

# DE OMSLAG

## Woningmarktanalyse Monster

B. van Rosmalen



Beheerstichting  
Westambacht

**BORGENDORFF** MAKELAARS

05-10



2308373

---

**DE OMSLAG**  
**Woningmarktanalyse Monster**



Bibliotheek TU Delft



C 2311127

**8510**  
**487G**

Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft  
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft  
Tel. (015) 278 30 05  
Fax (015) 278 44 22  
E-mail [mailbox@otb.tudelft.nl](mailto:mailbox@otb.tudelft.nl)  
<http://www.otb.tudelft.nl>

---

**DE OMSLAG**  
**Woningmarktanalyse Monster**

*B. van Rosmalen*

Delft University Press, 1997

De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press  
Mekelweg 4  
2628 CD Delft  
Tel. (015) 278 32 54  
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Beheerstichting Westambacht  
Acaciastraat 7  
2681 CP Monster

**CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG**

Rosmalen, B. van

De Omslag. Woningmarktanalyse Monster / B. van Rosmalen - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTBouwstenen / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1384-1173 : 7) Met lit. opg.  
ISBN 90-407-1486-X  
NUGI 655  
Trefw. : Woningmarktanalyse, Monster

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

---

# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b> . . . . .	<b>1</b>
1.1	Aanleiding . . . . .	1
1.2	Probleemstelling en doelstelling . . . . .	1
1.3	Onderzoeksvragen en -aanpak . . . . .	2
1.4	Opzet van de rapportage . . . . .	3
<b>2</b>	<b>DE BEVOLKING</b> . . . . .	<b>5</b>
2.1	Huidige bevolking . . . . .	5
2.2	Recente bevolkingsgroei . . . . .	6
2.3	Kwantitatieve bevolkingsontwikkeling van Monster . . . . .	11
2.4	Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling . . . . .	13
2.5	Samenvatting en conclusies . . . . .	16
<b>3</b>	<b>VRAAG NAAR KOOPWONINGEN</b> . . . . .	<b>19</b>
3.1	Vraag en aanbod in het Westland volgens het WBO . . . . .	19
3.2	Vraag naar nieuwboukoopwoningen in het uitbreidingsplan De Grote Geest . . . . .	20
3.3	Vraag naar koopwoningen volgens makelaar Borgdorff . . . . .	23
3.4	Transacties via NVM-makelaars in het Westland . . . . .	26
3.5	Samenvatting en conclusies . . . . .	28
<b>4</b>	<b>VRAAG NAAR HUURWONINGEN</b> . . . . .	<b>31</b>
4.1	De ingeschreven woningzoekenden . . . . .	31
4.2	De woonwensen . . . . .	32
4.3	Het aanbod van vrijkomende woningen . . . . .	33
4.4	Urgente woningzoekenden . . . . .	35
4.5	Samenvatting en conclusies . . . . .	35
<b>5</b>	<b>HET AANBOD: DE WONINGVOORRAAD</b> . . . . .	<b>37</b>
5.1	Huidige woningvoorraad . . . . .	37
5.2	Recente nieuwbouw . . . . .	41
5.3	Toekomstige woningvoorraad . . . . .	42
5.4	Samenvatting en conclusies . . . . .	45

<b>6</b>	<b>SYNTHESE</b> .....	<b>47</b>
6.1	Knelpunten .....	47
<b>7</b>	<b>OPLOSSINGSSTRATEGIE</b> .....	<b>51</b>
7.1	Bestaande voorraad .....	51
7.2	Nieuwbouw .....	54
	<b>BIJLAGE 1 BEVOLKING</b> .....	<b>59</b>
	<b>BIJLAGE 2 WONINGVOORRAAD</b> .....	<b>65</b>



---

## INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Dit rapport doet verslag van een woningmarktanalyse in de gemeente Monster. Opdrachtgever is Beheerstichting Westambacht. Deze stichting beheert de woningen van Woningstichting Eensgezindheid, Woningstichting De Goede Woning en het Gemeentelijk Woningbedrijf. In totaal gaat het om ruim 2.400 woningen.

De aanleiding voor deze analyse is het Concept-Volkshuisvestingsplan Monster 1996-2001 dat in maart 1996 verscheen. Dit plan beschrijft zowel het bestaande als het gewenste volkshuisvestingsbeleid en is opgesteld door de gemeente. In eerste instantie heeft hierover geen overleg met de woningstichtingen plaatsgevonden. Het plan dient voornamelijk als toetsingskader voor de gemeente zelf. De gemeente onderkent echter, dat ook de woningcorporaties voor een belangrijk deel verantwoordelijkheden hebben op het gebied van de volkshuisvesting. Wanneer het definitieve plan - in overleg met de woningstichtingen - is vastgesteld, wordt getracht onderling convenanten af te sluiten waarin de prestatieafspraken, gebaseerd op de beleidsdoelstellingen, worden vastgelegd. Daarnaast dienen ook de marktpartijen zich te conformeren aan de gemeentelijke uitgangspunten, met name ten aanzien van het nieuwbouwbeleid en het dorpsvernieuwingsbeleid. Het plan is nog niet vastgesteld.

### 1.2 Probleemstelling en doelstelling

#### *Probleemstelling*

In de ogen van Beheerstichting Westambacht is het Concept-Volkshuisvestingsplan summier onderbouwd ten aanzien van het gewenste beleid. De ruim 7.200 (veelal eengezins)woningen tellende gemeente Monster kent een gespannen woningmarkt. Uitbreidingen zijn ten gevolge van het provinciale restrictieve ruimtelijke-orderingsbeleid aan beperkingen onderhevig. De laatste jaren vinden deze uitbreidingen vooral in het segment van de duurdere eengezinskoopwoningen plaats. Soms ontstaat bij de Beheerstichting de indruk, dat het financieel belang het volkshuisvestelijk belang overheerst. Een goed onderbouwde inventarisatie van de bevolkingsontwikkeling,

inzicht in de woningvraag en het woningaanbod, alsmede een koppeling van deze gegevens worden noodzakelijk geacht. Alleen op deze manier kan het document als basis dienen voor strategisch overleg tussen de gemeente, corporaties en marktpartijen.

### *Doelstelling*

De doelstelling van deze studie (uitgevoerd in opdracht van Beheerstichting Westambacht) is:

"Het concreet kwantificeren van de knelpunten op de lokale woningmarkt in de gemeente Monster. Deze kennis wordt ingezet om het gewenste toekomstige volkshuisvestingsbeleid in de gemeente vorm te geven."

## **1.3 Onderzoeksvragen en -aanpak**

### *Onderzoeksvragen*

De doelstelling is uiteengezet in zes onderzoeksvragen. Deze vragen zijn:

- A. Wat is de huidige bevolkingssamenstelling naar doelgroep en leeftijd?
- B. Wat is de verwachte bevolkingsontwikkeling tot het jaar 2011?
- C. Hoe groot is de vraag naar koop- en huurwoningen?
- D. Hoe is de huidige woningvoorraad opgebouwd, welke toekomstige ontwikkelingen zijn er en welke woningen komen vrij door verhuizingen?
- E. Welke kwantitatieve en kwalitatieve tekorten en overschotten leveren de vraag naar en het aanbod van woningen op?
- F. Wat is de gewenste concrete aanpassing van de totale woningvoorraad in Monster?

De gemeente Monster bestaat uit drie kernen, te weten Monster, Poeldijk en Ter Heijde. Waar mogelijk zullen deze kernen worden onderscheiden. Met de kern Monster wordt in dit rapport de gehele bebouwde kom van Monster bedoeld en niet alleen het centrumgedeelte van de bebouwde kom van Monster.

### *Onderzoeksaanpak*

Het OTB hanteert een methodiek waarbij het woningmarktonderzoek in een aantal modulen wordt opgesplitst. Intensief veldwerk onder bewoners maakt geen deel uit van deze woningmarktanalyse. Het rapport is gebaseerd op bewerkingen van bestaande bronnen. Aanvullend zijn interviews gehouden met sleutelfiguren. Geïnterviewd zijn de leden van de begeleidingscommissie en de heer J. Goudswaard van de gemeente Monster. De begeleidingscommissie bestond uit:

- J. Borgdorff, NVM-makelaar;
- A. Mulder, gemeente Monster;
- R. Lemson, Beheerstichting Westambacht;
- B. Roestenburg, Beheerstichting Westambacht.

Getracht is om op basis van beschikbare informatie zoveel mogelijk informatie op wijkniveau te genereren. Omdat nogal eens informatie op wijkniveau ontbrak, is dit

uiteindelijk niet geslaagd. De portfolio-analyse die Beheerstichting Westambacht uitvoert, levert wel gedetailleerde informatie op, namelijk op complexniveau.

#### **1.4 Opzet van de rapportage**

In hoofdstuk 2 staan de onderzoeksvragen over de bevolkingssamenstelling en bevolkingsontwikkeling centraal (A en B). Eerst schetsen we de huidige bevolking en vervolgens hoe deze zich kwantitatief en kwalitatief ontwikkelt in de periode 1996-2011. De vraag naar woningen, onderzoeksvraag C, behandelen we in de hoofdstukken 3 en 4. Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag naar koopwoningen, hoofdstuk 4 heeft de huursector als invalshoek. Hier komt het (vrijkomend) aanbod van woningen ook om de hoek kijken, waardoor er raakvlakken zijn met onderzoeksvragen D en E: de overschotten en tekorten worden duidelijk.

In hoofdstuk 5 komt de bestaande voorraad aan de orde en de uitbreidingen die in de nabije toekomst te verwachten zijn. Dit betreft onderzoeksvraag D.

De hoofdstukken 2 tot en met 5 sluiten we af met een samenvatting en conclusies. In de samenvatting staan de onderzoeksresultaten centraal: de conclusies hebben tot doel (mogelijke) knelpunten te signaleren.

Hoofdstuk 6 vormt de synthese van de voorgaande hoofdstukken. In dit hoofdstuk staan de zes knelpunten centraal die ons inziens de belangrijkste knelpunten van de woningmarkt in Monstere zijn. In hoofdstuk 7 presenteren we een oplossingsstrategie. Hiermee beantwoorden we de laatste onderzoeksvraag.



---

## DE BEVOLKING

Dit hoofdstuk schetst de bevolking van Monster en geeft aan wie de toekomstige vragers van woningen in de gemeente zijn. Het bestaat uit vier paragrafen. In de eerste paragraaf komen de huidige kenmerken van de bevolking aan bod. Daarna de ontwikkelingen in het verleden. De toekomstige ontwikkeling in de periode 1996-2011 is ondergebracht in de volgende twee paragrafen. Er is een splitsing gemaakt tussen de kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van de bevolking. In deze laatste paragraaf wordt de bevolkingsontwikkeling uitgesplitst naar verschillende doelgroepen. Hierbij vormen de leeftijd van de hoofdbewoner en de huishoudensgrootte de invalshoek. Een samenvatting en conclusies sluiten het hoofdstuk af (paragraaf 2.5). In bijlage 1 zijn uitgebreidere tabellen met kengetallen van de bevolking van Monster en het Westland opgenomen.

### 2.1 Huidige bevolking

*Voor Westlandse begrippen het meest vergrijsd, vergrijzing zal nog toenemen*

Op 1 januari 1996 telde Monster 19.682 inwoners, ofwel 18% van de Westlandse bevolking. Voor Westlandse begrippen kunnen we spreken van een vergrijsde bevolking: 13% van de bevolking behoort tot de 65-plussers (Westland: 11%). De vergrijzing heeft echter nog niet zo'n grote vorm aangenomen als in de gemeenten Den Haag, Rijswijk, Voorburg en Wassenaar, waar ongeveer 20% van de bevolking tot de 65-plussers behoort. In 2011 zal het percentage 65-plussers in Monster 17% bedragen.

*Veel gezinnen met kinderen, maar gemiddelde gezinsgrootte relatief gering*

In alle Westlandse gemeenten wonen relatief veel gezinnen met kinderen. De helft van de bevolking is gehuwd (Monster 48%), terwijl dit in Haaglanden maar iets meer dan 40% is. Het percentage verweduwden en gescheidenen is ook geringer dan het Haaglandse gemiddelde. Binnen het Westland zijn geen grote verschillen waar te nemen. Wel komt in de gemiddelde gezinsgrootte tot uitdrukking dat in Monster en

Wateringen het aantal leden per huishouden kleiner is (3,18) dan in andere Westlandse gemeenten (overal meer dan 3,25).

#### *Weinig etnische minderheden, veel lage inkomens*

In het Westland en Monster wonen weinig mensen (2%) die geen ingezetenen van de Europese Unie (EU) zijn. Het aantal vertegenwoordigers van etnische minderheden is dus gering. Het gemiddelde gezinsinkomen in Monster en Naaldwijk is beduidend lager dan in de overige Westlandse gemeenten.

#### *Omvang BBSH-doelgroep in Monster*

Op basis van het Regionaal Inkomensonderzoek 1994 (RIO) van het CBS kan de omvang van de doelgroep bepaald worden. De cijfers zijn gebaseerd op een steekproef van 5,5 miljoen personen in Nederland. Volgens het CBS behoorde in 1994 33,4% van de 7.100 huishoudens in Monster tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Dit betekent circa 2.400 huishoudens. Het betreft hier het aantal huishoudens dat in woningen woont, dus exclusief de bevolking in tehuizen. Verder zijn niet meegenomen: huishoudens waarvan alle leden student zijn, meergezinsadressen en huishoudens waarvoor geen inkomen is waargenomen.

Uit het WBO 93/94 blijkt dat in het Westland 49% van de doelgroep in een koopwoning woont. Wanneer we dit percentage voor Monster toepassen, dan omvat het aantal doelgroepsers dat op de huursector is aangewezen 1.200 huishoudens.

De omvang van de doelgroep zal in Nederland als gevolg van de voorspelde economische groei afnemen. In Monster is de situatie moeilijk in te schatten. Het stadsgewest Haaglanden kampt al enkele jaren met een tegenvallende economische groei en ook de inkomens van de tuinders in het Westland blijven achter bij de gemiddelde inkomensstijgingen in Nederland. Het lijkt raadzaam om een afname van de doelgroep in Monster conservatief in te schatten en, zeker gezien de uitgangspunten van het regionale volkshuisvestingsplan Haaglanden, een tweedeling binnen de regio tegen te gaan en een stabilisatie van de doelgroep als uitgangspunt te nemen.

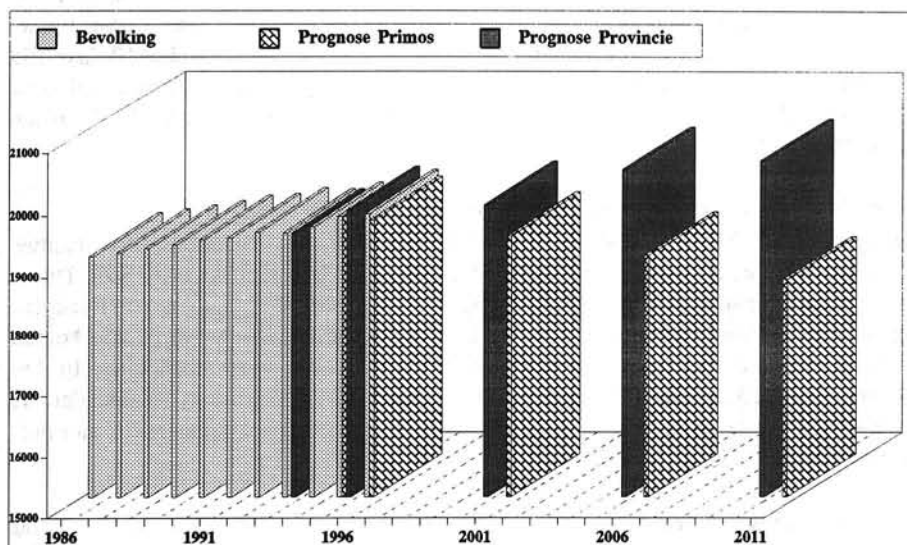
## **2.2 Recente bevolkingsgroei**

### *Bevolking nam gelijkmatig toe, maar oorzaken verschilden*

Ondanks de afnemende groei van de woningvoorraad is de bevolking van Monster de afgelopen tijd vrij gelijkmatig toegenomen (afbeelding 2.1). In 1984-1985 nam de bevolking, als gevolg van een uitzonderlijk fors vestigingsoverschot, gemiddeld met meer dan 200 inwoners toe.

Tot 1991 bedroeg de groei tussen de 60 en 80 inwoners per jaar: een voor Monster vertrouwd vertrekoverschot werd ruimschoots gecompenseerd door een groot geboorteoverschot. De laatste jaren vertoont de bevolkingsgroei wat meer schommelingen, maar de bevolking groeide gemiddeld even snel als de jaren ervoor (ge-

**Afbeelding 2.1** Ontwikkeling bevolking gemeente Monster (1986-1996) en verwachte ontwikkeling tot 2011 volgens prognoses Primos en Provincie Zuid-Holland



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Zuid-Holland 1994, Primospoggnose 1996, bewerking OTB.

(gemiddeld met 70 inwoners). Het geboorteoerschot nam af en het fluctuerende migratiesaldo domineerde de bevolkingsgroei.

*Jaarlijks een vertrekoverschot van 50 personen naar gemeenten in het Westland*

Het vertrekoverschot is over de periode 1991 tot en met 1995 kwantitatief gezien volledig toe te schrijven aan een negatief saldo met de overige gemeenten in het Westland. In vijf jaar tijd verhuisden 830 personen vanuit één van de zes overige gemeenten in het Westland naar Monster, terwijl er in diezelfde periode 1.100 uit Monster naar elders in het Westland vertrokken. Monster verliest dus jaarlijks ruim 50 inwoners aan het Westland.

Sinds 1 juli 1995 geldt voor de sociale-huursector een woonruimteverdelingsmodel met een centraal Westlands woningzoekendenbestand. Elke woningzoekende die tot de Westlandse markt kan worden toegelaten, heeft de mogelijkheid zich in elke gemeente van de regio te vestigen. Dit heeft nog niet tot extra intergemeentelijke verhuisbewegingen geleid ten opzichte van de vorige - lokale - modellen.

De meeste interactie is er met Naaldwijk, 's-Gravenzande en Wateringen. Vooral het vertrekoverschot naar 's-Gravenzande is opvallend. In deze gemeente is de afgelopen

jaren relatief weinig gebouwd: het op basis van het streekplan door de samenwerkende gemeenten vastgestelde planologische contingent werd slechts gedeeltelijk aangewend. In de komende jaren zal dit rechtgetrokken worden. Er staan forse nieuwbouwplannen op stapel: in 1997 en 1998 jaarlijks circa 200 woningen en in 1999 120 woningen in studie. Ook Wateringen gaat de komende jaren forse nieuwbouwstromen realiseren. Dit gebeurt in het plan Esselanden. In ruim 10 jaar tijd worden hier 1.000 woningen gebouwd. Gezien de huidige verhuisstromen zullen de nieuwbouwplannen van 's-Gravenzande en Wateringen een grote invloed uitoefenen op de verhuisstromen vanuit Monster.

#### *Jaarlijks een vestigingsoverschot vanuit Den Haag van 70 personen*

De gemeenten in het Westland hanteren regionale bindingseisen voor nieuwe bewoners van woningen uit het niet-geliberaliseerde deel van de voorraad. Dit is onder de toekomstige Huisvestingswet mogelijk omdat het Westland in het streekplan een restrictief ruimtelijk-orderingsbeleid kent. Onnodige instroom wordt voorkomen en voor het woningbouwprogramma geldt de regionale woningbehoefte. In het Integraal OntwikkelingsPlan 2010 (IOPW) van het Stadsgewest Haaglanden is vermeld dat dit bouwen voor de eigen behoefte bij een migratiesaldo gelijk aan nul, op korte termijn niet ter discussie staat.

De binnenlandse migratie tussen Monster en de gemeenten buiten het Westland geeft, conform het bovenstaande, een balans te zien tussen vestiging en vertrek. Het meest opvallend is, dat er een fors vestigingsoverschot ten aanzien van Den Haag bestaat. Jaarlijks vestigen zich hier circa 70 personen meer uit Den Haag dan dat er inwoners uit Monster naar deze stad vertrekken. Overigens komt ruim eenderde deel van alle vestigers uit Den Haag. De migratiebalans met de overige Haaglandse gemeenten is in evenwicht. Verder zien we een vertrekoverschot naar de overige gemeenten in Nederland. Tabel 2.1 laat dit zien.

