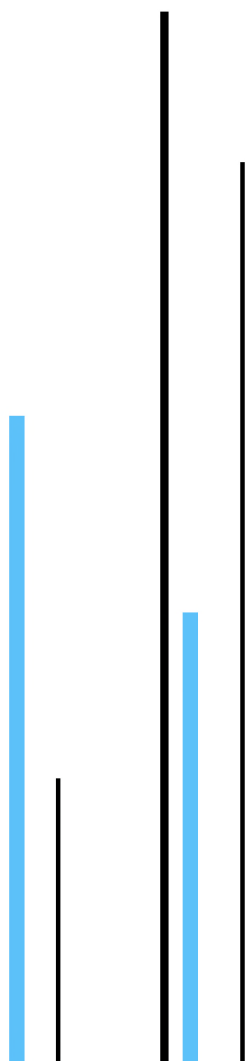


**Verkenning van de  
woningbehoefte  
in de gemeente Westland  
tot 2040**







# **Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040**

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Westland

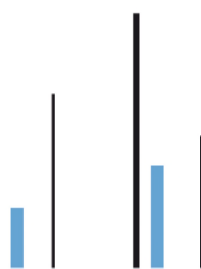
Wim Faessen – Sandra van Zoelen – Judith Willems

November 2019 | r2019-0079WF | 19248-WRG

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2019*

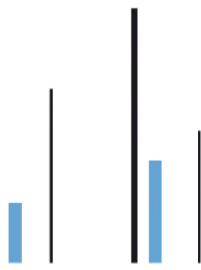
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

|                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting .....</b>                                                                 | <b>1</b>  |
| <b>1 Inleiding.....</b>                                                                   | <b>15</b> |
| 1.1 Aanleiding.....                                                                       | 15        |
| 1.2 Demografische scenario's .....                                                        | 15        |
| 1.3 Uitkomsten demografische scenario's .....                                             | 17        |
| <b>2 Recente ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad .....</b>            | <b>19</b> |
| 2.1 Demografische ontwikkeling sinds 2012.....                                            | 19        |
| 2.2 Huishoudens .....                                                                     | 20        |
| 2.3 Ontwikkeling woningvoorraad.....                                                      | 21        |
| 2.4 Kenmerken bestaande woningvoorraad .....                                              | 22        |
| <b>3 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte .....</b>                                  | <b>25</b> |
| 3.1 Verwachte ontwikkeling huishoudens.....                                               | 25        |
| 3.2 Verwachte ontwikkeling doelgroepen huurbeleid .....                                   | 26        |
| <b>4 Kwalitatieve woningbehoefte en gewenste veranderingen in de woningvoorraad .....</b> | <b>29</b> |
| 4.1 Woonwensen van doorstromers, starters en vestigers.....                               | 29        |
| 4.2 Gewenste veranderingen in de woningvoorraad .....                                     | 32        |
| <b>5 Specifieke thema's .....</b>                                                         | <b>39</b> |
| 5.1 Gewenste nieuwbouw kernen .....                                                       | 39        |
| 5.2 Bezit van Vestia.....                                                                 | 42        |
| 5.3 Arbeidsmigranten .....                                                                | 45        |
| 5.4 Statushouders .....                                                                   | 47        |
| <b>6 Veranderingen in huisvestingssituatie.....</b>                                       | <b>49</b> |
| 6.1 Bewoonde koopwoningen .....                                                           | 49        |
| 6.2 Bewoonde huurwoningen .....                                                           | 50        |
| <b>7 Oudere huishoudens met zorg.....</b>                                                 | <b>53</b> |
| 7.1 Vergrijzing en mobiliteitsbeperkingen.....                                            | 53        |
| 7.2 Vraag naar geschikte woningen .....                                                   | 54        |
| 7.3 Vraag naar geschikte woningen per kern .....                                          | 57        |
| <b>8 Verschillen tussen scenario's .....</b>                                              | <b>59</b> |
| 8.1 Onzekerheden demografische ontwikkeling .....                                         | 59        |
| 8.2 Ruimte voor meer nieuwbouw? .....                                                     | 63        |
| 8.3 Onzekerheden inkomensontwikkeling .....                                               | 64        |
| <b>9 Conclusies en aanbevelingen .....</b>                                                | <b>67</b> |
| <b>Bijlage 1: Woningmarktmodel Socrates .....</b>                                         | <b>69</b> |





## Samenvatting

### *Verkenning van de woningbehoefte in de gemeente Westland tot 2040*

#### Onderbouwing van de woonvisie

De woonvisie in de gemeente Westland wordt geactualiseerd. De bestaande woonvisie dateert van 2016 en sindsdien is de druk op de woningmarkt toegenomen, is er met het WoON 2018 meer recente informatie over de woonwensen van huishoudens en zijn er nieuwe, hogere bevolkings- en huishoudensprognoses. Voor de actualisatie van de woonvisie zijn ook nieuwe inzichten gewenst over het toekomstig aantal huishoudens in de gemeente Westland en haar kernen, hun samenstelling en hun woningbehoefte. Daarom wordt hier de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte geschetst, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Omdat het toekomstig aantal huishoudens deels afhankelijk is van veronderstellingen over de gewenste omvang van de nieuwbouw en ook economische verwachtingen zijn op verzoek van de gemeente verschillende scenario's doorgerekend. Op deze scenario's wordt aan het einde van deze samenvatting ingegaan.

#### I. RECENTE ONTWIKKELINGEN EN HUIDIGE SITUATIE

Eerst worden de recente ontwikkelingen kort onder de aandacht gebracht. Deze vormen immers de basis voor de toekomstige verwachtingen. De gemeente Westland is fors gegroeid in de afgelopen jaren. Een paar feiten op een rij:

- Stijging van het inwonertal tussen 2012 en 2019 met ongeveer 6%, tot bijna 109 duizend, vooral door binnenlandse migratie.
- Toename van het aantal huishoudens in diezelfde periode met bijna 9%, tot 45 duizend.
- Sterke toename van het aantal alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, door vergrijzing en langer leven.

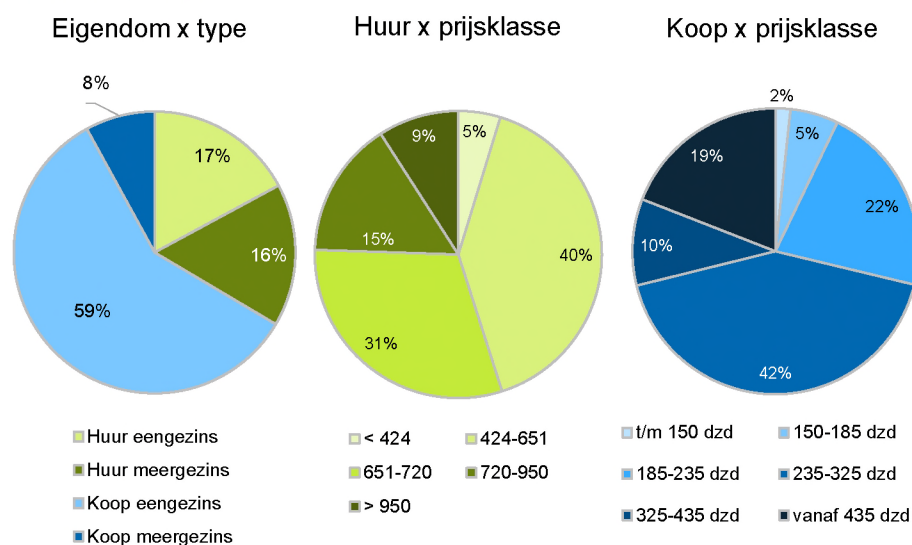
Daarnaast heeft Westland inmiddels:

- Relatief veel huishoudens met een leeftijd tussen 45 en 65 jaar.
- Meer huishoudens van 75-plussers dan jongere huishoudens (tot 30 jaar).
- Relatief veel huishoudens met een hoog inkomen (vanaf 47.100 euro), beduidend meer dan landelijk (50% versus 43%).

Het aantal woningen is evenals de huishoudensgroei sinds 2012 toegenomen met 9%, tot 44 duizend in 2019. Het aantal corporatiewoningen is in Westland tussen 2012 en 2018 slechts weinig gestegen (met 90), mede als gevolg van de verkoop van woningen door Vestia. De groei in de particuliere huursector was met ruim 550 woningen naar verhouding het sterkst; de koopvoorraad is gestegen met bijna 1.800 koopwoningen.

De meeste woningen in de gemeente Westland zijn (eengezins)koopwoningen, zie figuur S1. Huurwoningen vormen niet meer dan een derde deel van de voorraad. Van deze huurvoorraad behoort driekwart tot de sociale voorraad (5.720 woningen), waarvan een relatief groot deel met een huur boven de aftoppingsgrens (651-720 euro). Ook de koopvoorraad is naar verhouding duur. De koopklasse tot 185 duizend euro WOZ-waarde vormt slechts 7% van alle koopwoningen. De grens van sociale koop in Westland is overigens 194 duizend euro. In alle kernen staan meer koopwoningen dan huurwoningen met uitzondering van de kleinste kern Ter Heijde.

**Figuur S-1: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Westland (2018)**  
Bron: Socrates 2019



Ook in Westland is de druk op de woningmarkt momenteel groot. Het aantal huishoudens in de regio is sterker gegroeid dan het aantal woningen, waardoor de vraag naar woningen ook in Westland flink is gestegen. De vraag naar koopwoningen is groter dan het beschikbare aanbod, met als gevolg stijgende woningprijzen. Mede daardoor is ook de vraag naar huurwoningen enorm, met lange wachtlijsten als resultaat. Nieuwe woningen zijn voorzien maar door nieuwe regels, bijvoorbeeld ten aanzien van stikstof, zijn projecten vertraagd. Kortom, de druk op de woningmarkt zal voorlopig nog wel aanhouden.

## II. VERWACHTE ONTWIKKELINGEN TOT 2040

De ontwikkelingen worden beschreven op basis van de referentieraming, WBR genaamd. Deze woningbehoefteraming gaat in eerste instantie uit van het qua omvang huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente Westland tot 2030, van 7.600 woningen. Omdat er ook sloop is voorzien zou de voorraad in 2030 met 6.800 woningen worden uitgebreid. Het nieuwbouwprogramma van Westland sluit aan op de uitbreidingsraming tot 2040 van de Provincie Zuid-Holland. Voor de periode tussen 2030 en 2040 is een nieuwbouw van 2.400 woningen voorzien, in overeenstemming met de huishoudensgroei in die periode.

Zou de gemeente willen kiezen voor een woningbehoeftescenario op basis van migratiesaldo-nul (instroom = uitstroom, zowel binnenlands als buitenlands), dan zou in overeenstemming met het lagere aantal

huishoudens dat dan voor 2030 wordt verwacht het bouwprogramma met 4.500 woningen kunnen verminderen.

### Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de uitbreiding van de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) met bijna 8.700 woningen tussen 2018 en 2040 zal het aantal huishoudens tot 2040 met zo'n 9.400 toenemen. Daarmee houdt de groei van de voorraad niet helemaal gelijke tred met de huishoudensgroei maar dat is ook niet nodig. Een deel van de huishoudens maakt bewust de keuze voor een ander type huisvesting, met bijvoorbeeld gedeelde voorzieningen (zoals pensions of complex van wooneenheden met een gemeenschappelijke keuken) of met een alternatieve woonruimte (zoals een woonboot). Kostenaspecten spelen hierbij vaak een belangrijke rol. De groei doet zich onder alle typen huishoudens voor maar vooral het aantal oudere huishoudens, alleenstaand of samenwonend, zal sterk gaan toenemen. Ook wordt een verdere groei van het aantal hogere inkomens verwacht, terwijl de doelgroep huurtoeslag tot 2030 slechts beperkt zal toenemen en daarna in omvang gaat afnemen (volgens het Midden-scenario).

### Kwalitatieve woningbehoefte

Het WoON 2018 laat zien dat de meeste huishoudens in Westland een voorkeur hebben voor een koopwoning. De voorkeur voor een koopwoning is vooral sterk onder de grote groep van doorstromers, de huishoudens die al een huur- of koopwoning hebben en aan hun volgende woning toe zijn. Starters, huishoudens die voor het eerst de stap naar een zelfstandige woning maken, in de gemeente Westland richten zich naar verhouding opvallend vaak direct op een eengezinskoopwoning maar ook in Westland zoekt de meerderheid in eerste instantie een huurwoning. Vestigers, uit binnen- of buitenland, in Westland lijken wat woonwensen betreft meer op starters dan op doorstromers, zij het dat zij zich iets vaker op de koopsector richten.

Om het toekomstige woningbouwprogramma te laten aansluiten zijn er verschillende benaderingen mogelijk:

- 1) Uitgaan van de vraag (vanuit het WoON 2018) maar ook van de dynamiek (doorstroming, uit- en afstel van verhuizingen, substitutie, huurstijgingen, etc.) op de woningmarkt; dit is de klassieke benadering die in het woningmarktmodel wordt gehanteerd;
- 2) Alleen uitgaan van de vraag, zonder rekening te houden met de dynamiek in de woningvoorraad.

#### Ad 1) Vraag met dynamiek op de woningmarkt

In het woningmarktmodel van ABF wordt de woningvraag van huishoudens uitgedrukt in een nieuwbouwprogramma. Dit nieuwbouwprogramma probeert enerzijds de woonwensen van doorstromers, starters en vestigers naar evenredigheid mee te nemen en anderzijds zoveel mogelijk doorstroming te creëren. De nieuw te bouwen woningen vormen aldus een aanvulling op de bestaande woningvoorraad, om zoveel mogelijk huishoudens naar de gewenste – nieuwe of bestaande – woning te kunnen laten verhuizen.

De diverse woonwensen van nieuwe en bestaande huishoudens vormen de basis voor de kwalitatieve vraag in het woningmarktmodel. Deze bestaat uit de kenmerken eigendom (huur-koop), woningtype (eengezins-meergezins), prijsklasse en woonmilieu. In het model is de afstemming van deze vraag op het bestaande aanbod een continu proces dat jaarlijks wordt uitgevoerd. Behalve door nieuwbouw en sloop verandert de

woningvoorraad ook door andere mutaties als huurstijgingen en verkoop van huurwoningen. Ook deze wijzigingen worden in het model meegenomen.

In de praktijk leidt deze benadering tot een nieuwbouwpaleet dat de samenstelling van de bestaande voorraad aanvult en versterkt; hierin veel nieuwe koopwoningen, conform de woonwensen van (toekomstige) huishoudens. Voor alle duidelijkheid: dit nieuwbouwpaleet hoeft niet per definitie sterk af te wijken van de bestaande voorraad! Ook bij een scenario migratiesaldo-nul bijvoorbeeld wordt bijna driekwart van de nieuwbouw in de koopsector toegevoegd, slechts een paar procentpunten minder dan in het scenario op basis van het bestaande bouwprogramma.

In de komende decennia gaat het aantal alleenstaanden en paren van 65 jaar of ouder sterk toenemen. Van de huishoudens in deze groep met een uitgesproken verhuiscens is 40% op zoek naar een huurwoning en wil 60% (weer) een koopwoning. Met het gestegen eigenwoningbezit in de afgelopen decennia zullen de komende decennia steeds meer ouderen in een koopwoning wonen, wat de verhuisgeneigdheid onder ouderen zal beperken.

Oudere huishoudens zijn eerder gericht op woningen die gemakkelijker toe- en doorgankelijk zijn, zoals nultredenwoningen, en die tegemoetkomen aan wensen op het vlak van sociale omgeving, dienstverlening en eventueel zorg. Vormen van geclusterde ouderenwoningen zijn hiervoor zeer geschikt, omdat ze voldoen aan de gewenste fysieke woningkenmerken en er ook gemakkelijker (en door de aanwezigheid van meer ouderen economischer) diensten, voorzieningen op sociaal vlak en zorg kunnen worden aangeboden. Het laatste is niet onbelangrijk in een tijd waarin ook de intramurale zorg steeds meer aan huis geleverd gaat worden. Voor oudere huishoudens zouden er tot 2040 zo'n 1.640 nultredenwoningen en zo'n 400 geclusterde ouderenwoningen bij mogen komen, de laatste vooral in de huursector (zie ook tabel 7.2 van het rapport). Deze opgave kan behalve met nieuwbouw deels ook op andere manieren, bijvoorbeeld via aanpassingen of labeling, worden ingevuld.

#### Ad 2) Vraag zonder dynamiek op de woningmarkt

Als we alleen naar de initiële woonwensen van alle woningzoekenden kijken en geen rekening houden met de bestaande voorraad, de verwachte mutaties daarin en de doorstroming, dan zouden er binnen het programma van 7.550 woningen tot 2030 meer huurwoningen worden gebouwd, namelijk 2.670 in plaats van 1.910. Ook zien we dan de vraag naar goedkope huurwoningen terugkomen, een vraag die in de praktijk lastig via nieuwbouw te realiseren is. Een dergelijke samenstelling van de nieuwbouw zou meer tegemoetkomen aan de huidige druk op de huurmarkt, maar is niet per definitie gunstiger op langere termijn!

Daarnaast is het ook mogelijk een keuze te maken voor een nog sterkere aansluiting bij de groei van het aantal oudere huishoudens. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het aantal voor ouderen bestemde nieuwbouwwoningen in de huursector te verdubbelen (zie de laatste kolom van Tabel S-1). Als het immers lukt meer ouderen tot een verhuizing te bewegen komen er veel eengezins(koop)woningen beschikbaar die deze ouderen achterlaten en dan niet nieuw hoeven worden gebouwd. Deze laatste benadering sluit mogelijk nog beter aan bij de behoefte van de huidige inwoners van Westland.



**Tabel S-1: Consumentgericht nieuwbouwprogramma en alternatieve nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018) Bron: Socrates 2019 WBR**

|                  | Nieuwbouw 2018 t/m 2029 |                 | Alternatieve benadering |                |
|------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------|
|                  | WBR-scenario            |                 | Volgens                 |                |
|                  | ww. nultreden /         | geclusterd voor | woonwens                | senioren huur+ |
|                  |                         | senioren        |                         |                |
| Huur < 424       | 10                      |                 | 300                     |                |
| Huur 424-651     | 1.330                   | 180             | 1.380                   | 360            |
| Huur 651-720     | 170                     | 30              | 300                     | 60             |
| Huur 720-950     | 390                     | 200             | 530                     | 400            |
| Huur > 950       | 20                      |                 | 170                     |                |
| Totaal huur      | 1.910                   | 410             | 2.670                   | 820            |
| Koop < 185 dzd   | 1.150                   |                 | 1.070                   |                |
| Koop 185-235 dzd | 770                     | 610             | 890                     | 610            |
| Koop 235-325 dzd | 760                     | 1.020           | 1.400                   | 1.020          |
| Koop 325-435 dzd | 1.920                   |                 | 830                     |                |
| Koop > 435 dzd   | 1.050                   |                 | 690                     |                |
| Totaal koop      | 5.640                   | 1.630           | 4.880                   | 1.630          |
| Totaal nieuwbouw | 7.550                   | 2.040           | 7.550                   | 2.450          |

NB Belangrijk aandachtspunt is dat de hier gepresenteerde alternatieve benaderingen niet het product zijn van doorrekeningen in het woningmarktmodel.

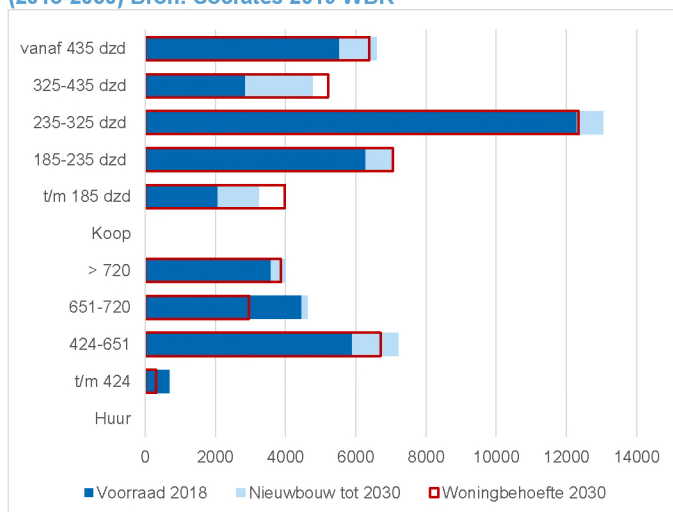
Het is een keuze het bouwprogramma vooral te richten op de groepen huishoudens die sterk gaan toenemen. Met een op deze groepen gericht bouwprogramma zouden bestaande verhuispatronen kunnen veranderen. Met gerichte sturing op aantallen en typen nieuwbouwwoningen kan de gemeente Westland dus meer of minder gericht voor de huidige inwoners bouwen. Aanbod schept immers ook vraag en met de huidige spanning op de woningmarkt zijn de risico's te overzien.

**Aanbeveling:** Het is verstandig woonvormen te bouwen die ook geschikt zijn voor en aansluiten bij de wensen van andere groepen huishoudens, zodat het risico van leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. Levensloopbestendig en flexibel bouwen wordt aanbevolen.

## Woningbehoefte en nieuwbouw

In hoeverre de invulling van de nieuwbouw tegemoetkomt aan de woningbehoefte is te zien in Figuur S-2. De voorraad in 2018 is donkerblauw gearceerd, de nieuwbouw lichtblauw, en het rode vlak geeft de woningbehoefte aan. De witte ruimte binnen de rode buitenlijn betekent dus dat er in 2030 nog vraag naar is naar huur- of koopwoningen in de betreffende prijsklasse, vraag die er doorgaans altijd zal zijn omdat er zich voortdurend nieuwe huishoudens vormen en zich op de woningmarkt begeven. De vraag naar goedkope koopwoningen lijkt bij de huidige nieuwbouw dus het meest tekort te worden gedaan maar in de praktijk zal het gat (veel) geringer zijn omdat een belangrijk deel van deze vraag wordt ingevuld door verkoop van huurwoningen. Zo zal ook het overschot aan huurwoningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens (651-720) geringer zijn omdat er in de loop der jaren woningen uit zullen verdwijnen door liberalisatie en verkoop. Aan de andere kant lijkt de omvang van de nieuwbouw in het koopsegment tussen 235-325 duizend euro aan de hoge kant te zijn.

**Figuur S-2: Woningvoorraad, nieuwbouw en woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018-2030) Bron: Socrates 2019 WBR**



### Hoe passen de gemeentelijke bouwplannen bij deze uitkomsten?

In Tabel S-2 is het huidige bouwprogramma van de gemeente gespiegeld aan het bouwprogramma dat door het woningmarktmodel wordt voorgesteld. Hoewel de categorieën elkaar deels overlappen, zie de eerste twee kolommen, en daardoor geen exacte vergelijking kan worden gemaakt, is goed te zien dat de gemeente in haar programma veel meer eengezinswoningen heeft gepland dan volgens het WBR-scenario gewenst is. Vooral bij de dure grondgebonden koopwoningen is de afwijking tussen de gemeentelijke plannen en de volgens het woningmarktmodel gewenste nieuwbouw zeer groot. Bij de nieuwbouw van appartementen zijn volgens het WBR-scenario meer<sup>1</sup> sociale huurwoningen gewenst dan nu opgenomen zijn in het programma van de gemeente. In feite wordt in het gemeentelijke programma meer conform de bestaande voorraad gebouwd dan volgens de woonwensen in het WBR-scenario gerechtvaardigd is. Andere belangen kunnen echter hierbij een rol spelen.

<sup>1</sup> Uitgaande van sloop, verkopen en liberalisaties waarmee in het woningmarktmodel is gerekend. Bij realisatie van lagere aantallen kan de nieuwbouw in dit segment ook lager zijn.

**Tabel S-2: Consumentgericht nieuwbouwprogramma en alternatieve nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018) Bron: Socrates 2019 WBR**

|             |                                   | WBR          | Gemeente*    | WBR         | Gemeente    |
|-------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|             | <b>Eengezins / grondgebonden</b>  | <b>2.920</b> | <b>4.958</b> | <b>43%</b>  | <b>75%</b>  |
| < 720       | Sociale / goedkope huur < 720     | 10           |              | 0%          | 0%          |
| 720-950     | Huur 720-950                      | 40           | 108          | 1%          | 2%          |
| > 950       | Huur > 950                        | 10           |              | 0%          | 0%          |
| < 185 dzd   | Goedkope koop < 194 dzd           | 500          | 181          | 7%          | 3%          |
| 185-235 dzd | Middeldure koop < 262 dzd         | 30           | 717          | 0%          | 11%         |
| 235-325 dzd | Middeldure koop < 288 dzd         | 400          | 255          | 6%          | 4%          |
| 325-435 dzd | Dure koop < 523 dzd               | 1.030        | 3.034        | 15%         | 46%         |
| > 435 dzd   | Extra dure koop > 523 dzd         | 900          | 663          | 13%         | 10%         |
|             | <b>Meergezins / appartementen</b> | <b>3.800</b> | <b>1.695</b> | <b>57%</b>  | <b>25%</b>  |
| < 720       | Sociale / goedkope huur < 720     | 1.480        | 805          | 22%         | 12%         |
| 720-950     | Huur 720-950                      | 350          | 93           | 5%          | 1%          |
| > 950       | Huur > 950                        | 10           | 21           | 0%          | 0%          |
| < 185 dzd   | Goedkope koop < 194 dzd           | 550          | 123          | 8%          | 2%          |
| 185-235 dzd | Middeldure koop < 262 dzd         | 610          | 377          | 9%          | 6%          |
| 235-325 dzd | Middeldure koop < 288 dzd         | 310          | 141          | 5%          | 2%          |
| 325-435 dzd | Dure koop < 523 dzd               | 490          | 115          | 7%          | 2%          |
| > 435 dzd   | Extra dure koop > 523 dzd         | 0            | 20           | 0%          | 0%          |
|             | <b>Totaal nieuwbouw</b>           | <b>6.720</b> | <b>6.653</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

\* Exclusief nieuwbouw naar prijsklasse nader te bepalen.

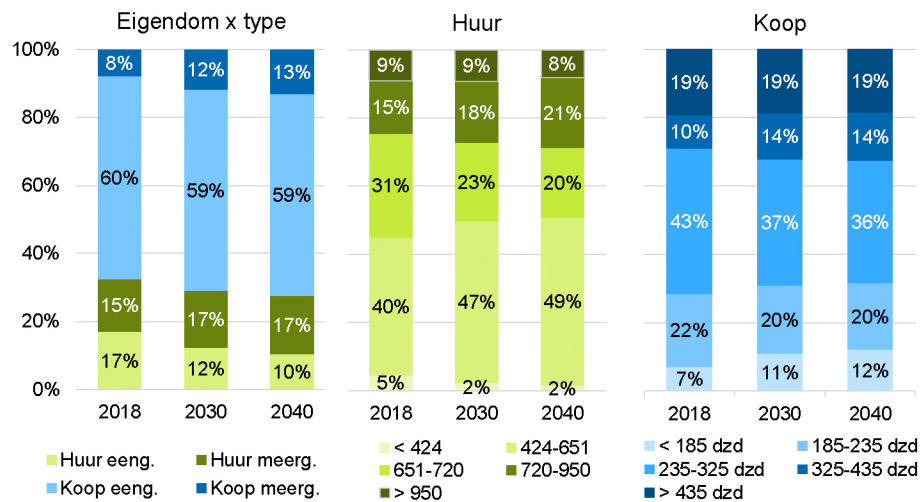
**Aanbeveling:** Gelet op het feit dat het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente en het consumentgerichte programma uit het woningmarktmodel voor enkele segmenten flink afwijkt, wordt aanbevolen, waar dat nog mogelijk is, de segmentering van de nog niet in gang gezette nieuwbouw te heroverwegen.

