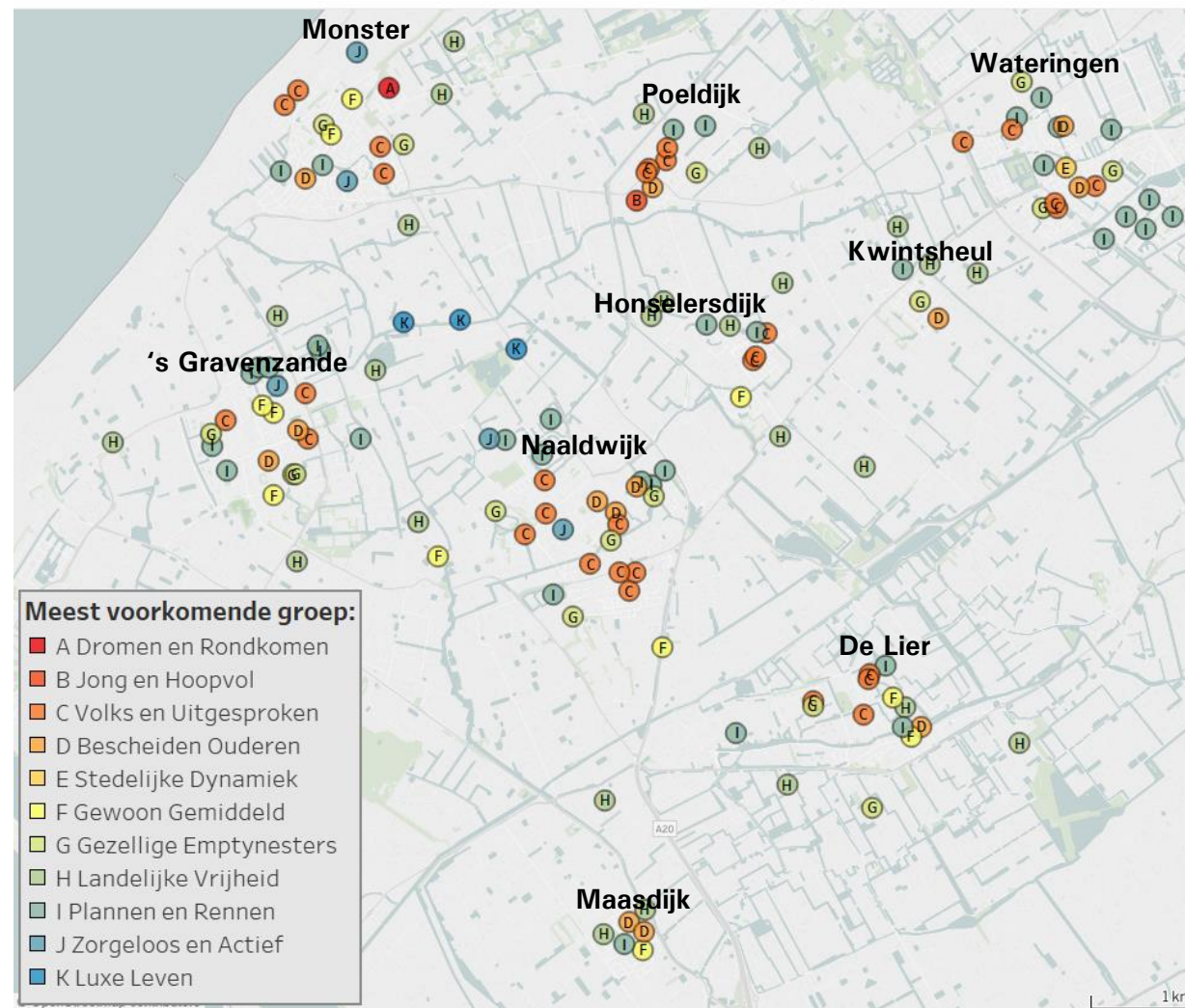


Bron: Primos 2019, ABF-Research

Meest voorkomende doelgroepen



Meest voorkomende doelgroep per PC5



Doelgroepen

Gemeente Westland

C Volks en Uitgesproken (16%) 	F Gewoon Gemiddeld (14%) 	I Plannen en Rennen (17%) 
45 – 65 jaar	45 – 55 jaar	35 – 50 jaar
Alleenstaanden en Gezinnen met kinderen	Gezinnen met kinderen	Gezinnen met kinderen
Beneden modaal inkomen	Boven modaal inkomen	Meer dan 2x modaal inkomen
Lage opleidingsniveau	Middelbare opleidingsniveau	Hoge opleidingsniveau
Werkenden	Werkenden	Werkenden
Huur rijwoning 80-120m ²	Koop rijwoning 100-120m ²	Koop rijwoning 100-140m ²
<i>De impulsieve consument die in de eerste plaats streeft naar een onbezorgd, plezierig en comfortabel leven.</i> Ambities: • <i>Materiële rijkdom</i> • <i>Vrij zijn en gemakkelijk leven</i> • <i>Vermaak</i>	<i>De conformistische, statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.</i> Ambities: • <i>Balans vinden tussen traditionele normen en waarden en verandering</i> • <i>Gezin als hoeksteen van de samenleving</i> • <i>Status en aanzien verwerven</i>	<i>De conformistische, statusgevoelige burgerij die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden als consumeren en genieten.</i> Ambities: • <i>Balans vinden tussen traditionele normen en waarden en verandering</i> • <i>Gezin als hoeksteen van de samenleving</i> • <i>Status en aanzien verwerven</i>

Doelgroepen

Gemeente Westland

G Gezellige Emptynesters (13%) 	J Zorgeloos en Actief (11%) 	D Bescheiden Ouderen (10%) 
60 – 70 jaar	> 50 jaar	> 80 jaar
Stellen zonder kinderen	Stellen zonder kinderen	Alleenstaanden
Boven modaal inkomen	Meer dan 2x modaal inkomen	Beneden modaal inkomen
Middelbare opleidingsniveau	Hoge opleidingsniveau	Lage opleidingsniveau
Gepensioneerden	Gepensioneerden	Gepensioneerden
Koop rijwoning 100-120m ²	Koop rijwoning 100-120m ²	Huur appartement 80-100m ²
<i>De moralistische, plichtsgetrouwe en op de status-quo gerichte burgerij die vasthoudt aan tradities en materiële bezittingen.</i> Ambities: • Vasthouden aan traditionele normen en waarden • Gezin als hoeksteen van de samenleving • Rustig en harmonieus leven	<i>De liberaal-conservatieve maatschappelijke bovenlaag die technologische ontwikkeling omarmt, maar terughoudend staat tegenover sociale en culturele vernieuwing.</i> Ambities: • Vasthouden aan traditionele normen en waarden • Beschermen van sociale status	<i>De moralistische, plichtsgetrouwe en op de status-quo gerichte burgerij die vasthoudt aan tradities en materiële bezittingen.</i> Ambities: • Vasthouden aan traditionele normen en waarden • Gezin als hoeksteen van de samenleving • Rustig en harmonieus leven

