

**stec
groep**



Woningbehoefte Heenweg

Kwantitatieve & kwalitatieve behoefte

Stec Groep aan Gemeente Westland

Erik de Leve & Martijn van den Bosch
12 december 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding en leeswijzer	3
2	Kwantitatieve vraag	4
2.1	Reken bij nieuwbouw in Heenweg op een woningbehoefte van maximaal 40 stuks	4
2.2	Huishoudensontwikkeling volgens Primos2016, WBR en BP 2016	4
2.3	Woningvraag volgens BP2016.....	6
2.4	Woningvraag volgens WBR 2016	6
2.5	Woningvraag volgens Primos2016.....	7
2.6	Woningvraag tot 2030 en 2040	7
3	Kwalitatieve vraag	8
3.1	Richt de nieuwbouw vooral op nultrede of rijwoningen in de koop tot € 300.000 of sociale huur	8
3.2	Ontwikkeling doelgroepen	8
3.3	Woningtypen	9
3.4	Eigendomsvormen.....	9
3.5	Prijsklassen koop.....	10
3.6	Prijsklassen huur	10
3.7	Bestaande woningvoorraad	11

1 Inleiding en leeswijzer

Leeswijzer

Omdat er op korte termijn (wellicht) sprake is van woningbouw in de kern Heenweg in de gemeente Westland, wilt u specifiek weten wat de woningbehoefte in deze kern is. In 2014 hebben wij als Stec een woningmarktonderzoek gedaan, maar daarbij voor de woningbehoefte in Westland geen specifieke uitsplitsing gemaakt naar de kern Heenweg. Deze kern was toen toegerekend aan de wijk waar deze onderdeel van uitmaakt (wijk 's-Gravezande).

U wilt graag inzicht in de woningbehoefte in de kern Heenweg voor de periode 2017 – 2030 en 2017 – 2040, zowel in aantallen als naar kwaliteiten. U wilt dit gebaseerd op enkele specifieke huishoudensprognoses, te weten de provinciale prognoses WBR en BP uit 2016 en de Primosprognose 2016 op het niveau van de gemeente en specifiek voor de kern.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 leest u over de kwantitatieve vraag. In hoofdstuk 3 komt de kwaliteit van de te realiseren nieuwbouw aan de orde.

2 Kwantitatieve vraag

2.1 Reken bij nieuwbouw in Heenweg op een woningbehoefte van maximaal 40 stuks

Op basis van verschillende prognoses, verwachten we in Heenweg bij een aantrekkelijk nieuwbouwprogramma maximaal behoefte aan circa 40 extra woningen tot 2030. Hierbij achten wij de prognose volgens het WBR2016 als het meest realistische uitgangspunt. We benadrukken dat dit een indicatieve benadering is van de woningvraag. De bandbreedte die voor de periode tot 2030 ontstaat tussen de Primos2016, WBR2016 en BP2016 prognoses bedraagt 0 (bij een migratiesaldo-0 scenario) tot 45 woningen. Tot 2040 ontstaat er een bandbreedte van 10 tot 75 woningen.

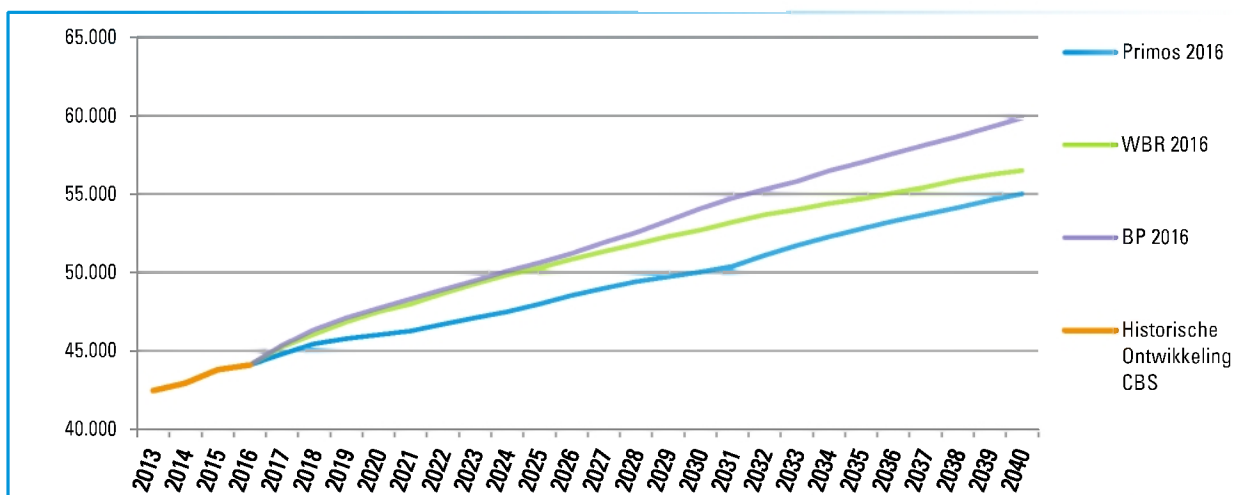
Voorwaarde voor deze 40 extra woningen is wel dat de nieuwbouw in dit project (of projecten) aantrekkelijk is en daardoor zeer goed concurreert met andere projecten in de gemeente. In de volgende paragrafen leest u hiervoor de onderbouwing.