## Veranderingen in huisvestingssituatie

Uitvoering van het bouwprogramma in het WBR-scenario brengt ook veranderingen in de toekomstige woonsituatie van huishoudens met zich mee, zie Figuur S-3. Het aantal huishoudens in de koopsector zal tot 2040 met circa 8.300 stijgen, daartoe gefaciliteerd door de uitbreiding van de koopvoorraad. Een overzicht van de belangrijkste punten in de verandering tussen 2018 en 2040:

- Meer huishoudens in een meergezinswoning, zowel in de koop- als de huursector, ten koste van eengezinshuurwoningen.
- In de huursector meer huishoudens in een woning tot aan de aftoppingsgrens (651 euro) en boven de liberalisatiegrens (720 euro) en minder huishoudens in een woning daartussen.
- In de koopsector meer huishoudens in een goedkope woning tot 185 duizend euro en tussen 325 en 435 duizend euro, ten koste van het aandeel tussen 235 en 325 duizend euro. De toename van het aandeel huishoudens in een goedkope koopwoning is misschien opvallend maar is mogelijk het gevolg van de verkoop van duurdere huurwoningen (Vestia) en van starters met een hoog inkomen maar nog zonder eigen vermogen die een goedkope koopwoning kopen.

Figuur S-3: Veranderingen in huisvestingssituatie naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Westland (2018-2040) Bron: Socrates 2019 WBR



### III. SPECIFIEKE THEMA'S

#### Kernen

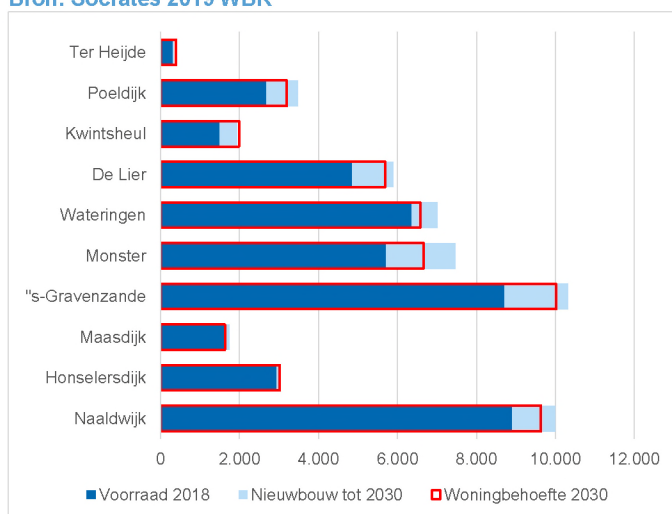
In de kernen 's-Gravenzande en Monster is de meeste nieuwbouw gepland. Voor een groot deel (circa 40%) zal de nieuwbouw volgens het consumentgericht programma hier moeten bestaan uit eengezinskoopwoningen, gevolgd door meergezinskoopwoningen (30%) en meergezinshuurwoningen (30%). Ook in Naaldwijk staat veel nieuwbouw op het programma, waarvan de helft in het eengezinskoopsegment. De verdeling naar prijsklasse is voor de kernen met veel nieuwbouw (Naaldwijk, 's-Gravenzande, Monster en De Lier) ongeveer gelijk, zowel in de huur- als de koopsector.

Overeenkomstig de behoefte is nieuwbouw in de huursector voor het grootste deel gewenst in de prijsklasse tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens, gevolgd door nieuwbouw in de middenhuur (720-950 euro). In Kwintseul is het aandeel nieuwbouw in die eerste prijsklasse aanzienlijk lager en het aandeel in de middenhuur juist flink hoger.

In de koopsector vormt nieuwbouw van woningen tussen 325 en 435 duizend euro het meest gewenste segment. In Naaldwijk ligt het aandeel koop tot 185 duizend euro lager dan in de andere kernen en is het aandeel in de prijsklasse tussen 325 en 435 duizend euro hoger. Kwintseul valt op met een groot aandeel gewenste nieuwbouw in de prijsklasse boven 435 duizend euro.

In Figuur S-4 is te zien hoe de huidige omvang van het bouwprogramma in Westland aansluit bij de woningbehoefte in 2030. Vooral in Monster en Wateringen en in mindere mate Naaldwijk, 's-Gravenzande en Poeldijk lijkt het nieuwbouwprogramma iets omlaag te kunnen, afhankelijk van of er vervangende nieuwbouw nodig is voor sloop van woningen.

**Figuur S-4: Woningvoorraad, nieuwbouw en woningbehoefte per kern, Westland (2018-2030)**  
Bron: Socrates 2019 WBR



Wat wonen en zorg in de kernen betreft zal het aantal oudere huishoudens naar verhouding het meest toenemen in de kernen Poeldijk, Monster en 's-Gravenzande, maar ook in De Lier en Naaldwijk mag een sterke stijging van het aantal 75-plussers worden verwacht. De vraag naar een uitbreiding van de geschikte woningvoorraad voor ouderen van huishoudens 65+ is in absolute zin groot in Naaldwijk, Monster en 's-Gravenzande, waarbij in Monster de uitbreidingsbehoefte ten opzichte van de bestaande geschikte voorraad veruit het grootst is.

### Bezit van Vestia

De corporatievoorraad in Westland wordt beheerst door drie corporaties, te weten Arcade, Wonen Wateringen en Vestia. Samen hebben deze een voorraad van ongeveer 10.700 zelfstandige huurwoningen, waarvan 85% (9.184 woningen) een huur onder de huurtoeslaggrens (=liberalisatiegrens van 720 euro) heeft. De totale Daeb-voorraad in de gemeente bevat zo'n 8.530 woningen, waarvan bijna 1.750 (20%) van Vestia. Vestia is een belangrijke speler op de Westlandse woningmarkt en van belang is dus wat er met het bezit van Vestia gaat gebeuren nu de corporatie vanwege financiële problemen woningen wil gaan verkopen.

In totaal bezit Vestia in de gemeente Westland 2.863 zelfstandige huurwoningen. Van de Daeb-woningen hebben slechts weinig woningen een huur boven de huurtoeslaggrens van 720 euro terwijl meer dan de helft (596 woningen) van het niet-Daeb-bezit van Vestia een huur van meer dan 720 euro per maand heeft.

Na verkoop van (een deel van) de portefeuille aan een andere corporatie / gegrond bezwaar op het scheidingsvoorstel van de gemeente, hoopt de gemeente Westland echter uit te komen op een minimale scheiding van 80% / 20%, om op die wijze de sociale voorraad beter te kunnen behouden. In dit geval zouden niet 1.746 woningen van Vestia in Westland tot het Daeb-bezit moeten worden gerekend maar 2.290 (80% van 2.863), 544 woningen meer. De totale Daeb-voorraad in Westland zou daarmee toenemen van 8.530 naar 9.074 woningen.



Tabel S-2: Zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse per corporatie, Westland (2019) Bron: dVi

| Zelfstandige huurwoningen | Vestia 60% / 40% |              | Vestia 80% / 20% |              |
|---------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                           | Totaal           | w.v. Vestia  | Totaal           | w.v. Vestia  |
| Goedkoop                  | 455              | 131          | 455              | 131          |
| Betaalbaar                | 6.415            | 1.587        | 6.415            | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens    | 2.314            | 534          | 2.314            | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens    | 1.530            | 611          | 1.530            | 611          |
| <b>Totaal</b>             | <b>10.714</b>    | <b>2.863</b> | <b>10.714</b>    | <b>2.863</b> |

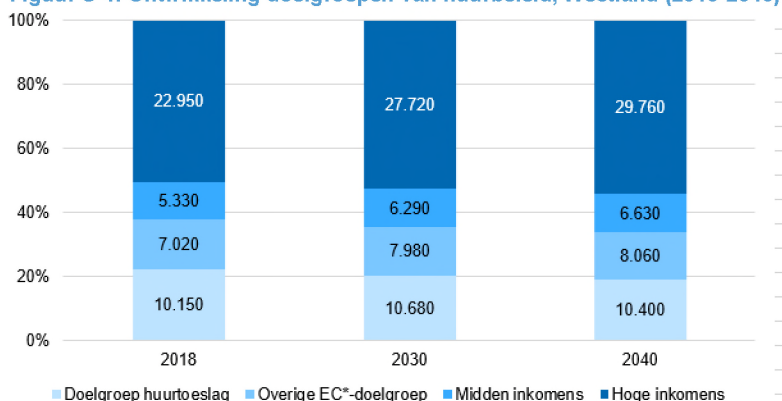
|                        | w.v. Daeb    |              | w.v. Daeb    |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | Totaal       | Vestia 60%   | Totaal       | Vestia 80%   |
| Goedkoop               | 445          | 131          | 445          | 131          |
| Betaalbaar             | 5.855        | 1.335        | 6.107        | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens | 1.781        | 265          | 2.050        | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens | 449          | 15           | 472          | 38           |
| <b>Totaal</b>          | <b>8.530</b> | <b>1.746</b> | <b>9.074</b> | <b>2.290</b> |

|                        | w.v. niet-Daeb |              | w.v. niet-Daeb |            |
|------------------------|----------------|--------------|----------------|------------|
|                        | Totaal         | Vestia 40%   | Totaal         | Vestia 20% |
| Goedkoop               | 10             | 0            | 10             | 0          |
| Betaalbaar             | 560            | 252          | 308            | 0          |
| Onder huurtoeslaggrens | 533            | 269          | 264            | 0          |
| Boven huurtoeslaggrens | 1.081          | 596          | 1.058          | 573        |
| <b>Totaal</b>          | <b>2.184</b>   | <b>1.117</b> | <b>1.640</b>   | <b>573</b> |

De keuze voor welke overdrachtspercentages gewenst zijn is ook afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid, zie Figuur S4. De verwachting is dat de doelgroep huurtoeslag in Westland nog maar beperkt gaat toenemen tot 2040<sup>2</sup>. Wel zal het aantal huishoudens in de overige EC-groep iets sterker gaan stijgen. Voor beide groepen geldt echter dat deze toename vooral in de koopsector plaats zal vinden. De grootste stijging zal zich voordoen onder de huishoudens met een hoog inkomen, met een belastbaar inkomen van meer dan 48 duizend euro.

Figuur S-4: Ontwikkeling doelgroepen van huurbeleid, Westland (2018-2040) Bron: Socrates 2019 WBR



\* Overige EC: Huishoudens die boven de inkomensgrens voor huurtoeslag zitten maar wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (jaarinkomen < 38 duizend euro, conform regeling van Europese Commissie)

<sup>2</sup> Volgens de oude rekenmethodiek; per 1 januari 2020 wordt de doelgroep op andere wijze berekend met een verhoogde grens voor meerpersoonshuishoudens. Dat leidt ertoe dat meer meerpersoonshuishoudens voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Daar staat tegenover dat er minder eenpersoonshuishoudens zich kunnen richten op een sociale huurwoning omdat voor hen de inkomensgrens wordt verlaagd. Per saldo zal de totale doelgroep iets toenemen ten opzichte van de huidige berekening.

Vanuit de ontwikkeling van de doelgroepen gezien lijkt een extra uitbreiding van de corporatievoorraad dan ook niet nodig, temeer omdat de woningen van Vestia gemiddeld groter zijn en de huishoudens in de doelgroep juist kleiner worden.

Er zijn echter redenen om een extra buffer in de sociale voorraad te hebben:

- de huidige vraagdruk op de sociale voorraad;
- de verwachte stijging van het aantal huishoudens in de overige EC-groep, die juist op de duurdere sociale huurwoningen zijn aangewezen;
- een concept-wetsvoorstel voor nieuwe inkomensgrenzen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen voor sociale huurwoningen, waarbij de grootte van het huishouden (één persoon versus meer personen) bepalend is voor welke inkomensgrens wordt gehanteerd. Hierdoor zal de totale doelgroep voor sociale huur iets groter zijn dan de huidige EC-doelgroep en zullen met name meer twee- en meerpersoonshuishoudens aanspraak op een sociale huurwoning kunnen maken. De woningen van Vestia zijn voor deze groep zeer geschikt.
- De keuze voor een nieuwbouwprogramma met meer sociale huurwoningen; in dat geval vervangen de woningen van Vestia de benodigde extra nieuwbouw.

*Aanbeveling:* Gelet op deze overwegingen wordt aanbevolen te streven naar een ruimere sociale voorraad en dus een scheidingsvoorstel dat boven de 60% Daeb-woningen uitkomt.

## Arbeidsmigranten en statushouders

Sinds 2011 is het aantal geregistreerde arbeidsmigranten in Westland gestegen van 2.500 tot meer dan 4.000 in 2019. Gelet op het toenemend aantal arbeidsmigranten met een langere verblijfsduur mag worden aangenomen dat het aantal permanente arbeidsmigranten verder zal gaan stijgen. Dat betekent ook dat zij zich in toenemende mate zullen richten op zelfstandige huisvesting. Inzet op uitbreiding van tijdelijke woonruimte moet dan ook met beleid gebeuren. Het zijn vooral arbeidsmigranten met een kort verblijfsperspectief die zich op deze tijdelijke woonruimten richten. Zij zoeken vooral goedkope huurgelegenheden. Die tijdelijke woonruimte betreft bij deze groep vaak niet-reguliere woningen zoals woonruimten op recreatieparken en speciale complexen voor migranten. De huisvestingsvraag van tijdelijke arbeidsmigranten is daarmee vrij specifiek. Arbeidsmigranten die hier langere tijd of (semi-)permanent verblijven zijn vaker op zoek naar een reguliere woning in een 'gewone' woonwijk. Voor deze groep zijn reguliere sociale huurwoningen een aantrekkelijke optie: een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en huren geeft flexibiliteit.

In de periode 2015-2018 heeft de gemeente Westland in totaal 708 statushouders gehuisvest, jaarlijks min of meer hetzelfde aantal. Bijna 60% hiervan was afkomstig uit Syrië. De huisvesting van statushouders vestigt met regelmaat nog eens extra de aandacht op problemen bij de verdeling van de sociale huurwoningen tussen de verschillende doelgroepen. Waar het niet lukt aan de taakstelling per half jaar te voldoen wordt deze doorgeschoven naar en opgeteld bij die in het volgende half jaar. Westland heeft de achterstand in de huisvesting van statushouders inmiddels volledig weggewerkt.

Voor de toekomst verwacht het CBS een verdere stijging van de immigratie. Dat hoeft niet per definitie een toename van het aantal onder te brengen statushouders met zich mee te brengen, maar gelet op het

toenemend aantal vluchtelingen in de wereld is een permanente inspanning voor het onderbrengen van asielzoekers en uiteindelijk statushouders niet ondenkbaar.

### Wonen met zorg

Vergrijzing bepaalt voor een groot deel de opgave aan (ouderen)huisvesting. Door een langere levensduur en stijgende aantallen oudere huishoudens zal het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen gaan toenemen. Het totaal aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking is in 2019 naar schatting 5.770, ofwel 12,5% van alle huishoudens in Westland. Het aantal huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking waarbij gebruik van een rolstoel nodig is zal zeer sterk toenemen, relatief sterker dan elke andere categorie (zie tabel 7.1 van het rapport).

Als gevolg van de groei van het aantal oudere huishoudens is er een uitbreidingsbehoefte aan voor ouderen geschikte woningen (geclusterde ouderenwoningen, nultredenwoningen, aangepaste woningen) in Westland tot 2040 van zo'n 2.460 woningen. Twee derde van deze uitbreidingsbehoefte heeft betrekking op nultredenwoningen (1.640), terwijl een derde gelijk is verdeeld over aangepaste woningen en geclusterde ouderenwoningen. Omdat de nieuwe generatie ouderen aanmerkelijk welvarender is en een hoger eigenwoningbezit heeft, neemt de opgave in de koopsector het meest toe. Uitbreiding van het aantal nultredenwoningen kan bijna geheel in de koopsector plaatsvinden omdat daar huidige voorraad en behoefte het meest uiteenlopen. Ook de vraag naar meer aangepaste woningen, met aanpassingen ten behoeve van beperkingen bij het huishouden, komt overwegend in de koopsector terecht. De kosten van deze aanpassingen moeten in het algemeen door de woningbezitter zelf worden betaald. Geclusterde ouderenwoningen worden vooral in de huursector gevraagd, beneden de aftoppingsgrens, en boven de liberalisatiegrens. Tot op heden zijn geclusterde ouderenwoningen vaak in bezit van corporaties.

Aan de opgave op het vlak van ouderenhuisvesting kan op verschillende manieren tegemoet worden gekomen. Voor een deel betreft het aanpassingen aan bestaande woningen. Plaatsing van een traplift kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat een woning een nultredenwoning wordt. Afhankelijk van de bestaande woningvoorraad kan de uitbreiding van het aantal 'geclusterde woningen' plaatsvinden binnen die voorraad, denk aan het verbouwen of labelen van een bestaand flatgebouw tot voor ouderen geschikte geclusterde woningen, en/of via nieuwbouw worden gerealiseerd. Nieuwbouw is dus een van de middelen om de opgave van geschikte woningen te realiseren maar zeker niet het enige middel.



## IV. VERSCHILLENDE SCENARIO'S

### Demografische scenario's

Op verzoek van de gemeente zijn er drie verschillende scenario's doorgerekend:

1. Migratiesaldo-nul: bouwen voor de eigen behoefte, gesimuleerd door zowel voor de binnenlandse migratie als voor de buitenlandse migratie uit te gaan van een saldo van 0.
2. WBR: Uitbreiding op basis van het huidige woningbouwprogramma, in overeenstemming met de uitbreidingsraming van de Provincie Zuid-Holland.
3. WBR+: Een verdere uitbreiding naar circa 14.000 woningen om te verkennen of er een grens is aan de uitbreidingsmogelijkheden. De extra nieuwbouw na 2030 is zuiver een theoretische verkenning met een nieuwbouw in dezelfde orde van grootte als vóór 2030.

Deze drie scenario's die gepaard gaan met een verschillende bevolkings- en huishoudensontwikkeling zijn gecombineerd met drie verschillende inkomensscenario's (Midden, Laag en Hoog), waarvan Midden het meest waarschijnlijk wordt geacht.

Prognoses gaan per definitie met onzekerheden gepaard. Juist daarom worden verschillende scenario's doorgerekend, om zicht te krijgen op ontwikkelingen die ook mogelijk zijn. De verschillen in uitkomsten tussen scenario's worden dus voor een belangrijk deel bepaald door de verschillen in gehanteerde uitgangspunten. Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en individualisering, en de woonwensen van de diverse huishoudens, zijn echter in alle scenario's gelijk.

De conclusies van de drie doorgerekende scenario's voor Westland zijn samengevat:

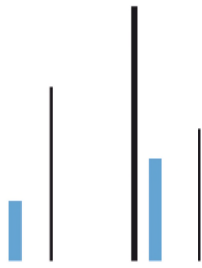
- Bevolking en huishoudens in de gemeente Westland zullen tot 2040 in elk scenario groeien.
- In het migratiesaldo-nulscenario valt deze groei lager uit (113 duizend personen) dan in het WBR-scenario (128 duizend personen) terwijl de toename in het WBR+-scenario (137 duizend) nog hoger is.
- Bij een keuze voor bouwen voor de eigen behoefte zou ook de ontwikkeling van de woningvoorraad en daarmee het nieuwbouwprogramma met de huishoudensontwikkeling in dit scenario in overeenstemming moeten worden gebracht. Dit zou betekenen dat de omvang van het huidige bouwprogramma met circa 4.500 woningen zou kunnen verminderen.
- In het WBR+-scenario zullen meer huishoudens die anders geen zelfstandige woning zouden bewonen een woning kunnen betrekken. De vraag is of dat gewenst is omdat een belangrijk deel van deze groep huishoudens (denk aan arbeidsmigranten) vrijwillig in een dergelijke woonruimte als een pension of andere onzelfstandige woonruimte woont (vanwege kosten of flexibiliteit). Een te grote woningbouw zou met andere woorden het gevaar van leegstand met zich mee kunnen brengen.

NB De scenario's van de gemeente Westland verschillen van de scenario's die ABF voor de Provincie Zuid-Holland en voor de regio Haaglanden heeft doorgerekend. Voor de provincie is bij de migratiesaldonulberekening alleen uitgegaan van een saldo 0 voor de binnenlandse migratie, terwijl voor Westland ook het buitenlands migratiesaldo op 0 is gezet. Daarnaast heeft de regio Haaglanden specifiek om een MeerEvenwicht-scenario gevraagd, waarbij de sociale voorraad meer evenwichtig over de gemeenten in de regio Haaglanden wordt verdeeld. Daarmee zijn de vrijheidsgraden voor het model om de optimale kwalitatieve uitwerking aan te geven beperkt. Het heeft weinig zin de uitkomsten van deze theoretische benadering rechtstreeks te vergelijken met de uitkomsten van deze rapportage.

### Ruimte voor meer nieuwbouw?

De ruimtebehoefte voor het nieuwbouwprogramma in WBR is in Westland al min of meer vastgelegd. Maar wat is er nog meer aan ruimte in de gemeente nodig als er méér woningen dan in WBR zouden worden toegevoegd? In totaal is er naar schatting tot 2040 ruim 567.000 m2 extra woonoppervlakte benodigd voor de extra woningen in de WBR+-variant, en is er aan buitenruimte ongeveer 467.000 m2 gewenst. Bij een nieuwbouw van gemiddeld 5 appartementen boven elkaar zou de benodigde woonoppervlakte voor meergezinswoningen ruim 44.000 m2 zijn, terwijl die voor eengezinswoningen in totaal zo'n 346.000 m2 bedraagt. Om een beeld te vormen: bij een totale woonoppervlakte van  $346.000 + 44.000 = 390.000$  m2 gaat het om een oppervlakte van ruim 50 voetbalvelden, met de buitenruimte erbij om 111 voetbalvelden. Dat is nog exclusief de ruimte die nodig is voor infrastructuur.

## 1



# Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden vaak ondersteund door een gemeentelijke woonvisie. De huidige woonvisie van gemeente Westland is begin 2016 door de raad vastgesteld en vraagt om een actualisatie. In de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen, is er met het WoON 2018 meer recente informatie over de woonwensen van huishoudens en zijn er nieuwe, hogere bevolkings- en huishoudensprognoses. Westland heeft op het gebied van wonen de ambitie om te zorgen voor een passend woningaanbod. Dit betekent een gedifferentieerd nieuwbouwprogramma dat gericht is op verbreding van het totale woningaanbod, bevordering van de doorstroming en in het bijzonder verbetering van de slaagkansen voor jongeren en ouderen.

De huidige Westlandse woningvoorraad bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en duurdere koopwoningen. Er ligt echter ook een aanzienlijke huisvestingsopgave voor bijvoorbeeld starters, senioren (die langer thuis blijven wonen), doorstromers en economisch gebonden personen. Daarnaast spelen er specifieke vraagstukken rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen als spoedzoekers, urgenten, arbeidsmigranten en statushouders. En ligt de vraag voor wat het beste met de voorraad van Vestia zou kunnen gebeuren.

Voor de actualisatie van de woonvisie zijn ook nieuwe inzichten gewenst over het toekomstig aantal huishoudens in de gemeente Westland en haar kernen, hun samenstelling en hun woningbehoefte. In deze rapportage wordt de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente Westland geschetst, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Omdat het toekomstig aantal huishoudens deels afhankelijk is van veronderstellingen over de gewenste omvang van de nieuwbouw en ook economische verwachtingen zijn op verzoek van de gemeente verschillende scenario's doorgerekend. Deze worden kort beschreven in de volgende paragraaf.

## 1.2 Demografische scenario's

Prognoses gaan per definitie met onzekerheden gepaard. Juist daarom worden verschillende scenario's doorgerekend, om zicht te krijgen op ontwikkelingen die ook mogelijk zijn. De verschillen in uitkomsten tussen scenario's worden dus voor een belangrijk deel bepaald door de verschillen in gehanteerde uitgangspunten. Demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en individualisering, en de woonwensen van de diverse huishoudens, zijn echter in alle scenario's gelijk.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Westlandse bevolking zijn de volgende drie scenario's doorgerekend:

1. **Bouwen voor eigen behoefte: Migratiesaldo-nul** Een veel gestelde vraag is wat een gemeente (of regio) moet bouwen om te voorzien in de autonome woningbehoefte. Deze vraag is doorgaans lastig te beantwoorden omdat er nu eenmaal geen hek om de gemeente staat en binnenlandse en/of buitenlandse vestiging en vertrek ook van invloed zijn geweest op de ontwikkeling naar het huidige inwonertal van de gemeente. Als het dus gaat om de eigen behoefte dan is het vertrekpunt het huidige inwonertal en de huidige verdeling van de huishoudens over huur- en koopwoning. Het bouwen voor eigen behoefte kan worden benaderd door middel van een scenariodoorrekening 'migratiesaldo-nul'. In een dergelijk scenario wordt verondersteld dat er zich evenveel personen in de gemeente vestigen dan dat er uit de gemeente vertrekken, en het saldo daarmee op 0 uitkomt. Voor Westland zijn zowel het saldo van de binnenlandse als het saldo van de buitenlandse migratie op 0 gezet.

Daarnaast zijn voor Westland twee woningbouwgestuurde scenario's doorgerekend, waarin de omvang van de woningbouw medebepalend is voor de huishoudensgroei in Westland en in de overige gemeenten in de regio Haaglanden:

2. **Westlandse uitbreiding op basis van het huidige woningbouwprogramma: WBR** (afgeleid van woningbehoefteraming) Volgens de laatste planning uit 2016 van de gemeente Westland bestaat het netto planaanbod uit circa 7.800 woningen (7.600 woningen vanaf 2018). Dit sluit min of meer aan op de woningbehoefteraming die ook door de Provincie Zuid-Holland wordt gehanteerd en die uitgangspunt vormt voor de woningmarktverkenning die de Provincie bij ABF Research in 2019 heeft uitgezet. Ook voor de overige gemeenten in de regio is de omvang van het bouwprogramma gebruikt dat bij deze provinciale raming aansluit. Voor Westland is het bouwprogramma per kern (op buurniveau) uitgewerkt conform het door de gemeente aangeleverde planaanbod.
3. **Westlandse uitbreiding met 14.000 woningen: WBR+** Een uitbreiding met 14.000 woningen (conform de Primos-prognose 2018) in de gemeente Westland biedt zicht op de vraag of er een grens is aan de uitbreidingsmogelijkheden en welke consequenties een dergelijke uitbreiding heeft voor het aantal huishoudens. De extra nieuwbouw na 2030 is zuiver een theoretische verkenning met een nieuwbouw in dezelfde orde van grootte als vóór 2030. Ook in WBR+ is voor de overige gemeenten in de regio aangesloten bij de verkenning voor Zuid-Holland.

NB Vanuit verschillende opdrachtgevers worden en zijn door ABF woningmarktverkenningen gemaakt waarin ook de gemeente Westland is opgenomen en die tot andere uitkomsten voor Westland kunnen leiden of hebben geleid, afhankelijk van de gemaakte vooronderstellingen, gebruikte scenario's en prognoses. Een zuivere vergelijking van de uitkomsten van deze verschillende verkenningen is dan ook niet mogelijk. Zo zijn er verkenningen voor:

- voor de Provincie Zuid-Holland (2019), op basis van een migratiesaldo-nul-scenario voor alleen de binnenlandse migratie.
- voor de regio Haaglanden (2019), op basis van een MeerEvenwicht-scenario waarbij de sociale voorraad meer evenwichtig over de regiogemeenten wordt verdeeld. In dit laatste scenario zijn de vrijheidsgraden voor het model om de optimale kwalitatieve uitwerking aan te geven beperkt.
- Voor Arcade (2018), op basis van prognoses uit 2017 en een bouwvariant met een accent op doorstromers; de in dit rapport gebruikte bouwvariant was toen nog niet beschikbaar.
- Voor Haaglanden (2017), met een scenario dat aansluit op een gewenste sociale voorraad aangegeven in het rapport 'Gaten dichten in Haaglanden'.

### 1.3 Uitskomsten demografische scenario's

In Tabel 1-1 is een beknopt overzicht opgenomen van de uitskomsten van de drie demografische scenario's. Bij de doorrekeningen in de scenario's 2 (WBR) en 3 (WBR+) voor Westland is aangesloten bij de spreiding van de nieuwbouw over de kernen / buurten volgens de huidige plannen van de gemeente.