#### *Ouderen en jongeren vertrekken*

Uit tabel 2.2 blijkt dat het vertrekoverschot niet gelijkmatig over alle leeftijdsklassen verspreid is. Er zijn selectieve migratiestromen. Zoals bij zoveel kleine gemeenten zien we een vertrekoverschot aan 20- tot 24-jarigen. Deze personen gaan veelal elders een opleiding volgen. Opvallend is echter het vertrekoverschot aan 25- tot 29-jarigen (90 in vijf jaar), de 50- tot 64-jarigen (50 personen in vijf jaar) en de 65-plussers (95 in vijf jaar): jongeren en ouderen verlaten relatief vaak Monster. Waarschijnlijk heeft dit te maken met het (tekortschietende) aanbod van woningen. Verderop in dit rapport zal blijken dat juist in deze segmenten in de huursector de vraagdruk het grootst is.

Gezien de vestigingsoverschotten van de 0- tot 19-jarigen (85 personen in vijf jaar) en de 30- tot 50-jarigen (150 personen in vijf jaar), bestaat de instroom uit Den Haag en de overige gemeenten relatief veel uit gezinnen met kinderen.



**Tabel 2.1 Binnenlandse migratie naar gemeente; Monster 1991-1995**

	1991			1992			1993			1994			1995			Totaal		
	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo
's-Gravenzande	37	79	-42	33	64	-31	50	85	-35	20	65	-45	50	60	-10	190	355	-165
De Lier	3	7	-4	16	9	7	10	5	5	30	5	25	5	15	-10	65	40	25
Maasland	-	4	-4	3	17	-14	-	5	-5	-	5	-5	-	-	-	5	30	-30
Naaldwijk	74	105	-31	90	96	-9	85	90	-5	85	95	-10	80	110	-30	415	495	-80
Schippluiden	-	3	-3	7	2	5	5	-	5	5	5	0	-	-	-	15	10	5
Wateringen	22	35	-13	25	29	-4	20	45	-25	30	30	0	45	25	20	140	165	-25
Totaal Westland	136	233	-97	174	217	-43	170	230	-60	170	205	-35	180	215	-35	830	1.100	-270
Den Haag	167	120	47	182	138	44	210	135	75	260	135	125	190	125	65	1.010	655	355
Overig Haaglanden	43	55	-12	38	50	-12	55	40	15	50	40	10	40	35	5	225	220	5
Overig Zuid-Holland	85	105	-20	54	128	-74	100	90	10	85	115	-30	105	120	-15	430	560	-130
Overig Nederland	105	122	-17	79	121	-42	75	135	-60	75	110	035	70	125	-55	405	615	-210
Totaal	526	635	-99	527	654	-127	610	630	-250	640	605	35	585	620	-35	2.900	3.150	-250

Bron: CBS.

Tabel 2.2 Binnenlandse migratie naar leeftijd; Monster, 1991-1995

	1991			1992			1993			1994			1995			Totaal		
	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo	vesti- ging	vertrek	saldo
0-19	131	108	23	106	133	-27	150	110	40	150	95	55	120	125	-5	655	570	85
20-24	114	178	-64	108	166	-58	115	160	-45	115	155	-40	105	140	-35	555	800	-240
25-29	105	144	-39	101	119	-18	110	135	-25	125	115	10	100	120	-20	540	635	-90
30-39	88	93	-5	103	1-6	-3	140	105	35	135	95	40	145	110	35	610	510	100
40-49	54	39	15	54	55	-1	65	45	20	60	45	15	65	65	0	300	250	50
50-64	22	40	-18	28	42	-14	15	40	-25	50	40	10	30	35	-5	145	195	-50
65+	22	33	-11	27	33	-6	20	40	-20	5	55	-50	15	25	-10	90	185	-95
Totaal	536	635	-99	527	654	-127	605	630	-25	645	600	45	590	625	-35	2.905	3.145	-240

Bron: CBS.

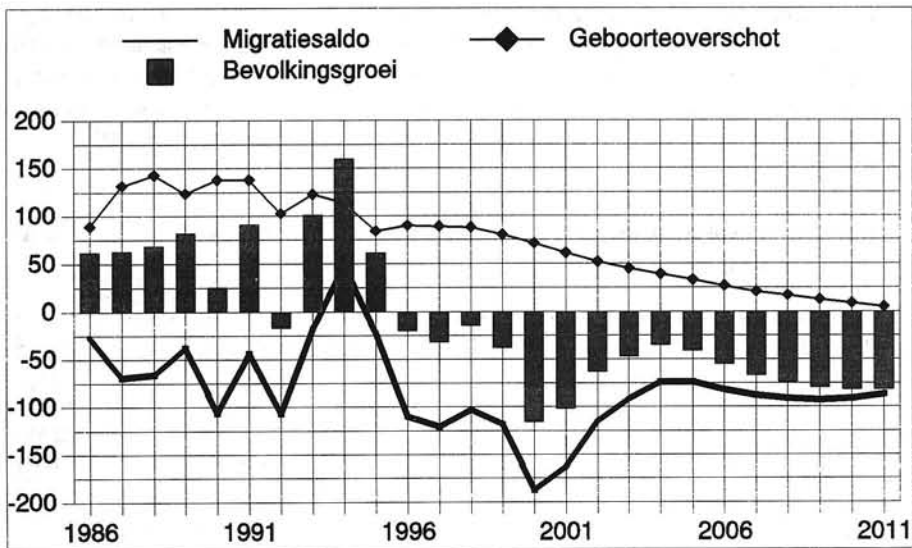
### 2.3 Kwantitatieve bevolkingsontwikkeling van Monster

*Primos: bevolking neemt tot 2011 af met ruim 1.000 inwoners*

De afbeeldingen laten ook een doorkijkje voor de toekomst zien. Er is gebruik gemaakt van twee prognoses. Ten eerste de Primos-prognose (afbeelding 2.2). Zoals we al concludeerden gaat deze prognose na 2000 uit van een gelijkblijvende woningvoorraad en schat het model de bevolkingsgroei aan de lage kant in. Dit blijkt al uit het peiljaar 1996: het aantal inwoners is circa 100 kleiner dan het daadwerkelijke aantal.

Het geboorteoverschot zal volgens dit model langzaam afnemen en rond 2011 omslaan in een sterfteoverschot. Er is sprake van een voortdurend vertrekoverschot. Dit komt omdat in de prognose na 2000 van een gelijkblijvende woningvoorraad wordt uitgegaan. In het jaar 2011 zou volgens dit model de bevolkingsomvang met ruim 1.000 personen afgenomen zijn.

**Afbeelding 2.2** Ontwikkeling bevolkingsgroei, geboorteoverschot en migratiesaldo gemeente Monster (1986-1996) en verwachte ontwikkeling tot en met 2011 volgens Primos-prognose



Bron: Gemeente Monster en Primos-prognose 1996, bewerking OTB.

*Provincie: bevolking neemt tot 2010 toe met ongeveer 850 inwoners*

De tweede prognose is de provinciale prognose. Dit model gaat uit van een toename van de woningvoorraad tot 2010 met 938 woningen. Dit aantal is forser dan de maximumcijfers uit het Westlands structuurplan en het voorgenomen bouwprogramma. Het vertrekoverschot wordt zelfs omgebogen naar een voor Monstere begrippen ongekend hoog vestigingsoverschot. Zoals gezegd is de geprognosticeerde groei van de bevolking waarschijnlijk te hoog. Het geschatte aantal inwoners van Monster in 1995 bleek inderdaad hoger te zijn dan het daadwerkelijk aantal. Tabel 2.3 zet de geprognosticeerde omvang van de bevolking voor de twee modellen op een rijtje. Omdat het provinciale model qua nieuwbouwprogramma niet aansluit bij de situatie in de praktijk, gaan we er niet dieper op in.

*Bouwprogramma structuurplan leidt tot gelijkblijvende bevolkingsomvang, bouwprogramma gemeente leidt tot lichte groei*

Zowel het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente als de maximumgrenzen uit het structuurplan liggen getalsmatig tussen enerzijds de veronderstellingen waarop de Primos-prognose is gebaseerd en anderzijds de veronderstellingen waarop de provinciale prognose is gebaseerd. Het verloop van het geboorteoverschot is voor beide prognoses ongeveer identiek. Het onderscheid wordt gemaakt door de onderliggende bouwprogramma's en de intergemeentelijke migratie.

Vergelijken we voor de vier varianten de verhoudingen van de veronderstelde groei van de woningvoorraad, dan kunnen we concluderen dat een groei van de woningvoorraad conform de maximumgrenzen in het structuurplan naar verwachting tot een bijna gelijkblijvende bevolkingsomvang leidt (19.600 inwoners in 2011). Een groei conform het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente Monster leidt naar verwachting tot een lichte groei van de bevolking (circa 20.000 inwoners in 2001).

**Tabel 2.3 Bevolkingsprognose Monster, volgens Primos en provincie Zuid-Holland, 1996-2011**

Peiljaar	Primos	Peiljaar	Provincie
1996*	19.682	1996*	19.682
2001	19.329	2000	19.820
2006	19.014	2005	20.390
2011	18.627	2010	20.534

\* Werkelijke bevolking.

Bron: Bevolkingsprognose Provincie Zuid-Holland 1994, Primosprognose 1996, bewerking OTB.

## 2.4 Kwalitatieve bevolkingsontwikkeling

### *Kwalitatieve veranderingen van de bevolking op komst*

Niet alleen de omvang van de bevolking verandert door de jaren heen, ook de samenstelling verandert. In de vorige paragraaf zijn twee bevolkingsprognoses gepresenteerd. Uit de Primos-prognose zijn nadere ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling af te leiden. De PRIMOS-prognose schetst een scenario waarbij de woningvoorraad in Monster en het Westland na het jaar 2000 op peil gehouden wordt: de netto-groei bedraagt nul. Naar verwachting zal de daadwerkelijke groei van de woningvoorraad in deze periode groter zijn. Deze 'extra' woningen kunnen de tendensen die in de Primos-prognose te zien zijn, wellicht wat onderdrukken. Belangrijk is echter dat de prognose aangeeft welke doelgroepen zullen groeien en welke zullen afnemen. In de bijlage is de volledige bevolkings- en huishoudensprognose voor de periode 1996-2011 opgenomen (tabel I.10).

### *Bevolking: afname kinderen tot 14 jaar en 25-45-jarigen, sterkste groei bij 55-65-jarigen*

In Monster en het Westland zal het aantal 25- tot 45-jarigen fors afnemen. Tabel 2.4 laat dit zien. De sterkste procentuele groei zien we in Monster bij de 55- tot 64-jarigen en de 85-plussers. In vergelijking met de overige gemeenten in het Westland is de groei van de 65- tot 85-jarigen geringer. Dit komt doordat Monster al relatief veel ouderen kent en het tempo van de verdere vergrijzing dus wat lager ligt. Het Westland is ten opzichte van Monster bezig aan een kleine inhaalslag.

Het aantal 0- tot 14-jarigen zal volgens de Primos-prognose zowel in Monster als elders in het Westland afnemen.

### *Gemiddelde huishoudensgrootte neemt verder af*

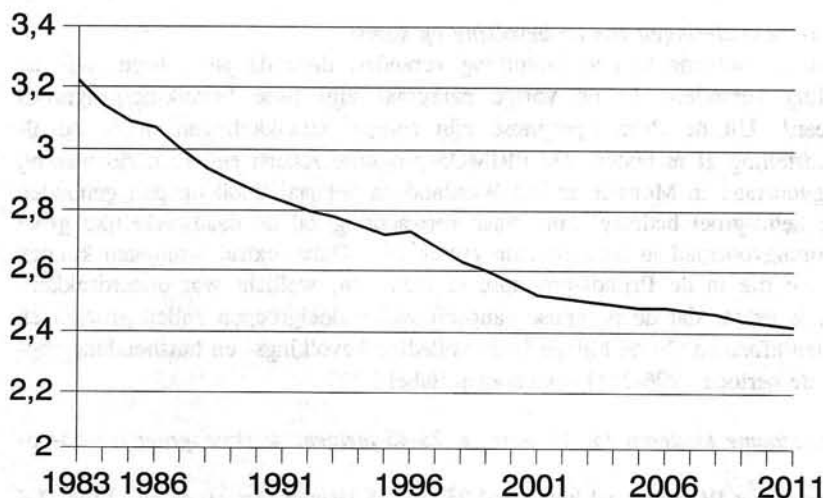
Volgens de Primos-prognose zal het aantal huishoudens tot 2011 licht toenemen. Omdat de bevolkingsomvang volgens deze prognose vermindert, neemt de gemiddelde huishoudensgrootte net als in het verleden af. In afbeelding 2.3 is dit te zien.

**Tabel 2.4** Bevolkingsprognose Monster en Westland, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011

Jaar	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	Totaal
1996	3863	2433	2976	3055	2748	1944	1426	882	248	19577
2001	3818	2287	2456	2983	2957	2107	1517	887	317	19329
2006	3537	2408	2076	2683	2885	2559	1574	944	348	19014
2011	3237	2452	1954	2284	2853	2752	1726	1012	357	18627

Bron: Primos-prognose 1996.

Afbeelding 2.3 Gemiddelde woningbezetting gemeente Monster, 1983-2011



Bron: CBS (1983-1996), Primos (1996-2011).

*Primos: 580 extra kleine huishoudens, 500 gezinnen met kinderen minder*

Er zijn forse kwalitatieve verschuivingen in de huishoudenssamenstelling te verwachten. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe, het aantal gezinnen met kinderen neemt af. Dit blijkt uit de tabellen 2.5 en 2.6.

Volgens de Primos-prognose stijgt het aantal alleenstaanden in de periode 1996-2011 met ruim 370 huishoudens, het aantal tweepersoonshuishoudens stijgt met ruim 210 huishoudens. Het aantal kleine huishoudens stijgt dus met ruim 580.

In dezelfde periode daalt het aantal gezinnen met één kind met 170. Bij gezinnen met twee kinderen gaat het om een daling van 250 huishoudens en bij gezinnen met drie of meer kinderen om 80 huishoudens. In totaal daalt het aantal gezinnen met kinderen dus met circa 500 huishoudens.

*Primos: in 2011 530 jonge huishoudens minder dan in 1996*

Zojuist zagen we dat de bevolking in het Westland vergrijsst. Dit heeft ook zijn weerslag op de typen huishoudens. Het aantal huishoudens met een hoofdbewoner van maximaal 35 jaar zal in de periode 1996-2011 volgens Primos met 530 afnemen. In de categorie van hoofdbewoners van 35 tot 55 jaar gaat het om een daling van bijna 200 huishoudens.

*Primos: in 2011 330 extra huishoudens met 65-plussers te huisvesten en 490 extra jongere ouderen*

In de toekomst zullen steeds meer huishoudens bestaan uit hoofdbewoners van 55 jaar of ouder. Heeft in 1996 nog 36% van de huishoudens een hoofdbewoner van 55

jaar of ouder, in 2011 zal dat volgens de Primos-prognose 46% zijn. Vooral het aantal huishoudens met een hoofdbewoner tussen de 55 en 65 jaar zal sterk toenemen: in de periode 1996-2011 gaat het om circa 490 huishoudens.

Het aantal huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 65 jaar neemt in dezelfde periode met circa 330 toe.

Tabel 2.6 combineert de twee genoemde ontwikkelingen. In tabel 2.7 is met plussen en minnen aangegeven waar de grootste groei en afname te verwachten zijn. Vooral het aantal een- en twee persoons huishoudens met een hoofdbewoner tussen de 55 en 65 jaar zal fors toenemen. Ook zien we een groei bij de kleine huishoudens van middelbare en oudere leeftijd. Een daling zien we met name bij de jonge huishoudens met kinderen.

**Tabel 2.5 Huishoudensprognose Monster, onderscheiden naar huishoudenssituatie en leeftijdsklasse, 1996-2011**

		Alleenstaand	Gezin	Gezin* 1 kind	Gezin** 2 kind	Gezin* >3 kind	Totaal
1996	18-34	229	673	323	377	155	1757
1996	35-54	353	550	586	985	486	2960
1996	55-64	225	544	186	52	12	1019
1996	65+	857	631	76	11	1	1576
1996	Totaal	1664	2398	1171	1425	654	7312
2001	18-34	183	584	275	293	123	1458
2001	35-54	445	606	595	971	505	3122
2001	55-64	264	624	174	38	9	1109
2001	65+	954	662	61	5	0	1682
2001	Totaal	1846	2476	1105	1307	637	7371
2006	18-34	155	540	233	240	99	1267
2006	35-54	454	520	532	953	499	2958
2006	55-64	317	788	211	47	13	1376
2006	65+	1022	708	52	2	0	1784
2006	Totaal	1948	2556	1028	1242	611	7385
2011	18-34	149	541	223	221	90	1224
2011	35-54	441	454	505	894	470	2764
2011	55-64	357	843	235	56	16	1507
2011	65+	1088	774	48	2	0	1912
2011	Totaal	2035	2612	1011	1173	576	7407

\* incidenteel betreft het huishoudens bestaande uit drie of meer volwassenen

\*\* inclusief eenoudergezinnen met drie of meer kinderen

Bron: Primos-prognose 1996.

**Tabel 2.6 Ontwikkeling huishoudens gemeente Monster, onderscheiden naar huishoudenstype en leeftijdsklasse hoofdbewoner 1996-2011\***

Leeftijdsklasse	Alleenstaand	Gezin zonder kind	Gezin met 1 kind*	Gezin met 2 kinderen**	Gezin met ≥ 3 kinderen*	Totaal
18 - 34	-80	-132	-100	-156	-65	-533
35 - 54	+88	-96	-81	-91	-16	-196
55 - 64	+152	+299	+49	+4	+4	+488
65+	+231	+143	-28	-9	-1	+336
Totaal	+ 371	+214	-160	-252	-78	+95

\* incidenteel betreft het huishoudens bestaande uit drie of meer volwassenen

\*\* inclusief eenoudergezinnen met drie of meer kinderen

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel 2.7 Index ontwikkeling huishoudens gemeente Monster, onderscheiden naar huishoudenstype en leeftijdsklasse hoofdbewoner, 1996-2011 (1996 = 100)**

Leeftijdsklasse	Alleenstaand	Gezin zonder kind	Gezin met 1 kind*	Gezin met 2 kinderen**	Gezin met ≥ 3 kinderen*	Totaal
18 - 34	--	-	--	--	--	--
35 - 54	+	-	-	0	0	-
55 - 64	++	++	+	0	+	++
65+	+	+	--	--	--	+
Totaal	+	0	-	-	-	0

\* incidenteel betreft het huishoudens bestaande uit drie of meer volwassenen

\*\* inclusief eenoudergezinnen met drie of meer kinderen

-- afname: index < 70

- afname: index 70 - 90

0 stabiel: index 90 - 110

+

++ toename: index > 130

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

## 2.5 Samenvatting en conclusies

### Samenvatting

Van alle Westlandse gemeenten is Monster het meest vergrijsd. De vergrijzing zal nog toenemen. Er wonen veel gezinnen met kinderen, maar de gemiddelde gezinsgrootte is in vergelijking met de andere Westlandse gemeenten laag. Het percentage etnische minderheden is gering. Het gemiddelde huishoudensinkomen is lager dan in de overige Westlandse gemeenten. In Monster behoorden in 1994 circa 2.400



huishoudens tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Ongeveer de helft, ofwel 1.200 huishoudens, waren huurders; de andere 1.200 woonden in een koopwoning. Naar verwachting zal de omvang van de doelgroep in Monster minder snel afnemen dan elders in Nederland. Voorzichtigheidshalve zou van een stabilisatie uitgegaan kunnen worden.

Monster kent per saldo een vertrekoverschot. Opvallend zijn de netto-instroom van jaarlijks 70 huishoudens uit Den Haag en de netto-uitstroom van 50 huishoudens naar de overige gemeenten in het Westland. Jongeren en ouderen verlaten per saldo de gemeente, gezinnen met kinderen vestigen zich.