2.2 Huishoudensontwikkeling volgens Primos2016, WBR en BP 2016

Vanuit provincie Zuid-Holland zijn de Bevolkingsprognose (BP) en Woonbehoefteraming (WBR) uit 2016 beschikbaar. Onze ervaring met prognoses is dat deze met onzekerheid gepaard gaan. Daarom zetten we naast de provinciale prognose ook de prognose volgens Primos2016 voor gemeente Westland in perspectief waarbij we, voor Primos 2016, uitgaan van het uitgangspunt één extra huishouden is één extra woning. De WBR en BP gaan immers al uit van de verwachte woningvraag. We kijken ook terug: wat is de daadwerkelijke ontwikkeling geweest sinds 2013 geweest? Zo bepalen we wat reële bandbreedtes zijn voor de kwantitatieve woningvraag op middellange termijn in Westland. In onderstaande figuur zijn de historische huishoudensontwikkeling, de kwantitatieve opgave volgens de provinciale prognoses, en de recente prognose Primos2016 weergegeven.

Te zien is dat van 2013 tot 2017 sprake was van een groeiend aantal huishoudens in de gemeente Westland. Volgens alle drie de prognoses zet deze trend tot zeker 2040 voort, hoewel de verschillen tussen de prognoses groter worden naarmate verder in de tijd wordt gekeken. Primos2016 gaat tot 2030 uit van een woningvraag van ongeveer 5.245 woningen, en circa 10.235 woningen tot 2040. WBR2016 ligt meer in het midden, en gaat tot 2030 uit van ongeveer 7.475 woningen en tot 2040 een vraag van 11.275 woningen. BP2016 gaat tot 2030 uit van een woningvraag van circa 8.730 en circa 14.520 woningen tot 2040.

Figuur 1: Ontwikkeling huishoudens historisch en geprognosticeerd gemeente Westland



Bron: Primos, 2016; Provincie Zuid-Holland, WBR BP, 2016; CBS, 2017; Bewerking Stec Groep (2017).

UITLEG VERSCHILLEN PROGNOSES

Zowel de WBR als de BP zijn prognose zijn gebaseerd op een provinciaal model van Primos van ABF-Research. Primos is op haar beurt weer gebaseerd op de op dat moment meest recente prognose van het CBS (van de landelijke bevolkings- en huishoudensontwikkeling). De prognoses verschillen in de praktijk hoofdzakelijk doordat er verschillende uitgangspunten aan ten grondslag liggen. Zo wordt in Primos rekening gehouden met het effect van woningbouwplannen op de huishoudensgroei. Middels BP voorspelt de provincie een realistische huishoudensontwikkeling, op basis van bouwplannen. De WBR prognose geeft voor elke regio een realistisch inzicht in hoeveel extra woningen er in de gemeenten nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens, door uit te gaan van een "binnenlands migratiesaldo nul" en rekening te houden met de stand van de bestaande woningvoorraad.

Heenweg is volgens de CBS indeling een buurt binnen de wijk 's-Gravenzande binnen de gemeente Westland. Op basis van historische CBS gegevens, in de tabel hieronder, is vervolgens vast te stellen dat het aantal huishoudens in Heenweg tussen 2013 en 2017 is toegenomen met 20 huishoudens. Het aantal zelfstandige woningen in Heenweg tussen 2013 en 2017 is toegenomen met 4. Gemiddeld bedroeg het aandeel van het aantal huishoudens en aantal woningen, ten opzichte van de gehele gemeente Westland 0,66%, zo is ook in onderstaande tabel te zien.

