



# Potentiescan

Houtwijk, 's-Gravenhage

Architect Duikerstraat 19, Den Haag

Datum: 08-04-2025

# Inhoudsopgave

---

## 1. Methodiek

Pagina 2

## 2. Potentiescan

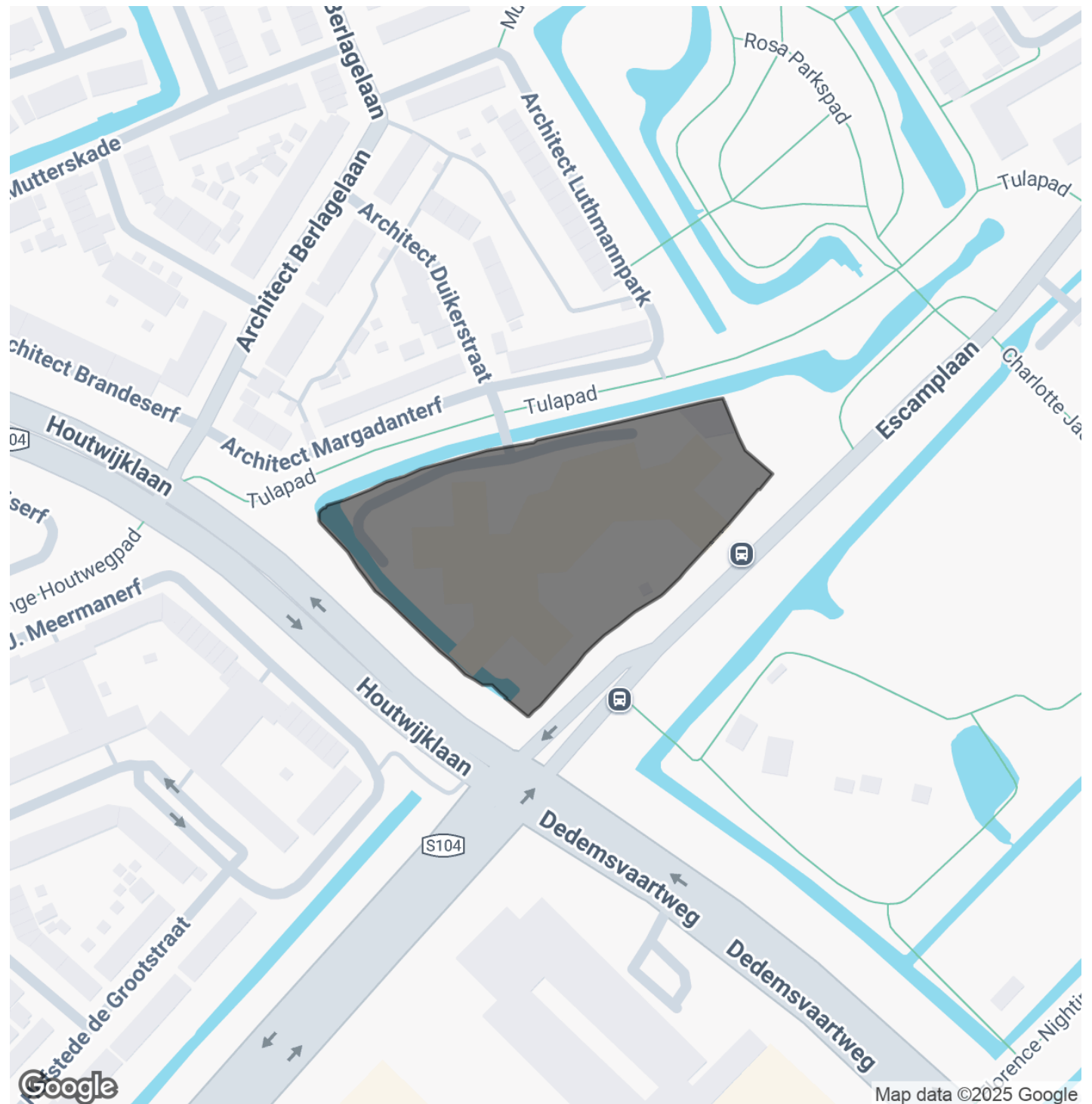
Pagina 4

## 3. Gebruikte parameters

Pagina 6

## 4. Marktvraag

Pagina 11



# 1. Methodiek

---

# Methodiek

---

'OPENRED is een SaaS platform dat **alle belanghebbenden** in de residentiele vastgoedketen faciliteert om tot (gezamenlijke) **besluitvorming** inzake (her)ontwikkelingsprojecten te komen op basis van **voorspellingen** van **economische** en **maatschappelijke** effecten van ontwikkelalternatieven.'