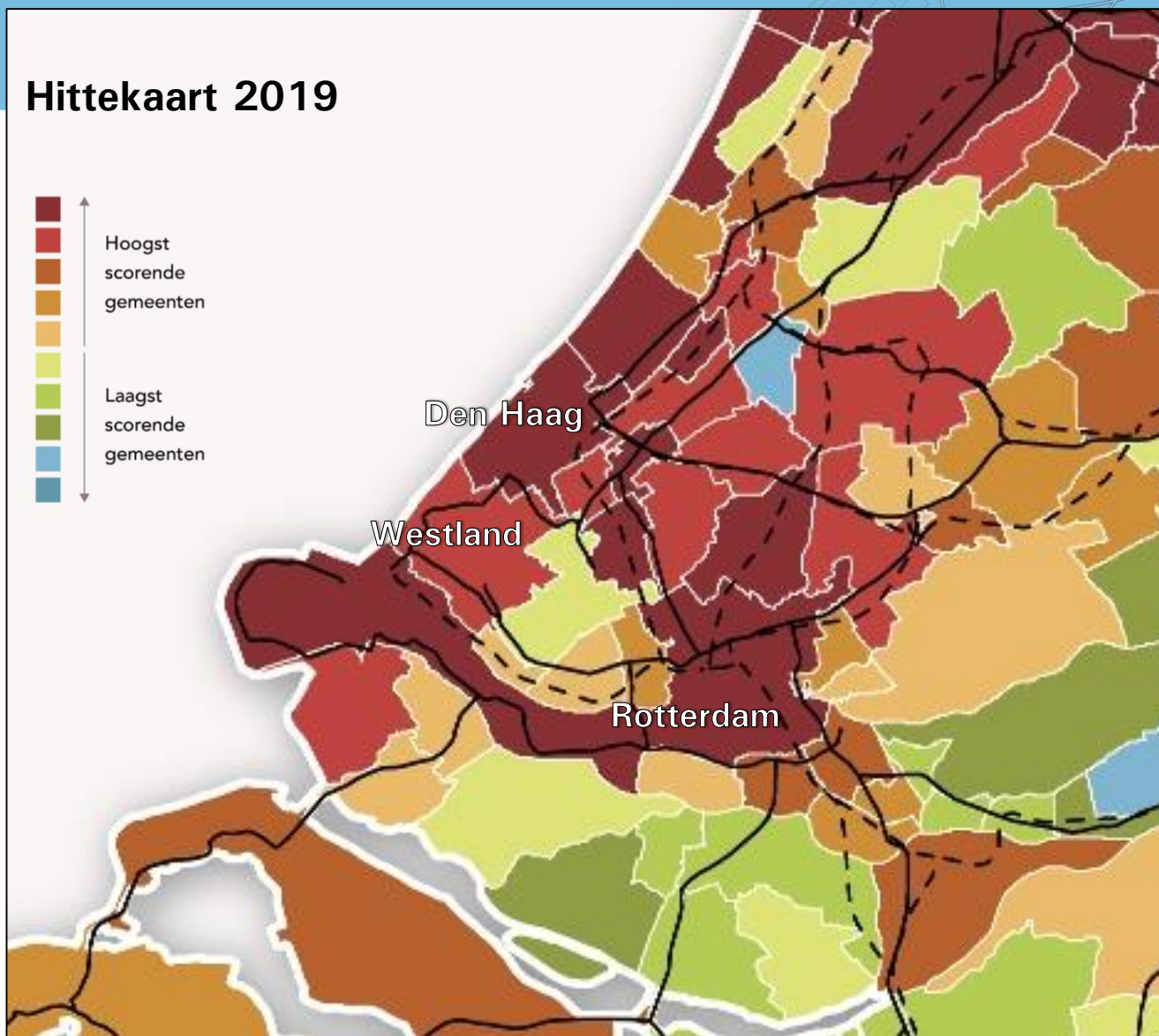
Woningmarkt

Gemeente Westland

BPD brengt op basis van diverse factoren de sterke en minder sterke gebieden op de woningmarkt in kaart.

Een hoge score kenmerken zich door hoge koopprijzen en/of veel huizenverkopen, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei.

Westland scoort positief in de BPD Hittekaart: positie 39 van de 380 gemeenten. **Aan de hand van deze methode hoort Westland bij de 10% beste gemeenten in Nederland.** Dit betekent dat Westland een kansrijk gebied is voor woningbouwontwikkeling.