#### Wat laat de tabel zien?

- Ook bij een migratiesaldo-nulscenario zullen de bevolking en het aantal huishoudens van de gemeente Westland nog blijven groeien tot 2040, zij het veel minder dan in de andere twee scenario's.
- In het scenario WBR+ is het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal woningen in 2040 geringer dan in het scenario WBR. Dat betekent dat er in het scenario WBR+ minder huishoudens zijn aangewezen op een andere woonruimte (denk aan inwonende huishoudens en huishoudens in onzelfstandige wooneenheden, op kamers, in pensions, woonboten en woonwagens). Een deel van deze huishoudens, bijvoorbeeld onder arbeidsmigranten, kiest vrijwillig voor een andere woonruimte vanwege kosten of flexibiliteit. Bij een te grote uitbreiding van de woningvoorraad ligt in dat geval leegstand van woningen op de loer.

**Tabel 1-1: Kernindicatoren prognose naar scenario voor gemeente Westland (2018-2040)**  
Bron: ABF, Socrates Westland

|                |                     | 2018    | 2025    | 2030    | 2040    |
|----------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| Bevolking      | Migratiesaldo-nul   | 107.500 | 111.700 | 111.800 | 112.900 |
|                | WBR                 | 107.500 | 119.000 | 122.600 | 128.200 |
|                | WBR+                | 107.500 | 120.400 | 125.500 | 137.400 |
| Huishoudens    | Migratiesaldo-nul   | 45.400  | 47.600  | 48.000  | 48.600  |
|                | WBR                 | 45.400  | 51.000  | 52.700  | 54.800  |
|                | WBR+                | 45.400  | 52.100  | 54.300  | 58.600  |
| Woningvoorraad | Migratiesaldo-nul * | 43.600  | 45.800  | 46.200  | 46.800  |
|                | WBR                 | 43.600  | 48.800  | 50.500  | 52.300  |
|                | WBR+                | 43.600  | 51.000  | 53.500  | 57.600  |

\* Uitbreiding woningvoorraad conform huishoudenstoename

#### Uitwerking prognosemodel

Het onderzoek naar de woningbehoefte in Westland, zoals beschreven in dit rapport, is uitgevoerd met de prognosemodellen voor de woningmarkt (Socrates) en voor wonen met zorg (Fortuna) die ABF Research onderhoudt. Voor Westland is gebruikgemaakt van de drie scenario's die op verzoek van Westland zijn doorgerekend. In het model vormen de woonwensen zoals gemeten in het WoON 2018 de basis voor de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Op landelijk niveau vormt de nationale bevolkingsprognose van eind 2018 met de daarin opgenomen verwachtingen ten aanzien van de buitenlandse migratie het startpunt van de prognoses. In de nieuwbouw wordt de woningvraag van doorstromers, starters en vestigers in gelijke mate meegenomen. In het model wordt bij de invulling van de nieuwbouw rekening gehouden met de woningen die beschikbaar komen, door verhuizing of overlijden van de laatste bewoner. Een gevraagde woning die door doorstroming beschikbaar komt hoeft immers niet te worden gebouwd. Voor meer informatie over de uitgangspunten van het woningmarktmodel uit 2019 dat gebruikt is in deze verkenning wordt verwezen naar bijlage 1.



## Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken van deze rapportage worden deze kwantitatieve verwachtingen verder uitgewerkt en verbonden aan de kwalitatieve woningbehoefte, met andere woorden welke veranderingen in de kwaliteiten van de woningvoorraad gewenst en nodig zijn, gelet op de demografische verwachtingen en de woonwensen onder diverse groepen van huishoudens. De gewenste invulling van het bestaande bouwprogramma WBR staat daarbij in de beschrijving centraal. De tabellen en figuren voor de overige twee scenario's worden in een Excel-bijlage bijgeleverd, samen met de tabellen en figuren voor WBR+.

In hoofdstuk 2 wordt eerst beknopt ingegaan op de recente ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvoorraad.

In hoofdstuk 3 staat de kwantitatieve woningbehoefte centraal. Hoe ontwikkelen omvang en samenstelling van de huishoudens zich en wat betekent dat voor de verwachte omvang en samenstelling van de doelgroepen van het huurbeleid?

Hoofdstuk 4 behandelt de kwalitatieve woningbehoefte en de gewenste veranderingen in de woningvoorraad. Ingegaan wordt op de verschillende woonwensen van onder andere doorstromers en starters (4.1) en de gewenste veranderingen in de woningvoorraad (4.2).

In hoofdstuk 5 volgen enkele specifieke thema's: de gewenste nieuwbouw per kern (5.1), het bezit van Vestia (5.2), arbeidsmigranten (5.3) en statushouders (5.4).

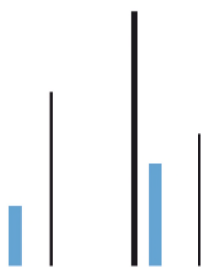
De veranderingen in huisvestingssituatie die het gevolg zijn van uitvoering van de – in het model – aangegeven gewenste veranderingen in de woningvoorraad worden aangestipt in hoofdstuk 6, eerst voor de koopsector (6.1) en daarna voor de huursector (6.2).

In hoofdstuk 7 vormen oudere huishoudens en wonen met zorg het thema. Achtereenvolgend worden de volgende onderwerpen behandeld: vergrijzing en mobiliteitsbeperkingen (7.1), de vraag naar voor ouderen geschikte woningen (7.2) en de vraag naar geschikte woningen per kern (7.3).

Hoofdstuk 8 gaat dan over de belangrijkste verschillen tussen de resultaten van de diverse scenario's. Omdat prognoses met onzekerheden gepaard gaan wordt eerst ingegaan op de onzekerheden in de demografische ontwikkeling volgens de drie doorgerekende demografische scenario's (8.1). Het programma in WBR+ roept ook de vraag op of er wel extra ruimte is voor meer woningbouw (8.2). Daarna wordt geschetst wat de invloed op de woningvraag is bij andere inkomensontwikkelingen (8.3)

Hoofdstuk 9 tot slot bevat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

## 2



## Recente ontwikkelingen bevolking, huishoudens en woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt eerst in paragraaf 2.1 het verloop van de demografische ontwikkelingen sinds 2010 toegelicht die van invloed zijn geweest op de omvang van de huidige bevolking in de gemeente Westland. Daarna worden in paragraaf 2.2. omvang en samenstelling van de huidige huishoudens toegelicht.

### 2.1 Demografische ontwikkeling sinds 2012

Op de ontwikkeling van de bevolking zijn de volgende demografische ontwikkelingen van invloed:

- Geboorte en sterfte, oftewel de natuurlijke aanwas
- Binnenlandse vestiging en vertrek
- Buitenlandse vestiging en vertrek

Deze factoren bepalen in elk geval de omvang van de bevolking en voor een deel ook de samenstelling, die eveneens verandert als gevolg van veroudering van de bevolking.

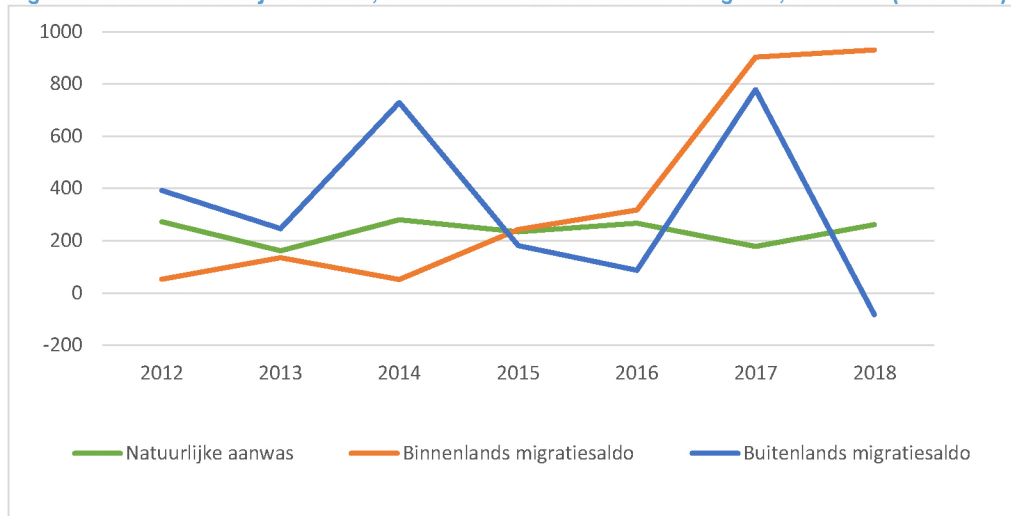
Westland heeft sinds 2012 te maken gehad met positieve saldo van zowel de natuurlijke aanwas, de binnenlandse migratie als de buitenlandse migratie, zoals te zien is in Figuur 2-1.

#### Wat laat de figuur zien?

- Het saldo van geboorte en sterfte vanaf 2012 is al die jaren positief, dat wil zeggen dat er meer kinderen worden geboren dan er mensen overlijden in de gemeente.
- Het binnenlandse saldo is sinds 2014 alsmaar gestegen en is veranderd van een negatief saldo (meer vertrekkers, in 2010 en 2011) naar een sterk positief saldo (van meer dan 900 in 2017 en 2018). Nieuwbouw gaat hier vaak aan vooraf.
- Het aantal immigranten in Westland is in de periode 2012-2017 groter geweest dan het aantal emigranten maar is in 2018 voor het eerst kleiner, met een negatief saldo tot gevolg. Het buitenlandse migratiesaldo schommelt sterk.



Figuur 2-1: Saldi natuurlijke aanwas, binnenlandse en buitenlandse migratie, Westland (2012-2018) Bron: CBS



Gevolg van deze ontwikkelingen is dat het inwonertal van Westland is toegenomen van 102.000 begin 2012 naar 108.600 begin 2019, een groei van circa 6%. De meeste inwoners zijn er tussen 2012 en 2018 bij gekomen in Naaldwijk (+1.589), 's-Gravenzande (+1.365) en Wateringen (+930). Relatief gezien is echter het inwonertal van Ter Heijde tussen 2010 en 2018 het sterkst gegroeid met een groei van 32%, op afstand gevolgd door Poeldijk (11%) en Naaldwijk (8%). In Honselersdijk, Kwintsheul en Monster is de toename naar verhouding zeer beperkt geweest.

## 2.2 Huishoudens

Het aantal huishoudens in Westland is gestegen van 41.800 in 2012 naar ruim 45.400 in 2019, een groei van circa 9%. Het feit dat het aantal huishoudens sterker is gegroeid dan het inwonertal duidt op een verdere individualisering: meer kleine huishoudens. Dit is mogelijk deels het gevolg van een grotere toestroom van een- en tweepersoonshuishoudens. In Westland gaat het dan bijvoorbeeld om de komst van meer arbeidsmigranten. Wat echter ook meespeelt zijn demografische ontwikkelingen binnen de bevolking zoals vergrijzing. Er zijn steeds meer oudere huishoudens, met ouderen die steeds langer leven.

De verdeling naar leeftijd, samenstelling en inkomen van de huishoudens in de gemeente in 2018 is afgebeeld in Figuur 2-2.

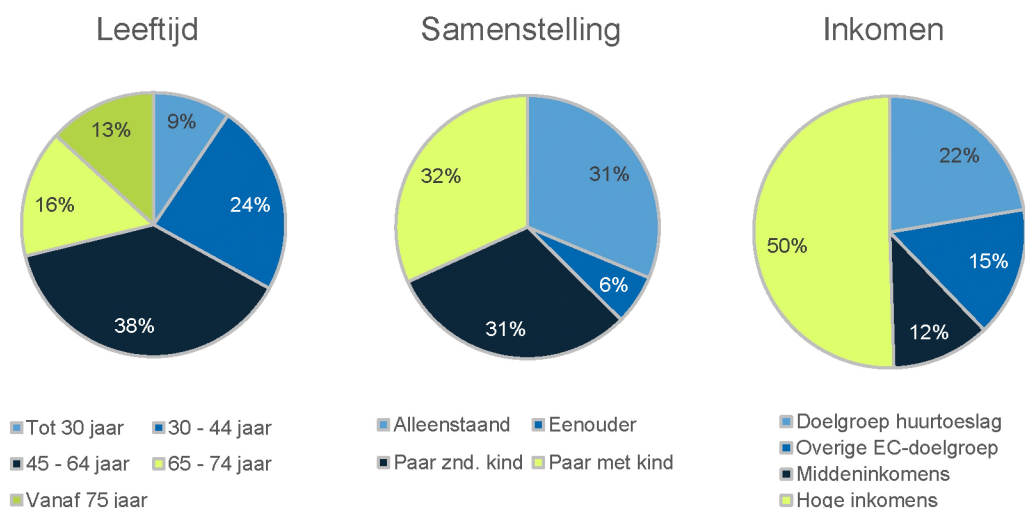
### Wat laat de figuur zien?

- Het merendeel van de huishoudens in Westland heeft in 2018 een leeftijd<sup>1</sup> tussen 45 en 65 jaar. Het aantal huishoudens van 75-plussers is al groter dan het aantal jongere huishoudens tot 30 jaar.
- Het aandeel huishoudens van alleenstaanden is sinds 2012 licht gestegen en in 2018 nagenoeg even groot als het aandeel huishoudens met kinderen en het aandeel huishoudens van een paar zonder kind.

<sup>1</sup> Bij samenwonende paren van verschillend geslacht de leeftijd van de man en anders de leeftijd van de oudste persoon.

- De helft van de huishoudens in Westland behoort tot de hoge inkomensgroep<sup>2</sup> (vanaf 47.100 euro, prijspeil 2018), tussen een vijfde en een kwart heeft een inkomen lager dan de huurtoeslaggrens (van maximaal 30.800 euro). 15% van de huishoudens (de overige EC-huishoudens) heeft een inkomen boven 30.800 euro maar beneden 36.800 euro en kan zo aanspraak maken op een sociale huurwoning. Het aandeel hoge inkomens is beduidend groter dan landelijk (43%).

**Figuur 2-2: Huishouden naar leeftijd, samenstelling en inkomen, Westland (2018) Bron: Socrates 2019 WBR**



## 2.3 Ontwikkeling woningvoorraad

Overeenkomend met de huishoudensgroei is sinds 2012<sup>3</sup> ook het aantal woningen met 3.681 (+9%) toegenomen tot een aantal van ongeveer 44.400 in 2019. De nieuwbouw bedroeg in de periode 2012 t/m 2018 gemiddeld 560 woningen per jaar; overige toevoegingen (transformaties, splitsingen) waren er gemiddeld 38 per jaar. In verhouding tot de voorraad zijn in de gemeente Westland de laatste jaren meer nieuwe woningen gebouwd dan in Zuid-Holland of Nederland als geheel. Er zijn in deze periode gemiddeld 77 woningen per jaar gesloopt.

### Wat laat de tabel zien?

- Naaldwijk is de kern met de meeste woningen en ook de meeste nieuwbouw, gevolgd door 's-Gravenzande. Ter Heijde is de kleinste kern.
- In de periode vanaf 2015 is de woningbouw duidelijk weer aangetrokken, gelet op de duidelijk grotere omvang van de nieuwbouw in de periode 2015-2018 ten opzichte van die in de periode 2012-2014.

<sup>2</sup> De doelgroepen van het huurbeleid worden afgebakend op basis van belastbare inkomens. Feitelijk wordt er voor de inkomensafhankelijke huurverhoging nog maar met één inkomensgrens gerekend, namelijk (in 2018) 41.056 euro). Op basis van EC-regelgeving worden sinds 2010 inkomensnormen vastgesteld voor toewijzing van sociale huurwoningen aan huishoudens. Huishoudens met een inkomen onder de norm worden sindsdien EC-huishoudens genoemd, onderverdeeld in huishoudens die ook in aanmerking komen voor huurtoeslag (doelgroep huurtoeslag) en huishoudens die geen recht meer hebben op huurtoeslag (overig EC). In de figuur worden ook nog midden- en hoge inkomens onderscheiden, gebaseerd op eerder beleid toen er voor deze groepen verschillende percentages voor inkomensafhankelijke huurverhogingen waren. De middeninkomens zijn afgebakend tussen de oorspronkelijke (dus niet de verruimde) EC-grens (36.798 euro) en 47.072 euro (prijspeil 2018).

<sup>3</sup> Invoering van de BAG, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, die voortaan als bron voor de woningvoorraad wordt gehanteerd.

Tabel 2-1: Ontwikkeling woningvoorraad per kern in gemeente Westland (2012-2019) Bron: BAG

| Kern           | 2012     | 2012-2014 |           |        | 2015     | 2015-2018 |           |        | 2019     |
|----------------|----------|-----------|-----------|--------|----------|-----------|-----------|--------|----------|
|                | Voorraad | Sloop     | Nieuwbouw | Overig | Voorraad | Sloop     | Nieuwbouw | Overig | Voorraad |
| Naaldwijk      | 8.031    | -15       | 389       | -3     | 8.402    | -54       | 749       | 97     | 9.194    |
| Honselersdijk  | 2.854    | -31       | 85        | 6      | 2.914    | -29       | 66        | -3     | 2.948    |
| Maasdijk       | 1.554    | -9        | 78        | 0      | 1.623    | -36       | 54        | -1     | 1.640    |
| 's-Gravenzande | 8.100    | -26       | 297       | 12     | 8.383    | -44       | 549       | 14     | 8.902    |
| Monster        | 5.666    | -65       | 27        | 8      | 5.636    | -40       | 194       | -21    | 5.768    |
| Wateringen     | 5.879    | -100      | 300       | 148    | 6.227    | -18       | 220       | -19    | 6.410    |
| De Lier        | 4.554    | -19       | 176       | 30     | 4.741    | -16       | 191       | -2     | 4.914    |
| Kwintsheul     | 1.483    | -7        | 16        | -1     | 1.491    | -7        | 89        | -1     | 1.572    |
| Poeldijk       | 2.391    | -5        | 219       | 1      | 2.606    | -13       | 183       | 1      | 2.777    |
| Ter Heijde     | 249      | -3        | 70        | 0      | 316      | 0         | 0         | 0      | 316      |
| Totaal         | 40.761   | -280      | 1.657     | 201    | 42.339   | -257      | 2.295     | 65     | 44.441   |

Het aantal corporatiewoningen is in Westland de laatste jaren relatief weinig gestegen, mede als gevolg van de verkoop van woningen door Vestia. Tussen 2012 en 2018 groeide dit aantal slechts met 90 woningen, tegenover ruim 550 woningen in de particuliere huursector en bijna 1.800 koopwoningen. De groei van de woningvoorraad is naar verhouding het sterkst geweest onder particuliere huurwoningen: sinds 2012 is dat aantal met 18% gestegen; het aantal koopwoningen is 7%<sup>4</sup> hoger. De groei van de particuliere huursector is behalve door nieuwbouw mogelijk ook veroorzaakt door de aankoop van bestaande koopwoningen door particulieren om deze woningen vervolgens te verhuren (buy-to-let).

## 2.4 Kenmerken bestaande woningvoorraad

In Figuur 2-3 wordt een beeld gegeven van de huidige samenstelling van de woningvoorraad in Westland.

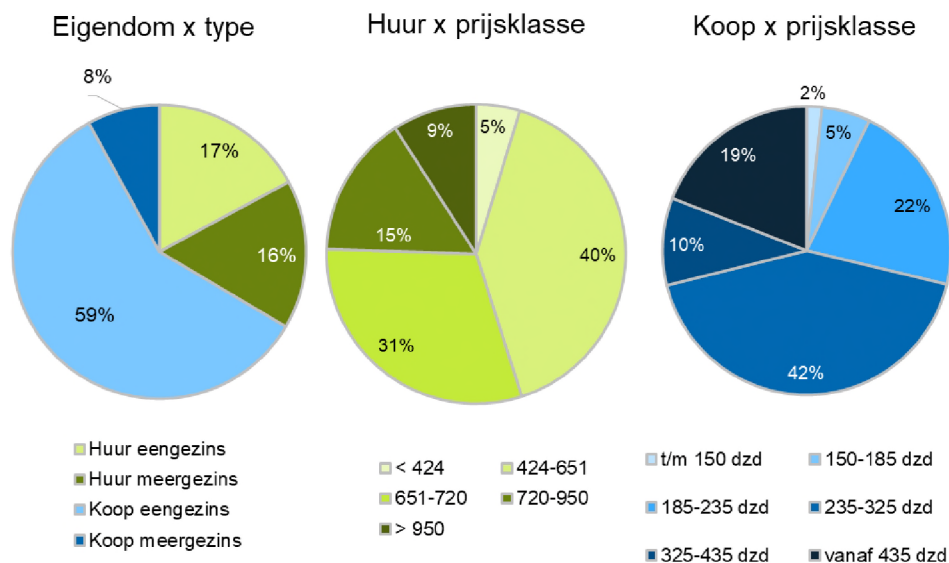
### Wat laat de figuur zien?

- Koopwoningen zijn dik in de meerderheid onder de ruim 44.000 woningen in Westland. Twee derde van alle woningen is een koopwoning: 59% eengezins (grondgebonden woningen) en 8% meergezins (appartementen). De huurwoningen zijn ongeveer gelijk verdeeld over eengezins en meergezins. Daarmee bestaat in totaal circa driekwart van de woningvoorraad uit eengezinswoningen.
- Driekwart van de huurvoorraad behoort tot de sociale voorraad, maar daarvan heeft een relatief groot deel een huur tussen hoge aftoppingsgrens<sup>5</sup> (651 euro) en liberalisatie- of huurtoeslaggrens (720 euro). Een kwart van de huurwoningen heeft een huur in de vrije sector.
- Ook de koopvoorraad is naar verhouding duur. Meer dan 2 op de 5 woningen vallen in de duurdere middenklasse van 235-325 duizend euro en een kwart van de woningen is nog duurder. De goedkopere voorraad beneden 185 duizend euro vormt nog geen 10% van alle woningen.

<sup>4</sup> Groei tot begin 2017. De uitsplitsing naar eigendom is nog niet bekend voor de peildatum 1-1-2018.

<sup>5</sup> In het woningmarktmodel wordt afhankelijk van de samenstelling van het huishouden gerekend met de geldende, lage of hoge, aftoppingsgrens. Voor het gemak is in de tabellen steeds de hoge grens opgenomen.

**Figuur 2-3: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype resp. prijsklasse, Westland (2018)**  
Bron: Socrates 2019

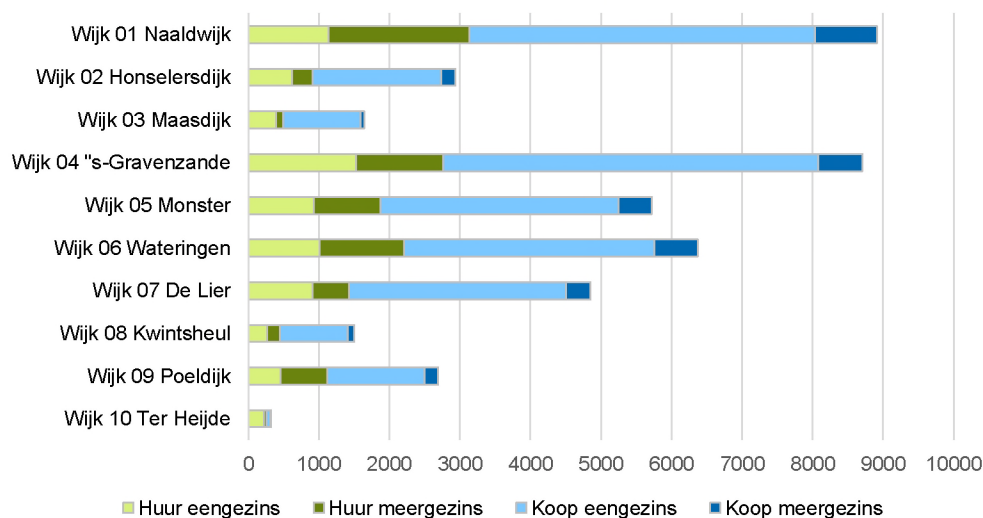


Figuur 2-4 laat de verdeling van de woningtypen tussen de kernen zien.

#### Wat laat de figuur zien?

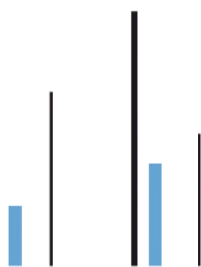
- In alle kernen staan meer koopwoningen dan huurwoningen met uitzondering van de kleinste kern Ter Heijde.

**Figuur 2-4 Woningvoorraad naar eigendom en woningtype per kern, Westland (2018)** Bron: Socrates 2019





# 3



## Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 3.1 ingegaan op de verwachte ontwikkeling van het aantal huishouden naar kenmerken. In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de verschillende inkomensdoelgroepen.

De ontwikkelingen worden beschreven op basis van de referentieraming, WBR genaamd. Deze woningbehoefteraming gaat in eerste instantie uit van het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente Westland tot 2030, van 7.600 woningen. Voor de periode tussen 2030 en 2040 is een nieuwbouw van 2.400 woningen voorzien, in overeenstemming met de huishoudensgroei in die periode.

### 3.1 Verwachte ontwikkeling huishoudens

In Tabel 3-1 wordt de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar type en leeftijd in de gemeente Westland weergegeven voor de periode van 2018 tot 2040.

#### Wat laat de tabel zien?

- Westland telde in 2018 ongeveer 45.440 huishoudens. Volgens het WBR-scenario zullen er dat in 2040 zo'n 9.400 meer zijn.
- Het aantal oudere alleenstaanden verdubbelt bijna tot 2040.
- Ook het aantal alleenstaanden van 30-64 jaar neemt nog tot 2030 toe maar vermindert daarna weer.
- Van de paren zonder kinderen is al ruim de helft 65 jaar of ouder. Dit aantal zal naar 2040 toe nog verder stijgen.
- Het aantal jongere paren zonder kinderen zal tot 2030 nog licht stijgen maar daarna gaan afnemen.
- Gezinnen en eenoudergezinnen zullen beide in aantal toenemen tot 2040.

**Tabel 3-1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, Westland (2018-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

|                                  | stand  |        |        | mutatie   |           |
|----------------------------------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|                                  | 2018   | 2030   | 2040   | 2018-2030 | 2030-2040 |
| Alleenstaand tot 30 jaar         | 2.640  | 2.690  | 2.680  | 50        | -20       |
| Alleenstaand 30-64 jaar          | 6.490  | 7.310  | 7.040  | 820       | -270      |
| Alleenstaand 65 jaar en ouder    | 5.090  | 8.270  | 10.090 | 3.180     | 1.820     |
| Paar zonder kinderen tot 30 jaar | 1.110  | 1.200  | 1.080  | 90        | -120      |
| Paar zonder kinderen 30-64 jaar  | 5.630  | 5.960  | 5.150  | 330       | -810      |
| Paar zonder kinderen 65+         | 7.230  | 8.300  | 9.010  | 1.070     | 710       |
| Gezin                            | 14.470 | 15.740 | 16.550 | 1.270     | 810       |
| Eenoudergezin                    | 2.790  | 3.210  | 3.270  | 430       | 50        |
| Totaal                           | 45.440 | 52.670 | 54.850 | 7.230     | 2.180     |



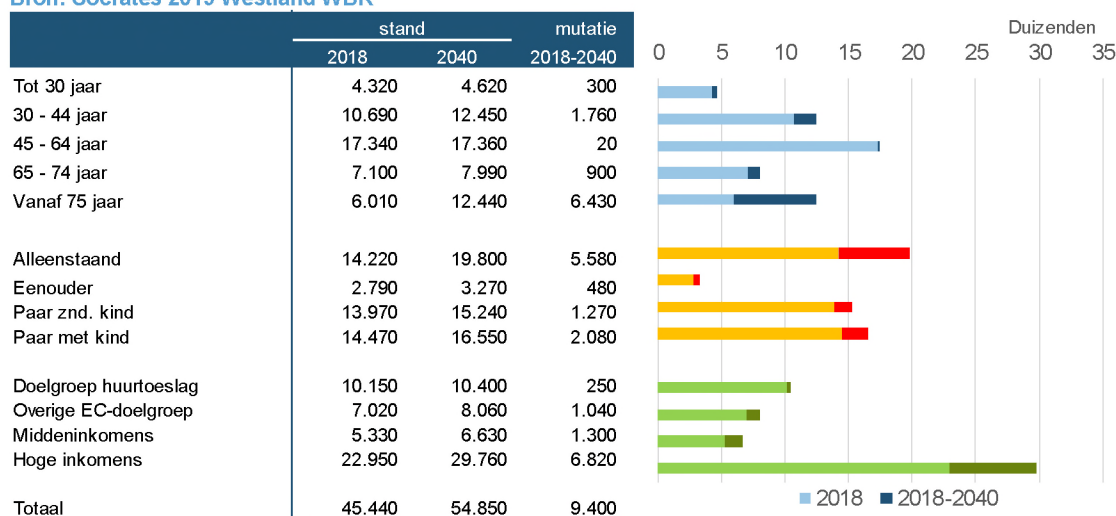
In Figuur 3-1 wordt de huidige stand en de ontwikkeling tot 2040 van huishoudens naar leeftijd, type en inkomensdoelgroep weergegeven voor de gemeente Westland.