Volgens het Primosmodel neemt de bevolking af tot 18.627 in het jaar 2011. Gezien het onderliggende bouwprogramma valt deze prognose te laag uit. Een groei van de woningvoorraad conform de maximumgrenzen in het structuurplan leidt naar verwachting tot een bijna gelijkblijvende bevolkingsomvang (19.600 inwoners in 2011). Een groei conform het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente Monster leidt naar verwachting tot een lichte groei van de bevolking (circa 20.000 inwoners in 2.011).

Het geboorteoverschot zal langzaam teruglopen naar een evenwichtssituatie tussen geboorten en sterften. De huishoudens worden kleiner: het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zal tot 2011 met circa 580 toenemen, het aantal gezinnen met kinderen zal met circa 500 afnemen.

Monster vergrijst, maar de vergrijzing gaat geleidelijker dan elders in het Westland. Dit komt omdat in Monster al relatief veel ouderen wonen. De sterkste groei is te verwachten bij huishoudens met een hoofdbewoner tussen de 55 en 65 jaar (+ 490 huishoudens). Het gaat vooral om één- en tweepersoonshuishoudens.

Naast de ouderen en de zojuist genoemde groep huishoudens, zal ook het aantal alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar toenemen (+ 90 huishoudens). Het aantal jonge huishoudens zal dalen (-530 huishoudens). Dit geldt voor de alleenstaanden, maar met name voor gezinnen met kinderen.

#### *Conclusies*

- \* De primaire doelgroep van 2.400 huishoudens zal naar verwachting minder snel teruglopen dan elders in Nederland. Voorzichtigheidshalve kan van een stabilisatie uitgegaan worden.
- \* Jaarlijks is er een vestigingsoverschot van 70 inwoners uit Den Haag. Gezien de informatie uit de volgende hoofdstukken gaat het hier waarschijnlijk met name om gezinnen van middelbare leeftijd met kinderen die een bestaande koopwoning boven de distributiegrens betrekken.
- \* Jaarlijks is er een vertrekoverschot van 50 inwoners naar andere gemeenten in het Westland. Gezien de informatie uit de volgende hoofdstukken zal het hier

voornamelijk gaan om ouderen en jongeren die in Monster geen woning kunnen vinden.

- \* Als gevolg van de vergrijzing zullen in 2011 330 extra huishoudens met een hoofdbewoner van 65 jaar of ouder een woning bewonen dan nu het geval is.
- \* Er vindt een verschuiving plaats van gezinnen met kinderen naar kleine huishoudens. In 2011 zullen in Monster naar verwachting 580 kleine huishoudens extra gehuisvest moeten worden. Het aantal gezinnen met kinderen neemt naar verwachting af.
- \* De Primospoggnose schat, als gevolg van het geprognosticeerde beperkte nieuwbouwprogramma, het aantal huishoudens naar verwachting iets te laag in. Met het nieuwbouwprogramma kan de gemeente Monster de bevolkingsontwikkeling enigszins bijsturen.

---

## VRAAG NAAR KOOPWONINGEN

In het vorige hoofdstuk is aangegeven welke veranderingen de bevolking de komende jaren zal doormaken. Dit heeft invloed op de vraag naar woningen. De vraag van kleine en oudere huishoudens zal toenemen, de vraag van grote gezinnen zal afnemen. Van belang is ook te weten, welke vraag er vanuit de huishoudens momenteel is en waar de vraagdruk in de huidige marktomstandigheden groot is. Ook dient de vraag beantwoord te worden of er deelsegmenten zijn waar het aanbod de vraag dreigt te overtreffen.

In dit hoofdstuk staat de koopsector centraal. De eerste paragraaf is een opmaat voor de volgende paragrafen. In paragraaf 3.1 wordt namelijk een macrobeeld gegeven van de woningmarkt in Monstert: waar bevinden zich de grootste tekorten en zijn er segmenten waar het aanbod de vraag overtreft?

In de overige paragrafen komt de lokale woningmarktinformatie aan de orde. Paragraaf 3.2 gaat in op de vraag naar nieuwbouwwoningen in het recentste uitbreidingsplan van Monstert: De Grote Geest. De derde paragraaf geeft meer inzicht in de bestaande koopsector. Hier wordt de vraag naar koopwoningen geanalyseerd aan de hand van woningzoekendengegevens van de NVM-makelaar Borgdorff. Paragraaf 3.4 gaat in op de gerealiseerde transacties van woningen in het Westland. We sluiten af met een samenvatting en conclusies.

### 3.1 Vraag en aanbod in het Westland volgens het WBO

*In Westland grote druk op koopsegment tussen f 200.000,- en f 300.000,-*

Uit het landelijk Woningbehoefte-onderzoek 1993-1994 blijkt voor het Westland een urgent woningtekort van 1.000 woningen. Het gaat vooral om koopwoningen in de prijsklasse f 200.000,- tot f 300.000,- (prijsspeil 1993-1994!). Het tekort is het saldo van de vraag en het aanbod van urgent verhuisgeneigde huishoudens die zich in het Westland willen vestigen, binnen het Westland willen verhuizen of uit de regio willen vertrekken. Urgent betekent in dit geval dat huishoudens beslist binnen twaalf maanden wensen te verhuizen, minstens een half jaar op zoek zijn naar een woning en (ingeval van een huurwoning) een passende woning accepteren als deze zou worden aangeboden.

### *In Westland ook druk op het middeldure huursegment*

Daarnaast zijn er nog potentieel verhuisgeneigden. Dit zijn huishoudens die over één à twee jaar willen verhuizen of huishoudens die nog niet actief op zoek zijn naar een woning. De vraag en het aanbod van deze huishoudens resulteren in een potentieel woningtekort in het Westland van 2.500 woningen: 1.000 huurwoningen en 1.500 koopwoningen. Bij de huurwoningen gaat het vooral om het middeldure segment, bij de koopwoningen om de zojuist genoemde prijsklasse. In geen enkel segment is sprake van een structureel overschot.

### *Sonar-model: Restvraag huursector stijgt procentueel sneller dan koopsector*

We hebben in het door het Ministerie van VROM gehanteerde Sonar-model het gemeentelijk bouwprogramma uit het concept-volkshuisvestingsplan ingevoerd. Het accent van dit programma ligt op de dure koopsector. In de prijsklasse tot f 200.000,- is ervan uitgegaan dat deze woningen allemaal in de huursector gerealiseerd worden. De overige woningen worden conform het bouwprogramma in de koopsector gerealiseerd: 30% als meergezinswoning in diverse prijsklassen en 70% als dure eengezinskoopwoning.

Het blijkt dat de vraag naar huurwoningen - relatief gezien - iets sneller groeit dan de vraag naar koopwoningen. Bestond in 1994 nog 32% van de totale vraag uit huurwoningen, in 2004 is dat volgens het Sonar-model 34%. De vraag naar koopwoningen daalt volgens het model van 64% naar 60%. De overige vraag richt zich op de zogenaamde bewoonde andere ruimten (bar-eenheden). De druk op de huursector neemt, met het voorgenomen bouwprogramma volgens het Sonar-model, relatief meer toe dan de druk op de koopsector. Wellicht dat de vergrijzing hier ook een belangrijke rol speelt.

## **3.2 Vraag naar nieuwboukoopwoningen in het uitbreidingsplan De Grote Geest**

### *Voorrangsregels van toepassing bij nieuwbouw*

In april 1995 zijn de nieuwbouwwoningen toegewezen voor fase I van het uitlegebied De Grote Geest in de kern Monster. De toewijzing gebeurde via loting. De loting is niet a-select verricht. Er zijn namelijk voorrangsregels voor de belangstellenden gehanteerd. Om aan de bepalingen in de Huisvestingswet te kunnen ontsnappen, zijn geen woningen maar kavels toegewezen. Hierdoor kunnen belangstellenden uit Monster in een voorrangpositie gebracht worden ten opzichte van de overige woningzoekenden.

De belangstellenden zijn in acht groepen ingedeeld. Eerst kwamen de belangstellenden uit groep 1 aan de beurt. Binnen deze groep werd geloot. Waren nog niet alle woningen vergeven, dan kwam vervolgens groep 2 aan de beurt enzovoorts. De volgende acht groepen werden onderscheiden:

1. Ingezetenen, tevens huurder van een sociale-huurwoning;
2. Ingezetenen, starters of particulier hurend;

3. Ingezetenen, met koopwoning;
4. Economisch gebonden aan de gemeente Monster;
5. Maatschappelijk gebonden aan de gemeente Monster;
6. Economisch gebonden aan het Westland;
7. Ingezetenen van het Westland;
8. Geen enkele binding of binding van te korte duur (buitenstaanders).

De herziening van de Huisvestingswet zal een dergelijk systeem van voorrangregels sterk inperken. Weliswaar zullen er vanwege het restrictieve ruimtelijke orderingsbeleid - zoals opgenomen in het vigerend streekplan - in het Westland in de toekomst nog bindingseisen gesteld kunnen worden, maar binnenkort zullen deze bindingseisen naar verwachting regionaal zijn. Inwoners uit de andere gemeenten in het Westland zullen dan gelijke kansen hebben als inwoners uit Monster zelf.

In dit rapport bespreken we de belangstelling voor drie plandelen voor de eerste fase van De Grote Geest, namelijk:

- De Strip: 30 eengezinswoningen van circa f 250.000,- en 20 appartementen tot maximaal f 230.000,-;
- De Oester: 34 eengezinswoningen in de vrije sector met een prijs van circa f 300.000,-;
- Golvende Terrassen: 18 eengezinswoningen tussen de f 420.000,- en f 440.000,-.

#### *Niet-ingezetenen maken praktisch geen kans op nieuwbouwwoning in Monster*

De vraag naar de woningen in De Grote Geest was zo groot dat niet alleen de buitenstaanders buiten de prijzen vielen maar ook alle andere niet-ingezetenen. Inwoners van andere gemeenten kwamen in de praktijk niet in aanmerking voor een nieuwbouwwoning. Alleen bij eengezinswoningen van circa f 420.000,- tot f 440.000,- maakten zij een kleine kans. Dit komt omdat dertien personen, van wie negen uit Monster, zich zowel voor woningen in de Oester als voor woningen in de Golvende Terrassen hadden ingeschreven. Indien de negen inwoners uit Monster allemaal ingeloot zouden zijn voor de woningen in de Oester, zouden twee woningen in Golvende Terrassen beschikbaar zijn gekomen voor inwoners van buiten de gemeente.

#### *Vraag van niet-ingezetenen is door voorrangregels vertekend*

Omdat de kans op succes voor personen van buiten de gemeente Monster minimaal is, is het zeer aannemelijk dat de vraag van buiten de gemeente groter is dan blijkt degenen die zich daadwerkelijk hebben ingeschreven. Dit moet in het achterhoofd worden gehouden wanneer de aantallen belangstellenden besproken worden. In tabel 3.1 is een overzicht van de vraag weergegeven.

#### *Meer dan zeven potentiële kopers per nieuwbouw-meergezinswoning*

Voor de vijftig woningen in De Strip hebben zich uiteindelijk 274 huishoudens als belangstellende opgegeven. De belangstelling is dus groot. Tussen deze huishoudens

is (select) geloot. Voor de 20 appartementen waren 120 gegadigden, voor de dertig eengezinswoningen 125. 29 personen hadden zich voor beide woningtypen ingeschreven. Als gevolg van de voorrangregels zijn deze woningen toegewezen aan huishoudens die bij verhuizing een huurwoning achterlaten en aan starters. Vanuit de koopsector is er ook wel belangstelling voor deze woningen, maar deze doorstroming kan niet in praktijk gebracht worden.

Naarmate de woningen duurder zijn, neemt de belangstelling van starters en huurders af en de interesse van eigenaar-bewoners toe. De doorstroming in de sociale-huursector is in de eerste schakel beduidend minder dan bij de goedkopere koopwoningen. Gecorrigeerd voor de dubbele inschrijvingen waren er per woning in De Oester en Golvende Terrassen 2,5 belangstellenden. Voor de eengezinswoningen van circa f 430.000,- waren er ten tijde van de loting dubbel zoveel gegadigden als woningen: een grote belangstelling dus!

In de tweede fase van De Grote Geest is een ander beeld te zien. Bijna alle kandidaten zijn benodigd om de woningen te kunnen verkopen, met name de duurdere. Bij makelaar Borgdorff bestaat de indruk dat de consument kritischer is en meer calculeert. Het is voor de consument geen automatisme meer, dat je door het kopen van een woning automatisch een forse waardeinstijging mee kunt pakken. Huren betekende automatisch dat een waardeinstijging misgelopen werd. De vraag naar woningen is er nog wel, maar het is financieel gezien niet langer een 'must' om in een koopwoning te wonen.

**Tabel 3.1 Aantal belangstellenden voor woningen in uitleggegebied De Grote Geest in Monster, onderscheiden naar deelplan en categorie belangstellende**

Belangstellenden	De Strip	De Oester	Golvende
	een/meergezins max. f 250.000,-	ca. f 300.000,-	Terrassen ca. f 430.000,-
Monster, sociale huur	31	7	2
Monster, starter + part. huur	100	12	-
Monster, koop	57	51	23
Economische binding Monster	13	5	1
Maatschap. binding Monster	24	11	4
Economische binding Westland	9	4	2
Ingezetenen Westland	10	2	-
Buitenstaanders	30	11	6
Totaal belangstellenden	274	103	38
Te vergeven aantal woningen	50	34	18

Bron: Gemeente Monster, april 1995.

### 3.3 Vraag naar koopwoningen volgens makelaar Borgdorff

Makelaardij Borgdorff Monster is lid van de NVM. Naar schatting 70% van de koopwoningen in Monster verandert van eigenaar via dit makelaarskantoor. In november 1996 staan 45 huishoudens in het zoekersbestand ingeschreven, die door makelaar Borgdorff gratis op de hoogte worden gehouden van passende aanbiedingen. Het zijn actief woningzoekenden die echter nog geen gerichte zoekopdracht hebben gegeven. Naar de inschatting van de makelaar betreft het mensen die serieus overwegen te verhuizen. Het bestand bevat als het goed is geen dromers: huishoudens die misschien willen verhuizen. De huishoudens worden drie maanden lang op de hoogte gehouden van het aanbod. Op jaarbasis betekent dit dat ongeveer 180 huishoudens met serieuze verhuisplannen zich via deze makelaar oriënteren. Veel van deze mensen worden geholpen. Lukt dit niet binnen drie maanden dan biedt makelaar Borgdorff actievere kopersbegeleiding aan.

Van de 45 huishoudens zijn veertig op zoek naar een koopwoning. Vijf ingeschrevenen zoeken een huurwoning in het dure segment. Op één huishouden na gaat het om huurwoningen met een maximale huurprijs van meer dan f 1.000,-. In vier van de vijf gevallen gaat het om woningen die geschikt zijn voor ouderen. In de praktijk gaat het nogal eens om mensen met slechte pensioenvoorzieningen. Zij maken het kapitaal van hun koopwoning te gelde om meer te kunnen besteden. We richten ons in dit hoofdstuk echter op de koopsector. De informatie is aangevuld met mondelinge informatie van makelaar Borgdorff.

#### *Veel vraag van buiten de gemeente*

Slechts 30% van de geïnteresseerden in een koopwoning in Monster woont al in de gemeente Monster. Het merendeel van de vraag is dus van buiten afkomstig. Deze vraag komt niet zozeer uit de overige gemeenten in het Westland (10%), maar uit Oud-Haaglanden. Dit zijn de negen gemeenten die het stadsgewest vormden, voordat het Westland toetrad.

De huishoudens van buiten Monster staan bij het makelaarskantoor bekend als zeer actief woningzoekend. Het betreft vooral gezinnen of startende gezinnen. Verreweg de meesten zijn op zoek naar een eengezinswoning. Omdat deze woningen in sommige delen van Haaglanden zeer schaars zijn, wordt het zoekgebied verlegd naar een omgeving waar deze woningen wel aanwezig zijn: het Westland. Zoiets gebeurt vooral indien een lid van het huishouden in het verleden affiniteit met het Westland had. De potentiële vestigers die geen economische of maatschappelijke binding met het Westland hebben, krijgen ten gevolge van de Huisvestingsverordening geen huisvestingsvergunning voor woningen van minder dan f 250.000,-. Zij oriënteren zich op de duurdere woningen in de bestaande voorraad en kunnen zich op deze wijze in Monster vestigen.

Van de ingeschrevenen is 32% alleen in een koopwoning in Monster geïnteresseerd, de overigen noemen ook minimaal één andere Westlandse gemeente. Degenen die op zoek zijn naar een ouderenwoning staan relatief vaker alleen voor Monster inge-

schreven, dan huishoudens die op zoek zijn naar andere woningtypen. Voor ouderen is de gemeente waarin de woning staat van groter belang dan voor overige huishoudens. Ouderen houden vaker vast aan de eigen kern of wijk; de contacten in de buurt spelen hier een belangrijke rol. Ze zullen niet snel van bijvoorbeeld Poeldijk naar Monster verhuizen. De jongeren hechten minder waarde aan de gemeentegrenzen.

De overgrote meerderheid heeft een ruimer zoekgebied dan alleen Monster en richt de aandacht ook op woningen in de overige gemeenten in het Westland. Met name Naaldwijk, 's-Gravenzande en Wateringen worden vaak genoemd. Dit komt overeen met het beeld van de verhuistromen uit het vorige hoofdstuk.

*55% wil louter een woning met een tuin, voor circa 45% is een meergezinswoning ook een optie*

Bij velen is een waslijst van gewenste woningtypen genoteerd. Zo noemt iedereen een vrijstaande woning als een van de mogelijkheden, 90% noemt een rijtjeshuis en 75% een meergezinswoning. Dit levert weinig concrete woningmarktinformatie op, maar geeft wel aan dat voor woningzoekenden het woningtype geen harde eis is.

De aanwezigheid van een tuin veronderstellen we als een woningkenmerk, dat niet inwisselbaar is. Woningzoekenden die een tuin willen hebben of geen enkele interesse in een meergezinswoning hebben, merken we aan als geïnteresseerden in een eengezinswoning of een benedenwoning. Van woningzoekenden die niet per se over een tuin willen beschikken, nemen we aan dat een meergezinswoning die niet op de begane grond ligt ook tot de mogelijkheden behoort. De woning met tuin is voor deze mensen in principe inwisselbaar voor een attractieve meergezinswoning met een balkon of dakterras.

Indien we het bovenstaande als uitgangspunt nemen, blijkt dat 55% op zoek is naar een woning op de begane grond. Zij nemen met een meergezinswoning met een buitenruimte geen genoegen, omdat de aanwezigheid van een tuin een harde eis is. Circa 45% behoort tot degenen voor wie ook een meergezinswoning met een balkon of dakterras tot de reële opties behoort.

*Vraag naar meergezinswoningen groeit*

Dit laatste gebeurt meer en meer. Tien jaar geleden had een appartement in het Westland nog een slecht imago. Het aanbod werd mondjesmaat groter en mensen zagen dat appartementen ook anders konden zijn dan de goedkope galerijwoningen in de sociale-huursector die zij voor ogen hadden. Het gevolg is dat meer en meer mensen een woning zoeken die bij hun levensfase past. In het verleden werd op jonge leeftijd een eengezinswoning betrokken. Deze werd niet meer of pas in een zeer laat stadium - veelal gedwongen door lichamelijke ongemakken - verlaten. Tegenwoordig opteren veel startende jongeren voor een meergezinswoning. De hoge prijzen van eengezinswoningen spelen hier een belangrijke rol. Bij de komst van kinderen vindt veelal toch doorstroming plaats naar een eengezinswoning. Een appartement is dan een tweede keus, omdat een eengezinswoning financieel gezien onbereikbaar. Voor jongeren die geen kinderen aan de horizon zien is een appartement vaker de eerste keus.



Ook 55-plussers denken meer en meer na over de stap naar een meergezinswoning. De kinderen zijn de deur uit en de woning kan weer wat compacter zijn. Dit genereert ook weer vraag naar meergezinswoningen. Van belang is dat het bij appartementen hoofdzakelijk om driekamerwoningen gaat. Een grote woonkamer (40 à 50 m<sup>2</sup>) is een voorwaarde voor succes.

Volgens makelaar Borgdorff zijn de prijzen van appartementen in het Westland hoger dan soortgelijke appartementen in Den Haag. Dit komt omdat het aanbod in het Westland gering is.