Bron: BPD Hittekaart 2019

Woningmarktgebieden

Gemeente Westland

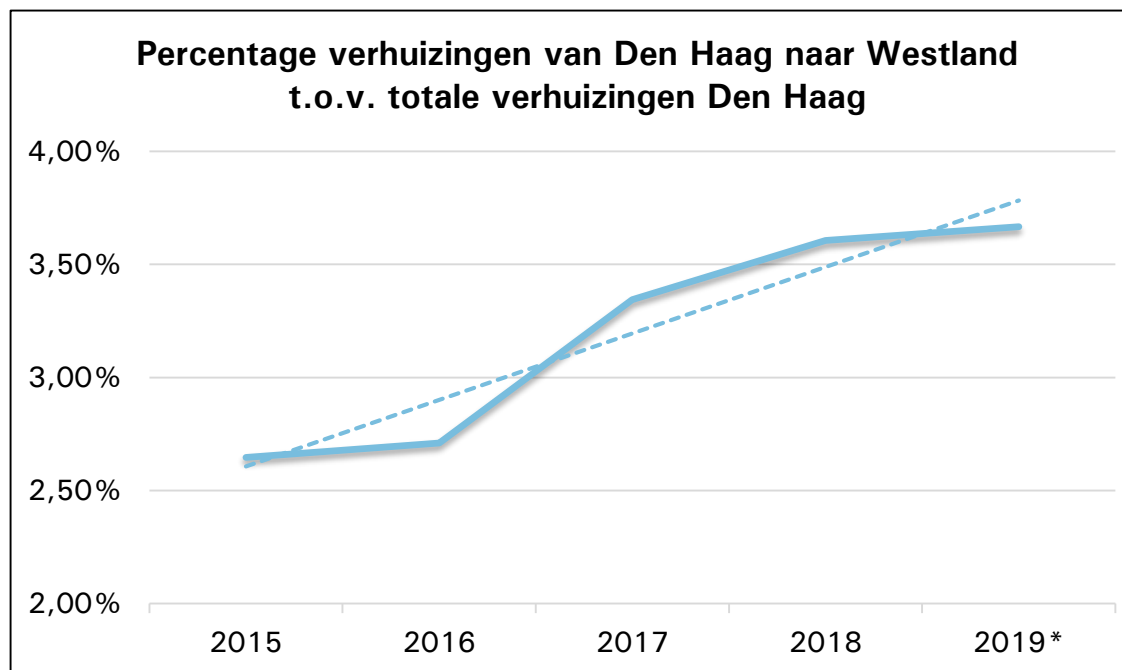
- Monster, Poeldijk, 's-Gravenzande en Naaldwijk concurreren met elkaar.
- Wateringen, Kwintsheul en Honselersdijk concurreren met elkaar.
- De Lier is zeer lokale markt; maar concurreert enigszins met Naaldwijk en Maasdijk.
- In gemeente Westland zien we nog een vierde woningmarktgebied: 's Gravenzande, Monster, Naaldwijk, Hoek van Holland concurreren met elkaar.