#### Wat laat de figuur zien?

- Tot 2040 neemt het aantal huishoudens toe met 9.400.
- Het aantal alleenstaanden groeit met 5.580, het aantal paren zonder kind met 1.270.
- De stijging van het aantal huishoudens is het grootst onder 75-plussers, alleenstaanden en hoge inkomens; het laatste is het gevolg van inkomensstijging enerzijds en vestiging van hogere inkomens anderzijds.

**Figuur 3-1 Huishoudens naar leeftijd, samenstelling resp. inkomen, Westland (2018-2040)**

Bron: Socrates 2019 Westland WBR



## 3.2 Verwachte ontwikkeling doelgroepen huurbeleid

In het laatste deel van Figuur 3-1 is de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid tussen 2018 en 2040 al opgenomen. Uit Tabel 3-2, waarin het jaar 2030 is toegevoegd, blijkt dat er geen sprake is van een gelijkmatige ontwikkeling tussen 2018 en 2040.

#### Wat laat de tabel zien?

- Met name het aantal huishoudens met een hoog inkomen neemt toe, met 4.770 huishoudens tot 2030 en met 2.040 huishoudens van 2030 tot 2040.
- De overige EC-doelgroep en de middeninkomens nemen ook in omvang toe, maar minder sterk dan de hoge inkomens.
- De doelgroep huurtoeslag zal tot 2030 nog met 530 huishoudens toenemen, maar zal vanaf 2030 juist in omvang afnemen.

**Tabel 3-2 Huishoudens naar doelgroep, Westland (2018-2040)**

Bron: Socrates 2019 Westland WBR

|                       | stand  |        |        | mutatie   |           |
|-----------------------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|                       | 2018   | 2030   | 2040   | 2018-2030 | 2030-2040 |
| Doelgroep huurtoeslag | 10.150 | 10.680 | 10.400 | 530       | -290      |
| Overige EC-doelgroep  | 7.020  | 7.980  | 8.060  | 960       | 80        |
| Middeninkomens        | 5.330  | 6.290  | 6.630  | 960       | 340       |
| Hoge inkomens         | 22.950 | 27.720 | 29.760 | 4.770     | 2.040     |
| Totaal                | 45.440 | 52.670 | 54.850 | 7.230     | 2.180     |

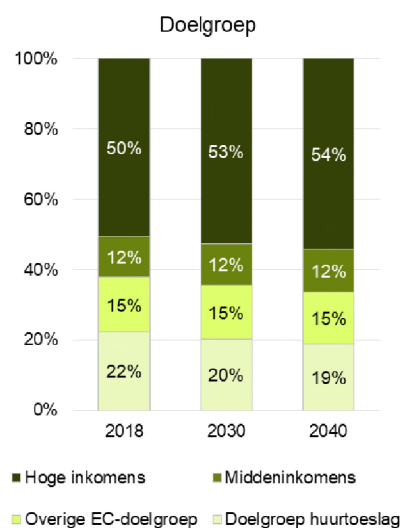
In Figuur 3-2 wordt de verdeling van de huishoudens naar inkomensdoelgroep weergegeven voor de gemeente Westland voor 2018, 2030, 2040.

#### Wat laat de figuur zien?

- Het aandeel huishoudens in de doelgroep huurtoeslag neemt met 3 procentpunt af tot 2040.
- Het aandeel hoge inkomens neemt juist toe, met 4 procentpunt tot 2040.

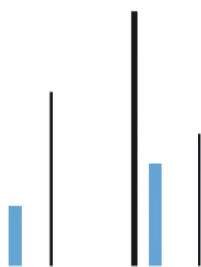
**Figuur 3-2 Verdeling huishoudens naar doelgroep, Westland (2018-2040)**

Bron: Socrates 2019 Westland WBR





## 4



## Kwalitatieve woningbehoefte en gewenste veranderingen in de woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt de woningbehoefte in kwalitatieve zin ontleed: in welke mate is er sprake van verschillende woonwensen en welke veranderingen zijn er mede op basis van de woonwensen uiteindelijk in de woningvoorraad gewenst? Het gaat dan om kwaliteiten (kenmerken) van de woning: eigendom, woningtype en prijsklasse.

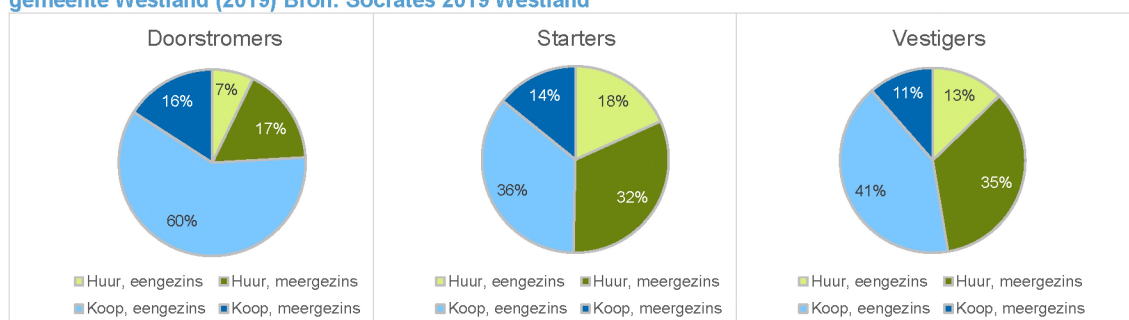
### 4.1 Woonwensen van doorstromers, starters en vestigers

Vanuit het Woononderzoek Nederland (WoON 2018) is bekend welke typen huishoudens welke woning zoeken, rekening houdend met hun inkomenssituatie en hun woonvoorkeuren. We maken daarbij onderscheid naar starters (huishoudens die geen woning achterlaten maar er wel een willen hebben), doorstromers (huishoudens die een woning achterlaten in het Westland), en vestigers (huishoudens die vanuit een andere gemeente of het buitenland een woning zoeken in het Westland). In Figuur 4-1 brengen we het vraagprofiel, de woonwensen, van deze verschillende groepen in kaart.

#### Wat laat de figuur zien?

- De vraagprofielen van doorstromers wijken duidelijk af van die van starters en vestigers. Hoewel onder alle groepen de vraag het grootste is naar eengezinskoopwoningen is de vraag onder starters (38%) en vestigers (41%) aanzienlijk lager dan onder doorstromers (61%).
- Ongeveer de helft van alle starters en vestigers is op zoek naar een huurwoning in vergelijking met iets minder dan een kwart van de doorstromers.
- Onder alle groepen is te zien dat de huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning vooral geïnteresseerd zijn in een meergezinshuurwoning.
- Huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning zijn vooral op zoek naar een eengezinswoning.

**Figuur 4-1: Vraagprofiel woningzoekende huishoudens uitgesplitst naar starters, doorstromers en vestigers in gemeente Westland (2019) Bron: Socrates 2019 Westland**

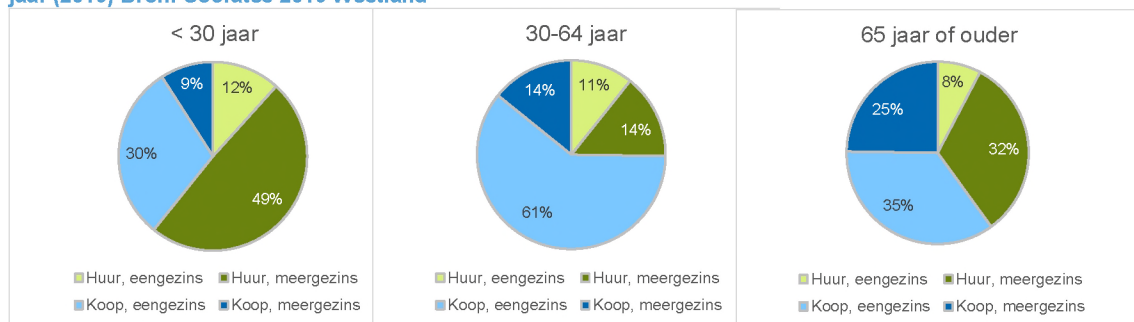


Bovengenoemde verschillen zijn voor een belangrijk deel te verklaren vanuit verschillen in de levensfase van de verschillende groepen. Starters zijn relatief vaak jonge huishoudens en doorstromers zijn vaak huishoudens van middelbare leeftijd. In Figuur 5-2 wordt het vraagprofiel van woningzoekende huishoudens uitgesplitst naar leeftijd.

#### Wat laat de figuur zien?

- Het vraagprofiel van huishoudens jonger dan 30 jaar lijkt inderdaad veel op dat van starters en het vraagprofiel van de groep 30-64 jaar veel op dat van doorstromers.
- De groep 65-plussers is wat het vraagprofiel betreft de meest heterogene groep. Er is vraag naar zowel meergezinshuurwoningen (32%) als naar eengezins- (36%) en meergezins- (25%) koopwoningen.
- Naar eengezinshuurwoningen is onder alle leeftijdsgroepen relatief weinig vraag.

**Figuur 5-2: Vraagprofiel woningzoekende huishoudens uitgesplitst naar leeftijd in gemeente Westland voor het jaar (2019) Bron: Socrates 2019 Westland**

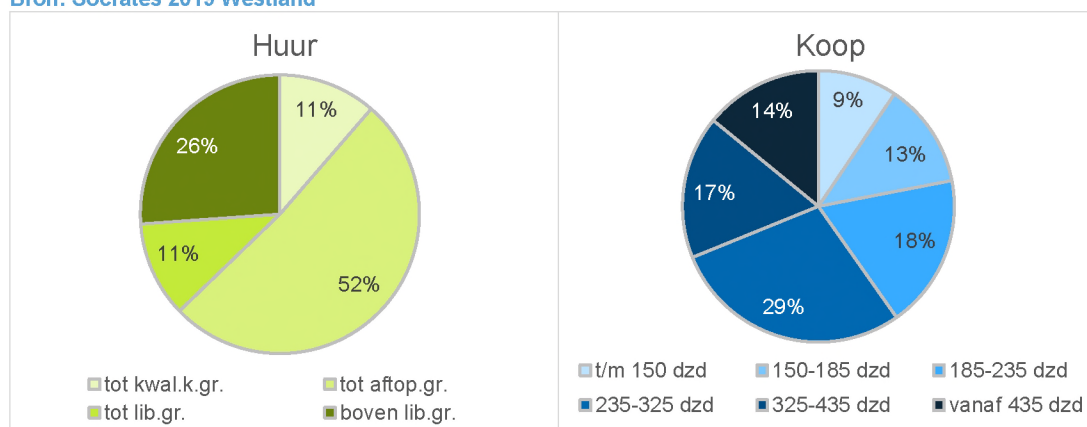


Naast het onderscheid tussen huur/koop en eengezins/meergezins is het interessant om te kijken naar verschillen in prijsklasse waarin huishoudens een woning zoeken. In Figuur 5-3 tonen we hoe de totale vraag naar huur- en koopwoningen is onderverdeeld naar verschillende prijsklassen.

#### Wat laat de figuur zien?

- Binnen de huursector zien we dat de meeste huishoudens op zoek zijn naar een sociale huurwoning, een woning beneden de liberalisatiegrens van 720 euro per maand. Meer dan de helft van de huishoudens (52%) die een huurwoning zoeken richt zich op een woning tussen kwaliteitkortingsgrens en hoge aftoppingsgrens. Ongeveer een kwart van de woningzoekende huishoudens binnen de huursector is op zoek naar een huurwoning in de vrije sector (vanaf 720 euro).
- Binnen de koopsector zien we opnieuw een heterogeen beeld in de vraag. Bijna 30% van de huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning zoekt een woning tussen de 235 en 325 duizend euro. De vraag naar de overige prijsklassen is vrij evenredig verdeeld.

**Figuur 5-3: Vraagprofiel woningzoekende huishoudens naar eigendom en prijsklasse (2019)**  
Bron: Socrates 2019 Westland

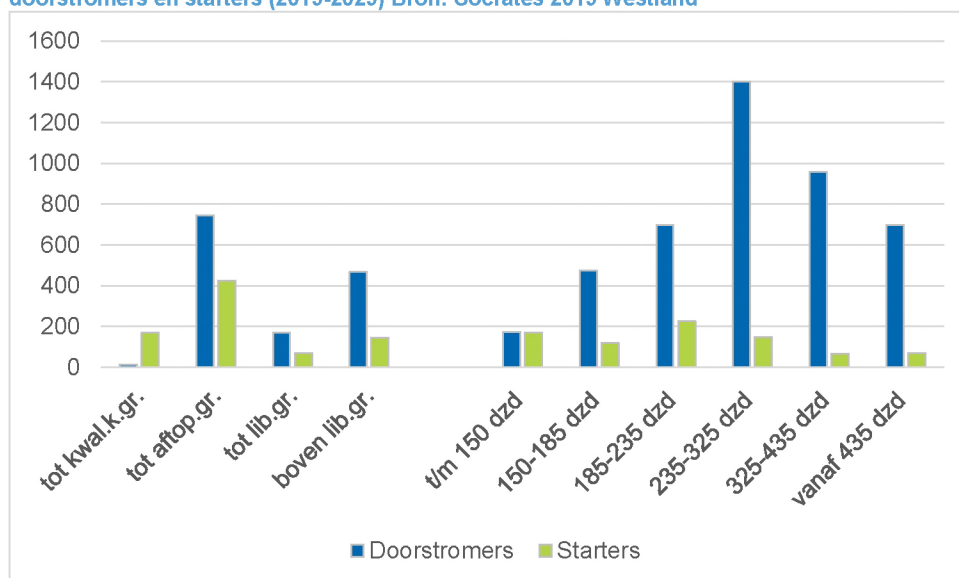


Ten slotte tonen we de jaarlijkse absolute vraag naar huur- en koopwoningen met onderscheid naar verschillende prijsklassen voor doorstromers en starters apart (Figuur 5-4). Naar inschatting oriënteren zich jaarlijks ongeveer 5.800 doorstromers en 3.500 starters op de Westlandse woningmarkt.

#### Wat laat de figuur zien?

- In de huursector hebben doorstromers praktisch geen vraag naar woningen onder de kwaliteitkortingsgrens. Onder starters is er wel vraag naar huurwoningen in deze prijsklasse.
- De grootste vraag onder zowel doorstromers en starters binnen de huursector is echter naar woningen boven de huurtoeslaggrens en tot de aftoppingsgrens. Onder doorstromers is ook relatief veel vraag naar huurwoningen in de vrije sector.
- Wat betreft de koopsector is ten eerste te zien dat er aanzienlijk meer vraag is van doorstromers dan van starters. Alleen in de goedkoopste prijsklasse tot 150 duizend euro is de vraag van starters en doorstromers ongeveer gelijk. In de hogere prijsklassen zijn doorstromers veruit oververtegenwoordigd en spelen starters een zeer beperkte rol in de vraag.

**Figuur 5-4: Schatting jaarlijks aantal woningzoekende huishoudens naar eigendom en prijsklasse onder doorstromers en starters (2019-2029)** Bron: Socrates 2019 Westland





## 4.2 Gewenste veranderingen in de woningvoorraad

### Kwalitatieve woningbehoefte en woonwensen

Uit paragraaf 4.1 blijkt dat de meeste huishoudens een voorkeur hebben voor een koopwoning. De voorkeur voor een koopwoning is vooral sterk onder de grote groep van doorstromers, de huishoudens die al een woning hebben, huur of koop, en aan hun volgende woning toe zijn. Starters, huishoudens die voor het eerst de stap naar een zelfstandige woning maken, in de gemeente Westland richten zich ook relatief opvallend vaak direct op een eengezinskoopwoning maar niettemin zoekt een kleine meerderheid toch in eerste instantie een huurwoning. Vestigers, uit binnen- of buitenland, in Westland lijken wat woonwensen betreft op starters, zij het dat zij zich iets vaker op de koopsector richten.

Om het toekomstige woningbouwprogramma te laten aansluiten op deze woonwensen zijn er verschillende benaderingen mogelijk:

- 1) Uitgaan van de vraag maar ook van de dynamiek op de woningmarkt; dit is de klassieke benadering die in het woningmarktmodel wordt gehanteerd;
- 2) Alleen uitgaan van de vraag, zonder rekening te houden met de dynamiek in de woningvoorraad.

#### Ad 1) Vraag met dynamiek op de woningmarkt

In het woningmarktmodel van ABF wordt de woningvraag van huishoudens uitgedrukt in een nieuwbouwprogramma dat rekening houdt met de bestaande woningvoorraad. Dat betekent dat voordat de nieuwbouw kwalitatief wordt ingevuld eerst wordt gekeken welke woningen uit het wensprofiel van de verschillende groepen in de bestaande voorraad beschikbaar komen omdat huishoudens verhuizen en deze woningen achterlaten. Deze woningen hoeven immers niet nieuw te worden gebouwd. De jaarlijkse nieuwbouw wordt daarna kwalitatief verdeeld volgens de wensen van de huishoudens die geen geschikte woning hebben kunnen vinden. De nieuw te bouwen woningen vormen aldus een aanvulling op de bestaande woningvoorraad. Het nieuwbouwprogramma probeert enerzijds de woonwensen van doorstromers, starters en vestigers naar evenredigheid mee te nemen en anderzijds zoveel mogelijk doorstroming te creëren. De totale omvang van de jaarlijkse nieuwbouw is wel vastgelegd, evenals de jaarlijkse omvang van de sloop. Behalve door nieuwbouw en sloop verandert de woningvoorraad ook door andere mutaties als huurstijgingen en verkoop van huurwoningen. Ook deze wijzigingen worden in het model meegenomen.

In de praktijk leidt deze benadering tot een nieuwbouwpalet dat de samenstelling van de bestaande voorraad aanvult en versterkt; hierin veel nieuwe koopwoningen, conform de woonwensen van (toekomstige) huishoudens. Voor alle duidelijkheid: dit nieuwbouwpalet hoeft niet per definitie sterk af te wijken van de bestaande voorraad! Ook bij een scenario migratiesaldo-nul bijvoorbeeld wordt bijna driekwart van de nieuwbouw in de koopsector toegevoegd, slechts een paar procentpunten minder dan in het scenario op basis van het bestaande bouwprogramma.

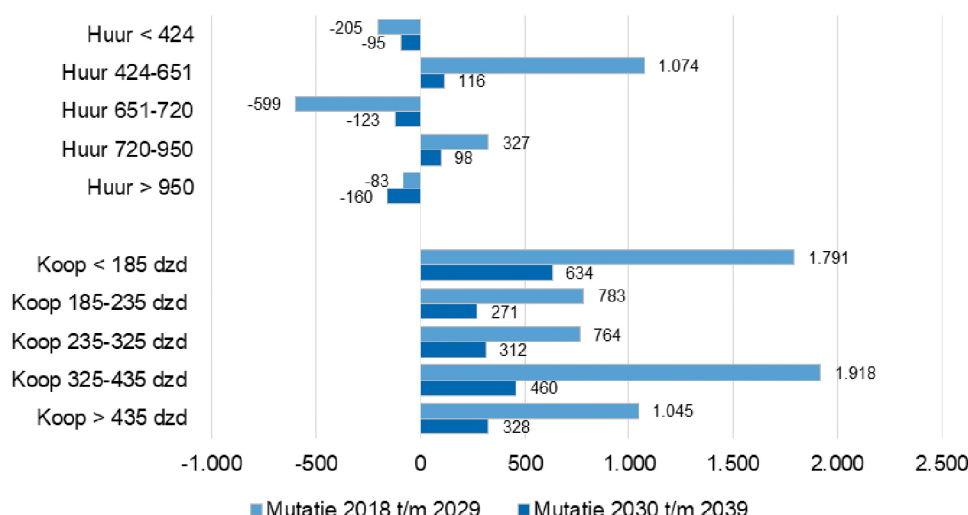
In Figuur 4-2 worden de mutaties (de saldi van nieuwbouw, sloop en omzettingen) in de woningvoorraad van gemeente Westland weergegeven zoals deze in het model via de combinatie van woonwensen en beleidsingrepen worden ingevuld.

#### Wat laat de figuur zien?

- De groei van de woningvoorraad zit zowel tot en met 2029 als tot en met 2039, voornamelijk in de koopsector.
- In de huursector is er een groei gewenst van het aantal woningen tussen kwaliteitskortingsgrens (424 euro) en aftoppingsgrens (651 euro) en in de middenhuur (720 tot 950 euro). In de overige prijsklassen zou de woningvoorraad juist kunnen afnemen.
- In de koopsector is met name een toename gewenst in de prijsklasse tot 185 duizend euro en in de prijsklasse tussen 325 en 435 duizend euro.

De behoefte aan goedkope koopwoningen hoeft niet alleen met nieuwbouw te worden ingevuld. Deels kan in deze behoefte worden voorzien door verkoop van huurwoningen, zoals door Vestia.

**Figuur 4-2: Mutaties naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018 t/m 2039)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

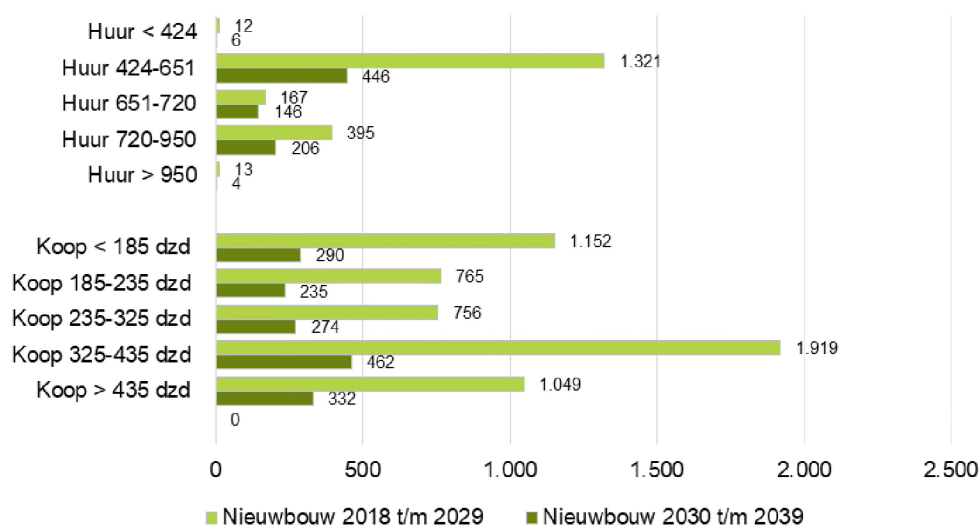


In Figuur 4-3 wordt de gewenste nieuwbouw in de gemeente Westland weergegeven die past bij de aangegeven mutaties. Het verschil tussen Figuur 4-2 en Figuur 4-3 is dat de eerste het saldo van alle mutaties (nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) weergeeft terwijl de tweede alleen de nieuwbouw belicht.

#### Wat laat de figuur zien?

- In de koopsector zou de meeste nieuwbouw tussen 325 en 435 duizend euro plaats moeten vinden, maar ook in de klasse tot 185 duizend euro en boven de 435 duizend euro zijn veel nieuwe woningen gewenst.
- In de huursector is de meeste nieuwbouw gewenst in de prijsklasse tussen kwaliteitskortingsgrens (424 euro) en aftoppingsgrens (651 euro).

**Figuur 4-3 Gewenste nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018-2039)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR



#### Ad 2) Vraag zonder dynamiek op de woningmarkt

Als we alleen naar de initiële woonwensen van de woningzoekenden kijken en geen rekening houden met de bestaande voorraad, de verwachte mutaties daarin en de doorstroming, dan zouden er binnen het programma van 7.550 woningen tot 2030 iets meer huurwoningen worden gebouwd, namelijk 2.670 in plaats van 1.910, zie Tabel 4-1. Ook zien we dan de vraag naar goedkope huurwoningen terugkomen, een vraag die in de praktijk lastig via nieuwbouw te realiseren is. Een dergelijke samenstelling van de nieuwbouw zou meer tegemoetkomen aan de huidige druk op de huurmarkt, maar is niet per definitie gunstiger op langere termijn!

Daarnaast is het ook mogelijk een keuze te maken voor een nog sterkere aansluiting bij de groei van het aantal oudere huishoudens. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door het aantal voor ouderen bestemde nieuwbouwwoningen in de huursector te verdubbelen. In de laatste kolom van Tabel 4-1 is een dergelijke verdubbeling van de uitbreidingsvraag naar geschikte ouderenwoningen opgenomen. Op de uitbreidingsvraag zelf wordt in hoofdstuk 7, paragraaf 7.2 ingegaan. Als het immers lukt meer ouderen tot een verhuizing te bewegen komen er veel eengezins(koop)woningen beschikbaar die deze ouderen achterlaten en dan niet nieuw hoeven worden gebouwd. Deze laatste benadering sluit mogelijk nog beter aan bij de behoefte van de huidige inwoners van Westland.

In het geval de belangstelling van ouderen toch tegen mocht vallen helpt het bouwen van woonvormen die ook geschikt zijn voor en aansluiten bij de wensen van andere groepen huishoudens het risico van leegstand te voorkomen. Daarom wordt levensloopbestendig en flexibel bouwen aanbevolen.

Het is dus een keuze de bestaande woningvoorraad ingrijpender te veranderen en daarmee bestaande verhuispatronen te veranderen. Met gerichte sturing op aantallen en typen nieuwbouwwoningen kan de gemeente Westland meer of minder gericht voor de huidige inwoners bouwen. Aanbod schept immers ook vraag en met de huidige spanning op de woningmarkt zijn de risico's te overzien.

**Tabel 4-1: Consumentgericht nieuwbouwprogramma en alternatieve nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018) Bron: Socrates 2019 WBR**

|                  | Nieuwbouw 2018 t/m 2029                  |       | Alternatieve scenario's |                |
|------------------|------------------------------------------|-------|-------------------------|----------------|
|                  | Consumentgericht                         |       |                         |                |
|                  | ww. nultreden / geclusterd voor senioren |       | Volgens woonwens        | senioren huur+ |
| Huur < 424       | 10                                       |       | 300                     |                |
| Huur 424-651     | 1.330                                    | 180   | 1.380                   | 360            |
| Huur 651-720     | 170                                      | 30    | 300                     | 60             |
| Huur 720-950     | 390                                      | 200   | 530                     | 400            |
| Huur > 950       | 20                                       |       | 170                     |                |
| Totaal huur      | 1.910                                    | 410   | 2.670                   | 820            |
| Koop < 185 dzd   | 1.150                                    |       | 1.070                   |                |
| Koop 185-235 dzd | 770                                      | 610   | 890                     | 610            |
| Koop 235-325 dzd | 760                                      | 1.020 | 1.400                   | 1.020          |
| Koop 325-435 dzd | 1.920                                    |       | 830                     |                |
| Koop > 435 dzd   | 1.050                                    |       | 690                     |                |
| Totaal koop      | 5.640                                    | 1.630 | 4.880                   | 1.630          |
| Totaal nieuwbouw | 7.550                                    | 2.040 | 7.550                   | 2.450          |

NB Belangrijk aandachtspunt is dat de hier gepresenteerde alternatieve benaderingen niet het product zijn van de doorrekeningen in het woningmarktmodel. In de verdere uitkomsten komt het licht gearceerde vlak in Tabel 4-1 dan ook niet meer terug.