#### *Koopsegment f 275.000,- tot f 300.000,- populair*

Grofweg kunnen we de markt in twee segmenten splitsen. Ten eerste de eengezinswoningen. De gevraagde minimumprijs is f 250.000,-. Het zwaartepunt ligt echter in de prijsklassen f 275.000,- tot f 325.000,-. Bijna een kwart heeft belangstelling voor duurdere eengezinswoningen. In de praktijk moet bij eengezinskoopwoningen aan een minimumprijs van f 280.000,- gedacht worden. Dit strookt met de bedragen die woningzoekenden bereid zijn te betalen. Bij jongeren is er ook vraag naar kleine arbeiderswoningen uit de jaren twintig. De prijzen daarvan zijn vanaf zo'n twee ton.

Ten tweede is er de vraag naar de meergezinskoopwoningen. Op enkele uitzonderingen na ligt de maximumprijs voor deze woningen op f 300.000,-. De vraag naar koopwoningen tot f 250.000,- bestaat bijna alleen uit meergezinswoningen. Bij driekamerappartementen voor jongeren gaat het in de praktijk om woningen tot circa f 220.000,-. Ouderen vragen ook luxere appartementen. Hier geldt f 300.000,- momenteel als bovengrens. Voorwaarde is wel dat deze woningen in het centrum liggen dichtbij de voorzieningen. Omdat de vergrijzing toeneemt en de pensioenvoorzieningen in de toekomst beter zijn, zullen ouderen naar verwachting steeds vaker voor een koopappartement in plaats van een huurwoning kiezen.

#### *Vinger aan de pols voor het segment boven de f 400.000,-*

De gemiddelde huizenkoper kan tegenwoordig veel lenen. Met een inkomen van 2x modaal (tweeverdieners) waren in juli 1996 hypotheekleningen mogelijk tot f 450.000,-. Ook doorstromende huishoudens met een modaal inkomen kunnen in deze prijsklasse kopen. Dit omdat de huidige woningen in een korte periode fors in waarde gestegen zijn. Zodra het aanbod op VINEX-locaties op de markt komt (en enigszins in de schaarste aan koopwoningen kan voorzien) of de rente oploopt, zal de vraag naar woningen van meer dan vier ton naar alle waarschijnlijkheid verminderen. Bij nieuwbouwprojecten is het goed om daarom de vinger aan de pols te houden. In het geval van een forse rentestijging zullen de maandelijkse netto-woonlasten stijgen. Startende tweeverdieners in het dure segment die onder gunstige omstandigheden een hypotheek hebben afgesloten die dicht bij het plafond van hun financiële mogelijkheden ligt, kunnen hierdoor financieel in de problemen komen.

#### *Geen markt voor woningen boven de f 500.000,-*

Er is in Monster geen markt voor dure koopwoningen tussen de f 500.000,- en f 600.000,-. In de oorspronkelijke opzet van het uitleggegebied De Grote Geest waren

enkele woningen in deze prijsklasse opgenomen. Qua plattegrond, uitrusting, architectuur en dergelijke waren er nergens concessies gedaan. De woningen waren een synthese van allerlei woonwensen en uitgebreid via verschillende mediakanalen gepromoot. De interesse bleek nihil, omdat de prijs eenvoudig te hoog was. Voor f 600.000,- tot f 650.000,- is immers bouwen voor de individuele woonwensen - zelfbouw op een kavel - mogelijk. Makelaar Borgdorff schat het plafond op f 450.000,- voor ruime twee-onder-een-kapwoningen en incidenteel f 500.000,- voor een vrijstaande woning.

#### *Ook vraag naar compactere woningen*

De helft van de ingeschreven woningzoekenden bij makelaar Borgdorff is op zoek naar een woning met tenminste vier kamers. Circa 16% wil minimaal vijf kamers. Een derde deel is op zoek naar een kleinere woning: 6% wil tenminste twee en 28% tenminste drie kamers. Bij de eengezinskoopwoningen is vier kamers het minimum, bij de appartementen is drie kamers het minimum en tegelijkertijd ook het meest gevraagd.

#### *Verkoop van sociale-huurwoningen leidt niet tot verstoring van de markt*

In Monster is het aandeel van de sociale-huurwoningen in de voorraad gering. Zelfs een vrij massale verkoop van sociale-huurwoningen zou gezien de enorme vraag in de koopsector volgens makelaar Borgdorff niet tot grote marktverstoringen kunnen leiden.

### **3.4 Transacties via NVM-makelaars in het Westland**

De NVM-makelaars houden transacties van woningen bij in een databestand. Het Westland vormt hierin één woningmarktgebied. In tabel 3.2 zijn de transacties naar prijsklasse uitgesplitst. De tabel heeft betrekking op de periode 1990-1996 en bevat transacties in de bestaande voorraad. Gedurende deze periode is het aantal transacties in het Westland geleidelijk gestegen tot ruim 600 per jaar. De mutatiegraad in het Westland is laag.

De waardeinstijging van woningen die we de afgelopen jaren achter de rug hebben, komt in de tabel pregnant naar voren. In 1990 had 61% van de transacties van woningen betrekking op de prijsklasse tot f 199.000,-. Dit percentage is door de jaren heen teruggelopen tot slechts 10%. In 1996 wisselden in deze prijsklasse in het Westland slechts 59 woningen via een NVM-makelaar van eigenaar.

Transacties in het nieuwbouwsegment zouden het beschreven beeld naar alle waarschijnlijkheid versterken: er is immers momenteel geen aanbod van nieuwbouwwoningen in het segment tot twee ton.

In het Westlands Woningmagazine van 4 oktober 1996 is eenzelfde beeld te zien. Slechts één van de veertien te koop aangeboden woningen had een vraagprijs van minder dan 2 ton: een vroegnaoorlogs vierkamerappartement voor f 195.000,-.

**Tabel 3.2 Transacties via NVM-makelaars; woonhuizen, koopsector, Westland 1990-1996, onderscheiden naar prijsklasse (exclusief nieuwbouw)**

Prijsklasse x 1000 (f)	1990		1991		1992		1993		1994		1995		1996*	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 200	304	61	248	61	212	39	147	26	122	21	114	17	59	10
200-300	112	23	100	25	239	43	294	52	328	56	369	55	301	53
300-400	40	8	36	9	64	12	63	11	76	13	102	15	119	21
400-500	24	5	13	3	18	3	37	7	38	6	62	9	44	8
≥ 500	15	3	7	2	17	3	26	5	25	4	22	3	44	8
Westland	495	100	404	100	550	100	567	100	589	100	669	100	567	100
Monster**	119		97		132		136		141		161		136	

\* 1996: tot en met november 1996.

\*\* schatting: 18% van de transacties in het Westland, vervolgens met eenderde deel opgehoogd voor niet-NVM transacties

Bron: Borgdorff Makelaars, Monster.

Vooral het aantal transacties in de prijsklasse tussen de twee en de drie ton steeg enorm. In 1996 betrof het 53% van de transacties (1990: 23%). Ook het segment tussen de drie en de vier ton groeide fors.

Uiteraard wordt de koopmarkt gedomineerd door eengezinswoningen. In 1990 betrof 5% van de transacties meergezinswoningen (26 stuks). Dit percentage groeit langzaam. In 1996 betrof het 10% van de transacties (56 stuks). De groei is bijna geheel toe te schrijven aan flatwoningen met een lift.

We kunnen concluderen dat het aanbod van goedkope koopwoningen in het Westland als gevolg van de prijsstijgingen sterk is teruggelopen. Op enkele uitzonderingen na beginnen de prijzen eigenlijk bij de twee ton. Langzaam neemt het aandeel van de meergezinswoningen toe. Absoluut gezien gaat het echter nog steeds om kleine aantallen.

### 3.5 Samenvatting en conclusies

#### *Samenvatting*

In het Westland is volgens het landelijk woningbehoefte-onderzoek (WBO) een urgent woningtekort aan ongeveer 1.000 woningen. Betrekken we de verhuiswensen van de verhuisgeneigden die over één à twee jaar willen verhuizen hierbij, dan komt daar nog eens een tekort van 2.500 woningen bij: 1.000 huurwoningen en 1.500 koopwoningen. De grootste druk ligt op het koopsegment tussen de f 200.000,- en f 300.000,-. Ook in het middeldure huursegment vinden we veel druk op de markt. Er zijn volgens het WBO geen overschotten in deelsegmenten.

Bij het voorgenomen gemeentelijk bouwprogramma zal volgens het Sonar-model de druk op huursector relatief meer toenemen dan de druk op de koopsector.

Als gevolg van een beleid, waarbij men door de mazen van de Huisvestingswet glipt, komt het aanbod van nieuwbouwwoningen (ongeacht de prijsklasse) volledig aan de inwoners van de gemeente Monster ten goede. Belangstellenden van buiten de gemeente zijn er wel, maar maken in de praktijk tot nu toe geen enkele kans. Het is zeer waarschijnlijk dat de vraag van deze geïnteresseerden beduidend groter is dan de door de gemeente geregistreerde vraag.

De vraag naar nieuwbouwoopwoningen is groot. Voor de vijftig woningen onder de distributiegrens in de eerste fase van het plan De Grote Geest hebben 274 belangstellenden geloot, voor de ruim vijftig eengezinswoningen van circa f 300.000,- of meer 128. Slechts aan een kwart van de vraag kon voldaan worden. De meergezinswoningen in De Strip liggen uitstekend in de markt. De vraag is zeven keer groter dan het aanbod. In de tweede fase van De Grote Geest is een ander beeld te zien. Bijna alle kandidaten waren benodigd om de woningen te kunnen verkopen, met name voor de duurdere. Bij makelaar Borgdorff bestaat de indruk dat de consument kritischer is. Ook calculeert de consument meer. Het is voor de consument niet meer een automatisme dat je door het kopen van een woning automatisch een forse waardestijging mee kunt pakken.

Als gevolg van de voorrangsregels ontstaat in de eerste schakel een maximale doorstroming in de sociale-huursector. Vooral de 'goedkopere' koopwoningen trekken veel huurders uit de (duurdere) sociale sector.

Jaarlijks oriënteren zich circa 180 serieuze woningzoekenden bij makelaar Borgdorff. Ongeveer 90% hiervan is op zoek naar een koopwoning in Monster. De interesse is vooral afkomstig van buiten de gemeente Monster, maar inwoners van Monster houden zich vaker via advertenties in de etalage van het kantoor van het aanbod op de hoogte. De vraag van de inwoners van Monster blijft op deze wijze verborgen. De ingeschrevenen zijn hoofdzakelijk gezinnen of startende gezinnen. Vestigers die geen economische of maatschappelijke binding met het Westland hebben, komen via de bestaande voorraad in de prijsklasse boven de f 250.000,- het Westland binnen. Er zijn voor hen gezien het verdelingssysteem voornamelijk geen mogelijkheden in het nieuwbouwssegment.

De woningzoekenden oriënteren zich ook elders in het Westland op een woning, met name in Naaldwijk, 's-Gravenzande en Wateringen. Bij ouderen is dit minder het geval.

Circa 55% wil per se een eengezinswoning met een tuin, 45% heeft naast een eengezinswoning ook interesse in een meergezinswoning. Dit zijn met name jongeren tot circa dertig jaar en 55-plussers. De interesse voor appartementen neemt toe door het betere imago van dit woningtype, de vergrijzing van de bevolking en de betere pensioenvoorzieningen. Volgens makelaar Borgdorff zijn de prijzen van appartementen in het Westland hoger dan van soortgelijke appartementen in Den Haag. Dit komt omdat het aanbod in het Westland gering is.

Bij de eengezinswoningen is de prijs die kopers bereid zijn te betalen f 250.000,- of meer. Het zwaartepunt ligt in de prijsklasse f 275.000,- tot f 325.000,-. In de praktijk ligt de ondergrens voor een eengezinskoopwoning bij f 280.000,-.

Bij de meergezinswoningen ligt de maximumprijs op f 300.000,-. Dit geldt voor luxe appartementen voor ouderen in het centrum. Voor jongeren ligt de bovengrens op circa f 230.000,-. Voor het segment boven de f 400.000,- is het van belang de vinger aan de pols te houden. Er is geen markt voor koopwoningen boven de f 500.000,-.

Tweederde deel is op zoek naar een grote woning: minimaal vier of vijf kamers. Bij eengezinswoningen is dit het minimum, bij meergezinswoning is veel vraag naar driekamerwoningen. Belangrijk is dat de woonkamer ruim is: 40 tot 50 vierkante meter.

Verkoop van sociale-huurwoningen zou niet tot grote marktverstoringen leiden. Het aanbod van goedkope koopwoningen is als gevolg van de prijsstijgingen sterk teruggelopen. Op enkele uitzonderingen na beginnen de prijzen bij de twee ton, terwijl in 1990 ruim 60% van de transacties in de klasse tot twee ton viel.

Langzaam neemt het aandeel van meergezinswoningen in de transacties toe. Absoluut gezien gaat het echter om kleine aantallen.

### Conclusies

- \* Als gevolg van de op stapel staande veranderingen in de Huisvestingswet kunnen de nieuwbouwwoningen in de koopsector niet meer louter aan inwoners uit Monster toegewezen worden.
- \* Als gevolg van de prijsstijgingen van de afgelopen jaren is het goedkope segment in de koopsector in het Westland (en dus ook Monster) gedecimeerd. Het vrijkomend aanbod bevindt zich grotendeels (en meer en meer) boven de distributiegrens. Voor huishoudens die geen enkele binding met de regio hebben, vormt dit een mogelijkheid zich in Monster te vestigen.
- \* De mogelijkheden van starters op de koopmarkt zijn door de forse waarde-stijging van de woningen beperkter geworden.
- \* De bouwplannen van de gemeente Monster leggen een sterk accent op koopwoningen van meer dan f 250.000,-. Er wordt weinig in de prijsklasse tussen de f 200.000,- en f 250.000,- gebouwd. Gezien de toenemende vraag naar meergezinswoningen zijn er kansen om de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en ouderen te vergroten.
- \* In de tweede fase van De Grote Geest moeten (bijna) alle belangstellenden benaderd worden om de woning te verkopen. In de eerste fase was dit niet nodig.

---

## VRAAG NAAR HUURWONINGEN

In dit hoofdstuk staat de huursector centraal. Omdat de particuliere huursector nagenoeg ontbreekt in Monster, richt de aandacht zich op de sociale-huursector. De eerste paragraaf gaat in op de huishoudenskenmerken van de woningzoekenden en de woningen die zij achterlaten. Vervolgens komen hun woonwensen aan bod. De derde paragraaf behandelt het jaarlijks vrijkomende aanbod van woningen. Vervolgens schenken we aandacht aan de woningzoekenden met een urgentiestatus. Tot slot volgen de samenvatting en conclusies.

### 4.1 De ingeschreven woningzoekenden

Met ingang van 1 oktober 1995 vindt de woonruimteverdeling in het Westland regionaal plaats. Per 31 december 1995 waren op het inschrijfpunt Beheerstichting Westambacht 672 woningzoekenden geregistreerd. Een jaar later is dit aantal teruggelopen tot 593 stuks. Hiervan behoren er circa 53% (= 315 huishoudens) tot de primaire aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Dit zijn in 43% van de gevallen eenpersoonshuishoudens, bijna uitsluitend met een hoofdbewoner die jonger is dan 65 jaar. Het teruglopen van het aantal woningzoekenden komt bijna uitsluitend door de afname van het aantal ingeschreven huishoudens dat niet tot de doelgroep behoort. Het aantal ingeschreven doelgroepen daarentegen is constant.

In driekwart van de gevallen gaat het om actieve woningzoekenden. In totaal is 46% langer dan twee jaar ingeschreven. Dit percentage is het hoogst bij de ouderen en jongeren (vooral thuiswonenden!).

#### *De ingeschreven woningzoekenden: veel jongeren en ouderen*

83% van de ingeschrevenen woont in de gemeente Monster: 345 in de kern van Monster, 130 in Poeldijk en 15 in Ter Heijde. Bijna 5% komt uit het Westland, van de overigen komt tweederde deel uit Den Haag.

Ruim 57% van de woningzoekenden heeft momenteel al zelfstandige woonruimte. Dit zijn 336 huishoudens. 142 van hen huren momenteel een woning van Beheer-

stichting Westambacht, 73 huishoudens zijn eigenaar-bewoner. De overigen huren een woning buiten de gemeente Monster.

Bijna 43% van de ingeschrevenen heeft nog geen zelfstandige woonruimte ter beschikking. De meesten van hen (85%) wonen nog thuis.

45% van de ingeschreven woningzoekenden (268 huishoudens) is jonger dan 30 jaar, 17% is tussen de 30 en 55 jaar (163 huishoudens), 9% behoort tot de jongere ouderen (52 huishoudens) en 19% is 65-plusser (110 huishoudens). Deze laatste groep zal gezien de bevolkingsprognose sterk in aantal toenemen.

## 4.2 De woonwensen

Bij de woonwensen van de woningzoekenden moet in het achterhoofd gehouden worden dat velen geen duidelijke voorkeur aangeven. Hoe specifieker de wens, des te kleiner het aantal woningen is waarvoor men in aanmerking komt. Huishoudens bij wie het primair gaat om snel een woning te bemachtigen, zullen waarschijnlijk hun woonwensen naar beneden bijstellen of breed formuleren.

### *Gewenste eigendomsverhouding*

De ingeschreven woningzoekenden hebben vooral interesse in huurwoningen: 374 huishoudens zijn uitsluitend op zoek naar een huurwoning. Slechts 41 huishoudens zoeken uitsluitend een koopwoning. Een groep van 178 huishoudens heeft geen definitieve keuze gemaakt en is ingeschreven voor beide soorten woningen.

### *Voor jongeren is het woningtype minder belangrijk, ouderen vragen meergezinswoningen*

Van een kwart van de woningzoekenden (150 huishoudens) is de voorkeur naar woonvorm niet bekend. Ruim tweederde deel van hen betreft personen die jonger zijn dan 30 jaar. Voor hen lijkt het überhaupt bemachtigen van een woning belangrijker dan de vraag wat voor een woning dat dan moet zijn. In totaal is van 43% van de 268 jongeren het gewenste woningtype onbekend. Bijna 30% (80 huishoudens) wil uitsluitend een eengezinswoning.

Dit woningtype is bij de 163 huishoudens van middelbare leeftijd veruit favoriet. Tweederde geeft dat als voorkeur op, 18% heeft geen voorkeur. De overigen noemen een ander woningtype. Eenzelfde beeld zien we bij de jongere ouderen. Bij de 110 65-plussers is het beeld anders. Bijna iedereen noemt een voorkeur en de eengezinswoning wordt nauwelijks genoemd. Toppers zijn de aanleunwoningen, benedenwoningen, flatwoningen met lift (elk 23%) en de specifieke ouderenwoningen (17%).

### *Gewenste huur- en koopprijzen zijn laag*

De huishoudens zijn over het algemeen op zoek naar betaalbare woningen. Circa 200 huishoudens (36%) noemen een maximale huurprijs van ten hoogste f 650,- en 158 huishoudens (29%) noemen een maximale kale huur van f 750,-. Van de overigen



noemen 113 huishoudens (20%) een maximale prijs van f 850,-, ofwel het niveau van de nieuwe aftoppingsgrenzen in de huursubsidie-wetgeving.

Koppelen we de inkomensgegevens aan de passendheidsnormen in het Westland, dan blijkt dat slechts 30% van de ingeschreven woningzoekenden (167 huishoudens) op een huurwoning van minder dan f 750,- is aangewezen. Voor 371 huishoudens geldt geen maximale huurprijs (67%). Jongeren en ouderen hebben gezien hun inkomen het meest behoefte aan goedkope woningen.

De gewenste koopprijzen zijn laag: 62% noemt een maximale koopprijs van minder dan f 200.000,-. Gezien het aanbod van koopwoningen zullen de meeste van hen in deze prijsklasse niet geholpen kunnen worden. Bijna 30% noemt een maximale prijs tussen de f 200.000,- en f 250.000,-. Voor het duurdere segment is inschrijving niet nodig. Dat is het geliberaliseerde deel van de voorraad.

#### *Veel vraag naar kleine woningen*

De vraag richt zich vooral op kleine woningen en bij de 65-plussers zelfs *uitsluitend* op kleine woningen. Liefst 50% van de ingeschreven woningzoekenden zoekt een woning met drie kamers, 16% wil een woning met twee kamers. Het gaat vooral om jongeren en ouderen. Ruim 30% wenst een woning met vier kamers. Hieronder bevinden zich relatief veel mensen van middelbare leeftijd. De vraag naar grotere woningen is klein (4%).