Instroom vanuit Den Haag vindt voornamelijk plaats naar Monster, Poeldijk, Wateringen en Kwintsheul.



Verhuizingen vanuit Den Haag naar gemeente Westland (1)

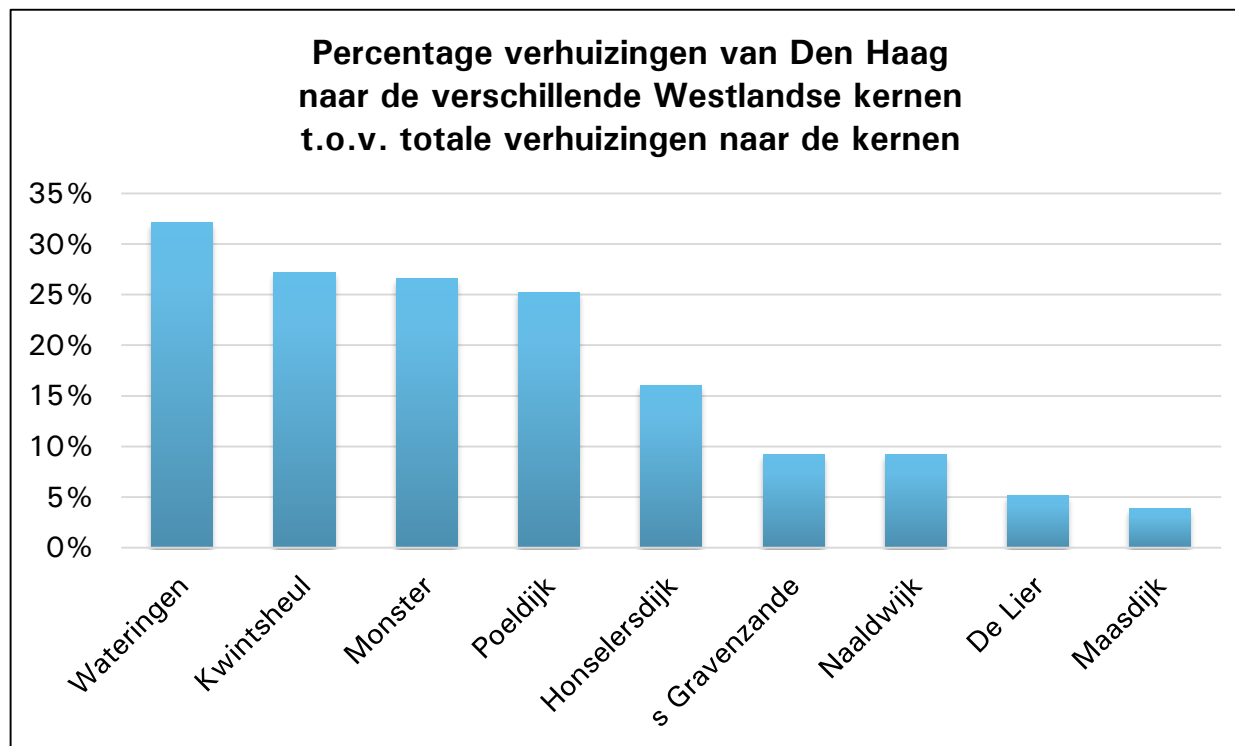
In de laatste jaren zien we **een toename van het aantal mensen dat vanuit Den Haag naar Westland verhuist**. Dat heeft het meest waarschijnlijk te maken met het groeiende aanbod aan woningen in Westland én met de verhitte woningmarkt in Den Haag.