Tabel 1: Historische ontwikkeling huishoudens en woningen in Westland en kern Heenweg

	2013	2014	2015	2016	Gemiddeld
Huishoudens					
Westland	42.450	42.920	43.790	44.090	43.315
Heenweg	270	285	290	290	285
Aandeel	0,64%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%
Woningen					
Westland	41.185	41.690	42.340	42.620	41.960
Heenweg	280	280	285	285	280
Aandeel	0,68%	0,67%	0,67%	0,67%	0,67%

Bron: CBS, 2017: Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijfdecimalen.

Om op realistische wijze het aandeel van de kern Heenweg in de gemeentelijke toekomstige huishoudensontwikkeling te bepalen, is het belangrijk om naast de voorgaande kwantitatieve benadering, ook te kijken naar de kwalitatieve aspecten van de kern Heenweg. Op basis van verschillende ruimtelijke indicatoren (zie tabel 2), is ons oordeel dat de kern Heenweg minder positief scoort ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde en ten opzichte van andere kernen in de gemeente Westland. Daarom achten wij het dan ook realistisch om het aandeel in de toekomstige gemeentelijke groei voor de kern Heenweg naar beneden bij te stellen naar 0,5%.

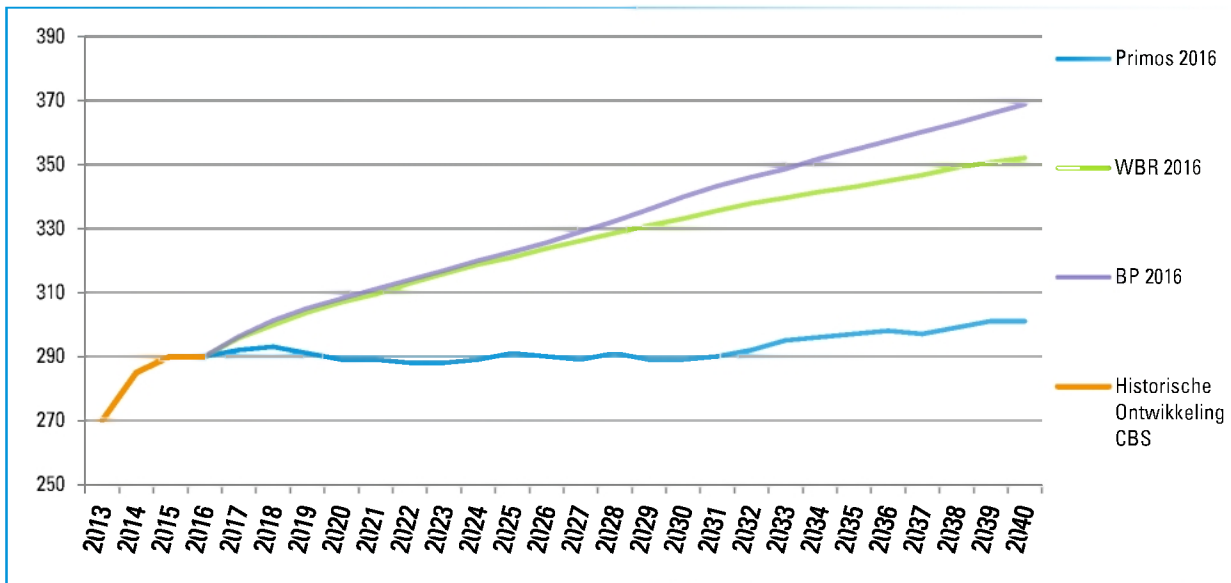
Tabel 2: Indicatoren aantrekkelijkheid Heenweg

Indicatoren
Dagelijkse voorzieningen
Onderwijsvoorzieningen
Zorgvoorzieningen
Niet-dagelijks, horeca en recreatieve voorzieningen
Werkgelegenheid
Aantrekkelijkheid omgeving

Bron: CBS, 2017: Bewerking Stec Groep (2017).

Om een goed beeld te krijgen van de huishoudensontwikkeling in de kern Heenweg, is in de onderstaande figuur, de verhouding van 0,5% in Heenweg, wordt toegepast op de prognoses BP2016 en WBR2016. Daarnaast is de Primos2016 prognose op buurtniveau getoond voor de kern Heenweg.