## OPENRED voorspelmodel

Het OPENRED prijsvoorspelmodel gebruikt een XGBoost Regression in combinatie met zogenoemde Transfer Learning. Het model gebruikt data over vastgoedprojecten en bestaande bouw van de afgelopen jaren. Deze worden aangevuld met data over de demografie, WOZ-waardes, inkomens en werkgelegenheid, maar ook de nabijheid van allerlei voorzieningen (denk aan winkels, horeca, groen) en Natura 2000, uitzicht over water, bereikbaarheid, geluidsoverlast, et cetera.

Met een XGBoost Regression model worden huur- en verkoopprijzen aan de hand van geavanceerde beslisbomen voorspeld. Met behulp van een XGBoost regressor worden meerdere beslisbomen op een geavanceerde manier gecombineerd voor extra accuratesse. Data over bestaande bouw helpt bij het bepalen van VON prijzen van nieuwbouwwoningen. Toch zijn de eigenschappen van bestaande bouw en nieuwbouw te verschillend. Daarom gebruikt OPENRED ook Transfer Learning. Hiermee wordt extra informatie uit bestaande bouw toch meegenomen in het model, zonder dat het zorgt voor 'ruis' in de voorspellingen.

Inzicht in de effecten van afzonderlijke variabelen wordt middels SHAP (SHapley Additive exPlanation) verkregen. Deze techniek ligt over het model heen, om zo per element te zien hoe deze tot stand komt. Hiermee krijgt men per variabele inzicht in de invloed op de voorspelde VON en huurprijs.

## OPENRED marktvraagmodel

De OPENRED marktvraag is een zo goed mogelijke weergave van de vraag naar nieuwbouwwoningen in een gebied voor de komende 12 maanden. Als basis voor de marktvraagberekening gebruikt OPENRED de informatie van alle huishoudens in Nederland inclusief de historische verhuisbewegingen tussen buurten. De woonvoorkeuren van huishoudens die uit die informatie komt, wordt gecombineerd met informatie uit het WoonOnderzoek, het CBS, Primos en de leefbaarometer om per buurt tot een marktvraag te komen.

De informatie uit het WoonOnderzoek wordt gebruikt om een reële inschatting te maken voor de behoefte naar sociale huurwoningen. Het door Primos gepubliceerde woningtekort wordt gebruikt om per regio de vraag naar nieuwbouwwoningen te berekenen. Tenslotte nemen wij ook een deel van de vraag uit omliggende buurten mee, omdat mensen meestal ook in een vergelijkbare buurt in de directe omgeving zouden willen wonen. Hoe vergelijkbaar buurten zijn wordt bepaald op basis van de leefbaarheid en de gegevens van het CBS.

De segmentatie van Whooz wordt gebruikt om de binnen de marktvraag de vraag naar levensloopbestendige woningen te kwantificeren.

# 2. Potentiescan

---

# Potentiescan

## Marktvraag

Op deze pagina staat de door OPENRED berekende marktvraag voor nieuwbouwwoningen voor deze locatie. De marktvraag is gebaseerd op een marktaandeel van 25% en 1 verkoopfase, waarbij elke verkoopfase gelijk staat aan de marktvraag voor 12 maanden.

De OPENRED marktvraag is een zo goed mogelijke weergave van de vraag naar nieuwbouwwoningen in een gebied.