Bron: Whooz Verhuisdata 2015-2019 (tot sept 2019)

Verhuizingen vanuit Den Haag naar gemeente Westland (2)

Maar Hagenaren/Hagenezen verhuizen niet zomaar naar alle kernen in Westland. **De meest dichtstbijzijnde kernen, zoals Wateringen, Kwintsheul, Monster en Poeldijk hebben echter de voorkeur.**



Bron: Whooz Verhuisdata 2015-2019 (tot sept 2019)

Nieuwbouwmarkt: bouwvergunningen

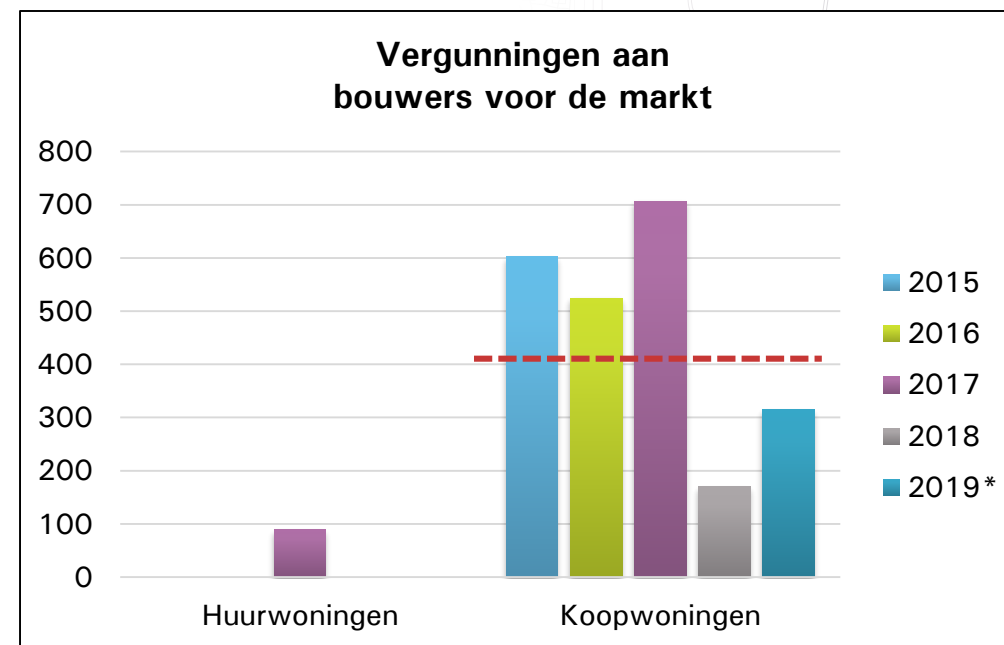
Gemeente Westland

In de laatste jaren (2015 – 2019) werden er jaarlijks gemiddeld 630 vergunningen afgegeven voor nieuwbouwwoningen:

- 80% aan bouwers voor de markt
- 20% aan particuliere opdrachtgevers
- $\approx 0\%$ aan overheid of woningcorporaties

Vergunningen aan bouwers voor de markt:

- **ca. 470 vergunningen per jaar voor koopwoningen**
- ca. 20 vergunningen per jaar voor huurwoningen