Figuur 2: Ontwikkeling huishoudens historisch en geprognosticeerd kern Heenweg



Bron: Primos, 2016; Provincie Zuid-Holland, WBR/BP, 2016; CBS, 2017; Bewerking Stec Groep (2017).

2.3 Woningvraag volgens BP2016

De woningvraag volgens de provinciale prognose BP2016 valt het meest positief uit van de drie prognoses. De BP2016 gaat immers uit van zowel de natuurlijke aanwas, als de binnenlandse migratie, onder andere op basis van woningbouwplannen. Voor het bepalen van de verwachte woningvraag voor Heenweg op basis van het BP2016 is gebruik gemaakt van het gemiddelde woning- en huishoudensaandeel van 0,5% binnen de gemeente Westland. Zoals hieronder in de tabel te zien is, wordt op basis van deze gegevens een groeiende woningvraag tot 2040 verwacht. Op basis van BP2016 is voor de periode 2017-2030 een woningvraag van 45 woningen te verwachten, en voor periode 2017-2040 een vraag van 75 woningen.

Tabel 3: Ontwikkeling woningvraag Heenweg 2017-2040 o.b.v. BP2016

	Stand 2017	Stand 2030	Stand 2040	Ontw. 2017-2030	Ontw. 2017-2040
Heenweg	295	340	370	45	75

Bron: Provincie Zuid-Holland, BP2016, 2016; CBS, 2017; Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

2.4 Woningvraag volgens WBR 2016

De woningvraag volgens de provinciale prognose WBR2016 valt gemiddeld uit ten opzichte van de overige prognoses. De WBR2016 gaat uit van binnenlands migratiesaldo nul per gemeente. Voor het bepalen van de verwachte woningvraag voor Heenweg op basis van het WBR2016 is ook gebruik gemaakt van het gemiddelde woning- en huishoudensaandeel van 0,5% binnen de gemeente Westland. Zoals hieronder in de tabel te zien is, wordt op basis van deze gegevens tevens een groeiende woningvraag tot 2040 verwacht. Op basis van WBR2016 is voor de periode 2017-2030 een woningvraag van 35 woningen te verwachten, en voor periode 2017-2040 een vraag van 55 woningen.

Tabel 4: Ontwikkeling woningvraag Heenweg 2017-2040 o.b.v. WBR2016

	Stand 2017	Stand 2030	Stand 2040	Ontw. 2017-2030	Ontw. 2017-2040
Heenweg	295	335	355	35	55

Bron: Provincie Zuid-Holland, WBR2016, 2016; CBS, 2017; Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

2.5 Woningvraag volgens Primos2016

De woningvraag volgens de Primos2016 prognose op buurtniveau valt het minst positief uit ten opzichte van de overige prognoses. Ook Primos2016 gaat uit van binnenlandse migratie en natuurlijke aanwas en is toegespitst op wijken en buurten. Voor het bepalen van de verwachte woningvraag voor Heenweg op basis van Primos2016 is gebruik gemaakt van de Primos2016 prognose op wijk- en buurtniveau. Zoals hieronder in de tabel te zien is, wordt op basis van deze gegevens tot 2030 een licht negatieve woningvraag verwacht, en tot 2040 een licht positieve woningvraag. Op basis van Primos2016 is voor de periode 2017-2030 een woningvraag van 0 woningen te verwachten, en voor periode 2017-2040 een vraag van 10 woningen. De Primos2016 prognose op buurtniveau toont dat er wordt uitgegaan van 0 nieuwbouwtoevoegingen in Heenweg tot 2040. En op korte termijn, tot en met 2019, wel van een onttrekking van 2 woningen per jaar (totaal 6 woningen tot en met 2019). Primos2016 voorziet daarmee geringe natuurlijke aanwas tot 2040, en gaat daarnaast uit van een nihil migratiesaldo. Dit verklaart het verschil tussen de voorgaande, naar rato verdeelde prognoses (WBR2016 en BP2016) en de Primos2016 prognose op buurtniveau.