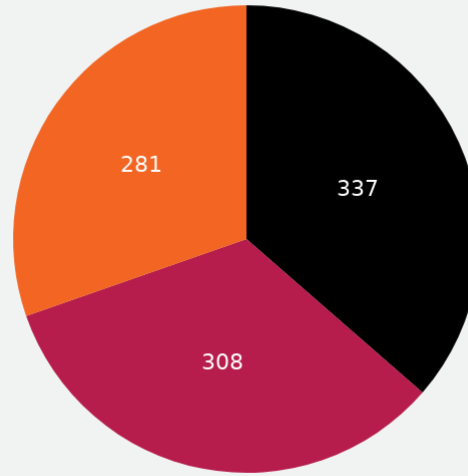
926

Totale vraag naar woningen

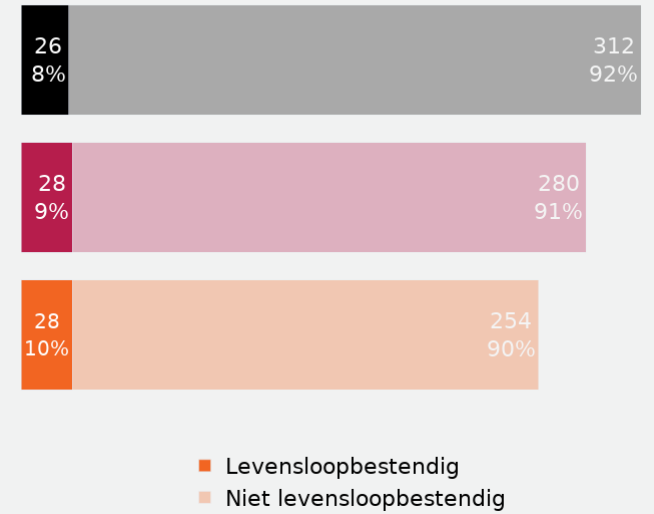
9 %

Percentage van de vraag naar levensloopbestendige woningen

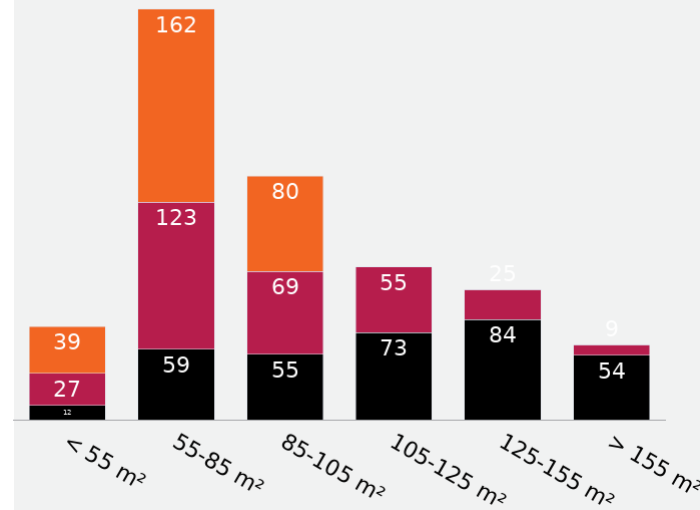
### Eigendomssituatie



### Levensloopbestendig

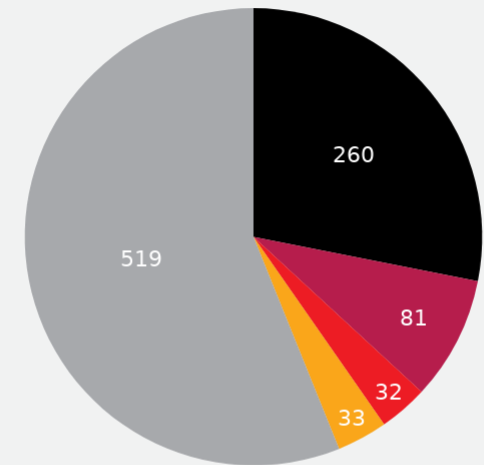


### Woonoppervlakte



■ Koop ■ Vrije sector en middenhuur ■ Sociale huur

### Woningtype



■ Rijwoning ■ Hoekwoning  
 ■ Twee-onder-een-kap ■ Vrijstaand  
 ■ Appartement

# 3. Gebruikte parameters

---

# Demografie

## Eigen buurt, Houtwijk

OPENRED gebruikt de gegevens van het CBS voor de kenmerken van de buurt. Op de volgende pagina wordt er een vergelijking gemaakt tussen de buurt en andere demografische scenario's.