2019* = totale waarde ingeschat

Bron: CBS

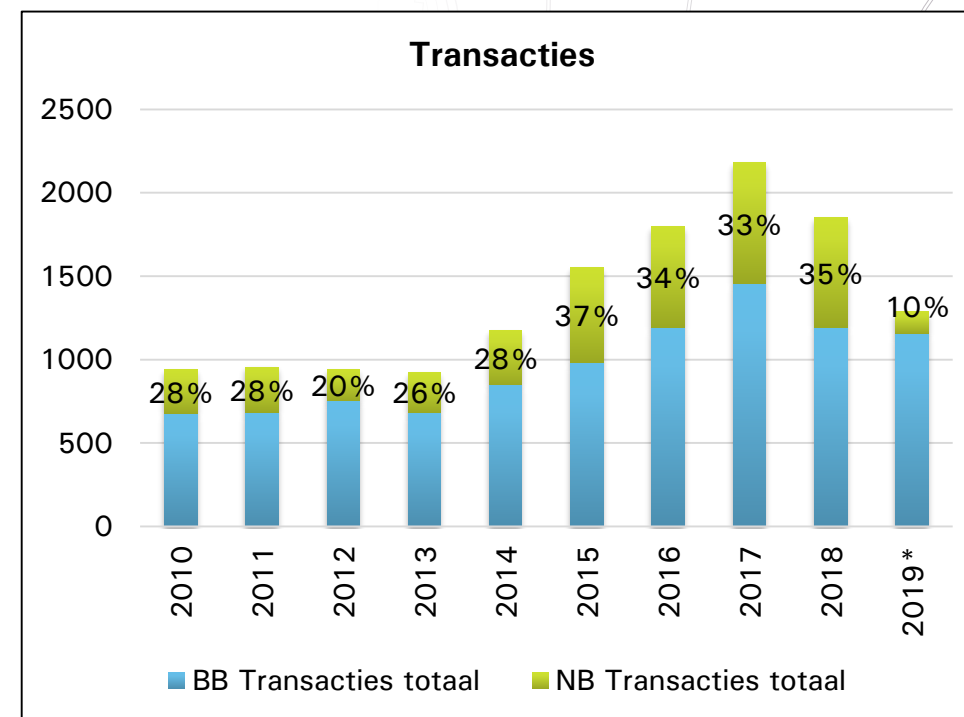
Nieuwbouwmarkt: marktvolume

Gemeente Westland

In de laatste jaren zien we een toename van het aantal transacties. Dat is echter een nationale trend.

In de periode 2015-2019:

- ca. 1.200 transacties per jaar in de bestaande markt
- **ca. 540 transacties per jaar in de nieuwbouw markt**
- iets meer dan een derde van de transacties betreft een nieuwbouwwoning.
- 80% van de transacties (zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw) betreft een eengezinswoning.



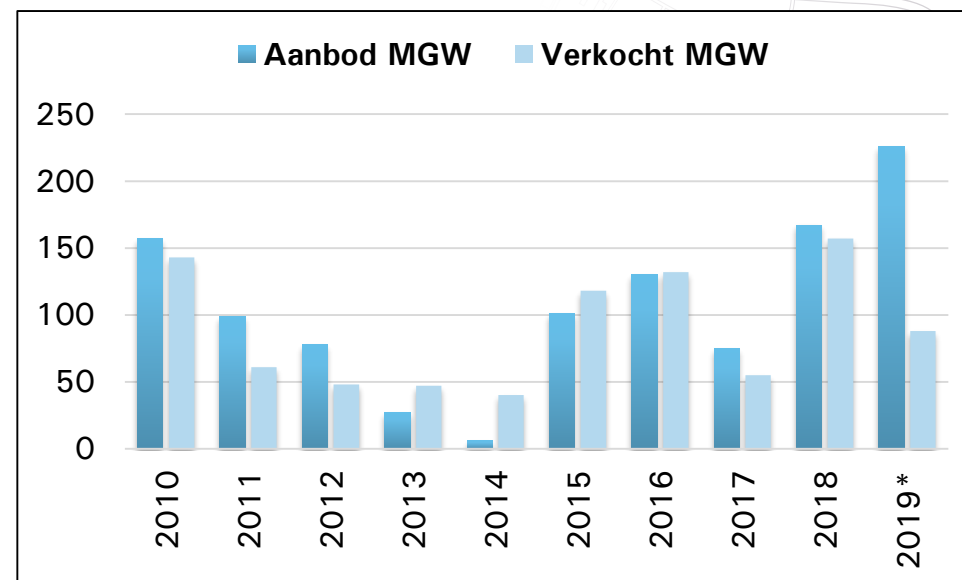
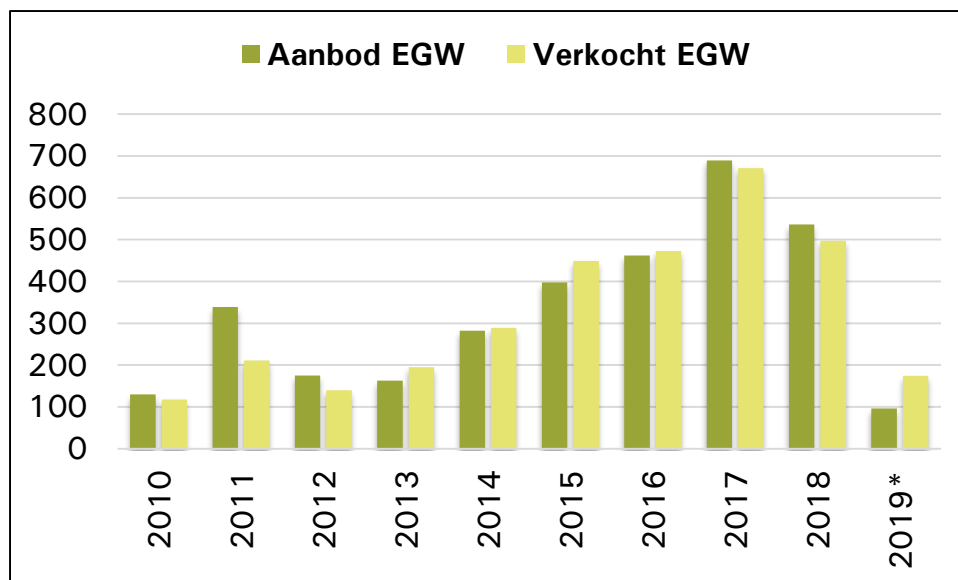
2019* = totale waarde ingeschat