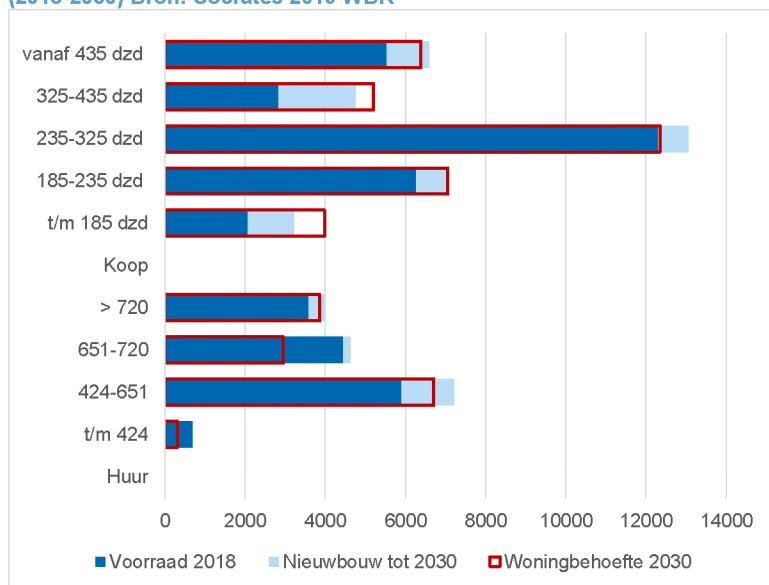
## Woningbehoefte en nieuwbouw

In hoeverre de invulling van de nieuwbouw tegemoetkomt aan de woningbehoefte is te zien in Figuur 4-4. De voorraad in 2018 is donkerblauw gearceerd, de nieuwbouw lichtblauw, en het rode vlak geeft de woningbehoefte aan. De witte ruimte binnen de rode buitenlijn betekent dus dat er in 2030 nog vraag naar is naar huur- of koopwoningen in de betreffende prijsklasse, vraag die er doorgaans altijd zal zijn omdat er zich voortdurend nieuwe huishoudens vormen en zich op de woningmarkt begeven.

### Wat laat de figuur zien?

- De vraag naar goedkope koopwoningen lijkt bij de huidige nieuwbouw het meest tekort te worden gedaan maar in de praktijk zal het gat (veel) geringer zijn omdat een belangrijk deel van deze vraag wordt ingevuld door verkoop van huurwoningen.
- Zo zal ook het overschot aan huurwoningen tussen aftoppings- en liberalisatiegrens (651-720) geringer zijn omdat er in de loop der jaren woningen uit zullen verdwijnen door liberalisatie en verkoop.
- Aan de andere kant lijkt de omvang van de nieuwbouw in het koopsegment tussen 235-325 duizend euro aan de hoge kant te zijn.

**Figuur 4-4: Woningvoorraad, gewenste nieuwbouw en woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018-2030) Bron: Socrates 2019 WBR**



#### Hoe passen de gemeentelijke bouwplannen bij deze uitkomsten?

In doorstroming een rol spelen in de kenmerken van de nieuwbouw. Andere belangen, zoals financiële of beleidsgerichte belangen, worden daarin niet meegenomen, terwijl deze laatste belangen wel een – meer of minder – belangrijke rol kunnen spelen of hebben gespeeld bij de plannen van de gemeente.

**Tabel 4-2** is het huidige bouwprogramma van de gemeente gespiegeld aan het bouwprogramma dat door het woningmarktmodel wordt voorgesteld. De prijsklassen die de gemeente hanteert wijken iets van de prijsklassen die in het woningmarktmodel worden gehanteerd. In de eerste twee kolommen van de tabellen zijn de verschillen in grenzen goed te zien.

Hoewel de categorieën elkaar deels overlappen en daardoor geen exacte vergelijking kan worden gemaakt, is goed te zien dat de gemeente in haar programma veel meer eengezinswoningen heeft gepland dan volgens het WBR-scenario gewenst is. Vooral bij de dure grondgebonden koopwoningen is de afwijking tussen de gemeentelijke plannen en de volgens het woningmarktmodel gewenste nieuwbouw zeer groot. Bij de nieuwbouw van appartementen zijn volgens het WBR-scenario meer sociale huurwoningen gewenst dan nu opgenomen zijn in het programma van de gemeente. In feite wordt in het gemeentelijke programma meer conform de bestaande voorraad gebouwd dan volgens de woonwensen in het WBR-scenario gerechtvaardigd is.

Hierbij moet worden vermeld dat in het woningmarktmodel alleen woonwensen en de mogelijkheden voor doorstroming een rol spelen in de kenmerken van de nieuwbouw. Andere belangen, zoals financiële of beleidsgerichte belangen, worden daarin niet meegenomen, terwijl deze laatste belangen wel een – meer of minder – belangrijke rol kunnen spelen of hebben gespeeld bij de plannen van de gemeente.

**Tabel 4-2: Consumentgericht nieuwbouwprogramma en alternatieve nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse, Westland (2018) Bron: Socrates 2019 WBR**

|             |                                   | WBR          | Gemeente*    | WBR         | Gemeente    |
|-------------|-----------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|             | <b>Eengezins / grondgebonden</b>  | <b>2.920</b> | <b>4.958</b> | <b>43%</b>  | <b>75%</b>  |
| < 720       | Sociale / goedkope huur < 720     | 10           |              | 0%          | 0%          |
| 720-950     | Huur 720-950                      | 40           | 108          | 1%          | 2%          |
| > 950       | Huur > 950                        | 10           |              | 0%          | 0%          |
| < 185 dzd   | Goedkope koop < 194 dzd           | 500          | 181          | 7%          | 3%          |
| 185-235 dzd | Middeldure koop < 262 dzd         | 30           | 717          | 0%          | 11%         |
| 235-325 dzd | Middeldure koop < 288 dzd         | 400          | 255          | 6%          | 4%          |
| 325-435 dzd | Dure koop < 523 dzd               | 1.030        | 3.034        | 15%         | 46%         |
| > 435 dzd   | Extra dure koop > 523 dzd         | 900          | 663          | 13%         | 10%         |
|             | <b>Meergezins / appartementen</b> | <b>3.800</b> | <b>1.695</b> | <b>57%</b>  | <b>25%</b>  |
| < 720       | Sociale / goedkope huur < 720     | 1.480        | 805          | 22%         | 12%         |
| 720-950     | Huur 720-950                      | 350          | 93           | 5%          | 1%          |
| > 950       | Huur > 950                        | 10           | 21           | 0%          | 0%          |
| < 185 dzd   | Goedkope koop < 194 dzd           | 550          | 123          | 8%          | 2%          |
| 185-235 dzd | Middeldure koop < 262 dzd         | 610          | 377          | 9%          | 6%          |
| 235-325 dzd | Middeldure koop < 288 dzd         | 310          | 141          | 5%          | 2%          |
| 325-435 dzd | Dure koop < 523 dzd               | 490          | 115          | 7%          | 2%          |
| > 435 dzd   | Extra dure koop > 523 dzd         | 0            | 20           | 0%          | 0%          |
|             | <b>Totaal nieuwbouw</b>           | <b>6.720</b> | <b>6.653</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

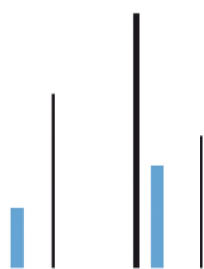
\* Exclusief nieuwbouw naar prijsklasse nader te bepalen.

Gelet op het feit dat het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente en het consumentgerichte programma uit het woningmarktmodel voor enkele segmenten flink afwijkt, wordt aanbevolen, waar dat nog mogelijk is, de segmentering van de nog niet in gang gezette nieuwbouw te heroverwegen.





## 5



## Specifieke thema's

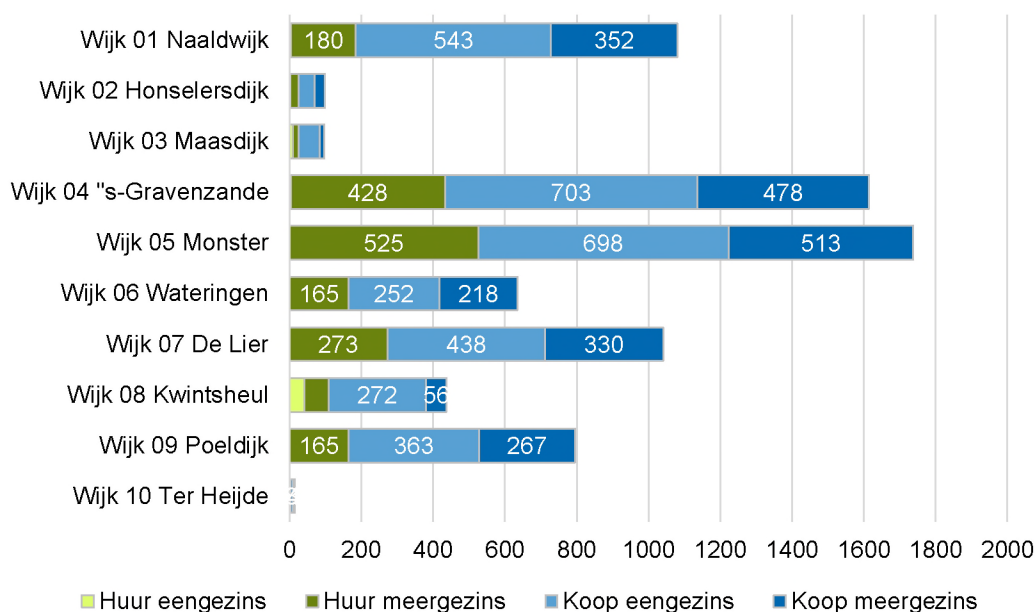
## 5.1 Gewenste nieuwbouw kernen

In Figuur 5-1 wordt de gewenste nieuwbouw naar type en eigendom tot en met 2029 weergegeven per kern in gemeente Westland. De omvang van de nieuwbouw per kern is overgenomen uit het woningbouwprogramma dat al vaststaat tot 2030.

## Wat laat de figuur zien?

- In de kernen 's-Gravenzande en Monster is de meeste nieuwbouw gepland. Voor een groot deel (circa 40%) zal de nieuwbouw hier moeten bestaan uit eengezinskoopwoningen, gevolgd door meergezinskoopwoningen (30%) en meergezinshuurwoningen (30%).
- Ook in Naaldwijk staat veel nieuwbouw op het programma, waarvan in het eengezinskoopsegment. Hetzelfde geldt voor de Lier waar ook ruim 1.000 woningen zullen worden gebouwd, met een vraag naar eengezinskoopwoningen van 42%.

**Figuur 5-1: Gewenste nieuwbouw naar eigendom en type woning per kern, Westland (2018-2029)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

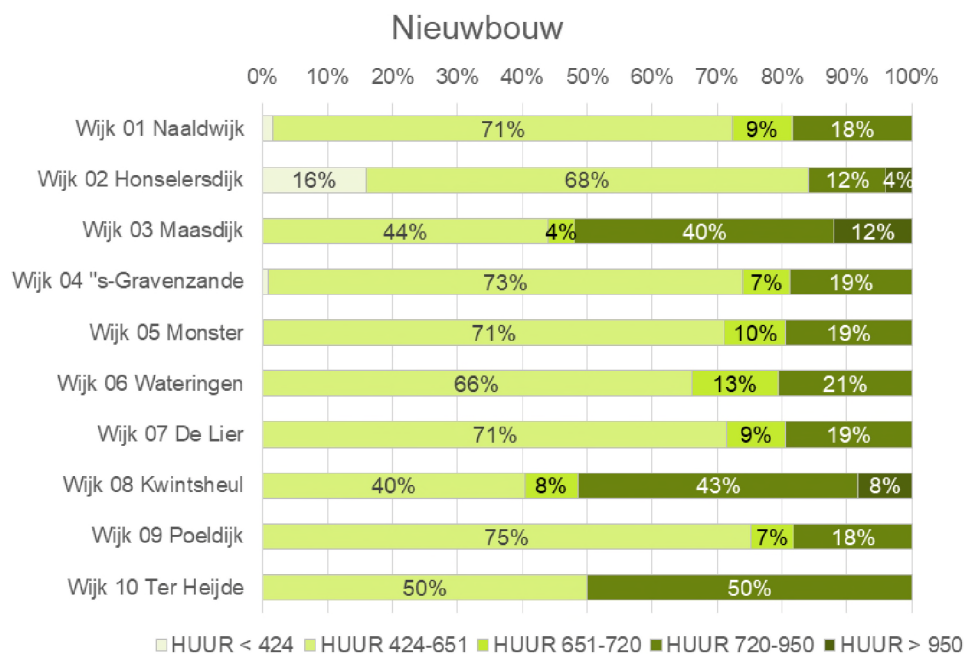


In Figuur 5-2 wordt de gewenste nieuwbouw in de huursector per kern tot 2030 weergegeven, met de verdeling naar prijsklasse.

### Wat laat de figuur zien?

- De verdeling naar prijsklasse is voor de kernen waar de meeste nieuwbouw plaats zal vinden (Naaldwijk, 's-Gravenzande, Monster en De Lier) ongeveer gelijk. Overeenkomstig de behoefte is nieuwbouw voor het grootste deel gewenst in de prijsklasse tussen kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens, gevolgd door nieuwbouw in de middenhuur.
- In Kwintsehl is het aandeel nieuwbouw in die eerste prijsklasse aanzienlijk lager en het aandeel in de middenhuur juist flink hoger.

**Figuur 5-2: Gewenste nieuwbouw in huursector naar prijsklasse per kern, Westland (2018-2029)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

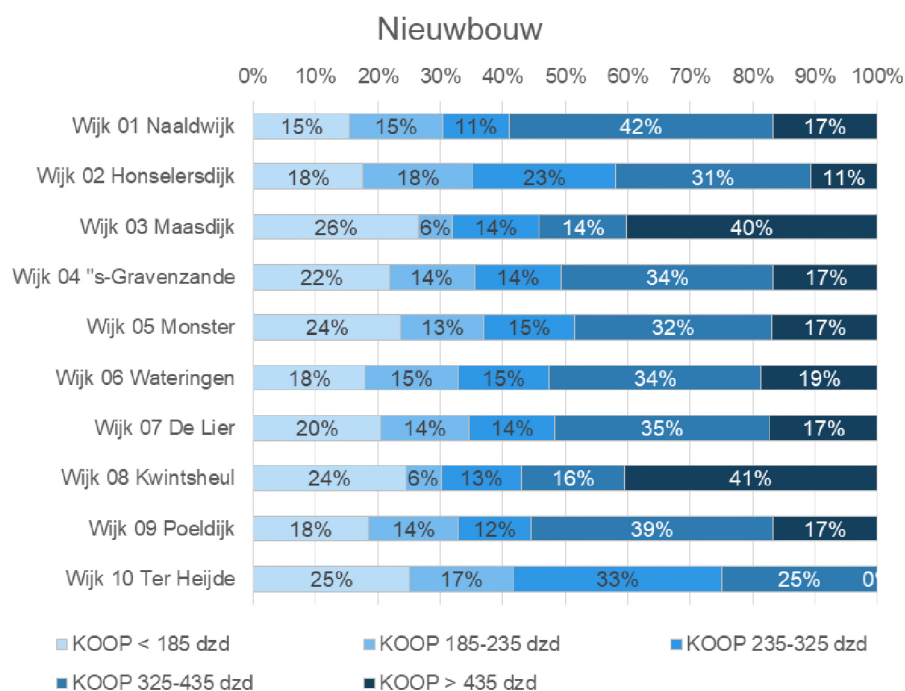


In Figuur 5-3 wordt de gewenste nieuwbouw naar prijsklasse in de koopsector per kern tot 2030 weergegeven.

### Wat laat de figuur zien?

- Ook hier is de verdeling naar prijsklassen voor een groot deel gelijk tussen de kernen waar de meeste nieuwbouw plaats zal vinden: Naaldwijk, 's-Gravenzande, Monster en De Lier. In Naaldwijk ligt het aandeel koop tot 185 duizend euro lager dan in de andere kernen en het aandeel in de prijsklasse van 325 tot 435 duizend euro hoger. Deze laatste omvat in Naaldwijk 42% van de nieuwbouw. koopwoningen, tegenover 32% tot 35% in de andere drie groeiende kernen.
- Kwintsehl valt op met een groot aandeel gewenste nieuwbouw in de prijsklasse boven 435 duizend euro. Deze prijsklasse bevat 41% van de totale gewenste nieuwbouw in deze kern.

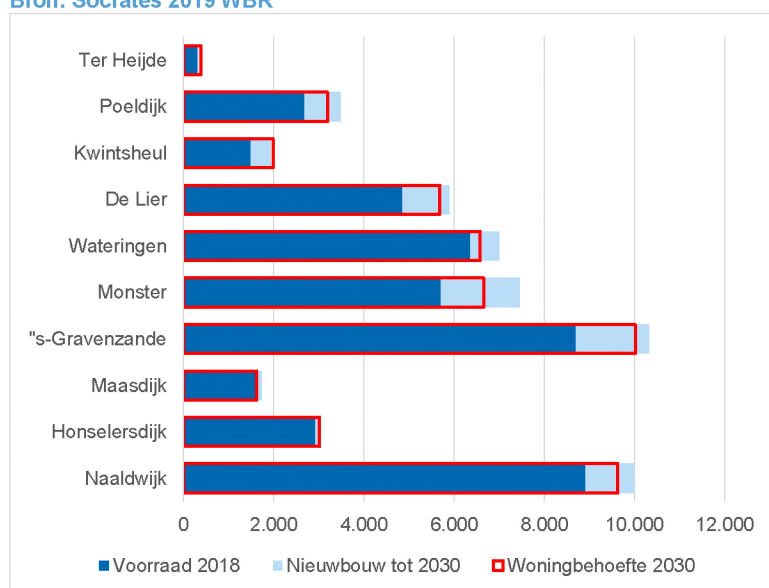
**Figuur 5-3: Gewenste nieuwbouw in koopsector naar prijsklasse per kern, Westland (2018-2029)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR



### Woningbehoefte en nieuwbouw per kern

In Figuur 5-4 is te zien hoe de huidige omvang van het bouwprogramma in Westland aansluit bij de woningbehoefte in 2030. Vooral in Monster en Wateringen en in mindere mate Naaldwijk, 's-Gravenzande en Poeldijk lijkt het nieuwbouwprogramma iets omlaag te kunnen, afhankelijk van of er vervangende nieuwbouw nodig is voor sloop van woningen.

**Figuur 5-4: Woningvoorraad, nieuwbouw en woningbehoefte per kern, Westland (2018-2030)**  
Bron: Socrates 2019 WBR



## 5.2 Bezit van Vestia

De corporatievoorraad in Westland wordt beheerst door drie corporaties, te weten Arcade, Wonen Wateringen en Vestia. Samen hebben deze ongeveer 10.700 zelfstandige huurwoningen in bezit, waarvan er circa 2.860 (27%) van Vestia zijn. De totale Daeb-voorraad in de gemeente bevat zo'n 8.530 woningen, waarvan bijna 1.750 (20%) van Vestia. Vestia is dus een belangrijke speler op de Westlandse woningmarkt en is het van belang wat er met het bezit van Vestia gaat gebeuren nu de corporatie vanwege financiële problemen woningen wil gaan verkopen.

In een gemeente als Westland heeft Vestia een groot aandeel potentieel niet-Daeb, vanwege relatief veel ruimte en/of nieuwere woningen met veel woningwaarderingpunten. Vestia heeft besloten een deel van het potentieel niet-Daeb als Daeb te labelen om zo een bijdrage te leveren aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale woningen.<sup>1</sup> Vestia wil daarbij het bezit in Westland scheiden in 60% Daeb en 40% niet-Daeb. In Tabel 5-1 is te zien hoe het bezit van Vestia en de andere corporaties in Westland is verdeeld.

### Wat laat de tabel zien?

- Het totale aantal zelfstandige huurwoningen van corporaties in de gemeente bedraagt 10.700, waarvan 85% (9.184 woningen) een huur onder de huurtoeslaggrens (liberalisatiegrens van 720 euro) heeft.
- Van de zelfstandige huurwoningen vallen er 8.530 onder het Daeb-bezit van corporaties, dat is 80%.
- In totaal bezit Vestia in de gemeente Westland 2.863 zelfstandige huurwoningen, waarbij het actuele scheidingsvoorstel 60% Daeb en 40% niet-Daeb al is verdisconteerd.
- Van de Daeb-woningen hebben slechts weinig woningen een huur boven de huurtoeslaggrens van 720 euro terwijl meer dan de helft (596) van het niet-Daeb-bezit van Vestia een huur van meer dan 720 euro per maand heeft.

<sup>1</sup> Zie Scheidingsvoorstel Vestia DAEB en niet-DAEB d.d. 22-11-2016,

**Tabel 5-1: Zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse en Daeb/niet-Daeb per corporatie, Westland (2019)**

Bron: dVI

| Zelfstandige huurwoningen | Westland      |              |              |           |              |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------|-----------|--------------|
|                           | Totaal        |              |              |           |              |
|                           | Wonen         |              |              |           |              |
|                           | Totaal        | Wieringen    | Arcade       | Staedion  | Vestia       |
| Goedkoop                  | 455           | 125          | 199          | 0         | 131          |
| Betaalbaar                | 6.415         | 1.214        | 3.612        | 2         | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens    | 2.314         | 384          | 1.378        | 18        | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens    | 1.530         | 254          | 623          | 42        | 611          |
| <b>Totaal</b>             | <b>10.714</b> | <b>1.977</b> | <b>5.812</b> | <b>62</b> | <b>2.863</b> |

|                        | w.v. Daeb    |              |              |          |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|--------------|
|                        | Totaal       |              |              |          |              |
|                        | Wonen        |              |              |          |              |
|                        | Totaal       | Wieringen    | Arcade       | Staedion | Vestia 80%   |
| Goedkoop               | 445          | 125          | 189          | 0        | 131          |
| Betaalbaar             | 6.107        | 1.167        | 3.353        | 0        | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens | 2.050        | 328          | 1.188        | 0        | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens | 472          | 134          | 300          | 0        | 38           |
| <b>Totaal</b>          | <b>9.074</b> | <b>1.754</b> | <b>5.030</b> | <b>0</b> | <b>2.290</b> |

|                        | w.v. niet-Daeb |            |            |           |            |
|------------------------|----------------|------------|------------|-----------|------------|
|                        | Totaal         |            |            |           |            |
|                        | Wonen          |            |            |           |            |
|                        | Totaal         | Wieringen  | Arcade     | Staedion  | Vestia 20% |
| Goedkoop               | 10             | 0          | 10         | 0         | 0          |
| Betaalbaar             | 308            | 47         | 259        | 2         | 0          |
| Onder huurtoeslaggrens | 264            | 56         | 190        | 18        | 0          |
| Boven huurtoeslaggrens | 1.058          | 120        | 323        | 42        | 573        |
| <b>Totaal</b>          | <b>1.640</b>   | <b>223</b> | <b>782</b> | <b>62</b> | <b>573</b> |

Na verkoop van (een deel van) de portefeuille aan een andere corporatie / gegrond bezwaar op het scheidingsvoorstel van de gemeente, hoopt de gemeente Westland echter uit te komen op een minimale scheiding van 80% / 20%, om op die wijze de sociale voorraad beter te kunnen behouden. In dit geval zouden niet 1.746 woningen van Vestia in Westland tot het Daeb-bezit moeten worden gerekend maar 2.290 (80% van 2.863), 544 woningen meer. De totale Daeb-voorraad in Westland zou daarmee toenemen van 8.530 naar 9.074 woningen. Zou de verhouding 80/20 bij verkoop aan een andere corporatie worden aangehouden, zoals de gemeente wil, dan leidt dat tot het overzicht in Tabel 5-2.

#### Wat laat de tabel zien?

- Het totale aantal zelfstandige huurwoningen van corporaties in de gemeente bedraagt nog steeds 10.700.
- Van de zelfstandige huurwoningen zouden er dan 9.074 tot het Daeb-bezit van corporaties behoren.
- Als het scheidingsvoorstel voor Vestia gebaseerd wordt op 80% Daeb, dan worden er nog 544 woningen overgeheveld vanuit niet-Daeb naar Daeb en komt het totale Daeb-bezit van Vestia uit op 2.290 woningen. In het niet-Daeb-bezit resteren dan nog 573 woningen boven de huurtoeslaggrens.

**Tabel 5-2: Zelfstandige huurwoningen naar prijsklasse en Daeb/niet-Daeb per corporatie, Westland (2019)**

Bron: dVi

| Zelfstandige huurwoningen | Vestia 60% / 40% |              | Vestia 80% / 20% |              |
|---------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                           | Totaal           | w.v. Vestia  | Totaal           | w.v. Vestia  |
| Goedkoop                  | 455              | 131          | 455              | 131          |
| Betaalbaar                | 6.415            | 1.587        | 6.415            | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens    | 2.314            | 534          | 2.314            | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens    | 1.530            | 611          | 1.530            | 611          |
| <b>Totaal</b>             | <b>10.714</b>    | <b>2.863</b> | <b>10.714</b>    | <b>2.863</b> |

|                        | w.v. Daeb    |              | w.v. Daeb    |              |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                        | Totaal       | Vestia 60%   | Totaal       | Vestia 80%   |
| Goedkoop               | 445          | 131          | 445          | 131          |
| Betaalbaar             | 5.855        | 1.335        | 6.107        | 1.587        |
| Onder huurtoeslaggrens | 1.781        | 265          | 2.050        | 534          |
| Boven huurtoeslaggrens | 449          | 15           | 472          | 38           |
| <b>Totaal</b>          | <b>8.530</b> | <b>1.746</b> | <b>9.074</b> | <b>2.290</b> |

|                        | w.v. niet-Daeb |              | w.v. niet-Daeb |            |
|------------------------|----------------|--------------|----------------|------------|
|                        | Totaal         | Vestia 40%   | Totaal         | Vestia 20% |
| Goedkoop               | 10             | 0            | 10             | 0          |
| Betaalbaar             | 560            | 252          | 308            | 0          |
| Onder huurtoeslaggrens | 533            | 269          | 264            | 0          |
| Boven huurtoeslaggrens | 1.081          | 596          | 1.058          | 573        |
| <b>Totaal</b>          | <b>2.184</b>   | <b>1.117</b> | <b>1.640</b>   | <b>573</b> |

Bij de doorrekeningen is voor Westland rekening gehouden met een verkoop van tussen 60 en 70 huurwoningen per jaar die vervolgens overgaan naar de koopsector. Indien huurwoningen overgaan van de ene naar de andere corporatie of verhuurder heeft dat in principe geen effect op de gepresenteerde veranderingen in de huurvoorraad. In het woningmarktmodel worden huurwoningen alleen onderscheiden naar woningtype en prijsklasse, en niet naar eigendom (corporatie of particuliere bezitter) of Daeb- of niet-Daeb.

De keuze voor welke overdrachtspercentages gewenst zijn, is ook afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid. De verwachting is dat de doelgroep huurtoeslag in Westland nog maar beperkt (met ruim 500 huishoudens, zie ook paragraaf 3.2) gaat toenemen tot 2030<sup>2</sup>, ook door een beperking van de huurtoeslagmogelijkheden door strengere inkomenseisen van de overheid. De totale EC-groep zal sterker toenemen, met bijna 1.500. Voor beide groepen geldt echter dat deze toename vooral in de koopsector plaats zal vinden. Vanuit de ontwikkeling van de doelgroepen gezien lijkt een extra uitbreiding van de corporatievoorraad dan ook niet nodig, temeer omdat de woningen van Vestia gemiddeld groter zijn en de huishoudens in de doelgroep juist kleiner worden.

<sup>2</sup> Volgens de oude rekenmethodiek; per 1 januari 2020 wordt de doelgroep op andere wijze berekend met een verhoogde grens voor meerpersoonshuishoudens.