#### *Monster populairder dan Poeldijk*

We laten de huishoudens die uitsluitend een koopwoning zoeken even buiten beschouwing. Van de zoekenden naar een huurwoning willen er 334 in de kern Monster wonen, 105 in Poeldijk, 11 in Ter Heijde en 42 in overige gemeenten in het Westland. 57 huishoudens noemen geen voorkeur. Dit zijn met name jongeren. Vergelijken we deze aantallen met de huidige woonkern, dan valt op dat per saldo de verschillen niet groot zijn. De kern Poeldijk oefent relatief gezien minder aantrekkingskracht uit op woningzoekenden.

In de kern van Monster oriënteren de ouderen zich vooral op het centrum. Zwanterhoek heeft grote aantrekkingskracht op jongeren en huishoudens van middelbare leeftijd, maar de meeste ingeschrevenen hebben geen voorkeur voor een specifieke wijk. In Poeldijk hebben de ouderen naar verwachting veel interesse voor De Wittebrug. Van de overige woningzoekenden heeft het merendeel geen specifieke wijk op het oog.

### **4.3 Het aanbod van vrijkomende woningen**

#### *155 verhuurde woningen in 1996*

Het afgelopen jaar zijn 155 woningen via het woonruimteverdelingsmodel van huurder veranderd. In 59% van de gevallen was iemand uit de primaire doelgroep de nieuwe huurder. Gezien de verhouding bij de ingeschrevenen is dit relatief veel.

Slechts 32% van de vrijkomende woningen werd verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Dit is weinig ten opzichte van de ingeschreven woningzoekenden. Ook aan ouderen zijn relatief weinig woningen toegewezen. Ruim 90% van de woningen is toegewezen aan inwoners van Monster (83% van de ingeschrevenen). Zij hadden dus vaak succes.

Eengezinswoningen wisselden in 1996 het meest van huurder in Monster: 39% van de vrijkomende woningen, ofwel 60 stuks. Flatwoningen met lift zijn met 28% een goede tweede (44 stuks). Van de overige woningtypen kwamen er in 1996 hooguit 15 vrij.

#### *Wachttijden voor duurdere woningtypen het kortst*

Per woningtype kan een gemiddelde wachttijd berekend worden. Over 1996 levert dat een beeld op dat strookt met de vraag naar woningen, de inschrijvingsduur en het aantal verhuurde woningen naar type. Doorgaans goedkope starterswoningen als flatwoningen zonder lift en woningen die geschikt zijn voor ouderen, worden betrokken door huishoudens die lang op een woning hebben moeten wachten. De nieuwe huurders van een specifieke ouderenwoning waren gemiddeld 76 jaar oud. De flatwoningen met lift werden betrokken door bewoners die gemiddeld 34 jaar oud waren. Jonge starters komen hier dus maar mondjesmaat voor in aanmerking. Voor de doorgaans wat duurdere woningen als eengezinswoningen en flatwoningen met lift waren de kortste wachttijden benodigd. Tabel 4.1 laat dit zien. Dit bevestigt het beeld, dat de druk op de woningmarkt voor ouderenwoningen en geschikte woningen voor starters het grootst is. Vooral de lange wachttijd voor flatwoningen zonder lift valt op.

#### *Geen probleemcomplexen*

De grote vraag naar woningen leidt ertoe dat er in Monster geen structurele leegstand is. Wel neemt de vraag naar dure eengezinshuurwoningen af. Dit uit zich soms in een mutatiegraad die voor eengezinswoningen hoog is. De aantrekkingskracht en dus de concurrentie van de koopsector is hier groot. Op kleine schaal verkoopt Beheerstichting Westambacht deze dure eengezinswoningen (Sutoriusstraat).

**Tabel 4.1 Gemiddelde leeftijd en wachttijd voor de verhuurde sociale-huurwoningen; Monster, 1996**

Woningtype	Gemiddelde leeftijd in jaren	Gemiddelde wachttijd in jaren
Benedenwoning	42	4,54
Flat zonder lift	34	3,53
Woning voor ouderen	76	3,50
Bovenwoning	34	2,55
Flat met lift	44	2,13
Eengezinswoning	38	1,98

Bron: Beheerstichting Westambacht.

Nemen we de mutatiegraad en de weigeringsgraad als indicatoren voor de populariteit van de complexen, dan valt op dat er nauwelijks complexen zijn waar een hoge mutatiegraad hand in hand gaat met een hogere weigeringsgraad. De enige complexen zijn:

- 48 flatwoningen met lift in de Irenestraat (Poeldijk, 1969, f 768,- huur);
- 32 tweekamerwoningen Schuylenburgh (Monster, 1977, f 600,-/f 700,- huur);
- 26 tweekamerwoningen Kerkpad (Monster, 1985, f 700,- huur).

#### 4.4 Urgente woningzoekenden

##### *Door vele urgenten weinig aanbod voor reguliere woningzoekenden*

Naar verwachting dienen in 1997 95 sociale-huurwoningen voor urgenten gereserveerd te worden. Het betreft 52 reguliere urgenten, 7 urgenten die nog van het college van B&W van Monster een urgentiestatus hebben gekregen, 7 maal in verband met begeleid wonen, elf in verband met sloopplannen Molenstraat/Molenweg en 18 woningen voor statushouders. Zowel in 1995 als in 1996 is de taakstelling voor statushouders niet gehaald. Bij de reguliere urgenten gaat het vooral om bedrijfsbeëindigingen en echtscheidingen. Sociaal en medisch urgenten vormen maar een kwart van de aanvragen.

Tien woningen zouden door kunnen schuiven naar 1998. Dan blijven er in 1997 85 woningen voor urgenten benodigd. Vergeleken met het aantal mutaties van vorig jaar (155) is dit een enorm aantal. Indien al deze urgenten geplaatst zouden worden, kunnen er in 1997 slechts 70 woningen aan reguliere woningzoekenden worden toegewezen.

#### 4.5 Samenvatting en conclusies

##### *Samenvatting*

Het aantal ingeschreven woningzoekenden dat tot de aandachtsgroep behoort, is het afgelopen jaar stabiel gebleven en bedraagt 315 huishoudens. Nog eens 278 ingeschrevenen behoren niet tot de aandachtsgroep. Dit aantal daalde het afgelopen jaar. Slechts weinigen zoeken uitsluitend of bij voorkeur een koopwoning.

450 huishoudens die een huurwoning zoeken, geven de voorkeur aan de gemeente Monster. Zij maken slechts 142 woningen van Beheerstichting Westambacht vrij. Het netto-tekort bedraagt momenteel dus ruim 300 huurwoningen.

45% van de ingeschreven woningzoekenden betreft jongeren (268 huishoudens), 19% betreft 65-plussers (110 huishoudens). Deze jongeren en ouderen zijn ook de groepen die relatief het langst voor een woning staan ingeschreven. 43% betreft eenpersoonshuishoudens. Voor hen schiet het aanbod van huurwoningen het meest tekort.

30% van de woningzoekenden (167 huishoudens) is, gezien het inkomen, aangewezen op een woning met een huurprijs van maximaal f 750,-. De vraag richt zich vooral op driekamerwoningen. Het betreft hoofdzakelijk een- en tweepersoons-huishoudens.

De wachttijden voor de woningtypen, die meestal door jongeren en ouderen betrokken worden, zijn het langst. Voor de doorgaans populaire eengezinswoningen bestaan in Monster de kortste wachttijden.

Door de aantrekkingskracht van de koopsector neemt de vraag naar dure eengezins-huurwoningen af. Beheerstichting Westambacht verkoopt deze woningen op kleine schaal. Er zijn geen probleemcomplexen in de gemeente Monster.

In 1997 zijn naar verwachting 85 woningen voor urgenten benodigd. Gezien het aantal mutaties (155 in 1996) belemmert dit de toewijzing aan niet-urgenten in de sociale-huursector. Er komen naar verwachting weinig woningen vrij voor reguliere woningzoekenden, zodat de doorstroming stagneert.

#### *Conclusies*

- \* De vraag naar kleine woningen is groot en zal in de toekomst toenemen als gevolg van de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens.
- \* Gezien de wachttijden voor geschikte woningen en de geschetste verhuistromen uit hoofdstuk 2 is het aannemelijk dat ouderen en jongeren, gezien het tekortschietende aanbod van huurwoningen in Monster, buiten deze gemeente hun heil zoeken. Frappant is dat er een vertrekoverschot is naar de buurgemeenten 's-Gravenzande, Naaldwijk en Wieringen.
- \* De vraag van urgenten dreigt zo groot te worden, dat het merendeel van de vrijkomende woningen niet aan reguliere woningzoekenden toegewezen kan worden.

---

## HET AANBOD: DE WONINGVOORRAAD

Dit hoofdstuk is opgesplitst in drie delen, te weten de huidige woningvoorraad, de nieuwbouwproductie in het recente verleden en de verwachte bouwproductie in de toekomst. We behandelen deze drie onderwerpen in drie afzonderlijke paragrafen. In bijlage 2 zijn uitgebreide tabellen met de kenmerken van de woningvoorraad in Monster en de overige gemeenten in het Westland opgenomen.

### 5.1 Huidige woningvoorraad

Op 1 januari 1997 telde Monster 7.341 woningen. Het overgrote deel betreft koopwoningen, bijna eenderde deel behoort tot de sociale-huursector. In deze paragraaf geven we een overzicht van de opbouw van de woningvoorraad. De gemeente Monster wordt ook afgezet tegen de overige zes Westlandse gemeenten. De cijfers zijn afkomstig uit het Gemeentelijk Databestand van het OTB en hebben 1 januari 1995 als peildatum. Monster telde toen 7.229 woningen. Omgerekend is dit 19% van de Westlandse woningvoorraad. In tabel II.1 (zie bijlagen) zijn de kengetallen van de zeven Westlandse gemeenten opgenomen. Deze kengetallen zijn geen tellingen. Op basis van CBS- en WBO-gegevens zijn de gemeentelijke kenmerken van de woningvoorraad ingeschat.

#### *Koop domineert, maar minder dan in de overige Westlandse gemeenten*

Zoals al is gezegd, domineert in Monster de koopsector de woningvoorraad. Er staan ruim 4.150 koopwoningen, ofwel 57% van de voorraad. In Nederland bedraagt het percentage 49%. Bijna 10% van de voorraad betreft particuliere huurwoningen. Door de verkoop van particuliere huurwoningen neemt dit aantal de laatste jaren af. Voor Westlandse begrippen hebben Monster en Naaldwijk een groot aandeel sociale-huurwoningen (2.333 woningen in Monster). Hierdoor ligt in Monster het accent wat minder op de koopwoningen dan in de andere zes Westlandse gemeenten.

**Tabel 5.1 Kengetallen woningmarkt Monster, onderscheiden naar kern, 1 januari 1997**

Kern	Aantal Inwoners	Aantal woningen	Aantal Sociale-huur	Aandeel Sociale-huur % voorraad	Mutaties 1996	Aantal Woningzoekenden
Poeldijk	5.792	2.222	924	42%	56	101
Monster	13.276	4.818	1.180	25%	94	357
Ter Heijde	744	286	198	69%	3	10
Gemeente Monster	19.812	7.326	2.302	31%	7	468

Bron: Beheerstichting Westambacht, onderzoek 44 woningen Jan Olierookstraat.

Uit tabel 5.1 blijkt dat binnen de gemeente verschillen zijn waar te nemen. De kern Ter Heijde bestaat voor bijna 70% uit (goedkope) sociale-huurwoningen. De mutatiegraad is er vrijwel nihil en het aantal woningzoekenden gering. In Poeldijk bestaat de voorraad voor 42% uit sociale-huurwoningen, in de kern Monster bedraagt dat percentage slechts 25%. Gezien het aantal woningzoekenden en het aantal vrijkomende woningen van het afgelopen jaar bestaat in de kern Monster een grotere druk op de woningmarkt dan in Poeldijk. Ter Heijde neemt gezien de kenmerken van de voorraad en de incidentele mutaties een aparte positie in.

#### *Voor Westlandse begrippen veel meergezinswoningen*

Ongeveer 16% van de woningvoorraad betreft meergezinswoningen (1.150 woningen). Dit is minder dan het Nederlands gemiddelde (29%). Ruim 700 meergezinswoningen behoren tot de sociale-huursector en bijna 300 tot de koopsector. Monster, Naaldwijk, Schipluiden en Wateringen zijn de Westlandse gemeenten met relatief veel gestapelde woningen.

#### *Gemiddelde ouderdom voorraad, maar voor Westlandse begrippen relatief oud*

Ongeveer 22% van de woningen is voor of tijdens de Tweede Wereldoorlog gebouwd, 36% in de periode 1945-1970 en 42% na 1970. In Nederland bedragen deze percentages respectievelijk 25%, 32% en 44%. De afwijkingen zijn niet bijzonder groot, zodat we niet kunnen spreken van een jonge of oude voorraad. Vergeleken met de overige Westlandse gemeenten, zijn de woningen in Monster echter relatief oud. Opvallend weinig woningen zijn na 1970 gebouwd. De gemeente betitelt de bouwkundige kwaliteit van vrijwel het totale bestand als redelijk tot goed. In de oude dorpskernen van Monster en Poeldijk zijn er echter enkele aandachtsgebieden. Dit zijn:

- Herenstraat, Molenweg/Molenstraat, Rijnweg, Kerkpad, omgeving Duinstraat en Choorstraat in Monster;
- Voorstraat, Fonteinstraat en Jan Olierookstraat in Poeldijk.

*Veel grote woningen, maar voor Westlandse begrippen een fors aandeel kleine*

In bijna alle gemeenten in het Westland heeft ruim eenderde deel van de woningvoorraad vijf of meer kamers. In Nederland ligt dit percentage op 28%. Ook in Monster staan veel grote woningen. Echter, een kwart van de voorraad heeft maximaal drie kamers. Voor Westlandse begrippen is dit fors. Dit wordt veroorzaakt doordat er ook in de koopsector relatief veel driekamerwoningen te vinden zijn. Uit tabel 5.2 blijkt dat het accent in de koopsector op woningen van minimaal vier kamers ligt. Bij particuliere huurwoningen gaat het vooral om driekamerwoningen, bij de sociale-huursector om vierkamerwoningen.

*Veel dure koopwoningen, gemiddeld huurniveau*

In alle gemeenten in het Westland overheerst het dure koopsegment. Ongeveer 27% valt in de prijsklasse tot f 195.000,-. In Nederland en Zuid-Holland bedraagt dit percentage 46%. Binnen het Westland zijn geen significante verschillen waarneembaar. Qua huurprijs valt op dat de differentiatie tussen de Nederlandse en Westlandse situatie weinig afwijkt. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld buurgemeente 's-Gravenzande. Hier staan veel dure huurwoningen. In Maasland ligt het accent op het goedkope huursegment.

*Sociale huursector*

Beheerstichting Westambacht beheert 1.243 bereikbare huurwoningen. Dit zijn woningen met een huurprijs van minder dan f 679,-. Huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau kunnen in deze woningen wonen zonder dat de fliatteringsgrens wordt overschreden. Nog eens 535 woningen hebben een huur tussen de f 679,- en f 810,-. Volgens de normen van het ministerie van VROM zijn ook deze woningen betaalbaar voor de primaire doelgroep. De totale betaalbare voorraad in de sociale-huursector komt daarmee op 1.778 woningen. Verder telt Beheerstichting 555 dure huurwoningen. Deze woningen hadden per 1 juli 1996 een kale huur van f 810,- of meer. Tabel 5.3 geeft de huurdifferentiatie van het woningbezit van Beheerstichting Westambacht weer.

Circa de helft van de sociale-huurwoningen staat in de kern Monster: 1.180 woningen. Hier domineren de eengezinswoningen met minimaal vier kamers. Deze in totaal 650 woningen zijn over diverse prijsklassen verdeeld. Ook staan er nog eens 100, veelal duurdere, kleine eengezinswoningen en 180 kleine flat- of benedenwoningen. Het merendeel hiervan heeft een huur van meer dan f 600,-; 69 woningen zijn alleen met traplopen te bereiken. Daarnaast staan er ruim 140 grote flatwoningen met lift en 10 grote flatwoningen zonder lift. Specifieke ouderenwoningen maken slechts een klein deel van de voorraad sociale-huurwoningen uit: circa 75. Deze woningen behoren niet tot het goedkope segment.

**Tabel 5.2 Aantal kamers (woon- en slaapkamers), onderscheiden naar eigendomsverhouding, Monster, 1995 (in %)**

Aantal kamers	Koop	Part. huur	Sociale-huur	Totaal
≤ 3 kamers	20	53	28	24
4 kamers	37	23	51	41
≥ 5 kamers	43	24	21	35
Totaal	100	100	100	100

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

**Tabel 5.3 Woningen Beheerstichting Westambacht, onderscheiden naar huurklasse; kale huur**

Kale huurprijs	Aantal woningen
≤ f 350,-	75
f 350,- t/m f 504,-	295
f 504,- t/m f 600,-	530
f 600,- t/m f 679,-	343
f 679,- t/m f 810,-	535
f 810,- t/m f 1.048,-	543
> f 1.048,-	12
Totaal	2.333

Bron: Beheerstichting Westambacht.

In Poeldijk ligt, in vergelijking met Monster, het accent wat meer op de meergezinswoningen. Van de 925 woningen in Poeldijk zijn er 500 eengezinswoningen met vier of meer kamers. Deze zijn over diverse prijsklassen verspreid. Verder staan er circa 130 flatwoningen met lift (vier kamers, > f 600,-), 120 flatwoningen zonder lift in diverse grootten en huurprijzen, 125 (bijna allemaal) dure specifieke ouderenwoningen en een gemêleerd aanbod van circa 50 benedenwoningen.

Ter Heijde kent een eenzijdige opbouw. Enkele uitzonderingen daargelaten staan er louter goedkope eengezinswoningen met minimaal vier kamers.

Indien we benedenwoningen, flatwoningen met lift en specifieke woningen voor ouderen als geschikte woningen voor ouderen beschouwen, dan betreft dit 635 woningen. Circa 270 van deze woningen zijn flatwoningen van vier of meer kamers, waarbij een lift aanwezig is. Deze voorraad zou beter geschikt gemaakt kunnen worden voor kleinere huishoudens door twee kleine kamers samen te voegen tot één grotere kamer. Hierdoor ontstaat een royale driekamerwoning.



## 5.2 Recente nieuwbouw

### *Woningvoorraad groeit minder snel*

Uit afbeelding 5.1 blijkt dat de jaarlijkse toename van de woningvoorraad in Monster de afgelopen jaren geleidelijk aan is afgenomen. Was de netto-toename in de periode 1983-1987 nog een kleine 150 woningen en in de periode 1988-1990 nog ruim 100 per jaar, in de periode 1991-1995 bedroeg de groei gemiddeld 80 woningen per jaar. De afnemende groei werd veroorzaakt door een combinatie van een geringer nieuwbouwprogramma en een stijging van het aantal gesloopte woningen.

### *Recentelijk veel koopwoningen in de vrije sector gebouwd*

In tabel II.2 (zie bijlage) is de nieuwbouwproductie in het Westland weergegeven. De tabel omvat de periode 1989 tot en met 1995. In deze zes jaar zijn er 733 woningen in Monster gebouwd. Bijna tweederde deel behoort tot de vrije sector, dat wil zeggen betreft geen premiehuur of -koopwoningen of woningbouw in de sociale-huursector. Het zijn bijna uitsluitend koopwoningen. Uit het Bestand Verleende Bouwvergunningen van het CBS kunnen we afleiden, dat bij driekwart van de in deze periode verleende bouwvergunningen aan koopwoningen, de stichtingskosten meer dan f 227.000,- bedroegen (omgerekend naar prijspeil 1995). Circa 10% van de nieuwboukoopwoningen betreft gestapelde woningen. In Monster bedroeg de bouwproductie in de periode 1989-1995 jaarlijks ruim 100 woningen. Alhoewel ook hier de vrije sector sterk domineert, zijn er in Monster relatief veel woningen in de premiekoopsector gebouwd. In vergelijking met andere gemeenten betreft het vaak meergezinswoningen.