Bron: Kadaster (BB), Monitor Nieuwe Woningen (NB)

Nieuwbouwmarkt: dynamiek

Gemeente Westland

- Sinds 2013 nam het aantal aangeboden en verkochte nieuwbouwwoningen sterk toe.
- Alle nieuwbouw koopwoningen die in de afgelopen jaren op de markt zijn gekomen, zijn verkocht.
- **Het is aannemelijk dat als er meer aanbod geweest zou zijn, dat er ook meer transacties zouden zijn geweest; maar hoeveel meer is echter een onbekend gegeven.**



2019* = totale waarde ingeschat
Bron: Monitor Nieuwe Woningen

Nieuwbouwmarkt: prijsniveaus

Gemeente Westland

- Data betreft de gemiddelde vraagprijzen per woningtype in de kernen waar nieuwbouwwoningen momenteel worden aangeboden.
- Data is afgerond en is op lage aantallen gebaseerd. Resultaten zijn dus slechts indicatief.
- Monster kent de hoogste gemiddelde vraagprijzen; en dat voor alle woningtypes.

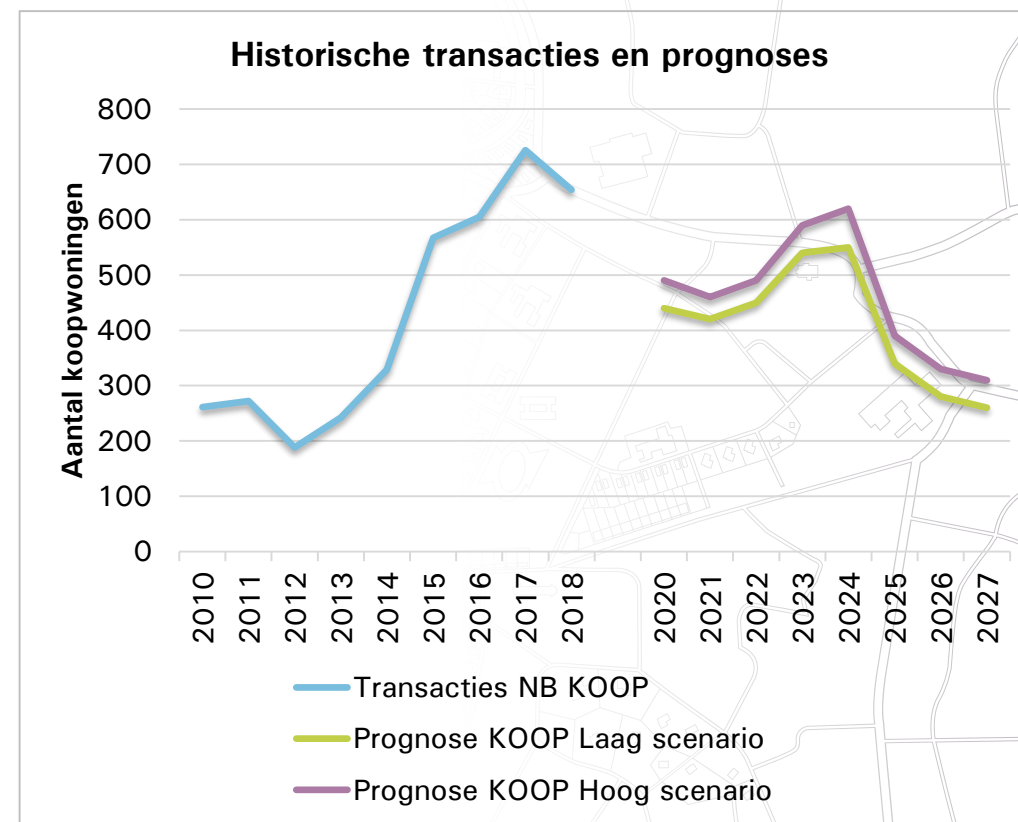
	Naaldwijk	's Gravenzande	Maasdijk	Poeldijk	Monster	Wateringen	De Lier
Hoek- en rijwoningen	€378.000 €3.100/m ²	€370.000 €2.900/m ²	€310.500 €3.200/m ²	€377.000 €2.850/m ²	€450.000 €3.200/m ²	€407.000 €3.200/m ²	€411.800 €3.000
2 ⁺ 1 kapwoningen	€533.000 €3.100/m ²	€550.000 €3.250/m ²	€648.000 €3.450/m ²	€549.000 €3.500/m ²	€636.000 €3.550/m ²	.	.
Vrijstaande woningen	€640.000 €4.100/m ²	€732.500 €4.200/m ²	.	€739.000 €3.750/m ²	€1.800.000 €7.400/m ²	.	.