Dat leidt ertoe dat meer meerpersoonshuishoudens voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Daar staat tegenover dat er minder eenpersoonshuishoudens zich kunnen richten op een sociale huurwoning omdat voor hen de inkomensgrens wordt verlaagd. Per saldo zal de totale doelgroep iets toenemen ten opzichte van de huidige berekening.



Er zijn echter redenen die het wenselijk maken een extra buffer in de sociale voorraad te hebben:

- de huidige vraagdruk op de sociale voorraad;
- de verwachte stijging van het aantal huishoudens in de overige EC-groep, die juist op de duurdere sociale huurwoningen zijn aangewezen;
- een concept-wetsvoorstel<sup>3</sup> voor nieuwe inkomensgrenzen voor de doelgroep voor sociale huurwoningen, waarbij de grootte van het huishouden (één persoon versus meer personen) bepalend is voor welke inkomensgrens wordt gehanteerd. Hierdoor zal de totale doelgroep voor sociale huur iets groter zijn dan de huidige EC-doelgroep en zullen met name meer twee- en meerpersoonshuishoudens aanspraak op een sociale huurwoning kunnen maken. De woningen van Vestia zijn voor deze groep zeer geschikt.
- een alternatief nieuwbouwprogramma waarin meer sociale huurwoningen gewenst zijn; in dat geval vervangen de woningen van Vestia de benodigde extra nieuwbouw.

Gelet op deze overwegingen wordt aanbevolen te streven naar een ruimere sociale voorraad en dus een scheidingsvoorstel dat boven de 60% Daeb-woningen uitkomt.

## 5.3 Arbeidsmigranten

Het Westland kent veel werkgelegenheid in de glastuinbouw. Voor een belangrijk deel worden de werkzaamheden hierin uitgevoerd door arbeidsmigranten afkomstig uit de EU. Het gaat hier vooral om migranten uit Midden- en Oost-Europa (MOE-landen). De MOE-landen zijn Bulgarije, Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Polen, Roemenië, Slovenië, Tsjechië en Slowakije.

Arbeidsmigranten zijn altijd ingeschreven in de BRP, want anders hebben ze geen burgerservicenummer (BSN) en mogen/kunnen ze niet werken. Ze zijn niet altijd ingeschreven als ingezetene (oude GBA), maar wel in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI), die deel uitmaakt van de BRP (zie de Wet BRP).

Hoewel inschrijving in de BRP bij een langer verblijf wel verplicht is, gebeurt dit in de praktijk niet altijd. In 2011 ontwikkelde de gemeente Westland daarom een methode om grote groepen arbeidsmigranten snel in te schrijven in de BRP. De gemeente organiseert jaarlijks ongeveer 20 bijeenkomsten waarbij per keer 200 migranten zich kunnen inschrijven. Ook gebruikt de gemeente Westland de toeristenbelasting als pressiemiddel. Een werkgever of verhuurder die migranten onderdak biedt moet toeristenbelasting betalen als zij niet in de BRP staan geregistreerd.

In Figuur 5.5 wordt het aantal actuele arbeidsmigranten in de gemeente Westland per kwartaal vanaf 2011 afgebeeld, onderscheiden naar verblijfsduur.

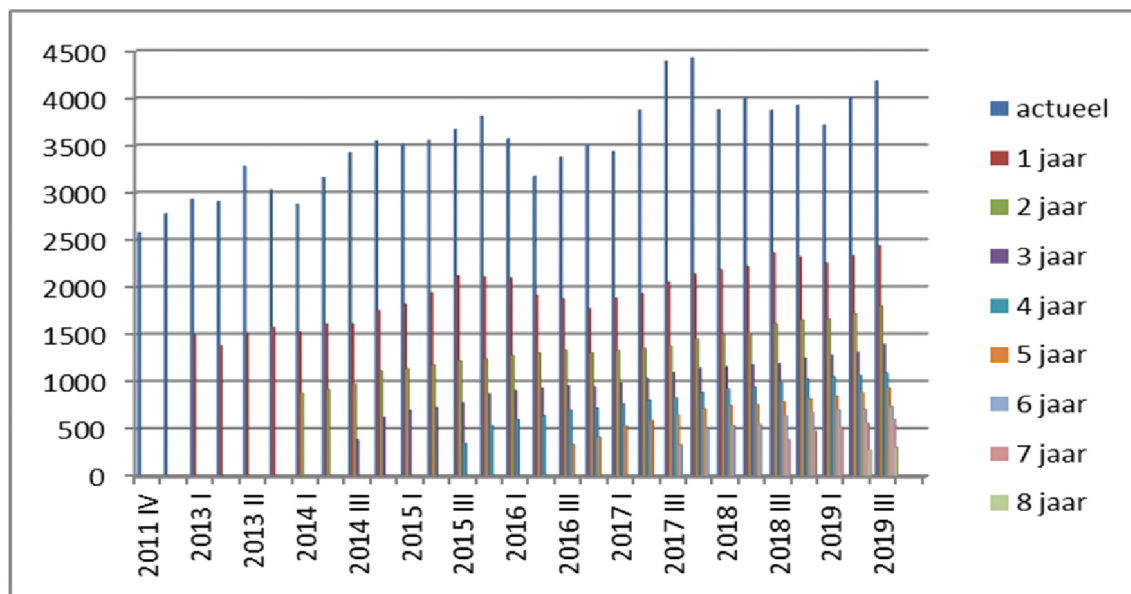
<sup>3</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/nieuws/2019/06/27/internetconsultatie-maatregelen-huurmarkt-gestart>



### Wat laat de figuur zien?

- Sinds 2011 is het aantal arbeidsmigranten opgelopen van 2.500 tot meer dan 4.000 in 2019, hoewel er over de kwartalen en ook de jaren schommelingen kunnen optreden.
- Zeker de helft van de migranten heeft een verblijfsduur van minimaal 1 jaar.
- Het aantal arbeidsmigranten dat langer dan 1 jaar verblijft is voor alle verblijfsduren gestaag opgelopen; in de loop der jaren zijn steeds meer arbeidsmigranten in de regio blijven wonen.

Figuur 5-5: Aantal arbeidsmigranten naar verblijfsduur per kwartaal (2011-2019) Bron: Gemeente Westland



Gelet op het toenemend aantal arbeidsmigranten met een langere verblijfsduur mag worden aangenomen dat het aantal permanente arbeidsmigranten verder zal gaan stijgen. Dat betekent ook dat zij zich in toenemende mate zullen richten op zelfstandige huisvesting. Inzet op uitbreiding van tijdelijke woonruimte moet dan ook met beleid gebeuren. Het zijn vooral arbeidsmigranten met een kort verblijfsperspectief die zich op deze tijdelijke woonruimten richten. Zij zoeken vooral goedkope huurgelegenheden. Die tijdelijke woonruimte betreft bij deze groep vaak niet-reguliere woningen zoals woonruimten op recreatieparken en speciale complexen voor migranten. De huisvestingsvraag van tijdelijke arbeidsmigranten is daarmee vrij specifiek. Arbeidsmigranten die hier langere tijd of (semi-)permanent verblijven zijn vaker op zoek naar een reguliere woning in een 'gewone' woonwijk. Voor deze groep zijn reguliere sociale huurwoningen een aantrekkelijke optie: een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en huren geeft flexibiliteit.

## 5.4 Statushouders

Als gevolg van de vluchtelingencrisis hebben alle gemeenten in Nederland een taakstelling om statushouders te huisvesten. Zo ook de gemeente Westland. In Tabel 5.2 geven we een overzicht van het aantal gehuisveste statushouders per jaar in de gemeente Westland in de periode 2015–2018.

### Wat laat de tabel zien?

- In de periode 2015-2018 heeft de gemeente Westland in totaal 708 statushouders gehuisvest, jaarlijks min of meer hetzelfde aantal.

**Tabel 5-2: Aantal gehuisveste statushouders in gemeente Westland (2015-2018)** Bron: GGD Haaglanden en Vluchtelingenwerk Zuidwest-Nederland

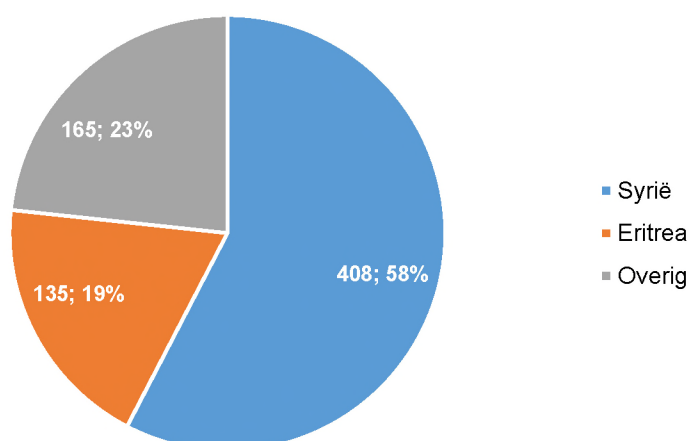
|                  | Aantal |
|------------------|--------|
| 2015             | 186    |
| 2016             | 178    |
| 2017             | 176    |
| 2018             | 168    |
| Totaal 2015-2018 | 708    |

In Figuur 5-6 is het aantal en aandeel statushouders naar herkomstland weergegeven.

### Wat laat de figuur zien?

- De meeste statushouders die zich in de periode 2015-2018 in gemeente Westland gevestigd hebben, komen uit Syrië (58%) en Eritrea (19%).
- Iets minder dan een kwart van de statushouders (23%) is afkomstig uit andere landen.

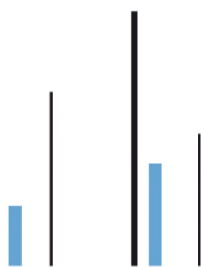
**Figuur 5-6: Aantal gehuisveste statushouders in gemeente Westland naar land van herkomst (2015-2018)** Bron: GGD Haaglanden en Vluchtelingenwerk Zuidwest-Nederland



De huisvesting van statushouders vestigt met regelmaat nog eens extra de aandacht op problemen bij de verdeling van de sociale huurwoningen tussen de verschillende doelgroepen. Zo heeft de gemeente Westland in de tweede helft van 2018 te weinig voormalige vluchtelingen onderdak geboden. Waar dit er 110 hadden moeten zijn, bleef het aantal steken op 73. Deze achterstand van 37 personen werd opgeteld bij de taakstelling van het eerste half jaar van 2019. Dit betekent dat de gemeente in de eerste helft van 2019 84 statushouders een dak boven het hoofd moest bieden. Westland heeft de achterstand in de huisvesting van statushouders inmiddels volledig weggewerkt.

Voor de toekomst verwacht het CBS een verdere stijging van de immigratie. Dat hoeft niet per definitie een toename van het aantal onder te brengen statushouders met zich mee te brengen, maar gelet op het toenemend aantal vluchtelingen in de wereld is een permanente inspanning voor het onderbrengen van asielzoekers en uiteindelijk statushouders niet ondenkbaar.

## 6



## Veranderingen in huisvestingssituatie

Indien de voorraadmutaties met het gewenste nieuwbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.2 worden uitgevoerd, komt dat ook tot uitdrukking in de toekomstige woonsituatie van huishoudens. Dat wordt beschreven in de volgende twee paragrafen, een voor de koopsector (paragraaf 5.1) en een voor de huursector (paragraaf 5.2).

### 6.1 Bewoonde koopwoningen

In Tabel 6-1 wordt aangegeven op welke wijze de huishoudens over de koopvoorraad zijn verdeeld, in 2018, 2030 en 2040. Voor 2030 en 2040 geldt dat de woonsituatie wordt geschetst alsof de eerder aangegeven mutaties hebben plaatsgevonden.

#### Wat laat de tabel zien?

- Het aantal huishoudens in de koopsector zal tot 2030 met ruim 6.300 stijgen en tot 2040 met minstens 2.000, daartoe gefaciliteerd door de uitbreiding van de koopvoorraad.
- De grootste toename in de koopvoorraad is voorbehouden aan de hoge inkomens terwijl het aantal huishoudens met een inkomen van de doelgroep huurtoeslag slechts beperkt zal stijgen.
- Het aantal overige EC-huishoudens in een koopwoning stijgt ook in, ongeveer dezelfde mate als de middeninkomens in een koopwoning toenemen. Deze toename is groter dan voor de doelgroep huurtoeslag.
- De toename van hoge inkomens in de koopsector is het grootst in het koopsegment 325-435 duizend euro, gevolgd door het segment tot 185 duizend euro. Dit laatste is misschien opvallend maar redenen hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn de verkoop van duurdere huurwoningen (Vestia) aan hogere inkomens en starters met een hoog inkomen maar nog zonder eigen vermogen die goedkope koopwoning kopen.

**Tabel 6-1: Huishoudens in een koopwoning naar doelgroep en prijsklasse, Westland (2018-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

|                              | Bewoonde voorraad koop |        |        |           |           |
|------------------------------|------------------------|--------|--------|-----------|-----------|
|                              | 2018                   | 2030   | 2040   | 2018-2030 | 2030-2040 |
| <b>Doelgroep huurtoeslag</b> |                        |        |        |           |           |
| Koop t/m 185 dzd             | 300                    | 450    | 480    | 150       | 30        |
| Koop 185-235 dzd             | 660                    | 640    | 610    | -10       | -40       |
| Koop 235-325 dzd             | 910                    | 930    | 940    | 20        | 10        |
| Koop 325-435 dzd             | 180                    | 310    | 340    | 130       | 30        |
| Koop vanaf 435 dzd           | 340                    | 430    | 410    | 90        | -20       |
| Totaal doelgroep huurtoeslag | 2.380                  | 2.760  | 2.770  | 380       | 10        |
| <b>Overige EC-doelgroep</b>  |                        |        |        |           |           |
| Koop t/m 185 dzd             | 430                    | 700    | 780    | 280       | 80        |
| Koop 185-235 dzd             | 890                    | 960    | 960    | 70        | 10        |
| Koop 235-325 dzd             | 1.190                  | 1.340  | 1.360  | 150       | 20        |
| Koop 325-435 dzd             | 240                    | 420    | 480    | 180       | 60        |
| Koop vanaf 435 dzd           | 400                    | 550    | 530    | 150       | -20       |
| Totaal overige EC-doelgroep  | 3.140                  | 3.970  | 4.120  | 830       | 150       |
| <b>Middeninkomens</b>        |                        |        |        |           |           |
| Koop t/m 185 dzd             | 340                    | 670    | 770    | 330       | 100       |
| Koop 185-235 dzd             | 850                    | 1.030  | 1.100  | 180       | 70        |
| Koop 235-325 dzd             | 1.300                  | 1.330  | 1.310  | 40        | -20       |
| Koop 325-435 dzd             | 270                    | 480    | 520    | 210       | 40        |
| Koop vanaf 435 dzd           | 430                    | 540    | 540    | 110       | 0         |
| Totaal middeninkomens        | 3.180                  | 4.050  | 4.240  | 870       | 190       |
| <b>Hoge inkomens</b>         |                        |        |        |           |           |
| Koop t/m 185 dzd             | 910                    | 1.950  | 2.370  | 1.040     | 420       |
| Koop 185-235 dzd             | 3.680                  | 4.240  | 4.500  | 560       | 260       |
| Koop 235-325 dzd             | 8.600                  | 9.160  | 9.460  | 560       | 300       |
| Koop 325-435 dzd             | 2.080                  | 3.480  | 3.800  | 1.390     | 320       |
| Koop vanaf 435 dzd           | 4.230                  | 4.920  | 5.300  | 690       | 390       |
| Totaal hoge inkomens         | 19.500                 | 23.740 | 25.430 | 4.240     | 1.690     |
| Totaal huishoudens in koop   | 28.200                 | 34.510 | 36.550 | 6.320     | 2.040     |

## 6.2 Bewoonde huurwoningen

In Tabel 6-2 wordt aangegeven op welke wijze de huishoudens over de koopvoorraad zijn verdeeld, in 2018, 2030 en 2040. Voor 2030 en 2040 geldt dat de woonsituatie wordt geschetst alsof de eerder aangegeven mutaties hebben plaatsgevonden.

### Wat laat de tabel zien?

- Het aantal huishoudens in de huursector zal tot 2030 slechts beperkt stijgen, met ruim 500, waarna het aantal in 2040 naar 240 toe iets zal afnemen.
- De grootste toename in de huurvoorraad is afkomstig van hoge inkomens terwijl het aantal huishoudens in de overige drie groepen slechts beperkt zal stijgen, relatief het minst in de doelgroep huurtoeslag.

- Dat het aantal hoge inkomens dat een huurwoning bewoont stijgt is te danken aan de toename in het vrije-sectorhuursegment (boven 720).
- In het huursegment 651-720 wordt een afname van het aantal huurders in alle doelgroepen verwacht. De vermindering van de voorraad in deze prijsklasse, door onder andere liberalisatie en verkoop, wordt niet gecompenseerd door de nieuwbouw die vooral in andere prijsklassen is gewenst. Ook de afname in de prijsklasse tot 424 euro is het gevolg van huurstijgingen, sloop en verkoop.

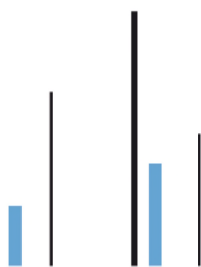
**Tabel 6-2: Huishoudens in een huurwoning naar doelgroep en prijsklasse, Westland (2018-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

|                              | Bewoonde voorraad huur |        |        |           |           |
|------------------------------|------------------------|--------|--------|-----------|-----------|
|                              | 2018                   | 2030   | 2040   | 2018-2030 | 2030-2040 |
| <b>Doelgroep huurtoeslag</b> |                        |        |        |           |           |
| Huur t/m 424                 | 350                    | 190    | 110    | -160      | -80       |
| Huur 424-651                 | 3.060                  | 3.990  | 3.970  | 930       | -10       |
| Huur 651-720                 | 1.860                  | 1.270  | 1.070  | -590      | -190      |
| Huur vanaf 720               | 620                    | 530    | 510    | -90       | -20       |
| Totaal doelgroep huurtoeslag | 5.880                  | 5.980  | 5.660  | 90        | -310      |
| <b>Overige EC-doelgroep</b>  |                        |        |        |           |           |
| Huur t/m 424                 | 160                    | 80     | 50     | -80       | -30       |
| Huur 424-651                 | 1.330                  | 1.640  | 1.680  | 310       | 40        |
| Huur 651-720                 | 1.070                  | 930    | 820    | -140      | -110      |
| Huur vanaf 720               | 680                    | 670    | 680    | -10       | 10        |
| Totaal overige EC-doelgroep  | 3.240                  | 3.320  | 3.240  | 80        | -80       |
| <b>Middeninkomens</b>        |                        |        |        |           |           |
| Huur t/m 424                 | 50                     | 30     | 20     | -30       | 0         |
| Huur 424-651                 | 470                    | 510    | 560    | 30        | 50        |
| Huur 651-720                 | 540                    | 500    | 490    | -40       | -10       |
| Huur vanaf 720               | 460                    | 590    | 620    | 120       | 40        |
| Totaal middeninkomens        | 1.530                  | 1.620  | 1.690  | 90        | 70        |
| <b>Hoge inkomens</b>         |                        |        |        |           |           |
| Huur t/m 424                 | 70                     | 30     | 30     | -40       | 0         |
| Huur 424-651                 | 610                    | 560    | 680    | -50       | 120       |
| Huur 651-720                 | 690                    | 540    | 460    | -150      | -80       |
| Huur vanaf 720               | 1.570                  | 2.060  | 2.200  | 490       | 140       |
| Totaal hoge inkomens         | 2.930                  | 3.190  | 3.370  | 260       | 180       |
| Totaal huishoudens in huur   | 13.580                 | 14.110 | 13.960 | 530       | -150      |





## 7



## Oudere huishoudens met zorg

### 7.1 Vergrijzing en mobiliteitsbeperkingen

Vergrijzing bepaalt voor een groot deel de opgave aan (ouderen)huisvesting. Voor veel ouderen gaat het klimmen der jaren gepaard met toenemende fysieke ongemakken. In het algemeen geldt dat de doelgroep voor geschikte huisvesting voor wonen met zorg en/of een beperking vooral bestaat uit personen in de leeftijdscategorie van 65 jaar en ouder.

De typering **mobiliteitsbeperking** is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner van het huishouden ervaren mobiliteitsbeperkingen. Er worden daarbij vier gradaties onderscheiden, op grond waarvan huishoudens zijn ingedeeld:

- **Mobiliteitsklasse 0 (Geen)** Huishoudens met geen of slechts lichte mobiliteitsbeperkingen.
- **Mobiliteitsklasse A (Licht)** Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse B (Matig)** (i) Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken of (ii) huishoudens waarin het hoofd of de partner zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse C (Zwaar)** Huishoudens die binnenshuis gebruikmaken van een rolstoel of een rollator. Op basis van de omvang van deze groep is het mogelijk een goede inschatting te maken van de vraag naar rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen.

### Toename huishoudens met mobiliteitsbeperkingen

Door een langere levensduur en stijgende aantallen oudere huishoudens zal het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen gaan toenemen, zoals te zien is in Tabel 7-1.

#### Wat laat de tabel zien?

- Het totaal aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking is in 2019 naar schatting 5.770, ofwel 12,5% van alle huishoudens in Westland. De helft van alle huishoudens met een mobiliteitsbeperking heeft een matige of zware beperking. Landelijk is dat 47%.
- Het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking gaat naar verhouding sterker stijgen dan het aantal huishoudens zonder mobiliteitsbeperking. Dit is van invloed op de vraag naar geschikte woningen voor oudere huishoudens.
- Het aantal huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking waarbij gebruik van een rolstoel nodig is zal zeer sterk toenemen, relatief sterker dan elke andere categorie.

Tabel 7-1: Ontwikkeling huishoudens naar mobiliteitsbeperking, Westland (2019-2040)  
Bron: Fortuna 2019 Westland WBR

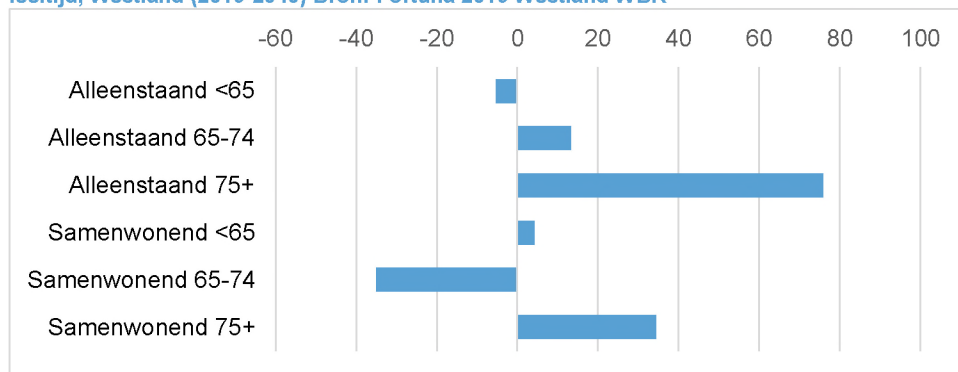
|                                 | 2019   | Mutatie   |           | Mutatie in % |           |
|---------------------------------|--------|-----------|-----------|--------------|-----------|
|                                 |        | 2019-2030 | 2030-2040 | 2019-2030    | 2019-2040 |
| geen mobiliteitsbeperking       | 40.560 | 4.950     | 1.300     | 12%          | 15%       |
| totaal met mobiliteitsbeperking | 5.770  | 1.170     | 470       | 20%          | 28%       |
| licht                           | 2.860  | 600       | 210       | 21%          | 28%       |
| matig                           | 1.440  | 240       | 80        | 17%          | 22%       |
| zwaar / gebruik rollator        | 1.130  | 70        | 150       | 6%           | 19%       |
| zwaar / gebruik rolstoel        | 340    | 260       | 30        | 76%          | 85%       |

De stijging van het aantal huishoudens met een beperking heeft vooral te maken met de toename van het aantal huishoudens 75+, zie Figuur 7-1.

#### Wat laat de figuur zien?

- De grootste toename van huishoudens met een mobiliteitsbeperking wordt verwacht onder alleenstaande 75-plussers, op afstand gevolgd door samenwonende 75-plussers.
- Een relatief grote afname van het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking wordt verwacht bij de huishoudens met een samenwonend paar van 65-74 jaar. Anders dan de geringe afname bij alleenstaanden onder 65 jaar is dit vooral het gevolg van een verwachte vermindering van de totale omvang van deze groep.

Figuur 7-1: Procentuele ontwikkeling aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking naar samenstelling en leeftijd, Westland (2019-2040) Bron: Fortuna 2019 Westland WBR



## 7.2 Vraag naar geschikte woningen

### Huishoudens met mobiliteitsbeperkingen wonen vaker in geschikte woning

Er is een logisch verband zichtbaar in de wijze waarop huishoudens naar mate van beperkingen gehuisvest zijn: huishoudens met een zware mobiliteitsbeperking wonen vaker in een geschikte woning en geschikte vormen van huisvesting worden vaker bewoond door huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Aan de andere kant wonen ook huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen in een als voor wonen met zorg aangemerkte geschikte woning. Hoe huishoudens wonen is immers een vrije keuze. Zo wonen relatief veel huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen in een nultredenwoning (bijvoorbeeld een flat met lift). Ook zijn

er huishoudens met mobiliteitsbeperkingen die (nog) in een gewone woning wonen, of worden geclusterde ouderenwoningen bewoond door ouderen zonder mobiliteitsbeperkingen. In de prognose, waar de woonwensen van oudere huishoudens zoals aangegeven in het WoON 2018 zijn gekoppeld aan de demografische ontwikkeling, worden deze verhoudingen meegenomen.

#### Geschikte huisvesting voor wonen met zorg

De huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als **geschikte huisvesting voor wonen met zorg**. Deze valt uiteen in drie hoofdgroepen:

- **Geclusterde ouderenwoning** Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uren aanwezige zorg is geen voorwaarde vanwege de mogelijke andere leveringsvormen van zorg. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft feitelijk circa 40 procent van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft daarnaast circa 45 procent een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d.
- **Aangepaste woning** Een bestaande woning of nieuwbouwwoning waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- **Nultredenwoning** Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Onder de **overige woningen** vallen alle woningen die niet tot één van de bovengenoemde categorieën behoren.

De indeling in de verschillende type geschikte woningen is uitsluitend, te beginnen bij de geclusterde woningen, daarna de aangepaste woningen en tot slot de nultredenwoningen. Een woning wordt dus nooit in meerdere categorieën meegenomen. Wanneer een nultredenwoning is aangepast valt deze dus in de categorie aangepaste woningen en niet in de categorie nultredenwoningen.

#### Bijna 2.500 geschikte woningen extra gewenst

Op basis van demografische ontwikkelingen en veronderstellingen in het scenario (inkomensontwikkeling, huurbeleid, bouwprogramma en een constant blijvende samenhang tussen mobiliteitsbeperkingen en de geschiktheid van woningen) is er een uitbreidingsbehoefte aan voor ouderen geschikte woningen in Westland tot 2040 van zo'n 2.460 woningen. De gewenste toename van zowel nultredenwoningen als aangepaste woningen als geclusterde woningen is overigens volledig toe te schrijven aan de vergrijzing door de groei van huishoudens 65+.

#### Wat laat de tabel zien?

- Twee derde van de extra vraag naar een geschikte woning tot 2040 van huishoudens 65+ heeft betrekking op nultredenwoningen (1.640), terwijl een derde eerlijk is verdeeld over aangepaste woningen en geclusterde ouderenwoningen.
- Uitbreiding van het aantal nultredenwoningen is vooral gewenst in de koopsector.
- Uitbreiding van het aantal aangepaste woningen komt nagenoeg geheel in de koopsector terecht.
- Geclusterde woningen worden vooral in de huursector gevraagd, beneden de aftoppingsgrens en boven de liberalisatiegrens.