### *Weinig nieuwbouw in sociale-huursector*

Zowel in Monster als in het Westland behoorde volgens het CBS 17% van de nieuwbouw tot de sociale-huursector. Beheerstichting Westambacht geeft aan dat, met uitzondering van kleinschalige vervangende nieuwbouwprojecten, in de periode 1989-1995 slechts 67 sociale-huurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd. Inclusief deze kleinschalige projecten zou slechts maximaal 10% van de nieuwbouwprojecten tot de sociale-huursector behoren; beduidend minder dan het Westlands gemiddelde. Deze woningen bestaan voor het merendeel uit meergezinswoningen. In Monster is, met uitzondering van vervangende nieuwbouw, sinds 1993 geen enkel nieuwbouwproject in de sociale-huursector meer opgeleverd.

### *Nieuwbouw bestaat relatief veel uit meergezinswoningen*

Vergelijken we Monster met de overige gemeenten in het Westland, dan valt op dat er relatief veel gestapelde woningbouw plaatsvindt (28%). Ook in Naaldwijk en Schipluiden zijn de afgelopen jaren relatief veel meergezinswoningen gebouwd. In de vorige paragraaf zagen we al dat in Monster het accent bij de woningvoorraad wat minder op koopwoningen en eengezinswoningen ligt dan in de meeste andere gemeenten in het Westland. Uit het bovenstaande blijkt dat dit ook geldt voor de recente nieuwbouwprojecten. Het woningaanbod is hierdoor diverser dan in de meeste andere Westlandse gemeenten, maar de koopsector blijft sterk domineren.

### *Bouwproductie neemt naar verwachting toe*

Tot het jaar 2000 zal de bouwproductie naar verwachting weer op het niveau van de jaren tachtig liggen. Voor de periode tot 2010 lopen de verwachtingen uiteen. In afbeelding 5.1 is een minimale (Primos-prognose) en een maximale variant (provincieprognose) weergegeven. In absolute aantallen gaat het om een netto-groei van 0 tot 50 woningen per jaar. Deze en twee andere varianten komen nu aan bod.

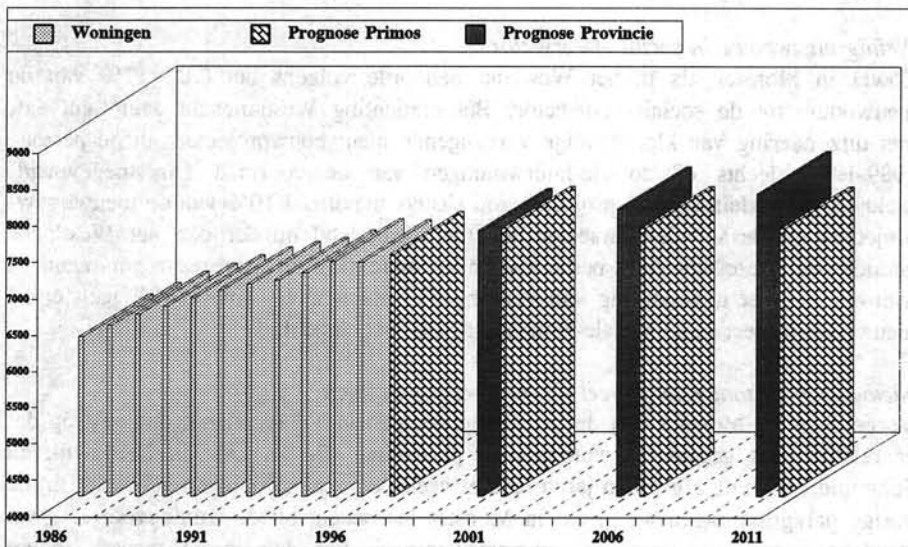
De huidige nieuwbouwplannen (De Grote Geest) geven aan dat het bouwprogramma eenzijdiger is dan het zojuist geschetste beeld: de koopsector domineert in de nabije toekomst sterk.

### **5.3 Toekomstige woningvoorraad**

#### *Omvang nieuwbouw is sterk bepalend voor toekomstige groei van de bevolking*

Het Westland kent een zeer gespannen woningmarkt. De vraag naar woningen overtreft het aanbod. In het dure huursegment kan wellicht, zoals elders in Nederland al gewoon is, een aanbodoverschot ontstaan. Het Westland is één van de regio's waar de groei van de woningvoorraad de groei van het aantal huishoudens bepaalt.

**Afbeelding 5.1 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Monster (1986-1996) en verwachte ontwikkeling tot 2011 volgens prognoses Primos en Provincie Zuid-Holland**



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Zuid-Holland 1994, Primospoggnose 1996, bewerking OTB.

**Tabel 5.4 Jaarlijkse groei woningvoorraad (nieuwbouw - sloop) gemeente Monster volgens prognose provincie, prognose Primos, structuurplan en bouwprogramma gemeente Monster; 1996-2010.**

Periode	Provincie- prognose*	Primos- prognose	Maximum Structuurplan	Bouwprogramma Monster**
Toename 1996-2000	84	119	76	107
Toename 2000-2005	60	0	40	45
Toename 2005-2010	43	0	40	32
Voorraad 2000	7.650	7.682	7.514	7.641
Voorraad 2005	7.950	7.682	7.714	7.867
Voorraad 2010	8.166	7.682	7.911	8.026
Totale toename 1996-2010	938	474	699	814

\* 1995 in plaats van 1996.

\*\* Exclusief 185 woningen Westerhonk (1998-2002).

Bron: (1) Bevolkingsprognose 1994 provincie Zuid-Holland.

(2) Primos-prognose 1995.

(3) Structuurplan Westland, 1995.

(4) Ontwerp Volkshuisvestingsplan Monster 1996.

Dit in tegenstelling tot regio's met een minder gespannen woningmarkt. De groei van de woningvoorraad wordt op zijn beurt weer bepaald door de hoogte van de nieuwbouwcontingenten.

Een groei van de woningvoorraad hoeft in principe niet automatisch tot een groei van het aantal huishoudens te leiden, maar kan zich uiten in leegstand. In Monster is hiervan echter geen sprake. Om deze reden speelt bij de bevolkings- en huishoudensprognoses van de gemeente Monster het verwachte bouwprogramma een belangrijke rol. Met dit bouwprogramma kan de gemeente niet alleen bevolkingsgroei sturen, ook kan zij met de differentiatie sturing geven aan de beoogde doelgroepen. In tabel 5.4 is de jaarlijkse netto-groei van de woningvoorraad tot het jaar 2010 te zien. Er zijn vier varianten opgenomen.

#### *Groei van de woningvoorraad: vier varianten*

De eerste is de groei die als onderlegger is gebruikt voor de prognose van de provincie Zuid-Holland (basisjaar 1993). De toename van de woningvoorraad daalt geleidelijk van jaarlijks 84 woningen in de periode 1996-2000 tot 43 woningen in de periode 2005-2010.

De tweede variant betreft de Primos-prognose. Dit is het model dat het ministerie van VROM hanteert (basisjaar 1995). Opvallend is dat deze prognose na 2000 ervan uitgaat, dat de toevoegingen aan de woningvoorraad even groot zullen zijn als de onttrekkingen. Met andere woorden: de woningvoorraad groeit per saldo niet meer.

De derde variant is de maximumvariant van het Structuurplan Westland. Dit plan is in 1995 vastgesteld. De zeven gemeenten die in het Westland liggen, hebben

richtcijfers (maximumgrenzen) voor de toekomstige woningvoorraad aangegeven. In totaal zou het aantal woningen tot het jaar 2010 met maximaal 700 mogen groeien. Het in mei 1996 vastgestelde Streekplan Zuid-Holland West zal niet leiden tot grote wijzigingen. De Westlandse gemeenten mogen - net als bij het intergemeentelijk structuurplan - in gezamenlijk overleg, maar binnen het kader van de lokale woningbehoefteramingen, het woningbouwprogramma vormgeven. Dit gebeurt in de vorm van nieuwbouwcontingenten. De totale Westlandse voorraad zou volgens het streekplan op 1 januari 2010 maximaal 45.800 woningen mogen bedragen.

Tenslotte is het voorgenomen gemeentelijke bouwprogramma in de tabel opgenomen. Dit bouwprogramma is gecorrigeerd voor de verwachte onttrekkingen aan de voorraad (19 woningen per jaar). Het voorgenomen bouwprogramma overschrijdt de maxima die in het Westlandse Structuurplan gesteld zijn. Vooral in de komende jaren is een forse bouwproductie te verwachten. De getallen zijn exclusief de bouw van 185 woningen op het terrein van het Westerhonk. Dit is een zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke handicap. Westerhonk zal zelf zorg moeten dragen voor het extra contingent woningen. Recentelijk zijn twee projecten aan de lijst toegevoegd waarvoor extra contingent benodigd is. Dit is een project van 24 woningen voor de stichting Philadelphia (Tempelhof) en 90 appartementen voor De Witte Brug. Dit laatste betreft de sloop van een verzorgingstehuis en realisatie van zelfstandige appartementen. Dit initiatief sluit aan bij het rijksbeleid dat tot doel heeft ouderen langer zelfstandig te laten wonen.

#### *In het gemeentelijk bouwprogramma een sterke nadruk op de koopsector*

Minimaal 80% van de nieuwbouw zal gerealiseerd worden in de koopsector. Voor de huursector is geen bodemgrens gedefinieerd. Verder ligt het accent sterk op eengezinswoningen. Binnen de bestaande bebouwde kom zijn de mogelijkheden voor meergezinswoningen aan beperkingen onderhevig. De woningen zullen moeten aansluiten bij het dorpse karakter. Dit brengt beperkingen voor het aantal bouwlagen met zich mee. Op uitleggebieden zijn de mogelijkheden groter.

#### *Grote bouwlocaties beperkt*

De gemeente Monster telt twee uitleglocaties. De eerste is De Grote Geest. Hier kunnen op korte termijn circa 440 woningen gerealiseerd worden. Verder kan op de wat langere termijn Poeldijk Noord II ontwikkeld worden (166 woningen). Een bijzondere locatie is Polanen, waar het zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke handicap Westerhonk gevestigd is. Er zijn plannen om via een 'omgekeerde integratie' burgers naar nog te ontwikkelen nieuwbouwwoningen binnen het Zorgcentrum te brengen. De capaciteit (inclusief vervangende nieuwbouw voor zorgwoningen) bedraagt 235 woningen.

De overige woningbouw zal binnen de bebouwde kom moeten plaatsvinden. Twee grotere locaties liggen op korte afstand van het gemeentehuis: Klooster (49 woningen) en Tempelhof (24 woningen).

Het tot zelfstandige woningen ombouwen van het verzorgingshuis De Witte Brug vergt geen nieuwe bouwlocatie.

## 5.4 Samenvatting en conclusies

### *Samenvatting*

Koop domineert in Monster. Er staan echter in Monster voor Westlandse begrippen veel meergezinswoningen. De woningvoorraad is relatief oud, maar de bouwkundige kwaliteit is goed. Er staan veel grote woningen. Het accent ligt op de dure koopwoningen, het huurniveau is gemiddeld.

De groei van de woningvoorraad is sinds het begin van de jaren tachtig afgenomen. Dit komt door een combinatie van een geringer nieuwbouwprogramma en een stijging van het aantal gesloopte woningen. Recentelijk (1989-1995) zijn veel koopwoningen in de vrije sector gebouwd. In de sociale-huursector is in deze jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd, de laatste jaren zelfs helemaal niets meer. De nieuwbouw is voor Westlandse begrippen redelijk gedifferentieerd, maar de komende jaren ligt het accent sterk op de duurere vrije-sectorbouw in het koopsegment.

Naar verwachting neemt de bouwproductie op de korte termijn toe. Na 2000 zal de groei van de woningvoorraad in Monster geleidelijk minder worden. Het percentage huurwoningen in de nieuwbouwproductie bedraagt volgens het gemeentelijk bouwprogramma maximaal 20%. Er is echter geen bodemgrens gedefinieerd. Er zullen naar verwachting met name eengezinswoningen gebouwd worden.

De omvang van de nieuwbouw is sterk bepalend voor toekomstige groei van de bevolking. Het voorgenomen bouwprogramma van de gemeente Monster zou leiden tot een grotere woningvoorraad dan in het structuurplan is aangegeven. Met de differentiatie van het bouwprogramma heeft de gemeente sturingsmogelijkheden voor de beoogde samenstelling van de bevolking in handen.

Monster kent twee uitbreidingslocaties: De Grote Geest en Poeldijk Noord II (samen 600 woningen). Daarnaast is er de bijzondere locatie Polanen. Hier kunnen 235 woningen ontwikkeld worden op het terrein van het zorgcentrum voor verstandelijk gehandicapten Westerhonk. Nog onduidelijk is in hoeverre deze woningen onderdeel zijn van de afspraken in het structuurplan of als een extra aanvulling gezien moeten worden. Hiervoor zijn waarschijnlijk extra contingenten benodigd. Dit geldt ook voor de woningen voor verstandelijk gehandicapten op het terrein Tempelhof en de 90 appartementen voor ouderen van het project De Witte Brug.

De overige woningbouw (voor zover nodig) zal binnen de bebouwde kom gerealiseerd moeten worden. Aan locaties is er, ondanks het restrictieve beleid in het streekplan, vooralsnog geen gebrek.

### *Conclusies*

- \* De huidige woningvoorraad in Monster is eenzijdig samengesteld, alhoewel hij voor Westlandse begrippen nog als relatief heel gedifferentieerd omschreven kan worden. Het voorgenomen nieuwbouwprogramma laat zien dat het accent weer sterk op de eengezinskoopsector komt te liggen. Er is in het

bouwprogramma geen bodemgrens voor de (sociale-)huursector opgenomen en er zullen met name eengezinskoopwoningen gebouwd worden.

\* Voor bijzondere projecten als Polanen, Tempelhof en De Witte Brug zijn nog geen contingenten beschikbaar.

In hoofdstuk 2 is de toekomstige vraag naar woningen in Monster beschreven. De bevolkingsontwikkeling staat hier centraal. Hoofdstuk 3 behandelt de huidige vraag naar koopwoningen; hoofdstuk 4 de vraag naar huurwoningen. In hoofdstuk 5 is het huidige aanbod beschreven. Uit de gegevens is een aantal conclusies getrokken. Deze conclusies bundelen we nu tot knelpunten, waarmee de woningmarkt in Monster kampt of waarmee zij in de nabije toekomst te maken krijgt. Getracht is alleen de hoofdknelpunten in beeld te brengen. In het volgende hoofdstuk komen we tot een mogelijke oplossingsstrategie.

### **6.1 Knelpunten**

Uit de conclusies zijn zes knelpunten gedestilleerd. Deze behandelen we nu achtereenvolgens.

- 1. Nieuwbouwwoningen kunnen niet langer meer voor inwoners uit Monster gereserveerd worden, ook niet via privaatrechtelijke constructies*

In het recente verleden werden nieuwbouwwoningen bij voorrang onder de lokale woningzoekenden verdeeld. Gezien de grote vraag van de inwoners uit Monster, het geringe aanbod en de gehanteerde voorrangregels, kwam het er in de praktijk op neer, dat elke nieuwbouwwoning in de koopsector bij oplevering betrokken werd door een inwoner uit de gemeente Monster. Deze markt was dus buitengewoon effectief afgeschermd. Zodra de nieuwe Huisvestingswet van kracht is, zullen lokale woningzoekenden ook bij dit soort projecten geen voorrang meer hebben op woningzoekenden van buiten de gemeente Monster. Vanwege het in het streekplan vastgelegde provinciaal restrictieve ruimtelijke-orderingsbeleid van het Westland is het nog wel steeds mogelijk om regionale voorrangregels in te stellen. Dit betekent dat de inwoners uit Monster meer concurrentie kunnen krijgen van de woningzoekenden uit de overige zes gemeenten in het Westland. Anderzijds zullen de inwoners

uit Monster ook meer kans hebben op nieuwbouwoopwoningen in de zes overige gemeenten in het Westland. Dit schept dus extra mogelijkheden.

Dit knelpunt heeft echter geen oplossingsstrategie. De nieuwe Huisvestingswet is ondubbelzinnig en kan door de gemeente als een niet te beïnvloeden gegeven beschouwd worden.

## *2. De druk op het woningmarktsegment dat geschikt is voor ouderen is groot en neemt toe*

Alhoewel er een vertrekoverschot van ouderen is, vergrijsst de bevolking. Het aantal ouderen neemt toe. Tot 2011 betreft het vooral de 55- tot 65-jarigen (+ 490 huishoudens). Na 2011 gaat het om een snelle groei van de 65-plussers. Deze groep zal tot 2011 met circa 330 huishoudens toenemen. De vraag naar ouderenwoningen zal dus fors toenemen.

Uit de vraag naar woningen in de huursector blijkt dat jongeren en ouderen de langste wachttijden hebben. Voor de doorgaans goedkopere meergezinswoningen en de woningen die geschikt zijn voor ouderen gelden de langste wachttijden. De doorgaans duurdere eengezinswoningen kennen de kortste wachttijden. We kunnen concluderen dat jongeren en ouderen die op zoek zijn naar een huurwoning de meeste moeite hebben hun woonwensen te realiseren. Het gaat voornamelijk om kleine woningen.

Uit de migratiecijfers blijkt dat juist deze groepen de gemeente Monster verlaten. Er is sprake van een vertrekoverschot van 65-plussers. In absolute aantallen gaat het om 95 ouderen in vijf jaar. Het is frappant dat ouderen elders in het Westland hun woonwensen op kleine schaal wel kunnen realiseren.

Met de toenemende vergrijzing neemt ook de vraag naar kleinere woningen (drie kamers) toe. Dit marktsegment kent binnen de huursector nu echter al een grote druk. In de koopsector is er in dit segment nauwelijks aanbod. Dit geldt zowel voor de bestaande voorraad als de voorgenomen nieuwbouwprojecten.

## *3. De vraag van jongeren naar woningen is veel groter dan het aanbod*

Het aantal jongeren en jonge gezinnen neemt volgens de Primos-prognose sterk af (530 huishoudens). Daarbij moet in het achterhoofd gehouden worden, dat in de prognose verondersteld is dat de woningvoorraad na het jaar 2000 niet zal toenemen. Volgens het bouwprogramma van de gemeente Monster worden in de periode 2000-2010 echter bijna vierhonderd woningen gebouwd. Deze bouwstroom zal zeker ook jongeren aantrekken, zodat het aantal huishoudens met een jonge hoofdbewoner minder snel zal teruglopen dan de Primos-prognose veronderstelt.



De mogelijkheden in de goedkope koopsector zijn sterk afgenomen. Het aanbod van goedkope koopwoningen is door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren drastisch verminderd. Was begin jaren negentig nog ruim 60% van het aanbod beneden de twee ton, vorig jaar was dat maar circa 10%. Het wegvallen van het goedkope koopsegment belemmert met name jongeren als starters en doorstromende huurders om een woning te kopen. Zij wonen immers nog niet in een zelfstandige koopwoning en kunnen het (sterk gestegen) kapitaal dat zo'n woning vertegenwoordigt, niet inbrengen om een duurdere koopwoning betaalbaar te maken. Dit betekent dat jongeren meer en meer op de huursector zijn aangewezen of langer thuis moeten blijven wonen.

Zoals zojuist al bij de ouderen vermeld is, moeten jongeren en ouderen het langst wachten om een geschikte huurwoning te betrekken. Het vrijkomende aanbod betaalbare huurwoningen is gering. Net als bij de ouderen zien we bij de jongeren een structureel vertrekoverschot. Dit geldt niet alleen voor jongeren, die elders een opleiding gaan volgen, maar ook voor de oudere jongeren. Ook hier lijkt het er sterk op dat sommigen wel in de buurgemeenten een woning weten te bemachtigen.

#### *4. Bestaande voorraad boven f 250.000,- komt veel vestigers ten goede*

Terwijl de ouderen en jongeren moeite hebben hun woonwensen in Monster te realiseren, komen de vrijkomende koopwoningen boven de distributiegrens vaak in handen van inwoners uit andere gemeenten. Dit kunnen we concluderen, omdat vestigers niet in groten getale via de huursector en de nieuwbouwprojecten in Monster binnenkomen. Deze woningen zijn afgeschermd voor vestigers en komen - enkele uitzonderingen daargelaten - inwoners uit het Westland ten goede. Dure huurwoningen in de particuliere huursector zijn er nauwelijks. Deze kunnen voor vestigers slechts een marginale rol spelen.