Bron: Olsthoorn Makelaars

Nieuwbouwmarkt: uitbreidingsruimte

Gemeente Westland

- Op basis van o.a. de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte, de demografische ontwikkelingen, de beschikbare plancapaciteit rekent het Socrates prognosemodel wat idealiter het meest optimale nieuwbouwprogramma is. Uitgangspunt daarbij is een voorraad die zo veel mogelijk aansluit op de consumentenbehoefte. We benadrukken dat uitkomsten van dit model geen absolute waarheid zijn; ze bieden wel een handvat om de toekomst beter in te kunnen schatten.
- Volgens het Socrates prognosemodel is er in de gemeente Westland in de periode 2020-2027 ruimte voor 440 – 480 nieuwbouwwoningen per jaar. (Dit is het totaal van zowel binnenverhuizingen als instroom vanuit randgemeenten.)
- Het merendeel zijn koopwoningen: tussen de 410 en de 460 nieuwbouwwoningen per jaar.**
 - 60% koop eengezinswoningen**
 - 40% koopappartementen**
- Dit is minder dan het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen in de afgelopen jaren.



Bron: Monitor Nieuwe Woningen,
Socrates prognosemodel – ABF Research

Conclusies (1)

- Huishoudensgroei van ca. 430 huishoudens per jaar.
- Zoals in de rest van Nederland groei is vooral te danken aan oudere alleenstaanden. Maar Westland zal niet snel lijden aan “vergrijzing en verdunning”. Hier zijn de gezinnen met kinderen de grootste groep; ook in 2027.
- Westland scoort hoog in de BPD Hittekaart. Volgens deze methode hoort Westland bij de 10% beste gemeenten in Nederland. Dit betekent dat Westland een kansrijk gebied is voor woningbouwontwikkeling.
- In Westland identificeren we vier woningmarktgebieden, wat betekent dat men een lokale voorkeur heeft en dus niet naar alle kernen binnen de gemeente verhuisd.
- Hetzelfde kunnen we zeggen over de nieuwkomers uit Den Haag (en wellicht andere randgemeenten, zoals Rijswijk). We zien steeds meer Hagenaren/Hagenezen naar Westland verhuizen; maar ook deze kiezen vooral voor de kernen die dichtbij Den Haag liggen.

Conclusies (2)

- We zien een toename van het aantal transacties in Westland. Maar dat is echter een nationale trend geweest.
- Al het aanbod aan nieuwbouwwoningen is door de markt opgenomen. Het is dan aannemelijk dat als er meer aanbod was, dat er ook meer transacties geweest zouden zijn; maar hoeveel meer is echter een onbekend gegeven.
- Volgens het Socrates prognosemodel is er in de gemeente Westland ruimte voor 440 – 480 nieuwbouwwoningen per jaar. Dit aantal moet in de huidige markt gehaald kunnen worden.
- Volgens dit model is er bijna geen huur nodig. Het merendeel van de marktruimte is koopwoningen, tussen de 410 en de 460 nieuwbouwwoningen per jaar; ongeveer 60% koop eengezinswoningen, 40% koopappartementen. (Deze verhouding kan echter per kern variëren.)

Conclusies (3)

- Totaal tellen alle plannen in Westland (BPD + niet-BPD) ca. 510 nieuwboukoopwoningen per jaar, wat iets hoger ligt dan de prognoses van Socrates (410-460 nieuwbouw koopwoningen).
- Toch is dit overschot niet problematisch.
 - Al het aanbod aan nieuwbouwwoningen is door de markt opgenomen.
 - De verhitte woningmarkt in Den Haag kan voor nog meer instroom zorgen dan tot nu toe.
 - De BPD plannen zijn verspreid over verschillende kernen.
- In Kwintsheul kan er enige concurrentie tussen de plannen ontstaan, wat voor een lagere afzetsnelheid kan zorgen.



bpd

bouwfonds property development

Onderdeel van Rabobank