Tabel 7-2: Huidige voorraad en uitbreidingsbehoefte door huishoudens 65+ van voor ouderen geschikte woningen, Westland (2019-2040) Bron: Fortuna 2019 Westland WBR

|                                       | 2019         | Uitbreidingsbehoefte |            |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|------------|
|                                       |              | 2040                 | relatief % |
| <b>Totaal</b>                         | <b>5.810</b> | <b>2.460</b>         | <b>42</b>  |
| Nultreden                             | 3.610        | 1.640                | 45         |
| Aangepast                             | 1.200        | 420                  | 35         |
| Geclusterd                            | 1.000        | 400                  | 40         |
| <b>Huur</b>                           | <b>2.540</b> | <b>410</b>           | <b>69</b>  |
| Nultreden                             | 1.150        | 110                  | 43         |
| Aangepast                             | 420          | 10                   | 30         |
| Geclusterd                            | 970          | 290                  | 120        |
| <b>Huur tot aftoppingsgrens</b>       | <b>1.190</b> | <b>190</b>           | <b>16</b>  |
| Nultreden                             | 540          | 30                   | 6          |
| Aangepast                             | 240          | 0                    | 0          |
| Geclusterd                            | 410          | 160                  | 39         |
| <b>Huur tussen aft- en lib- grens</b> | <b>840</b>   | <b>-130</b>          | <b>-15</b> |
| Nultreden                             | 350          | -70                  | -20        |
| Aangepast                             | 110          | -30                  | -27        |
| Geclusterd                            | 380          | -30                  | -8         |
| <b>Huur boven liberalisatiegrens</b>  | <b>510</b>   | <b>350</b>           | <b>69</b>  |
| Nultreden                             | 260          | 150                  | 58         |
| Aangepast                             | 70           | 40                   | 57         |
| Geclusterd                            | 180          | 160                  | 89         |
| <b>Koop</b>                           | <b>3.290</b> | <b>2.060</b>         | <b>147</b> |
| Nultreden                             | 2.460        | 1.530                | 153        |
| Aangepast                             | 780          | 410                  | 107        |
| Geclusterd                            | 50           | 120                  | 500        |
| <b>Koop &lt; € 235.000</b>            | <b>780</b>   | <b>730</b>           | <b>94</b>  |
| Nultreden                             | 550          | 560                  | 102        |
| Aangepast                             | 200          | 110                  | 55         |
| Geclusterd                            | 30           | 60                   | 200        |
| <b>Koop &gt; € 235.000</b>            | <b>2.510</b> | <b>1.330</b>         | <b>53</b>  |
| Nultreden                             | 1.910        | 970                  | 51         |
| Aangepast                             | 580          | 300                  | 52         |
| Geclusterd                            | 20           | 60                   | 300        |

### Invulling van de opgave, niet alleen nieuwbouw

Aan de opgave op het vlak van ouderenhuisvesting kan op verschillende manieren tegemoet worden gekomen. Voor een deel betreft het aanpassingen aan bestaande woningen. Het gaat daarbij veelal om de woning waarin het huishouden nu al woont en waarin men, indien geconfronteerd met een lichamelijke beperking, zelfstandig wil blijven wonen. Omdat de nieuwe generatie ouderen aanmerkelijk welvarender is en een hoger eigenwoningbezit heeft, neemt de opgave in de koopsector het meest toe. Zeker voor oudere eigenaren-bewoners, die langer zelfstandig in hun woning willen wonen, ligt het voor de hand om de eigen woning aan te passen. Dit laatste kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift, een uitbouw op de



begane grond of het wegnemen van (te hoge) drempels. De kosten voor de investering zijn over het algemeen voor rekening van de eigenaar van de woning<sup>1</sup>. Vandaar dat de eigendomsvorm, huur of koop, van belang is in de raming van de opgave. Afhankelijk van de bestaande woningvoorraad kan de uitbreiding van het aantal 'geclusterde woningen' plaatsvinden binnen die voorraad, denk aan het verbouwen of labelen van een bestaand flatgebouw tot voor ouderen geschikte geclusterde woningen, en/of via nieuwbouw worden gerealiseerd. Nieuwbouw is dus een van de middelen om de opgave van geschikte woningen te realiseren maar zeker niet het enige middel.

### 7.3 Vraag naar geschikte woningen per kern

In deze paragraaf wordt ingegaan op de gewenste uitbreiding van de geschikte woningvoorraad per kern. Het moge duidelijk zijn dat in de kernen waar de meeste huishoudens wonen ook de omvang van de vraag naar geschikte huisvesting voor ouderen groter is, maar ondanks dat laten de kernen wel verschillen zien, veroorzaakt door een andere omvang van de bestaande geschikte voorraad en verschillen in de mate van vergrijzing. In de Excel-bijlages van de prognoses voor wonen en zorg voor Westland zijn huidig aanbod en gewenste uitbreiding voor de drie categorieën van geschikte ouderenhuisvesting voor verschillende jaren tot 2040 voor alle kernen opgenomen.

In de kernen Poeldijk, Monster en 's-Gravenzande zal het aantal oudere huishoudens naar verhouding het sterkst stijgen naar 2040 toe, maar ook in De Lier en Naaldwijk mag een sterke stijging van het aantal 75-plussers worden verwacht.

De vraag naar een uitbreiding van de geschikte woningvoorraad voor ouderen van huishoudens 65+ is in absolute zin groot in Naaldwijk, Monster en 's-Gravenzande. In Monster is het huidige aantal geschikte woningen aanmerkelijk kleiner dan in de andere twee kernen (zie Figuur 7-2) waardoor daar de uitbreidingsbehoefte ten opzichte van de bestaande geschikte voorraad veruit het grootst is. Ook in bijvoorbeeld Poeldijk is de opgave relatief groter dan in de meeste andere kernen.

#### Wat laat de figuur zien?

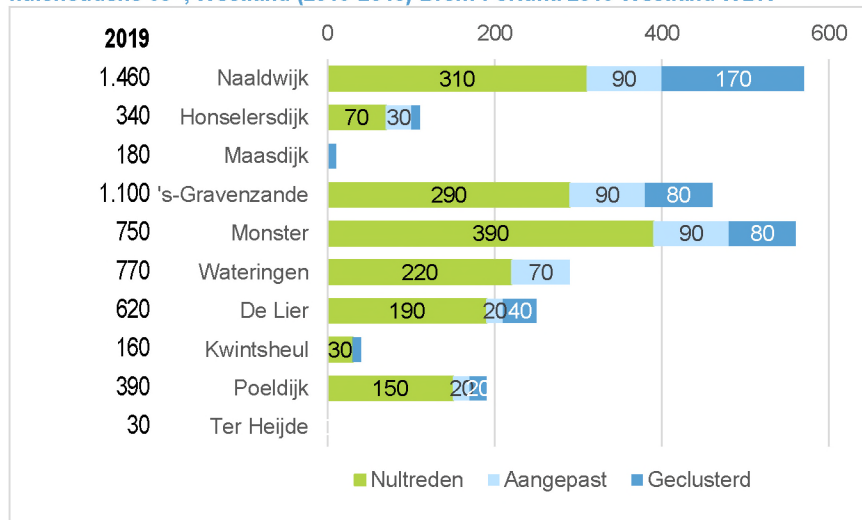
- Naaldwijk bezit momenteel van alle kernen de meeste geschikte ouderenwoningen (1.460) maar laat ook de grootste gewenste uitbreiding zien.
- In Monster is de gewenste uitbreiding van de geschikte voorraad nauwelijks kleiner dan in Naaldwijk terwijl de huidige geschikte voorraad bijna de helft van die in Naaldwijk bedraagt. Daarbij zijn er in Naaldwijk relatief meer geclusterde ouderenwoningen gewenst terwijl er in Monster relatief meer nultredenwoningen worden gevraagd.

<sup>1</sup> Subsidie voor woningaanpassingen wordt door de gemeente toegekend op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo 2015). Gemeenten hebben hierin grote beleidsvrijheid, wat tot grote onderlinge verschillen kan leiden. Bovendien is het verstrekken van Wmo-voorzieningen sterk versoberd. Daarnaast bestaat er in steeds meer gemeenten de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde blijverslening via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) om het eigen huis levensloopbestendig te maken. De blijverslening is een subsidieregeling die het senioren mogelijk moet maken om - met de nodige woningaanpassingen - langer in hun huis te blijven wonen.

- Monster en Wieringen hebben een vergelijkbare omvang van de huidige geschikte voorraad, maar de uitbreidingsvraag in Wieringen is veel geringer dan die in Monster en deze bevat ook geen geclusterde ouderenwoningen meer.

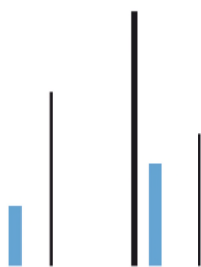
■

**Figuur 7-2: Huidige voorraad en uitbreidingsbehoefte naar voor ouderen geschikte woningen door huishoudens 65+, Westland (2019-2040) Bron: Fortuna 2019 Westland WBR**





## 8



## Verschillen tussen scenario's

Prognoses gaan per definitie met onzekerheden gepaard. Om zicht te krijgen op deze onzekerheden worden alternatieve scenario's berekend die uitgaan van gewijzigde vooronderstellingen, bij voorbeeld ten aanzien van verschillende woningbouwscenario's die gepaard gaan met een andere demografische ontwikkeling of ten aanzien van verschillende inkomensontwikkelingen (met een andere economische ontwikkeling als achtergrond). In paragraaf 8.1 en paragraaf 8.2 gaan we op deze verschillen in.

### 8.1 Onzekerheden demografische ontwikkeling

Hoe goed de bevolkingsontwikkeling ook kan worden voorspeld als het om puur demografische ontwikkelingen als vruchtbaarheid en vergrijzing gaat, enkele factoren die de feitelijke bevolkingsontwikkeling mede bepalen blijven onzeker. Tot deze laatste factoren behoren de binnenlandse en buitenlandse migratie. Wat de buitenlandse migratie betreft wordt in de prognoses van ABF op landelijk niveau aangesloten bij de betreffende verwachtingen in de nationale bevolkingsprognose. De immigranten worden vervolgens aan de hand van bestaande patronen verdeeld over de gemeenten. Ook voor de binnenlandse migratie wordt gebruikgemaakt van bestaande trends in kortereafstands- en langereafstandsmigratie maar is ook de verwachte woningbouw per gemeente van belang. Woningbouw faciliteert immers het proces van verhuizingen en vorming van nieuwe huishoudens.

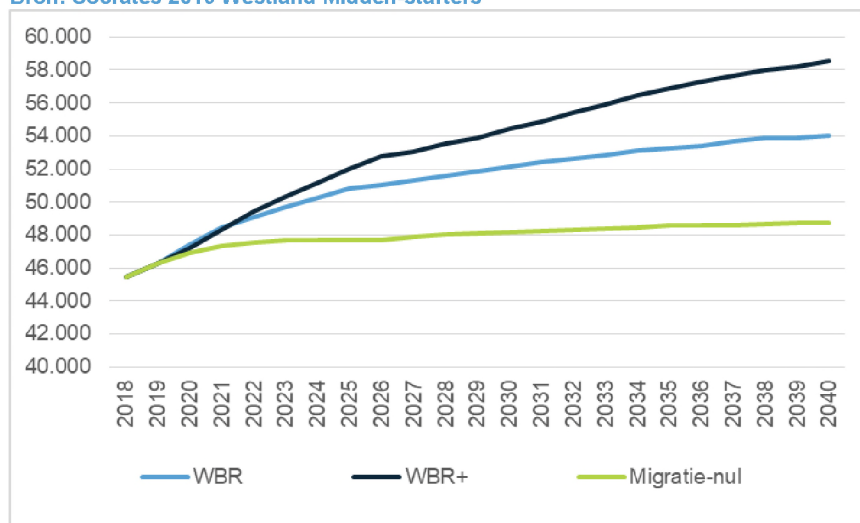
De uitgevoerde doorrekeningen van de drie in de inleiding genoemde scenario's kunnen worden beschouwd als een bandbreedte voor de demografische ontwikkeling van de gemeente Westland. Daarom wordt in deze paragraaf specifiek ingegaan op enkele verschillen in uitkomsten tussen deze scenario's.

In Figuur 8-1 wordt ingegaan op de verschillen in huishoudensontwikkeling tussen de drie scenario's.

#### Wat laat de figuur zien?

- Het WBR-scenario leidt tot een hogere huishoudensgroei in de gemeente dan als er alleen voor de eigen behoefte zou worden gebouwd (migratiesaldo-nul).
- Een nog grotere woningbouw (WBR+) gaat ook gepaard met een verdere huishoudenstoename.

**Figuur 8-1: Ontwikkeling huishoudens per scenario, Westland (2018-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland Midden-starters



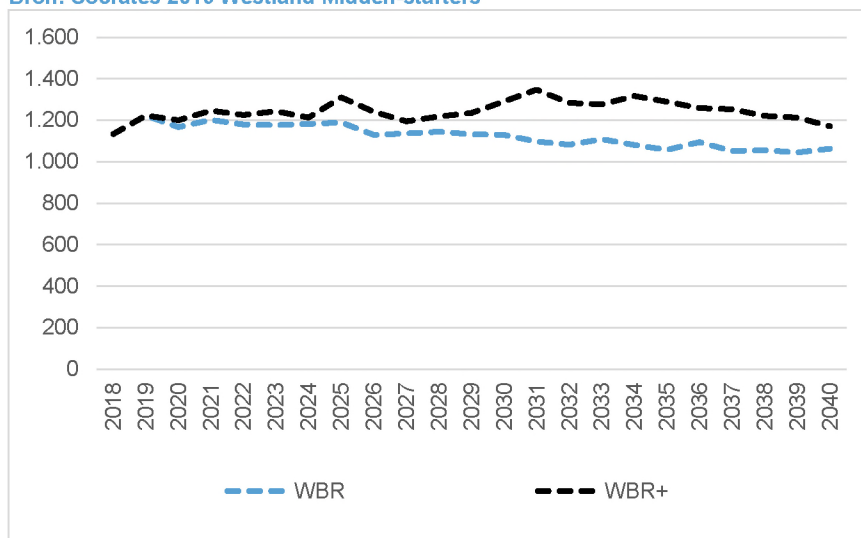
Bij een keuze voor bouwen voor de eigen behoefte zou ook de ontwikkeling van de woningvoorraad en daarmee het nieuwbouwprogramma met de huishoudensontwikkeling in dit scenario in overeenstemming moeten worden gebracht. Dit zou betekenen dat de omvang van het huidige bouwprogramma met circa 5 duizend woningen zou kunnen verminderen.

Een belangrijke vraag bij een hoger woningbouwprogramma dan het huidige programma WBR is of een grotere woningbouw niet op een gegeven moment ook voor meer leegstand gaat zorgen, met andere woorden of woningen en huishoudens niet te zeer uit de pas gaan lopen. Hierop geeft Figuur 8-2 zicht waar de verwachte leegstand wordt getoond. Bedenk dat het vooral gaat om de verschillen tussen de scenario's en geen inzicht wordt gegeven in het verwachte feitelijke niveau van (langdurige) leegstand, want ook de frictieleegstand wordt in deze modelmatige berekening meegenomen.

#### Wat laat de figuur zien?

- Een grotere woningbouw (WBR+) leidt tot een beperkt hogere leegstand, met name in de periode na 2030.

**Figuur 8-2: Ontwikkeling verwachte leegstand per scenario, Westland (2019-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland Midden-starters



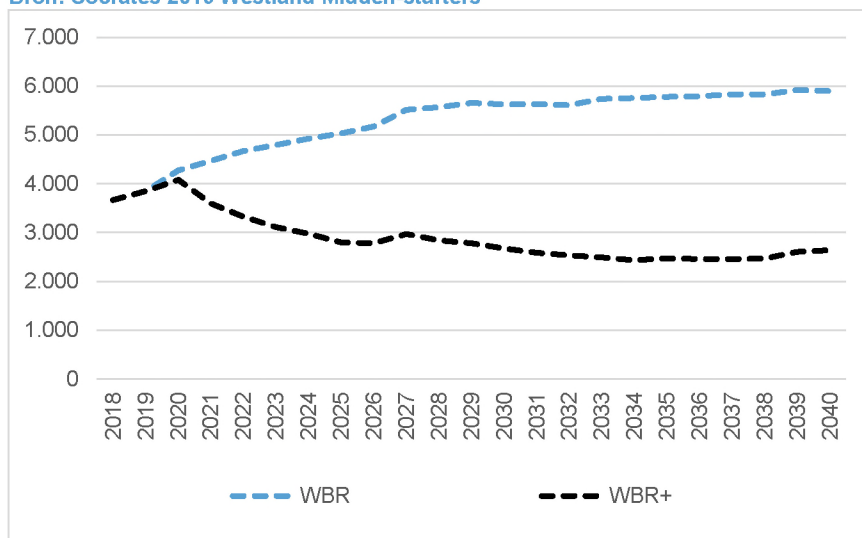
Het iets hogere leegstandsniveau bij WBR+ is mogelijk verklaarbaar omdat bij een groter aantal huishoudens ook meer verhuizingen plaatsvinden en daarmee de frictieleegstand op een hoger niveau zal liggen. Het feit dat de leegstand slechts beperkt hoger is bij WBR+ ten opzichte van WBR betekent ook dat een grotere nieuwbouw dus wel mogelijk is omdat het "reservoir" van huishoudens om de woningen te bewonen in Westland en de regio groot genoeg is.

In dit opzicht is het interessant om voor deze scenario's ook nog te kijken naar de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens dat niet in een zelfstandige woning maar in een andere, onzelfstandige woonruimte woont (BAR=bewoonde andere woonruimte) woont, inwonend is of een woonwagen- of woonboot bewoond. In Westland is het aantal huishoudens in een BAR hoger dan gemiddeld vanwege de aanwezigheid van veel arbeidsmigranten. Figuur 8-3 geeft een beeld van de verwachte ontwikkeling van deze bewoonde andere ruimten.

#### Wat laat de figuur zien?

- Een grotere woningbouw (WBR+) leidt tot een lager aantal bewoonde andere ruimten dan bij het huidige programma. Dat betekent dat een deel van de huishoudens in een BAR bij een grotere woningbouw (meer) mogelijkheden krijgt om een zelfstandige woning te bewonen en daar ook gebruik van maakt.

**Figuur 8-3: Ontwikkeling bewoonde andere ruimten per scenario, Westland (2019-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland Midden-starters



Voor zover het om onvrijwillige bewoning van andere woonruimten gaat heeft een grotere woningbouw dus een positief effect op de ontwikkeling van huishoudens in een BAR. Voor deze huishoudens zijn er meer mogelijkheden een woning te vinden. Als echter een belangrijk deel van deze huishoudens bewust en vrijwillig heeft gekozen voor een dergelijke woonvorm, dan zullen in de praktijk minder huishoudens de overstap naar een woning maken. Dat kan gevolgen hebben voor de feitelijke leegstand maar dat hoeft niet, omdat de regionale vraag dit zou kunnen opvangen.

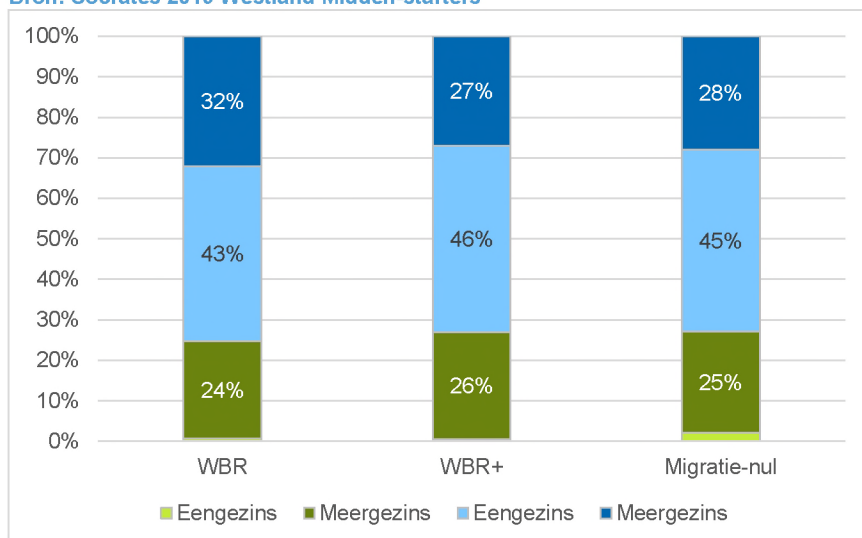
In Figuur 8-4 wordt het nieuwbouwprogramma in de drie scenario's vergeleken.

#### Wat laat de figuur zien?

- De verdeling van de nieuwbouw naar eigendom en woningtype verschilt slechts beperkt tussen de scenario's.
- In het WBR-scenario zijn naar verhouding iets meer meergezinskoopwoningen gewenst dan in de andere twee scenario's ten koste van vooral het aandeel eengezinskoopwoningen.

Dat de invulling van de nieuwbouw niet zoveel verschilt over de scenario's is niet zo vreemd. De getoonde nieuwbouw is immers vooral afgeleid van de woonwensen van huishoudens en deze verschillen niet tussen de scenario's. Dat geldt ook voor de gewenste invulling naar prijsklasse van de woningen.

**Figuur 8-4: Verdeling nieuwbouw naar huur en koop en type woning per scenario, Westland (2018-2040)**  
Bron: Socrates 2019 Westland Midden-starters



## 8.2 Ruimte voor meer nieuwbouw?

De ruimtebehoefte voor het nieuwbouwprogramma in WBR is in Westland al min of meer besproken. Maar wat is er nog meer aan ruimte in de gemeente nodig als er méér woningen dan in WBR zouden worden toegevoegd?

Om een indruk te geven van het extra benodigde areaal indien het aantal woningen zou worden uitgebreid volgens de WBR+-variant, wat een verdere uitbreiding inhoudt met 5.400 woningen, is met behulp van (regionale) kengetallen uit het WOON 2018<sup>1</sup> over de gemiddelde oppervlakte van woningen naar soort woning een schatting gemaakt. Daarbij zijn de volgens het scenario WBR+ toe te voegen woningen naar type (eengezins- dan wel meergezins) verder naar soort onderscheiden op grond van de woonwensen uit het WoON. In Tabel 8-1 wordt de benodigde woonoppervlakte en buitenruimte weergegeven voor de 5.400 woningen die in de WBR+ variant extra worden gebouwd. De ruimte die nodig is voor infrastructuur vormt geen onderdeel van de berekening.

### Wat laat de tabel zien?

- In totaal is er tot 2040 ruim 567.000 m<sup>2</sup> woonoppervlakte benodigd voor de extra woningen in de WBR+-variant, daarnaast is er nog in totaal aan buitenruimte 467.000 m<sup>2</sup> gewenst.
- Gelet op het gewenste aantal is de benodigde ruimte aan woonoppervlak bij meergezinswoningen het grootst maar hier is de ruimte weergegeven die gemoeid is voor alle afzonderlijke woningen. Nieuwbouw van gemiddeld 5 appartementen boven elkaar zou bijvoorbeeld uitkomen op een benodigde oppervlakte van ruim 44.000 m<sup>2</sup>. Voor eengezinswoningen is in totaal zo'n 346.000 m<sup>2</sup> woonoppervlakte vereist, onder de veronderstelling dat de gemiddelde oppervlakte min of meer gelijk is aan die gemeten in het WoON 2015. Om een beeld te vormen: bij een totale woonoppervlakte van

<sup>1</sup> Omdat er in het WoON voor alleen gemeente Westland onvoldoende cases beschikbaar zijn voor het gewenste type woning en bijhorende gemiddelde oppervlakte zijn de gemeenten Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Lansingerland bij gemeente Westland gevoegd ter referentie.

346.000+44.000=390.000 m2 gaat het om een oppervlakte van ruim 50 voetbalvelden, met de buitenruimte erbij om 111 voetbalvelden.

- Bij meergezinswoningen vormt woonoppervlakte logischerwijze het grootste deel van de benodigde totale ruimte.
- Voor vrijstaande woningen is de benodigde buitenruimte het grootst.

**Tabel 8-1 Benodigde woonoppervlakte en buitenruimte in m2 voor extra woningen in WBR+ variant, Westland (2018-2040) Bron: Socrates 2019 Westland variant WBR+ Midden-starters en WoON 2015 en 2018**

| Type woning                             | Extra tot 2040 | Woonoppervlakte (m2) | Buitenruimte (m2) |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Eengezinswoning, vrijstaand             | 636            | 105.600              | 263.100           |
| Eengezinswoning, 2-onder-1-kap          | 344            | 47.800               | 62.300            |
| Eengezinswoning, hoekwoning             | 424            | 50.200               | 32.500            |
| Eengezinswoning, tussenwoning en overig | 1.255          | 142.200              | 79.000            |
| Meergezinswoning                        | 2.744          | 221.500              | 29.700            |
| Totaal                                  | 5.403          | 567.300              | 466.600           |

### 8.3 Onzekerheden inkomensontwikkeling

De onzekerheden ten aanzien van de toekomstige inkomensontwikkeling in de prognose worden zichtbaar gemaakt door meerdere economische scenario's door te rekenen: naast het gepresenteerde middenscenario zijn ook de scenario's Laag en Hoog doorgerekend. In de basis zijn drie scenario's beschikbaar, te weten Laag, Midden en Hoog. In scenario Midden wordt voor de periode 2021-2025 uitgegaan van een gemiddelde inkomensontwikkeling van 0,4%, in Laag van 0,1% en in Hoog van 0,7%. Na 2025 tendeeert deze inkomensontwikkeling in alle scenario's naar 0,4%, het langjarig gemiddelde over de laatste 30 jaar. Tot 2021 wordt er in alle scenario's uitgegaan van de verwachtingen voor de korte termijn van het CPB. De uitgangspunten van de scenario's zijn in meer detail in de bijlage opgenomen.

De verschillen tussen de scenario's zijn het meest zichtbaar in de uitkomsten over de ontwikkeling van de doelgroepen van het huurbeleid, immers afgeleid van de ontwikkeling van de inkomens van huishoudens, en de samenstelling van het consumentgerichte nieuwbouwprogramma dat daarmee samenhangt. Op deze verschillen wordt in deze paragraaf ingegaan. De gegevens worden getoond voor het scenario WBR.

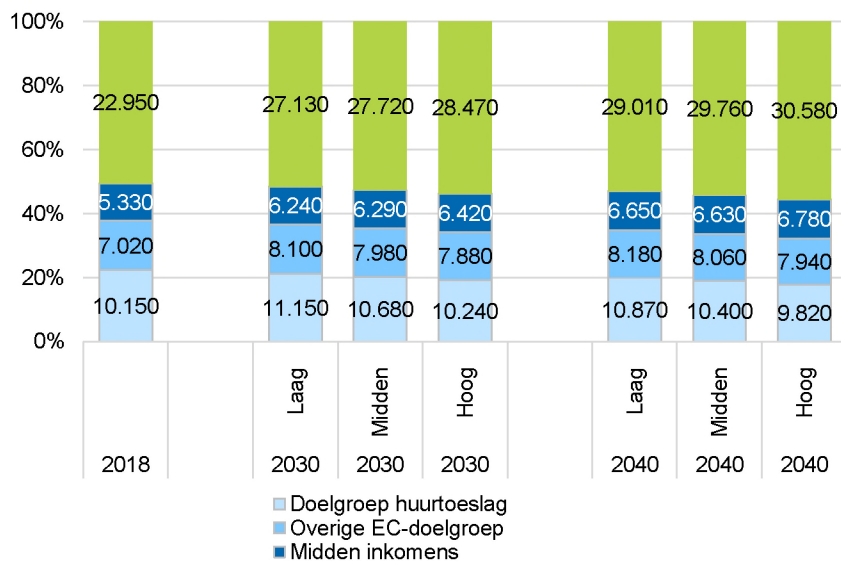
In Figuur 8-5 wordt de ontwikkeling van de doelgroepen in de drie scenario's vergeleken.