Tabel 5: Ontwikkeling woningvraag Heenweg 2017-2040 o.b.v. Primos2016 op buurtniveau

	Stand 2017	Stand 2030	Stand 2040	Ontw. 2017-2030	Ontw. 2017-2040
Heenweg	290	290	300	0	10

Bron: ABF-Research, Primos, 2016: Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

2.6 Woningvraag tot 2030 en 2040

Zoals hiervoor werd uitgelegd verschilt de woningvraag volgens de prognoses WBR2016 en BP2016, relatief sterk van de Primos2016 prognose op buurtniveau. Dit verschil ontstaat doordat er in de Primos2016 prognose op het niveau van de buurt Heenweg, wordt uitgegaan van nihil natuurlijke aanwas en migratie, terwijl de woningvraag voor Heenweg volgens de provinciale prognoses is bepaald aan de hand van de verwachte totale gemeentelijke woningvraag naar rato van het aantal huishoudens en de woningvoorraad.

Primos2016 geeft in onze visie een realistisch beeld van de situatie in Heenweg, wanneer er geen woningen worden toegevoegd in de toekomst (deze prognose gaat voor Heenweg immers uit van de situatie van 0 nieuwbouwtoevoegingen).

Wanneer er in de toekomst wel nieuwbouwwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad van Heenweg, achten wij het realistisch om uit te gaan van de geschatte woningvraag volgens WBR2016. De woningvraag wordt in dat geval dus voornamelijk bepaald door binnenlandse migratie, ofwel: het aantrekken van huishoudens van buiten Heenweg. De natuurlijke aanwas is immers gering. Daarbij is het belangrijk woningen toe te voegen die de kwalitatieve vraag vanuit de doelgroepen goed bedienen, en daarmee een bovenlokale aantrekkingskracht hebben, waarmee een deel van de verwachte huishoudensgroei binnen gemeente Westland kan landen in de kern Heenweg. Hierbij gaat het dus om binnengemeentelijke migratie.

De BP2016 prognose gaat uit van een hogere toekomstige woningvraag in de gemeente Westland, dan de WBR2016 prognose. Voor de woningvraag in de kern Heenweg achten wij het minder realistisch om uit te gaan van de woningvraag volgens BP2016, voornamelijk gezien de in paragraaf 2.2 benoemde kwalitatieve aspecten en ruimtelijke indicatoren (zie tabel 2) voor Heenweg. Ten opzichte van andere kernen binnen de gemeente, is de kern Heenweg overwegend minder aantrekkelijk, waardoor het minder realistisch is dat deze een relatief groot deel van de gemeentelijke huishoudensgroei zal aantrekken.

3 Kwalitatieve vraag

3.1 Richt de nieuwbouw vooral op nulrede of rijwoningen in de koop tot € 300.000 of sociale huur

In het vorige hoofdstuk is de kwantitatieve woningvraag in Heenweg voor de middellange en lange termijn bepaald. Daarbij zijn op basis van verschillende prognoses bandbreedtes van de kwantitatieve additionele woningvraag bepaald. In dit hoofdstuk zal aan de hand van deze bandbreedtes, inzicht worden gegeven in de verwachte kwalitatieve woningvraag in Heenweg tot 2030 en tot 2040. Daarbij maken we onderscheid naar diverse kwalitatieve aspecten van de woningvraag: woningtype, eigendomsvorm en prijsklassen voor zowel huur als voor koop. De gemeentebrede kwalitatieve woonvoorkeuren bepalen we aan de hand van het landelijke WoON2015 onderzoek, dat middels verschillende representatieve doorsneden is toegespitst op de gemeente Westland. Deze woonvoorkeuren worden vervolgens gekruist met de eerder bepaalde kwantitatieve woningvraag, om te komen tot de indicatieve, kwalitatieve woningvraag voor de kern Heenweg.

3.2 Ontwikkeling doelgroepen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de kern Heenweg, gebaseerd op de prognose van Primos2016 op buurtniveau. Gezien Primos uitgaat van een nihil migratiesaldo voor Heenweg, geeft de prognose een nauwkeurig en betrouwbaar beeld van de natuurlijke ontwikkeling van de verschillende doelgroepen. De tabel laat zien dat het aantal jongere huishoudens (zowel alleenstaanden als stellen tot en met 34 jaar) zeer beperkt is in Heenweg. Ook de ontwikkeling van de jongere doelgroepen is gering: het aantal alleenstaanden tot 25 zal naar verwachting toenemen, maar dit wordt overstemd door een negatieve ontwikkeling van het aantal alleenstaanden tussen de 25 en 35 jaar en het aantal stellen tot 35 jaar. Hoewel gezinnen in 2017 nog de grootste doelgroep vormen in Heenweg, zal op termijn de groep alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar de grootste doelgroep worden. Het aantal 75-plus huishoudens is in 2017 nog relatief gering, maar zal tot 2040 het sterkst groeien van alle doelgroepen. Deze veranderende huishoudenssamenstelling zal in de toekomst ook veranderende woonvoorkeuren en kwalitatieve behoefte met zich meebrengen.