Het kopen van een vrijkomende woning in het geliberaliseerde deel van de woningmarkt, is voor huishoudens de frequentst toegepaste manier om zich in het Westland te vestigen. Ook het woningzoekendenbestand van makelaar Borgdorff wijst in deze richting. Het gaat vooral om huishoudens met opgroeiende kinderen. Ruim eenderde deel van de vestigers blijkt uit Den Haag te komen.

Inwoners van het Westland ondervinden in de bestaande koopvoorraad forse concurrentie van huishoudens die zich in het Westland willen vestigen. Volgens makelaar Borgdorff zijn de Westlanders evenwel bereid wat hogere prijzen te betalen dan potentiële vestigers. Zij hechten er sterker aan in het Westland te kunnen blijven wonen. Extra aanbod van dure koopwoningen op de VINEX-locaties kan ertoe leiden dat de vraagdruk vanuit Den Haag/Oud-Haaglanden op het Westland afneemt. Immers, binnen de regio is het aantal alternatieven vergroot.

5. *De woningvraag van urgente woningzoekenden dreigt meer te worden dan de helft van het jaarlijks vrijkomende aanbod van huurwoningen*

In 1997 zijn naar verwachting 85 woningen voor urgenten (medisch urgenten, sociaal urgenten, statushouders en dergelijke) benodigd. Gezien het aantal mutaties (155 in 1996) belemmert dit de toewijzing aan niet-urgenten. Er komen naar verwachting weinig woningen vrij voor reguliere woningzoekenden, zodat de doorstroming in de huursector stagneert.

6. *Contingenten voor bijzondere projecten ontbreken*

Voor de projecten Polanen (185 woningen), Tempelhof (24 woningen) en De Witte Brug (90 woningen) zijn nog geen contingenten beschikbaar. Het betreft projecten voor respectievelijk omgekeerde integratie van verstandelijk gehandicapten, verstandelijk gehandicapten zelf en een project om een verzorgingstehuis voor ouderen te vervangen door zelfstandige woningen.

Net als bij het eerste knelpunt zijn hier de sturingsmogelijkheden van de lokale partijen hier gering. Uitvoering van de bijzondere projecten zal afhankelijk zijn van overlegresultaten met de provincie Zuid-Holland en de zes overige gemeenten in het Westland.

Met maatregelen binnen zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw kunnen de knelpunten aangepakt worden. Eerst gaan we in op de mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. Dit gebeurt in paragraaf 7.1. Paragraaf 7.2 beschrijft de rol die nieuwbouw kan spelen.

### **7.1 Bestaande voorraad**

De knelpunten 2,3,5 en 6 hebben voor een groot deel betrekking op de sociale-huursector. Deze zou aangepast en wellicht uitgebreid moeten worden. Van belang daarbij is, dat de omvang van de voorraad betaalbare woningen in het oog gehouden moet worden. De primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid zal immers ook in de toekomst financieel passend gehuisvest moeten worden.

*Randvoorwaarde oplossingsstrategie: kernvoorraad in stand houden en waar mogelijk uitbreiden*

De primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid in Monster telt circa 2.400 huishoudens, waarvan er 1.200 op de huursector zijn aangewezen. In Monster staan 1.788 betaalbare sociale-huurwoningen (< f810,-). Ongeveer 1.240 van deze woningen zijn onder de huidige IHS-regels, voor huishoudens met een minimum-inkomen bereikbaar. Het betreft woningen met een maximale huur van f 679,-. Zij vormen de kernvoorraad.

Uit het landelijk woningbehoefte-onderzoek blijkt dat in het Westland 35% van de kernvoorraad niet door de doelgroep bewoond wordt. Voor Monster betekent dit omgerekend circa 430 woningen. Passen we dit percentage toe op de betaalbare voorraad, dan gaat het om circa 625 betaalbare woningen die niet beschikbaar zijn voor de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Voor de 1.200 doelgroepers zijn dan slechts ongeveer 1.160 betaalbare sociale-huurwoningen beschikbaar. Verder is er nog aanbod in de particuliere huursector.

De omvang van deze kernvoorraad is onbekend. Wel is duidelijk, dat deze afkalft. Bij mutatie van de bewoners gaan veel panden in de verkoop.

Het bovenstaande geeft aan dat de marges om de doelgroep betaalbaar te huisvesten in Monster niet groot zijn. Het beleid van Beheerstichting Westambacht is erop gericht de beschikbaarheid van goedkope woningen te vergroten. Vrijkomende woningen worden volgens de passendheidscriteria uit de regionale Huisvestingsverordening toegewezen. Daarna kunnen geen toetsingen van het inkomen aan de huurprijs meer plaatsvinden. Waar mogelijk zal getracht worden te goedkoop wonende huishoudens te verleiden naar duurere huurwoningen of goedkope koopwoningen te verhuizen. In de praktijk blijken deze huishoudens moeilijk te verleiden te zijn. Zeker indien de prijs-kwaliteitverhouding van hun woning, zoals in Monster vaak het geval is, gunstig is.

Oplossingsstrategieën in de bestaande voorraad moeten er niet toe leiden, dat op grote schaal woningen uit de kernvoorraad verdwijnen. Uitbreiding van het segment betaalbare woningen is zelfs gewenst. De doelgroep in het Westland zal naar verwachting hooguit in geringe mate afnemen. Zeker indien de taakstelling van het Westland in de regio Haaglanden in ogenschouw wordt genomen. Om een tweedeling binnen de regio tegen te gaan, zou het Westland juist meer doelgroepen moeten gaan huisvesten.

#### *Instrumenten*

Aanpassingen van de voorraad van de sociale-huurwoningen kunnen met de volgende instrumenten worden geëffectueerd:

- a. Verkoop;
- b. Aanpassing woning (plus huurverhoging);
- c. Huurverhogingen en -verlagingen;
- d. Samenvoeging en splitsing van woningen;
- e. Sloop van woningen;
- f. Aankoop van woningen

#### *Ad a.*

Verkoop van goedkope en middeldure sociale-huurwoningen is in Monster niet aan de orde, gezien de druk op het huursegment. Er worden alleen op kleine schaal dure huurwoningen verkocht (tot op heden 17 woningen in de Sutoriusstraat). Hierbij spelen de toekomstige verhuurbaarheid en het genereren van middelen die elders in het belang van de volkshuisvesting ingezet kunnen worden een belangrijke rol. In de nabije toekomst zullen ook dit de twee motieven zijn om dure huurwoningen te verkopen.

#### *Ad b.*

Aanpassingen van woningen om aan de grote vraag van jongeren, ouderen en kleine huishoudens, te voldoen vinden plaats. Het gaat vooral om woningen met lage huren, die na verbetering nog steeds tot de kernvoorraad behoren. Huurprijzen

worden bijvoorbeeld opgetrokken van *f* 500,- naar *f* 650,- à *f* 700,-. Leidraad hiervoor zal de portfolio-analyse van Beheerstichting Westambacht zijn. Overigens is het soms niet noodzakelijk de woningen te transformeren. Het wijzigen van de huisvestingsverordening kan er ook toe leiden, dat woningen voor bredere doelgroepen beschikbaar komen. Flatwoningen met vier kamers zijn, volgens de passendheidscriteria in de huisvestingsverordening, niet toegankelijk voor eenpersoonshuishoudens. Indien twee kleine kamers samengevoegd worden, mogen er wel eenpersoonshuishoudens wonen. Dit kan ook bewerkstelligd worden door de passendheidscriteria af te stemmen.

Ad c.

Het verlagen van huurprijzen om een dure woning in de kernvoorraad te tillen is gezien de financiële positie van Beheerstichting Westambacht, niet aan de orde. Verkoop en de middelen elders in de volkshuisvesting inzetten genieten de voorkeur van Westambacht.

Ad d.

Samenvoeging en splitsing van woningen brengen hoge kosten met zich mee en worden in de praktijk niet uitgevoerd in Monster.

Ad e.

Sloop van woningen vindt gedoseerd op kleine schaal plaats. Het gaat om projecten met een slechte bouw- en woontechnische kwaliteit. De insteek is hier vervangende nieuwbouw voor terug te plaatsen in een segment met een grote vraagdruk.

Ad f.

De aankoop van woonpanden gebeurt incidenteel en biedt in Monster, vanwege de hoge prijzen, weinig soelaas voor het realiseren van goedkope en adequate huisvesting. Aankoop van panden uit de particuliere huursector is, gezien de geringe omvang van deze voorraad, niet op grote schaal mogelijk.

Uit bovenstaande opsomming blijkt dat de meeste kansen liggen bij het gebruik van instrument ad B: het aanpassen van woningen. Als structurele oplossing zou dit vooral moeten gebeuren in segmenten waar de vraag dreigt af te nemen. Behoudens dure eengezinswoningen is de vraagdruk in Monster nergens zo laag dat er goedkope woningen 'over zijn'. In hoofdstuk 4 concludeerden we dat er een tekort is van circa 300 huurwoningen. Aanpassingen van woningen leiden dus vooral tot een gelijkere verdeling van de vraagdruk. Doel zal dan zijn bijvoorbeeld meer woningen geschikt te maken voor ouderen, zodat de huisvestingsmogelijkheden vergroot worden en de wachttijd logischerwijze wordt verkort. Bij jongeren gaat het niet zozeer om het geschikt maken van woningen, maar vooral om het concreet kunnen aanbieden van betaalbare woningen, ongeacht het type.

Stel, dat het de doelstelling is de groei van 330 65-plussers tot 2011 voor een derde deel in de sociale-huursector (= huidig aandeel) op te vangen, dan betekent dit dat

110 huurwoningen extra beschikbaar moeten zijn voor ouderen. Dit komt bovenop de huidige vraag waaraan nu niet kan worden voldaan (110 huishoudens). Als het de doelstelling is in deze vraag te voorzien, dan zullen er in 2011 in totaal 220 woningen extra geschikt gemaakt moeten worden en beschikbaar moeten zijn voor ouderen. Dit zijn circa 15 woningen per jaar. Luidt de doelstelling in de helft van deze extra vraag te voorzien (110 + 55 huishoudens), dan zullen er jaarlijks 11 woningen extra beschikbaar moeten zijn voor ouderen.

Wat de jongeren betreft: een doelstelling zou kunnen zijn het vertrekoverschot van de 25- tot 29-jarigen om te buigen in een evenwichtssituatie. Dit betekent dat er in vijf jaar negentig extra jongeren aan een woning geholpen moeten worden. Vanwege het hoge prijsniveau in de koopsector zal de druk van jongeren op de huursector naar verwachting toenemen. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 1,5, betekent dit 60 woningen per 5 jaar, ofwel 12 per jaar. Indien tweederde deel van de jongeren in de huursector gehuisvest zou worden, betreft het circa 8 woningen per jaar.

De bovengenoemde doelstellingen voor ouderen en jongeren, leveren een totale taakstelling in de huursector op van circa 23 woningen per jaar, ofwel bijna 350 woningen tot het jaar 2011. Dit is liefst 15% van de totale voorraad huurwoningen, die aangepast zou moeten worden voor met name ouderen. Duidelijk wordt dat dit alleen niet voldoende is, maar dat ook toevoegingen aan die voorraad nodig zijn.

#### *Beleidsrichting*

\* Binnen de bestaande voorraad kan woningverbetering een mogelijkheid zijn om de woningen voor nieuwe doelgroepen (met name ouderen!) geschikt te maken. Sloop en vervangende nieuwbouw van huurwoningen, als gevolg van het ontbreken van vraag naar woningen, is niet noodzakelijk. De vraag in het goedkope en het middeldure segment is groot, in het dure segment is verkoop een reëlere optie. Sloop dient met name overwogen te worden als verbouwingen/renovatie geen soelaas bieden om binnen de bestaande voorraad de woningen op de veranderende marktomstandigheden aan te passen. Maar gezien de kwaliteit van de woningvoorraad en de druk op de markt zal dit slechts incidenteel plaatsvinden. Omdat aanpassingen tot kwaliteitsverbeteringen en daarmee samenhangende hogere huurprijzen leiden, is het gezien de grote druk op het betaalbare segment niet wenselijk om de voorraad in groten getale te transformeren. Het zal veel meer om incidentele, kleinschalige ingrepen gaan. Nieuwbouw zal daarom een belangrijke voorwaarde zijn om aan de vraag naar huurwoningen te kunnen blijven voldoen en de urgenten te kunnen huisvesten.

## **7.2 Nieuwbouw**

In de koopsector is de vraagdruk groot. Het woningtekort in de koopsector is dubbel zo groot als het tekort in de huursector. Vooral in de prijsklasse tot f 300.000,-

is er volgens de makelaar en het landelijk woningbehoefte-onderzoek veel vraag. De stijgende huizenprijzen leiden (nog) niet tot een kopersstaking. Wel is het zaak bij nieuwbouwprojecten boven de f 400.000,- een vinger aan de pols te houden.

Door het bouwen van kleinschalige meergezinswoningen kunnen de verkoopprijzen gedrukt worden en verbeteren wellicht de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren. Dit biedt ook mogelijkheden om meer kleine woningen op de markt te zetten. Bij de ouderen gaat het eerder om het aanbieden van appartementen in kleinschalige complexen, die vanwege de woningkenmerken geschikt zijn voor ouderenhuisvesting. In tegenstelling tot de jongeren zou bij ouderen vraag naar deze woningen in de wat duurere prijssegmenten zijn. Belangrijk is de locatie van de woningen: hoe dichter bij het centrum, des te kansrijker de projecten zijn.

Als volgend jaar de nieuwe Huisvestingswet van kracht wordt, zal het gedeelte van de markt boven de f 300.000,- niet afgeschermd kunnen worden. Ook niet via privaatrechtelijke constructies. Via de dure koopsector vestigen zich vele inwoners van buiten het Westland in Monster. Dit is te zien aan de ingeschreven woningzoekenden bij makelaar Borgdorff en de migratiecijfers. Deze woningen komen dus veelal niet ten goede aan de inwoners van het Westland. In het segment onder de f 300.000,- kunnen bij een restrictief provinciaal ruimtelijk ordeningsbeleid wel regionale bindingseisen gesteld worden. Nieuwbouw in dit segment komt Westlandse woningzoekenden ten goede.

Ook bij de huidige nieuwbouw in het dure segment is de kans groot dat de woning uiteindelijk door vestigers betrokken wordt. Momenteel kan dit bij de eerste bewoners nog tegengegaan worden door privaatrechtelijke bepalingen te gebruiken. Zo gauw deze bewoners de woning doorverkopen is echter ook nu al geen invloed meer mogelijk.

In het uitbreidingsplan De Grote Geest zijn met name eengezinswoningen opgeleverd. Uit de woningzoekendengegevens bij makelaar Borgdorff blijkt dat voor bijna de helft een meergezinswoning een reële optie is. Voornamelijk ouderen en jongeren hebben interesse in dit woningtype. Nieuwbouw van meergezinswoningen in de koopsector verruimt de huisvestingsmogelijkheden voor deze twee groepen.

#### *Beleidsrichting*

- \* Het Westland kent als gevolg van het provinciaal planologisch beleid in het streekplan, een werend beleid voor woningzoekenden van buiten de regio. Om de vestiging van huishoudens uit Den Haag en andere gemeenten van buiten de regio wat af te remmen, zou het aanbod van koopwoningen in het geliberaliseerde deel van de markt verkleind kunnen worden. Hierdoor komen deze woningen meer dan nu ten goede aan de Westlandse woningzoekenden. De verruiming van de prijsgrens van f 250.000,- naar f 300.000,- zal hieraan bijdragen, maar prijsstijgingen kunnen het effect beperken. Omdat de prijsvorming in de bestaande voorraad niet of nauwelijks beïnvloed kan worden, kan het nieuwbouwprogramma wat soelaas bieden. Doel zou

kunnen zijn meer woningen onder de liberaliseringsgrens aan te bieden. Dit biedt ook mogelijkheden om kleinschalige woongebouwen met appartementen voor jongeren en ouderen te realiseren.

- \* De uitbreiding in de huursector zou vooral op het gebied van de ouderenhuisvesting moeten plaatsvinden. Dit betekent dat de aanpassing van de bestaande voorraad op minder grote schaal hoeft te gebeuren dan het geval zou zijn geweest als er geen nieuwbouw voor ouderen gerealiseerd zou worden. Jongeren kunnen daarentegen meestal in de bestaande voorraad gehuisvest worden, zonder dat deze aangepast hoeft te worden. De huisvestingsverordening vormt echter een addertje onder het gras. Om de huisvestingsmogelijkheden in (de vele) vierkamerwoningen te vergroten, zullen de bezettingsnormen in de huisvestingsverordening soepeler gehanteerd moeten worden. Momenteel geldt het uitgangspunt eengezinswoningen met vier kamers niet aan eenpersoonshuishoudens (jongeren en ouderen!) toe te wijzen. Indien deze woningen een huurprijs tot f 600,- hebben, dient het huishouden zelfs uit minimaal drie personen te bestaan. Gebeurt dit niet, dan zullen vierkamerwoningen naar driekamerwoningen getransformeerd moeten worden, om ze voor eenpersoonshuishoudens te kunnen bestemmen. Dit betekent dat dan ook voor jongeren aanpassingen in de voorraad benodigd zijn.
- \* Voor de verhouding tussen de koopsector en de huursector adviseren wij het Regionaal Volkshuisvestingsplan als uitgangspunt te nemen. Dit plan gaat uit van een sterker accent voor de huursector dan nu het geval is. Volgens het ontwerp-volkshuisvestingsplan van de gemeente bedraagt het aandeel huurwoningen in het bouwprogramma maximaal 20%. Wij adviseren hier een streefpercentage van minimaal 30% te hanteren.
- \* Conform de richtlijnen voor de VINEX-locaties en de doelstelling van het tegengaan van segregatie in de regio Haaglanden, adviseren wij minimaal eenderde deel van de huurwoningen te realiseren met een huurprijs die binnen de bovengrens van de kernvoorraad valt. Omgerekend gaat het dan om minimaal 10% van het bouwprogramma, ofwel minstens 70 à 80 woningen tot het jaar 2011 (respectievelijk maximum structuurplan en bouwprogramma gemeente). Het overig deel van de huursector kan in het segment tot aan de liberalisatiegrens gerealiseerd worden.
- \* Om de nieuwbouwoopwoningen aan de Westlandse woningzoekenden ten goede te laten komen, zouden zoveel mogelijk koopwoningen onder de liberalisatiegrens gerealiseerd moeten worden. Dit pleit ervoor om een maximumpercentage te hanteren in het bouwprogramma van het aandeel woningen tot een prijs van f 300.000,- (vooruitlopend op de nieuwe Huisvestingswet). Zowel het ontwerp-volkshuisvestingsplan van de gemeente als het Regionaal Volkshuisvestingsplan gaan uit van een percentage van 30%. Wij adviseren om hier maximaal 30% van te maken.



- \* Gezien de woningvraag in de huursector adviseren wij geen tweekamerwoningen in het bouwprogramma op te nemen en de woningen van meer dan f 300.000,- in principe als vierkamerwoning te bouwen. Het accent in de huursector dient in principe op driekamerwoningen te liggen.
- \* De verkoop van de tweede fase van De Grote Geest verliep soepel, maar minder vlot dan de eerste fase. Het aantal belangstellenden was uiteindelijk groot genoeg om alle woningen te kunnen verkopen. De indruk van de makelaar was, dat velen afhaakten omdat het lotingssysteem te lang duurde. Om slagvaardiger te kunnen opereren kan aansluiting gezocht worden met het centraal Westlands woningzoekendenbestand. Aangezien de gemeentegrenzen binnen het Westland op volkshuisvestelijk vlak vervagen, zou voor potentiële kopers geput kunnen worden uit dit bestand. Dit gebeurt bijvoorbeeld ook in 's-Gravenzande en Naaldwijk.

#### *Nieuwbouwprogramma*

Hieronder staan zowel het voorgenomen gemeentelijk bouwprogramma (tabel 7.1) als het door het OTB geadviseerde bouwprogramma (tabel 7.2) nog eens in tabelvorm opgenomen. In het bouwprogramma van het OTB is voor iedere prijsklasse de voornaamste doelgroep genoemd.