#### Wat laat de figuur zien?

- Het aantal hoge inkomens zal bij een gunstiger inkomensontwikkeling (Hoog) in 2030 en 2040 hoger zijn dan bij een ongunstiger inkomensontwikkeling (Laag) ten opzichte van het scenario Midden; dit verschil loopt op tot meer dan 1.500 huishoudens in 2040.
- Aan de andere kant zal een ongunstiger economische scenario (Laag) een grotere corporatiedoelgroep inhouden. De doelgroep huurtoeslag in 20140 is in Laag ook bijna 1.000 huishoudens groter dan in Hoog, het aantal overige EC-huishoudens ruim 200 hoger.



**Figuur 8-5: Ontwikkeling doelgroepen per inkomensscenario, Westland (2018-2030)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR



In Tabel 8-2 wordt de verdeling van de nieuwbouw in de drie inkomensscenario's aangegeven.

#### Wat laat de tabel zien?

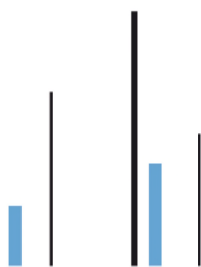
- In het scenario Laag is er meer nieuwbouw in de huursector gewenst dan in het scenario Hoog, overeenstemmend met de grotere omvang van de corporatiedoelgroep in dat scenario.
- Binnen de huursector is echter in Laag een iets groter aandeel van de nieuwbouw gewenst in de huurklasse boven 720 euro dan in Hoog. Dit lijkt vreemd maar is te verklaren doordat in Hoog meer woningen uit de lagere huurklassen verdwijnen door huurstijgingen, sloop en verkoop en daardoor meer vervangende nieuwbouw onder de liberalisatiegrens moet plaatsvinden.
- In de koopsector is er weinig verschil in de verdeling van de koopklassen tussen de inkomensscenario's.

**Tabel 8-2: Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse per scenario, Westland (2018-2030)**  
Bron: Socrates 2019 Westland WBR

|                  | Laag  | Midden | Hoog  | Laag | Midden | Hoog |
|------------------|-------|--------|-------|------|--------|------|
| Huur < 424       | 10    | 10     | 10    | 0%   | 1%     | 1%   |
| Huur 424-651     | 1.540 | 1.320  | 1.150 | 67%  | 69%    | 79%  |
| Huur 651-720     | 230   | 170    | 30    | 10%  | 9%     | 2%   |
| Huur >720        | 520   | 410    | 270   | 23%  | 21%    | 18%  |
| Koop < 185 dzd   | 980   | 1.150  | 1.260 | 19%  | 20%    | 21%  |
| Koop 185-235 dzd | 730   | 770    | 820   | 14%  | 14%    | 13%  |
| Koop 235-325 dzd | 740   | 760    | 850   | 14%  | 13%    | 14%  |
| Koop 325-435 dzd | 1.800 | 1.920  | 2.040 | 34%  | 34%    | 33%  |
| Koop > 435 dzd   | 1.000 | 1.050  | 1.130 | 19%  | 19%    | 19%  |
| Totaal huur      | 2.300 | 1.910  | 1.460 | 30%  | 25%    | 19%  |
| Totaal koop      | 5.250 | 5.640  | 6.090 | 70%  | 75%    | 81%  |
| Totaal           | 7.550 | 7.550  | 7.550 | 100% | 100%   | 100% |



## 9



## Conclusies en aanbevelingen

De gemeente Westland is een gemeente waarvan het inwonertal voortdurend is gegroeid. Ook de komende decennia wordt een toename van de bevolking verwacht. Het aantal huishoudens in de gemeente zal daarbij nog sterker toenemen als gevolg van de groei van het aantal kleinere huishoudens, met name alleenstaanden. Afhankelijk van de omvang en samenstelling van de woningbouw zal deze groei lager of hoger uitvallen.

Wordt er alleen gebouwd voor de eigen behoefte, dan zou het huidige woningbouwprogramma met circa 4.500 woningen kunnen verminderen en zullen er in 2040 zo'n 3.000 huishoudens meer zijn dan nu. Het bestaande woningbouwprogramma zal leiden tot bijna 9.400 huishoudens meer dan het huidige aantal. Wordt er veel meer gebouwd dan het huidige woningbouwprogramma, dan loopt ook het aantal huishoudens verder op.

Bij een bouw van 14.000 nieuwe woningen naar 2040 toe ligt echter ook de (frictie)leegstand op een iets hoger niveau maar neemt aan de andere kant het aantal huishoudens in een andere woonruimte (geen woning) flink af. Of dit laatste wenselijk is, is de vraag, omdat in Westland waarschijnlijk veel van die huishoudens, denk aan arbeidsmigranten, in een andere woonruimte vrijwillig voor een dergelijke woonruimte kiezen vanwege de lagere kosten en de flexibiliteit. *Indien Westland ertoe over wil gaan het huidige programma verder uit te breiden is dit een punt wat meegewogen zou moeten worden.*

Om het toekomstige woningbouwprogramma te laten aansluiten zijn er verschillende benaderingen mogelijk:

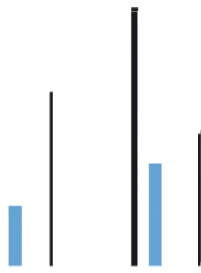
- 1) Uitgaan van de vraag maar ook van de dynamiek op de woningmarkt; dit is de klassieke benadering die in het woningmarktmodel wordt gehanteerd. In de praktijk leidt deze benadering tot een nieuwbouwpaleet dat niet per definitie veel hoeft af te wijken van de samenstelling van de bestaande voorraad. In Westland zijn nog steeds zeer veel nieuwe eengezinskoopwoningen gewenst maar worden in het programma volgens het woningmarktmodel ook huurwoningen gebouwd, meer dan in het huidige programma van de gemeente zelf zijn opgenomen. *Gelet op het feit dat het huidige nieuwbouwprogramma van de gemeente en het programma uit het woningmarktmodel voor enkele segmenten flink afwijkt, wordt aanbevolen, waar dat nog mogelijk is, de segmentering van de nog niet in gang gezette nieuwbouw te heroverwegen.*
- 2) Alleen uitgaan van de vraag, zonder rekening te houden met de dynamiek in de woningvoorraad. Als we alleen naar de woonwensen van de woningzoekenden kijken en geen rekening houden met de bestaande voorraad en de verwachte mutaties daarin, dan zouden er binnen het programma van 7.550 woningen tot 2030 meer huurwoningen worden gebouwd, namelijk 2.670 in plaats van 1.910.

Daarnaast is het mogelijk nog sterker aan te sluiten bij de groei van het aantal oudere huishoudens, door meer dan de huidige uitbreidingsbehoefte aangeeft voor hen aantrekkelijke, al dan niet

geclusterde, woonvormen te bouwen, bijvoorbeeld een verdubbeling van de voor ouderen bestemde nieuwbouwwoningen in de huursector.

Van de huishoudens die sterk gaan toenemen in de komende decennia, alleenstaanden en paren van 65 jaar of ouder, is ongeveer 40% van hen op zoek naar een huurwoning en wil 60% een koopwoning. Maar vooral is de voorkeur van oudere huishoudens eerder gericht op woningen die gemakkelijker toe- en doorgankelijker zijn, zoals nultredenwoningen, en die tegemoetkomen aan wensen op het vlak van sociale omgeving, dienstverlening en eventueel zorg. Vormen van geclusterde ouderenwoningen zijn hiervoor zeer geschikt, omdat ze voldoen aan de gewenste fysieke woningkenmerken en er ook gemakkelijker (en door de aanwezigheid van meer ouderen economischer) diensten, voorzieningen op sociaal vlak en zorg kunnen worden aangeboden. Het laatste is niet onbelangrijk in een tijd waarin ook de intramurale zorg steeds meer aan huis geleverd gaat worden. Voor ouderen zouden er tot 2040 zo'n 1.640 nultredenwoningen en zo'n 400 geclusterde ouderenwoningen bij mogen komen, de laatste vooral in de huursector.

De verhuisgeneigdheid onder ouderen is relatief laag, misschien omdat er onvoldoende bereikbaar aanbod is dat aan de eisen voldoet (geschikt, in de eigen buurt, wijk of kern, met een bepaald voorzieningenniveau, etc.). Als het lukt door meer geschikt aanbod de vraag te vergroten en ouderen ertoe te brengen vaker en eerder te verhuizen komen veel eengezins(koop)woningen beschikbaar, die nu in het nieuwbouwprogramma zijn opgenomen. In het geval de belangstelling van ouderen toch tegen mocht vallen helpt het bouwen van woonvormen die ook geschikt zijn voor en aansluiten bij de wensen van andere groepen huishoudens het risico van leegstand te voorkomen. *Levensloopbestendig en flexibel bouwen wordt daarom aanbevolen.*



## Bijlage 1: Woningmarktmodel Socrates

Voor deze verkenning van de woningmarkt in Westland is het woningmarktmodel van ABF Research gebruikt, Socrates genaamd. In dit model worden vraag en aanbod op de toekomstige woningmarkt gesimuleerd, met als uitgangspunt de bestaande woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens, gemeten via (gekoppelde) registerinformatie. Voor Socrates 2019 is het startjaar waarvoor alle kenmerken bekend zijn 2018.

In het Socrates-model worden de volgende elementen onderscheiden:

1. Demografische prognose: Primos 2019.
2. Woningbouwprogramma
3. Kwalitatieve invulling: Socrates 2019
4. Gedrag verhuurders
5. Inkomensscenario's

### Ad 1: Demografische prognose: Primos 2019

Basis voor de toekomstige woningbehoefte vormt de verwachte huishoudensontwikkeling. Standaard wordt hiervoor in het Socrates-model de bevolkings- en huishoudensprognose Primos gebruikt, een prognose van ABF die zicht biedt op de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling op gemeentelijk, wijk- en buurniveau.

Primos is een trendprognose, waarmee aangegeven wordt dat de prognose gebaseerd is op de (gemeten) trends zoals zich die in de afgelopen 8 jaar hebben voorgedaan. Het gaat dan om gemeentespecifieke gegevens, zoals de leeftijdsopbouw, geboorte, sterfte, relatievorming- en relatieontbinding, binnenlandse migratie (vertrek- en vestigingsstromen met een onderscheid tussen korteaafstands- en langeaafstandsmigratie) en buitenlandse migratie (immigratie en emigratie), onderscheiden naar kenmerken (bijvoorbeeld leeftijd en/of herkomst- of vertrekgemeente of –land).

Ook voor Westland zijn deze gegevens en trends dus bekend en worden ze gebruikt voor de toekomstige prognose.

### Ad 2: Woningbouwprogramma: Primos 2019 en Socrates 2019

In Primos wordt voor de eerste jaren, tot 2025, uitgegaan van een vaststaand woningbouwprogramma, om richting te geven aan vestiging, vertrek, mogelijke doorstroom en huishoudensvorming en –ontbinding. De omvang van de nieuwbouw (of de uitbreiding) wordt daarbij opgevraagd bij de provincies en eventueel, bijvoorbeeld bij het ontbreken van informatie, bewerkt. Na 2025 wordt de regionale uitbreiding van de woningvoorraad jaarlijks afgestemd op de ontwikkeling van het aantal huishoudens in het afgelopen jaar en over de gemeenten verdeeld. De omvang van de sloop wordt trendmatig bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de ouderdom van de woningvoorraad. Ook voor de omzettingen, het saldo van omzettingen van huur naar koop (verkoop van huurwoningen) en van koop naar huur (buy-to-let) wordt gekeken naar de

realisaties in de afgelopen jaren. De resulterende absolute aantallen uit de Primos-prognose worden vervolgens meegenomen naar het woningmarktmodel, waar de kwalitatieve invulling plaatsvindt.

Voor het scenario WBR is voor de doorrekeningen gebruikgemaakt van het bestaande bouwprogramma van Westland zelf.

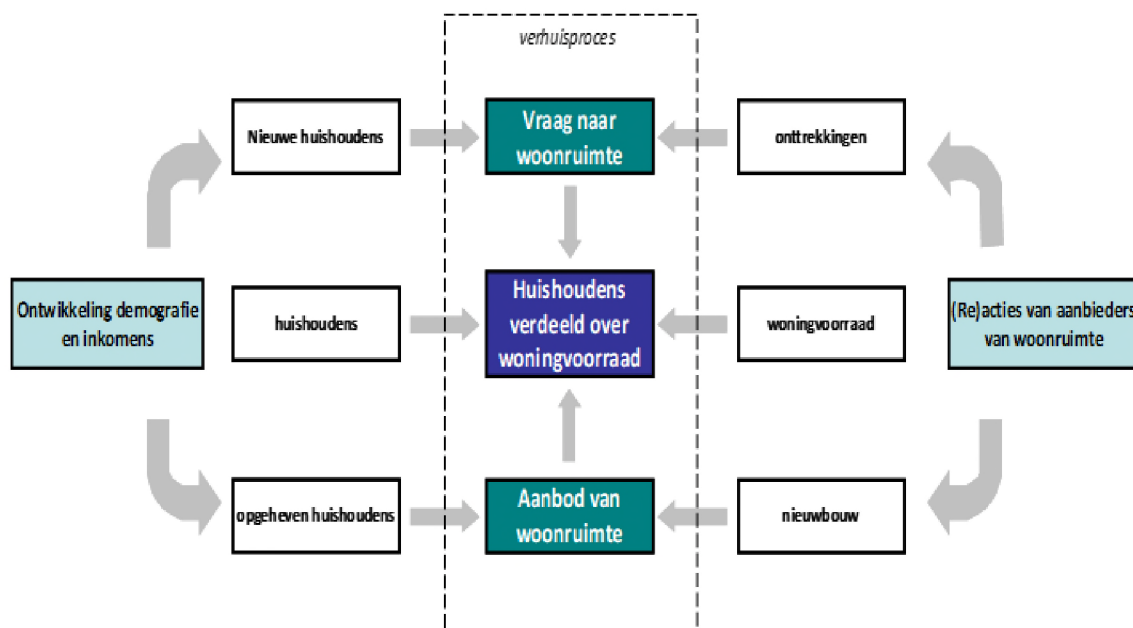
#### Ad 3. Kwalitatieve invulling: Socrates 2019

Zoals hierboven reeds is aangegeven vindt de kwalitatieve invulling van de voorraadmutaties plaats in het Socrates-model. De kenmerken van woningen die in het model worden onderscheiden zijn eigendom, woningtype en prijsklasse en ook woonmilieu (denk aan stedelijk en landelijk, in een aantal variaties), waarbij aan elke buurt een woonmilieu is gekoppeld. Voor de woonwensen uit het Socrates-model zijn de in het laatste landelijke woononderzoek (WoON) gemeten woonwensen leidend. Voor Socrates 2019 zijn dat de woonwensen uit 2018. De woonwensen van verschillende typen huishoudens (onderscheiden naar leeftijd (5 groepen), samenstelling (4 groepen) en inkomen (5 klassen) worden gekoppeld aan dezelfde combinaties in de gemeentelijke prognose. Daarmee is het mogelijk de – in principe alleen regionale – resultaten van het WoON ook in gemeentelijke verkenningen te gebruiken. Verdere verfijningen, naar bijvoorbeeld woningtyperingen als vrijstaand of gestakeld, appartementencomplex of portiekflat, met of zonder lift, nultredenwoningen, aantal kamers etc., zijn niet opgenomen in het woningmarktmodel. Het WoON kan hier wel meer zicht op bieden, maar doorgaans niet op lokaal niveau.

Vervolgens worden de verhuisprocessen in het woningmarktmodel gesimuleerd, met als uitgangspunten de bestaande woningvoorraad en huishoudenssituatie, de verhuiscriteria en woonwensen van bestaande en nieuwe huishoudens. Huishoudens die niet willen verhuizen blijven gekoppeld aan de woning waarin ze wonen, voor huishoudens die wel willen verhuizen wordt gekeken of een verhuizing mogelijk is omdat de woning die ze wensen op de plek die ze wensen beschikbaar is of vrijkomt omdat een ander huishouden verhuist. Als de gewenste woning niet beschikbaar is, verhuist een deel van deze verhuisgeneigde huishoudens in het model niet en een deel verhuist naar een andere woning die iets minder goed aansluit op de wensen (substitutie), bijvoorbeeld een ander type of prijsklasse of in een andere buurt. De verhoudingen hiervoor zijn bepaald via het WoON en/of vervolgonderzoek daarop). Deze simulatie gebeurt in het model in een aantal cycli in het jaar waarna aan het eind van het jaar de stand wordt opgemaakt en de mutaties kwalitatief worden ingevuld: in welke woningsegmenten zijn er tekorten en in welke segmenten is er teveel aanbod?

In schema ziet dit er als volgt uit:





#### Varianten in de uitwerking

Belangrijk uitgangspunt bij deze invulling van de nieuwbouw is dat niet alleen de woonwensen van huishoudens leidend zijn (consumentgerichtheid) maar dat ook gestreefd wordt naar optimalisatie van de doorstroming. Als veel huishoudens kunnen doorstromen komen er immers ook veel woningen beschikbaar en kunnen weer meer huishoudens naar een woning van hun wensen toe. Die doorstroming is het grootst als vooral gebouwd wordt voor de huishoudens die al een woning bezitten, de doorstromers. Standaard lag in het model dan ook het accent op de woonwensen van doorstromers en kwamen de wensen van starters en vestigers, beide groepen nieuw op de gemeentelijke woningmarkt, minder aan bod.

Nu het woningtekort zo is opgelopen en de vraagdruk in de huursector ook zo groot is geworden is ook een andere variant uitgewerkt, waarin de woonwensen van doorstromers, starters en vestigers in gelijke mate worden meegenomen in de nieuwbouw. In deze verkenning voor Westland is deze laatste variant, *Gelijk* genaamd, gebruikt.

Beide varianten leiden tot een nieuwbouwprogramma dat consumentgericht is en alleen rekening houdt met woonwensen, de huidige woningvoorraad en huisvesting en de begrensde omvang van de nieuwbouw. Andere overwegingen, zoals financiële of beleidsmatige, zijn niet meegenomen!

#### Ad 4. Gedrag verhuurders

In de praktijk verandert de samenstelling van de woningvoorraad ook door prijsveranderingen en ingrepen van de eigenaars. Voor de huursector zijn huurstijgingen belangrijker voor de voorraadmutaties in de verschillende segmenten dan nieuwbouw. Deels zijn deze veranderingen afhankelijk van of worden ze begrensd door overheidsregels. Vooral voor de sociale huursector, de corporaties, zijn regels opgesteld, al dan niet afkomstig van besluitvorming op Europees niveau. Deze regels, voor bijvoorbeeld de toewijzing van sociale huurwoningen van de corporaties aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (passend toewijzen) of tot de huurtoeslag- ofwel liberalisatiegrens of voor de maximale huurverhogingen, zijn in het woningmarktmodel uitgewerkt. Daarnaast wordt ook gekeken naar de praktijk van verhuurders,

bijvoorbeeld ten aanzien van de mate waarin huren niet over een bepaalde grens heengaan (huurplafonds) of na mutatie terugvallen naar een lager huursegment. Het gaat dan wel om een mix van sociale en particuliere (ver)huur, omdat er in het woningmarktmodel geen onderscheid wordt gemaakt tussen huurwoningen van corporaties en particuliere huurwoningen. Evenzo is in de koopsector het leenvermogen voor een hypotheek afhankelijk van het inkomen van het huishouden. Ook dit is in het model bij de afstemming van verhuizende huishoudens en woningen op een bepaalde wijze meegenomen.

Samengevat vormen de huidige beleidsontwikkelingen<sup>1</sup> dus een belangrijk uitgangspunt in de uitwerking van het woningmarktmodel, vooral in de huursector.

Dat betekent ook dat wijzigingen in het beleid, van de overheid of van verhuurders, invloed hebben op de verwachte uitkomsten. De toekomstige woonsituatie zoals die door de verkenning wordt geschetst is dan ook een verwachting op basis van de geschetste uitgangspunten. Als die in de praktijk anders zijn of worden, en daarmee ook de omvang van de segmenten in de woningvoorraad gaat verschillen ten opzichte van de hier geschetste veranderingen, verandert ook de – mogelijke – woonsituatie van huishoudens. De verkenning moet dan ook worden gezien als een spiegel die de toekomst laat zien op basis van de aangegeven uitgangspunten. Het is juist het doel van de verkenning om te laten zien welke kant het uitgaat en daarmee voor de gebruiker/opdrachtgevers om te bepalen of ze dat willen of niet. **Door andere keuzes, ten aanzien van woningbouw, (strategisch) woningbeheer en sociaal beleid verandert ook de (geschetste) toekomst!**

#### Ad 5. Inkomensscenario's

De economische ontwikkeling kent pieken en dalen. Na de sterke economische crisis is er de laatste jaren sprake van herstel waarbij ook de inkomens weer toenemen. Een van de belangrijkste onzekerheden voor de woningmarkt is de inkomensontwikkeling die met de economische ontwikkeling meebeweegt. Daarom zijn er verschillende inkomensscenario's beschikbaar die op de langere termijn voorzien in een zekere bandbreedte.

Voor de jaren 2018-2020 in Socrates 2019 wordt in alle scenario's aangesloten bij de verwachtingen van het CPB voor de koopkracht, zoals terug te vinden in het Centraal Economisch Plan (CEP) van maart 2019. Voor 2018 wordt er uitgegaan van een toename met 0,3%, in 2019 met 1,6% en in 2020 met 1,3%.

In het Midden-scenario van Socrates 2019 wordt voor de verwachte inkomensontwikkeling uitgegaan van de langjarige gemiddelde groei van het huishoudinkomen van circa 0,4% per jaar. In het scenario Laag wordt tussen 2020 en 2025 uitgegaan van een jaarlijkse groei met 0,1% en in het scenario Hoog met 0,7%. In de periode 2025-2030 vindt in deze twee scenario's geleidelijk aan een overgang plaats om vanaf 2030 ook uit te komen op een jaarlijkse groei van 0,4%. Vanaf dat moment wordt in alle scenario's dezelfde jaarlijkse inkomensgroei verondersteld, die aansluit bij het langjarige gemiddelde.

De verschillen in inkomensontwikkeling zijn vooral van belang voor de ontwikkeling van de doelgroepen, die immers afhankelijk zijn van de omvang van de inkomensklassen, en voor de samenstelling van de

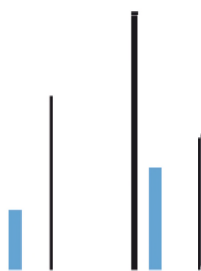
<sup>1</sup> Voor meer informatie zie paragraaf 3.6 van de rapportage Socrates 2019 (r2019-0050KG), te downloaden via <https://www.abfresearch.nl/publicaties/rapportage-socrates-2019/>.

nieuwbouw, omdat verondersteld wordt dat de koopgeneigdheid onder starters ook hoger of lager is als het economisch beter respectievelijk minder gaat.

Voor Westland zijn de resultaten voor alle inkomensscenario's doorgerekend.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van de belangrijkste instellingen van de verschillende scenario's. Naast de genoemde inkomensscenario's Laag, Midden en Hoog en de twee genoemde uitwerkingsvarianten Doorstroom en Gelijk zijn er ook nog andere varianten mogelijk, zoals Bouwtrend (met een verdeling van de nieuwbouw zoals in de afgelopen jaren) en Inloop woningtekort (met extra woningbouw).





## Overzicht uitgangspunten scenario's Socrates 2019

|                                                                                                           | Laag<br>Doorstroom                                                                           | Midden<br>Bouwtrend | Midden<br>Doorstroom | Midden<br>Gelijk | Hoog<br>Doorstroom |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Demografische ontwikkeling                                                                                |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Nationale bevolking obv CBS kernprognose 2018-2060                                                        | Alle scenario's: regionale ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd o.b.v. Primos 2019 |                     |                      |                  |                    |
| Inkomens per jaar                                                                                         |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| 2018-2020 (o.b.v. CPB in alle scenario's)                                                                 | 0,3% (2018), 1,6% (2019), 1,3% (2020)                                                        |                     |                      |                  |                    |
| 2021-2024                                                                                                 | 0,10%                                                                                        | 0,40%               | 0,40%                | 0,40%            | 0,70%              |
| vanaf 2030 (2024 - 2030 lineair)                                                                          | 0,40%                                                                                        |                     |                      |                  |                    |
| Woonvoorkeuren                                                                                            |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Woningtype/woonmilieu                                                                                     | Alle scenario's: WoON2018                                                                    |                     |                      |                  |                    |
| Voorkeur koop tov WoON (procentpunt)                                                                      | -3,8%                                                                                        | -                   | -                    | -                | 3,7%               |
| Verhuisgeneigdheid tov WoON                                                                               | -5,0%                                                                                        | -                   | -                    | -                | 5,0%               |
| Woningproductie                                                                                           |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| 2020-2024 per jaar                                                                                        |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| - Nieuwbouw incl productie anderszins                                                                     | 80.500                                                                                       | 83.500              | 83.500               | 83.500           | 88.500             |
| - Sloop                                                                                                   | 9.500                                                                                        | 12.500              | 12.500               | 12.500           | 17.500             |
| - Toename voorraad                                                                                        | 71.000                                                                                       | 71.000              | 71.000               | 71.000           | 71.000             |
| - Verkoop huurwoningen                                                                                    | 9.000                                                                                        | 11.000              | 11.000               | 11.000           | 14.000             |
| 2025-2030                                                                                                 |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| - Nieuwbouw incl productie anderszins                                                                     | 65.500                                                                                       | 67.500              | 67.500               | 67.500           | 70.500             |
| - Sloop                                                                                                   | 11.000                                                                                       | 13.000              | 13.000               | 13.000           | 16.000             |
| - Toename voorraad                                                                                        | 54.500                                                                                       | 54.500              | 54.500               | 54.500           | 54.500             |
| - Verkoop huurwoningen                                                                                    | 8.000                                                                                        | 11.000              | 11.000               | 11.000           | 14.000             |
| Kwalitatief bouwprogramma                                                                                 |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Bouwen ten behoeve verkleinen tekort Doorstromers (D), Starters (S); of trend (T)                         | D                                                                                            | T                   | D                    | D + S            | D                  |
| Boveninflatoire huurverhogingen                                                                           |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Periode 2020-2024, (2018 en 2019 gelijk aan Midden)                                                       |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Gereguleerde sector, onder inkomensgrens                                                                  | 0,0%                                                                                         | 0,0%                | 0,0%                 | 0,0%             | 0,0%               |
| Gereguleerde sector, boven inkomensgrens                                                                  | 3,0%                                                                                         | 3,0%                | 3,0%                 | 3,0%             | 4,0%               |
| Geliberaliseerde sector                                                                                   | 0,3%                                                                                         | 0,5%                | 0,5%                 | 0,5%             | 1,0%               |
| Huurverhoging over de liberalisatiegrens heen                                                             | nee                                                                                          | nee                 | nee                  | nee              | nee                |
| Nieuwe verhuringen in gereguleerd segment                                                                 |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Aandeel huurharmonisatie bij nieuwe verhuring                                                             | 60%                                                                                          | 65%                 | 65%                  | 65%              | 70%                |
| Huurharmonisatie tot x% max huur (nw WW S)                                                                | 80%                                                                                          | 85%                 | 85%                  | 85%              | 90%                |
| Huurplafond bij 6% WOZ                                                                                    | ja                                                                                           | ja                  | ja                   | ja               | ja                 |
| Aandeel dat onder aftoppingsgrens blijft                                                                  | 30%                                                                                          | 25%                 | 25%                  | 25%              | 20%                |
| Aandeel dat onder de aftoppingsgrens gebracht wordt                                                       | 30%                                                                                          | 25%                 | 25%                  | 25%              | 20%                |
| Harmonisatie over liberalisatiegrens heen                                                                 | ja                                                                                           | ja                  | ja                   | ja               | ja                 |
| Toewijzing gereguleerde huursector                                                                        |                                                                                              |                     |                      |                  |                    |
| Dure scheefheid voorkomen (Alleenstaan Q1; samenwonend Q1-2); aanpassing voorkeuren boven aftoppingsgrens | ja                                                                                           | ja                  | ja                   | ja               | ja                 |
| Goedkope scheefheid voorkomen (Q4-5); aanpassing voorkeuren onder liberalisatiegrens                      | ja                                                                                           | ja                  | ja                   | ja               | ja                 |