Tabel 6: Ontwikkeling doelgroepen Heenweg 2017-2040 o.b.v. Primos2016 op buurtniveau

Typen Huishoudens	2017	2030	2040	Ontwikkeling (groei/afname) 2017-2030	Ontwikkeling (groei/afname) 2017-2040
Alleenstaande t/m 24 jaar	5	5	10	5	5
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	20	15	10	-5	-10
Stellen t/m 34 jaar	15	5	0	-10	-10
Gezinnen (en 1-ouderhuishoudens)	110	80	90	-25	-20
Alleenst. en stellen 35 t/m 54 jaar	40	30	25	-15	-15
Alleenst. en stellen 55 t/m 74 jaar	80	100	95	20	15
Alleenst. en stellen 75plus	25	50	65	30	40
Totaal	290	290	300	0	10

Bron: ABF-Research, Primos, 2016: Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

3.3 Woningtypen

De gemeentebrede kwalitatieve woonvoorkeuren op basis van het WoON2015 onderzoek, zijn gekruist met de eerder bepaalde bandbreedtes van de kwantitatieve woningvraag. In onderstaande tabel zijn de woonvoorkeuren bepaald voor appartementen/nultredewoningen en reguliere grondgebonden woonvormen (welke kan worden uitgesplitst naar rij/hoekwoningen, geschakelde/twee-onder-eeen kapwoningen en vrijstaande woningen). Te zien is dat de gemeentebrede voorkeur vooral uitgaat naar appartementen/nultredewoningen (50 tot 55%). Voor de periode 2017-2030 is daaruit een gemiddelde (van de drie prognoses) kwalitatieve vraag van 14 tot ongeveer 15 appartementen/nultredewoningen, en ongeveer 12 tot 14 grondgebonden woningen af te leiden. Voor de periode tot 2040 is die kwalitatieve vraag, gemiddeld over de prognoses, ongeveer 23 tot 25 appartementen/nultrede en circa 21 tot 23 grondgebonden woningen. De voorkeur voor rij- of hoekwoningen is het grootst, waaruit een gemiddelde vraag van 10 tot 12 woningen tot 2030 is af te leiden. Tot 2040 is die vraag circa 17 tot 21 rij of hoekwoningen. De vraag naar geschakelde/twee-onder-eeen kapwoningen en vrijstaande woningen is zeer beperkt. Zie tabel 7 voor de indicatieve aantallen.

Tabel 7: Voorkeuren woningtypen en kwalitatieve woningbehoefte Heenweg

Typen Huishoudens		Voorkeur	Vertaling naar BP2016		Vertaling naar WBR2016		Vertaling naar Primos2016		Gemiddelde	
			2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040
Appartementen/nultrede		50% - 55%	22 - 24	37 - 40	19 - 20	28 - 31	0 - 0	4 - 5	14 - 15	23 - 25
Regulier grondgebonden		45% - 50%	20 - 22	33 - 37	17 - 19	25 - 28	0 - 0	4 - 5	12 - 14	21 - 23
Waarvan	Rij-woningen	85% - 90%	17 - 20	28 - 33	14 - 17	21 - 25	0 - 0	3 - 5	10 - 12	17 - 21
	Geschakeld/2 ¹ -kap	10% - 15%	2 - 3	3 - 6	2 - 3	3 - 4	0 - 0	0 - 1	1 - 2	2 - 4
	Vrijstaand	0% - 5%	0 - 1	0 - 2	0 - 1	0 - 1	0 - 0	0 - 0	0 - 1	0 - 1
Totaal		100%	45	75	35	55	0	10	25	45

Bron: ABF-Research, Primos, 2016; WoON2015, 2015: Bewerking Stec Groep (2017).

3.4 Eigendomsvormen

In tabel 8 worden de woonvoorkeuren en indicatief de additionele vraag naar koop en huurwoningen weergegeven. De voorkeur voor koopwoningen is met 50% tot 55% wat groter dan de voorkeur voor huur met 45% tot 50%. De totale bandbreedte, op basis van de verschillende prognoses, leidt tot een additionele vraag van circa 0 tot 30 koopwoningen tot 2030, en circa 5 tot 40 tot 2040. Voor huur is de additionele vraag circa 0 tot 20 huurwoningen tot 2030, en ongeveer 5 tot 35 huurwoningen tot 2040.