**Tabel 7.1    Kwalitatief gemeentelijk bouwprogramma volgens het ontwerp-volkshuisvestingsplan 1996, onderscheiden naar prijsklasse, aantal kamers en eigendomsverhouding, Monster 1996-2001**

Prijsklasse	aantal kamers	huur/koop	%
< 200.000,-	2 à 3	beide	20
200-250.000,-	3 of meer	koop	25
250-300.000,-	3 of meer	koop	25
300-350.000,-	3 of meer	koop	25
> 350.000,-	3 of meer	koop	5

Bron: Ontwerp-Volkshuisvestingsplan Monster 1996-2001.

**Tabel 7.2 Aanbevolen kwalitatief bouwprogramma volgens het OTB, onderscheiden naar prijsklasse, aantal kamers en eigendomsverhouding, Monster 1996-2001**

Prijsklasse	aantal kamers	huur/koop	accent doelgroep	%
Kernvoorraad*	3	huur	jong/oud een/tweepers	min. 10
Sociale huur	3	huur	jong/oud een/tweepers	20
200-250.000,-**	3 of meer	koop	werkende starters	20
250-300.000,-***	3 of meer	koop	doorstromers	20
> 300.000,-	4 of meer	koop	doorstromers/vestigters	max. 30

\* = prijspeil 1996: f 679,-, Haaglanden prijspeil 1997: f 713,-.

\*\* = accent op meergezinswoningen.

\*\*\* = accent op eengezinswoningen.

Bron: OTB.

# BIJLAGE 1

## BEVOLKING

**Tabel I.1 Kenmerken bevolking, onderscheiden naar gemeente, Westland, 1 januari 1996 (in %)**

Bevolkingskenmerk	Gravenzande	De Lier	Maasland	Monster	Naaldwijk	Schip-luiden	Wateringen	Westland
<b>Leeftijd</b>								
tot 25 jaar	35	37	35	32	35	36	33	35
25 - 45 jaar	30	30	32	31	31	34	32	31
45 - 65 jaar	24	24	23	24	22	20	24	23
65+	11	9	10	13	12	10	11	11
<b>Burgerlijke staat</b>								
Ongehuwd	42	44	42	44	43	45	43	43
Gehuwd	51	50	52	48	50	49	50	50
Verweduwd	5	4	4	5	5	4	4	4
Gescheiden	3	2	2	3	3	2	3	3
<b>Etniciteit</b>								
Niet EU-ingezetenen	2	2	2	2	3	3	4	3
<b>Huishoudensgrootte</b>								
Gem. aantal personen	3,25	3,33	3,27	3,18	3,29	3,33	3,19	?
<b>Inkomen (1989)</b>								
tot f 19.000,-	34	35	31	37	35	30	?	?
f 19.000,- - f 28.700,-	26	26	26	32	28	29	?	?
vanaf f 28.700,-	40	39	43	31	37	41	?	?
Gemiddeld inkomen	31.450	32.200	35.500	30.000	30.300	32.900	32.250	?
Totaal	18.878	10.479	6.668	19.682	28.614	9.621	15.135	109.077

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

**Tabel I.2 Bevolking gemeente Monster, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011 (in %)**

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
0 - 25	32	32	31	31
25 - 45	31	28	25	23
45 - 65	24	26	29	30
65+	13	14	15	17
Totaal (abs. = 100%)	19.577	19.327	19.014	18.627

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.3 Bevolking Westland, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011 (in%)**

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
0 - 25	34	33	33	32
25 - 45	31	29	26	23
45 - 65	23	25	27	29
65+	11	13	14	16
Totaal (abs. = 100%)	108.896	107.996	107.619	106.797

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.4 Indexcijfers bevolkingsontwikkeling gemeente Monster, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011**

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
0 - 15	100	99	92	84
15 - 25	100	94	99	101
25 - 35	100	83	70	66
35 - 45	100	98	88	75
45 - 55	100	108	105	104
55 - 65	100	108	132	141
65 - 75	100	106	110	121
75 - 85	100	101	107	115
85+	100	128	140	144
Totaal	100	99	97	95

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.5** Indexcijfers bevolkingsontwikkeling van het Westland, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
0 - 15	100	100	95	88
15 - 25	100	90	93	97
25 - 35	100	83	71	66
35 - 45	100	100	93	81
45 - 55	100	106	103	105
55 - 65	100	112	136	146
65 - 75	100	111	122	137
75 - 85	100	110	125	139
85+	100	120	133	148
Totaal	100	99	99	98

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.6** Huishoudens gemeente Monster, onderscheiden naar huishoudentype, 1996-2011 (in%)

Huishoudentype	1996	2001	2006	2011
Alleenstaand	23	25	26	27
Gezin zonder kind	33	34	35	35
Gezin met 1 kind	16	15	14	14
Gezin met 2 kinderen	19	18	17	16
Gezin met $\geq 3$ kinderen	9	9	8	8
Totaal (abs. = 100%)	7.312	7.371	7.385	7.407

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.7** Huishoudens gemeente Monster, onderscheiden naar leeftijdsklasse hoofdbewoner, 1996-2011 (in%)

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
18 - 35	24	20	17	17
35 - 55	40	42	40	37
55 - 65	14	15	19	20
65+	22	23	24	26
Totaal (abs. = 100%)	7.312	7.371	7.385	7.407

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.8 Indexcijfers huishoudensontwikkeling gemeente Monster, onderscheiden naar huishoudentype, 1996-2011**

Huishoudentype	1996	2001	2006	2011
Alleenstaand	100	111	117	122
Gezin zonder kind	100	103	107	109
Gezin met 1 kind	100	94	88	86
Gezin met 2 kinderen	100	92	87	82
Gezin met $\geq 3$ kinderen	100	97	93	88
Totaal (abs. = 100%)	100	101	101	101

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.9 Indexcijfers huishoudensontwikkeling gemeente Monster, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011**

Leeftijdsklasse	1996	2001	2006	2011
18 - 34	100	83	72	70
35 - 54	100	105	100	93
55 - 64	100	109	135	148
65 +	100	107	113	121
Totaal	100	101	101	101

Bron: PRIMOS-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.10 Bevolkingsprognose Monster en Westland, onderscheiden naar leeftijdsklasse, 1996-2011**

Gemeente	Jaar	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	Totaal
Monster	1996	3863	2433	2976	3055	2748	1944	1426	882	248	19577
Monster	2001	3818	2287	2456	2983	2957	2107	1517	887	317	19329
Monster	2006	3537	2408	2076	2683	2885	2559	1574	944	348	19014
Monster	2011	3237	2452	1954	2284	2853	2752	1726	1012	357	18627

Regio	Jaar	0-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-84	85+	Totaal
Westland	1996	22988	14499	17352	16645	14985	10177	7074	3970	1206	108896
Westland	2001	22977	13080	14384	16626	15881	11363	7863	4370	1452	107996
Westland	2006	21740	13511	12336	15523	15440	13876	8609	4979	1605	107619
Westland	2011	20225	14001	11493	13482	15730	14844	9720	5512	1790	106797

Bron: Primos-prognose 1996, bewerking OTB.

**Tabel I.11 Huishoudensprognose Monster en Westland, onderscheiden naar huishoudenssituatie en leeftijdsklasse, 1996-2011**

			Alleenstaand	Gezin*	Gezin* 1 kind	Gezin** 2 kind	Gezin* ≥3 kind	Totaal
Monster	1996	18-34	229	673	323	377	155	1757
Monster	1996	35-54	353	550	586	985	486	2960
Monster	1996	55-64	225	544	186	52	12	1019
Monster	1996	65+	857	631	76	11	1	1576
Monster	1996	Totaal	1664	2398	1171	1425	654	7312
Monster	2001	18-34	183	584	275	293	123	1458
Monster	2001	35-54	445	606	595	971	505	3122
Monster	2001	55-64	264	624	174	38	9	1109
Monster	2001	65+	954	662	61	5	0	1682
Monster	2001	Totaal	1846	2476	1105	1307	637	7371
Monster	2006	18-34	155	540	233	240	99	1267
Monster	2006	35-54	454	520	532	953	499	2958
Monster	2006	55-64	317	788	211	47	13	1376
Monster	2006	65+	1022	708	52	2	0	1784
Monster	2006	Totaal	1948	2556	1028	1242	611	7385
Monster	2011	18-34	149	541	223	221	90	1224
Monster	2011	35-54	441	454	505	894	470	2764
Monster	2011	55-64	357	843	235	56	16	1507
Monster	2011	65+	1088	774	48	2	0	1912
Monster	2011	Totaal	2035	2612	1011	1173	576	7407
Westland	1996	18-34	1713	3932	1928	2235	881	10689
Westland	1996	35-54	2215	3144	3357	5514	2573	16803
Westland	1996	55-64	1355	2946	921	240	42	5504
Westland	1996	65+	3865	2850	312	49	4	7080
Westland	1996	Totaal	9148	12872	6518	8038	3500	40076
Westland	2001	18-34	1370	3424	1640	1722	692	8848
Westland	2001	35-54	2748	3416	3388	5467	2707	17726
Westland	2001	55-64	1619	3499	886	170	34	6208
Westland	2001	65+	4532	3204	264	27	0	8027
Westland	2001	Totaal	10269	13543	6178	7386	3433	40809
Westland	2006	18-34	1162	3167	1411	1444	570	7754
Westland	2006	35-54	2826	2992	3071	5455	2725	17069
Westland	2006	55-64	1956	4413	1062	209	47	7687
Westland	2006	65+	5154	3612	223	9	0	8998
Westland	2006	Totaal	11098	14184	5767	7117	3342	41508
Westland	2011	18-34	1110	3156	1351	1336	519	7472
Westland	2011	35-54	2783	2648	2958	5205	2624	16218
Westland	2011	55-64	2172	4678	1173	252	60	8335
Westland	2011	65+	5780	4151	212	13	1	10157
Westland	2011	Totaal	11845	14633	5694	6806	3204	42182

\* Voor het gemak spreken we van gezin met het aantal kinderen. De indeling is gebaseerd op het aantal benodigde slaapkamers in een woning. Een eenoudergezin met 1 kind is dus in dezelfde categorie opgenomen als een tweeoudergezin met een kind.

In werkelijkheid kan het ook zijn dat er vier volwassenen samen in een woning wonen. Deze is ondergebracht bij Gezin met twee kinderen. Uitgangspunt voor de indeling is dat het overgrote merendeel van de huishoudens traditionele gezinnen en eenoudergezinnen betreft.

\*\* Inclusief eenoudergezinnen met drie of meer kinderen.

Bron: Primos-prognose 1996.



## **BIJLAGE 2**

### **WONINGVOORRAAD**

---

**Tabel II.1 Kenmerken woningvoorraad, onderscheiden naar gemeente, Westland, 1 januari 1995 (in %)**

Soort Woning	Gravenzande	De Lier	Maasland	Monster	Naaldwijk	Schip-luiden	Wateringen	Westland
<b>Eigendomsverhouding</b>								
Koop	64	71	69	62	64	73	66	66
Premie-huur	8	5	8	5	5	5	7	6
Sociale-huur	28	24	24	32	31	22	28	28
<b>Bouwvorm</b>								
Eengezins	91	94	94	84	84	86	84	87
Meergezins	9	6	6	16	16	14	16	13
<b>Soort Woning</b>								
Koop eengezins	62	68	68	59	60	70	62	63
Koop meergezins	2	3	1	4	3	3	3	3
Premie-huur eengezins	7	4	5	3	3	4	3	4
Premie-huur meergezins	2	0	3	2	2	1	4	2
Sociale-huur eengezins	23	21	21	22	20	12	19	20
Sociale-huur meergezins	5	3	2	10	11	10	9	8
<b>Bouwperiode</b>								
< 1945	16	12	20	22	20	20	15	18
1945-1971	34	34	32	36	30	28	29	32
≥ 1971	49	54	48	42	50	52	56	50
<b>Kamers</b>								
≤ 3	16	14	14	24	18	27	19	19
4	45	46	62	41	46	43	46	45
≥ 5	39	39	24	35	36	30	36	35
<b>Koopprijs</b>								
< 150.000	10	9	9	11	9	9	8	9
150-195.000	19	18	19	18	18	18	18	18
195-235.000	25	26	24	24	25	24	26	25
235-325.000	27	29	27	25	28	27	28	27
> 325.000	19	19	20	21	21	22	20	20
<b>Huurprijs</b>								
< 368	15	13	24	17	19	18	21	18
368-471	12	17	24	20	24	17	20	19
471-591	14	23	24	21	21	18	20	19
591-696	22	22	14	19	17	20	18	19
696-791	22	15	8	14	12	18	11	14
> 791	15	11	6	9	8	9	11	10
Totaal koopsector	4.303	2.471	1.599	4.505	6.423	2.450	3.709	25.460
Totaal huursector	2.410	1.010	729	2.724	3.633	904	1.932	13.342
Totaal woningvoorraad (abs. = 100%)	6.713	3.481	2.328	7.229	10.056	3.354	5.641	38.802

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

**Tabel II.2 Kenmerken nieuwbouwwoningen, onderscheiden naar gemeente, Westland, 1989 t/m 1995 (in %)**

Soort Woning	Graven- zande	De Lier	Maas- land	Mon- ster	Naald- wijk	Schip- luiden	Water- ingen	West- land
<b>Type</b>								
Soc.huur, eengezins	9	6	13	8	7	1	7	7
Soc.huur, meergezins	7	9	0	9	17	16	2	10
Premiehuur, eengezins	0	0	0	0	2	0	5	1
Premiehuur, meergezins	0	0	0	1	2	0	1	1
Premiekoop, eengezins	15	18	28	10	8	7	9	11
Premiekoop, meergezins	0	9	0	9	3	4	4	4
Vrije sector, eengezins	61	56	59	54	53	59	68	59
Vrije sector, meergezins	7	2	0	8	8	13	4	7
<b>Sector</b>								
Sociale-huur	17	15	13	17	24	17	9	17
Premiehuur (profit)	0	0	0	1	4	0	6	2
Premiekoop	15	27	28	19	11	11	13	16
Vrije sector	68	58	59	62	61	72	72	65
<b>Eigendomsverhouding</b>								
Huur	19	15	13	18	28	19	15	20
Koop	81	85	87	82	72	81	85	80
<b>Bouwworm</b>								
Eengezins	86	80	100	72	70	67	89	78
Meergezins	14	20	0	28	30	33	11	22
<b>Totale bouwproductie</b>								
Gem. per jaar	576	445	282	733**	1.133	745	822	4.722
(abs. = 100%)	82	64	40	105**	162	106	117	675

\*\* = bron: gemeente Monster.

Bron: Gemeentelijk Databestand, OTB.

**Tabel II.3 Woningvoorraad Westland, onderscheiden naar eigendomsverhouding**

Gemeente	Koopwoningen	Particuliere huurwoningen	Sociale huurwoningen	Totaal woningen
's-Gravenzande	4.303	562	1.848	6.713
De Lier	2.471	160	850	3.481
Maasland	1.599	176	553	2.328
Monster	4.505	390	2.334	7.229
Naaldwijk	6.423	489	3.144	10.056
Schipluiden	2.450	162	742	3.354
Wateringen	3.709	377	1.555	5.641
Totaal Westland	25.460	2.316	11.026	38.802

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

**Tabel II.4 Woningvoorraad Westland, onderscheiden naar soort woning**

Gemeente	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen	Totaal woningen
's-Gravenzande	6.110	603	6.713
De Lier	3.267	214	3.481
Maasland	2.194	134	2.328
Monster	6.081	1.148	7.229
Naaldwijk	8.407	1.649	10.056
Schipluiden	2.882	472	3.354
Wateringen	4.758	883	5.641
Totaal Westland	33.699	5.103	38.802

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

**Tabel II.5 Woningvoorraad Westland, onderscheiden naar bouwperiode**

Gemeente	Bouwjaar voor 45	Bouwjaar 45-71	Bouwjaar na 71	Totaal woningen
's-Gravenzande	1.107	2.297	3.309	6.713
De Lier	422	1.185	1.874	3.481
Maasland	464	753	1.111	2.328
Monster	1.559	2.601	3.069	7.229
Naaldwijk	1.995	3.019	5.042	10.056
Schipluiden	662	955	1.737	3.354
Wateringen	838	1.621	3.182	5.641
Totaal Westland	7.047	12.431	19.324	38.802

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

**Tabel II.6 Woningvoorraad Westland, onderscheiden naar aantal kamers**

Gemeente	≤ 3 kamers	4 kamers	5 > kamers	Totaal woningen
's-Gravenzande	1.101	2.990	2.622	6.713
De Lier	504	1.611	1.366	3.481
Maasland	320	1.454	554	2.328
Monster	1.766	2.943	2.520	7.229
Naaldwijk	1.823	4.634	3.599	10.056
Schipluiden	918	1.437	999	3.354
Wateringen	1.061	2.577	2.003	5.641
Totaal Westland	7.493	17.646	13.663	38.802

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

**Tabel II.7 Koopsector Westland, onderscheiden naar koopprijs**

Gemeente	< 150.000	150.000- 195.000	195.000- 235.000	235.000- 325.000	> 325.000	Totaal koop- woningen
's-Gravenzande	422	802	1.078	1.163	837	4.303
De Lier	226	455	651	708	431	2.471
Maasland	146	302	389	436	325	1.599
Monster	484	817	1.100	1.138	966	4.505
Naaldwijk	555	1.157	1.614	1.780	1.317	6.423
Schipluiden	217	444	583	672	534	2.450
Wateringen	295	672	965	1.043	734	3.709
Totaal Westland	2.345	4.649	6.380	6.940	5.144	25.460

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

**Tabel II.8 Huursector Westland, onderscheiden naar kale huurprijs**

Gemeente	< 368	368-471	471-591	591-696	696-791	> 791	totaal huur- woningen
's-Gravenzande	362	288	331	537	523	370	2.410
De Lier	128	173	228	221	151	107	1.010
Maasland	172	177	177	102	61	42	729
Monster	474	540	573	527	374	236	2.724
Naaldwijk	694	860	752	606	447	275	3.633
Schipluiden	166	158	160	177	163	80	904
Wateringen	401	377	378	350	214	211	1.932
Totaal Westland	2.397	2.573	2.599	2.520	1.933	1.321	13.342

Bron: Gemeentelijk Databestand 1-1-1995, aantallen op basis van steekproef, bewerking OTB.

Table 1.1. *Weighted average number of fish per trap per night*

Species	1970	1971	1972	1973
Bluegill	1.2	1.5	1.8	2.1
Crappie	0.8	1.0	1.2	1.4
Rock Bass	0.5	0.6	0.7	0.8
White Crayfish	0.3	0.4	0.5	0.6
Smallmouth Bass	0.2	0.3	0.4	0.5
Striped Bass	0.1	0.2	0.3	0.4
Brook Trout	0.05	0.06	0.07	0.08
Other	0.02	0.03	0.04	0.05
Total	2.8	3.5	4.2	5.0

Standard error of the mean is shown in parentheses below each value.

Table 1.2. *Weighted average number of fish per trap per night*

Species	1974	1975	1976	1977	1978
Bluegill	1.5	1.8	2.1	2.4	2.7
Crappie	1.0	1.2	1.4	1.6	1.8
Rock Bass	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0
White Crayfish	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8
Smallmouth Bass	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
Striped Bass	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6
Brook Trout	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10
Other	0.03	0.04	0.05	0.06	0.07
Total	4.0	4.9	5.8	6.7	7.6

Standard error of the mean is shown in parentheses below each value.

Table 1.3. *Weighted average number of fish per trap per night*

Species	1979	1980	1981	1982	1983
Bluegill	1.8	2.1	2.4	2.7	3.0
Crappie	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0
Rock Bass	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1
White Crayfish	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
Smallmouth Bass	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8
Striped Bass	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7
Brook Trout	0.07	0.08	0.09	0.10	0.11
Other	0.04	0.05	0.06	0.07	0.08
Total	5.0	5.9	6.8	7.7	8.6

Standard error of the mean is shown in parentheses below each value.

---

## VERSCHEENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties  
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid  
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray  
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen  
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad  
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers  
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-

ISBN 90-407-1486-X



9 789040 714863

## OTBouwstenen 7



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB  
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT

Delftse Universitaire Pers