Tabel 8: Voorkeuren eigendomsvormen en kwalitatieve woningbehoefte Heenweg

Typen Huishoudens	Voorkeur	Vertaling naar BP2016		Vertaling naar WBR2016		Vertaling naar Primos2016	
		2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040
Koop	50% - 55%	22 - 24	37 - 40	19 - 20	28 - 31	0 - 0	4 - 5
Huur	45% - 50%	20 - 22	33 - 37	17 - 19	25 - 28	0 - 0	4 - 5
Totaal	100%	45	75	35	55	0	10

Bron: ABF-Research, Primos, 2016; WoON2015, 2015: Bewerking Stec Groep (2017).

3.5 Prijsklassen koop

Op basis van de indicatieve additionele behoefte aan koopwoningen is de kwalitatieve vraag naar verschillende koopklassen bepaald. Hieruit blijkt dat de vraag naar woningen van 0 tot € 300.000 het grootst is. Tot 2030 is er een indicatieve, additionele vraag van circa 0 tot 20 woningen naar koopwoningen met een prijs tot € 300.000. Tot 2040 is die bandbreedte circa 0 tot 30 woningen. De vraag naar woningen met een prijs van boven de € 300.000 is relatief beperkt. Voor woningen tussen de € 300.000 tot € 500.000 is tot 2030 een vraag van ongeveer 0 tot 5 woningen en tot 2040 ongeveer 0 tot 10 woningen. Boven de € 500.000 is de kwalitatieve vraag vrijwel nihil, en zal het om enkele woningen gaan.

Tabel 9: Voorkeuren prijsklassen koop en kwalitatieve woningbehoefte Heenweg

Typen Huishoudens	Voorkeur	Vertaling naar BP2016		Vertaling naar WBR2016		Vertaling naar Primos2016	
		2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040
Tot € 200.000	35% - 40%	8 - 10	13 - 16	7 - 8	10 - 12	0 - 0	1 - 2
€ 200.000 tot € 300.000	35% - 40%	8 - 10	13 - 16	7 - 8	10 - 12	0 - 0	1 - 2
€ 300.000 tot € 500.000	15% - 20%	3 - 5	6 - 8	3 - 4	4 - 6	0 - 0	1 - 1
Vanaf € 500.000	5% - 10%	1 - 2	2 - 4	1 - 2	1 - 3	0 - 0	0 - 1
Totaal	100%	22 - 24	37 - 40	19 - 20	28 - 31	0 - 0	4 - 5

Bron: ABF-Research, Primos, 2016; WoON2015, 2015: Bewerking Stec Groep (2017).

3.6 Prijsklassen huur

De totale bandbreedte in de additionele vraag naar huurwoningen is gebruikt om de indicatieve kwalitatieve vraag naar verschillende huurklassen te bepalen. De vraag naar sociale huurwoningen tot € 711 per maand is veruit het grootst. Tot 2030 is er, indicatief, een additionele vraag naar sociale huurwoningen (<€ 711 p/m) van circa 0 tot 20 woningen. Tot 2040 is die bandbreedte circa 5 tot 30 woningen. Voor vrijesectorhuurwoningen boven de € 711 per maand is de additionele vraag relatief beperkt. De bandbreedte voor het totaal van alle vrijesectorhuur-klassen bedraagt tot 2030 ongeveer 0 tot 5 woningen en tot 2040 ongeveer 0 tot 15 woningen.

Tabel 10: Voorkeuren prijsklassen huur en kwalitatieve woningbehoefte Heenweg

Typen Huishoudens	Voorkeur (% van huur voorkeur)	Vertaling naar BP2016		Vertaling naar WBR2016		Vertaling naar Primos2016	
		2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040	2017-2030	2017-2040
Tot € 711	75% - 80%	15 - 18	25 - 30	13 - 15	25 - 28	0 - 0	3 - 4
€ 711 tot € 800	10% - 15%	2 - 3	3 - 6	2 - 3	3 - 4	0 - 0	0 - 1
€ 800 tot € 900	5% - 10%	1 - 2	2 - 4	1 - 2	1 - 3	0 - 0	0 - 1
Vanaf € 900	5% - 10%	1 - 2	2 - 4	1 - 2	1 - 3	0 - 0	0 - 1
Totaal	100%	20 - 22	33 - 37	17 - 19	25 - 28	0 - 0	4 - 5

Bron: ABF-Research, Primos, 2016; WoON2015, 2015: Bewerking Stec Groep (2017).

De tabel hieronder toont de voorkeuren en kwalitatieve vraag voor sociale huurwoningen, verder onderverdeeld naar de verschillende wettelijke huurgrenzen. Hieruit blijkt dat de grootste kwalitatieve vraag zich in het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens (€ 414) en de aftoppingsgrens (€ 592/€ 635) bevindt. Onder de kwaliteitskortingsgrens is de kwalitatieve vraag vrijwel nihil. Van de aftoppingsgrens tot de liberalisatiegrens (€ 711) is ook nog een redelijke kwalitatieve vraag te zien.

Tabel 11: Voorkeuren sociale huurgrenzen en kwalitatieve woningbehoefte Heenweg

Typen Huishoudens	Voorkeur (% van totale voorkeur)	Vertaling naar BP2016		Vertaling naar WBR2016		Vertaling naar Primos2016	
		2017- 2030	2017- 2040	2017- 2030	2017- 2040	2017- 2030	2017- 2040
		Tot kwaliteitskortingsgrens	0% - 5%	0 - 2	0 - 4	0 - 2	0 - 3
Tot aftoppingsgrens	15% - 20%	7 - 9	11 - 15	5 - 7	8 - 11	0 - 0	1 - 2
Tot liberalisatiegrens	10% - 15%	5 - 7	8 - 11	4 - 5	6 - 8	0 - 0	0 - 1
Totaal		15 - 18	25 - 30	13 - 15	25 - 28	0 - 0	3 - 4

Bron: ABF-Research, Primos, 2016; WoON2015, 2015: Bewerking Stec Groep (2017).

3.7 Bestaande woningvoorraad

Onderstaande tabellen tonen de kwalitatieve aspecten van de bestaande woningvoorraad in gemeente Westland en Heenweg. Te zien is dat de gemiddelde WOZ-waarde in Heenweg vrij ver onder het gemeentelijke gemiddelde ligt, wat er op kan duiden dat er reeds veel goedkopere (koop) klassen in de voorraad zitten. Het aandeel grondgebonden woningen in Heenweg is met 95% zeer groot, ook ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde. Dit duidt er op dat er, met het oog op de toenemende vergrijzing, betrekkelijk veel ruimte zal bestaan voor toevoeging van appartementen of nultredewoningen in Heenweg. Ook tabel 13 toont dat er het afgelopen jaar geen appartementen in Heenweg zijn verkocht, en er staan op dit moment geen appartementen te koop: er zitten weinig appartementen in de voorraad in Heenweg en er worden dus ook nauwelijks appartementen aangeboden.

Er is over het algemeen weinig dynamiek op de woningmarkt in Heenweg: er zijn het afgelopen jaar nog geen 10 woningen verkocht en er staan er momenteel 2 te koop. Het aandeel huurwoningen is in Heenweg wat groter ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde. Het aandeel koopwoningen is 55%. Dit duidt er op dat er zowel in de koop als huursector nog ruimte is voor toevoegingen van nieuwe woningen.

Tabel 12: Bestaande woningvoorraad Heenweg 2017

Bestaande voorraad	Aantal woningen	Gemiddelde WOZ	Ggb	App	Koop	Huur	Bouwjaar	Bouwjaar
							<2000	>2000
Gemeente Westland	42.620	€ 235.000	75%	25%	65%	35%	80%	20%
Heenweg	285	€ 195.000	95%	5%	55%	45%	95%	5%

Bron: CBS, 2017: Bewerking Stec Groep (2017). Afgerond op vijftallen.

Tabel 13: Dynamiek koopwoningenvoorraad Heenweg 2017

Bestaande voorraad	Aantal verkochte woningen (1jr.)	Waarvan	Waarvan	Aantal te koop (13-11-2017)	Waarvan Ggb	Waarvan App
		Ggb (verkocht)	App (verkocht)		(te koop)	(te koop)
Gemeente Westland	1.900	83%	17%	895	90%	10%
Heenweg	8	100%	0%	2	100%	0%

Bron: Funda, 2017: Bewerking Stec Groep (2017).