Op de kaart zijn de buurt en het plot weergegeven.

2,1%

Percentage oppervlaktewater

€337.000

Gemiddelde woningwaarde

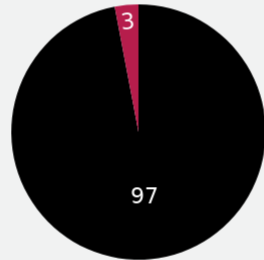
8,8%

Percentage met uitkering

€29.800

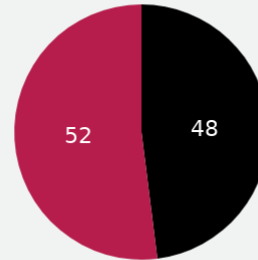
Gemiddeld inkomen per inwoner

Leegstand van woningen (%)



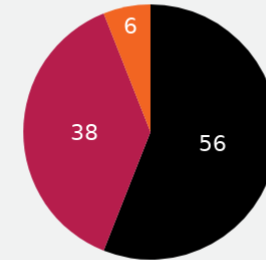
■ bewoond ■ onbewoond

Type woningen (%)



■ eengezinswoning ■ meergezinswoning

Eigendomssituatie (%)



■ koopwoningen ■ huur corporatie ■ overige huur

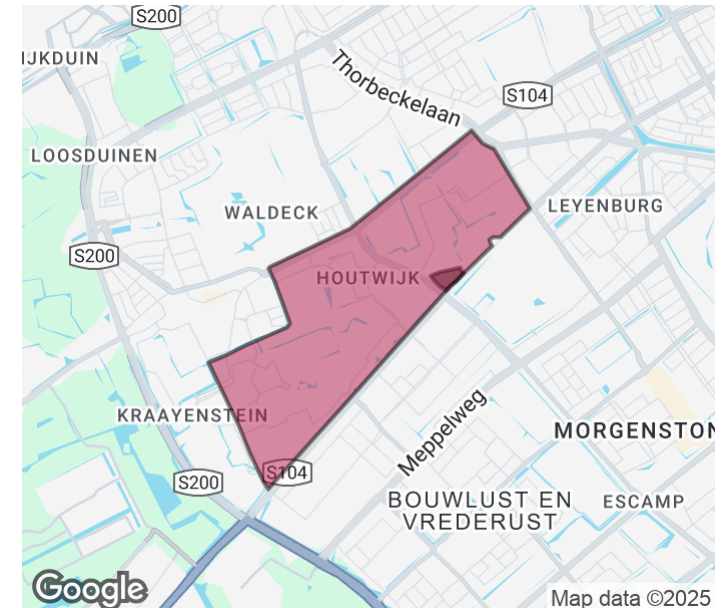
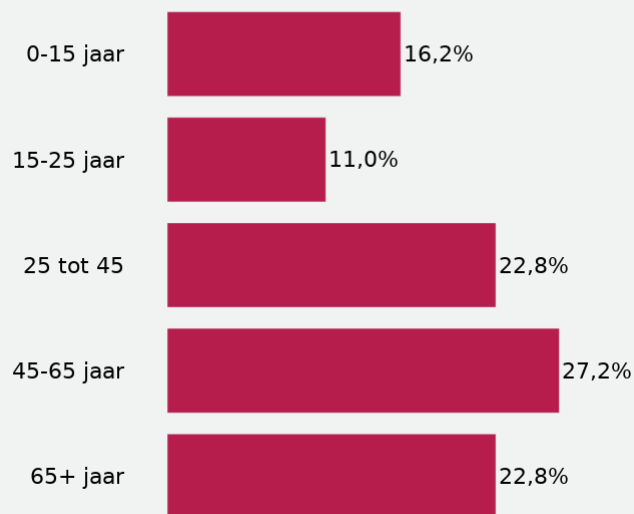
8.927 inwoners per km<sup>2</sup>

Bevolkingsdichtheid

4.198 adressen per km<sup>2</sup>

Adressendichtheid

Leeftijdsverdeling



# Demografie

## Omgeving

Een overzicht van de verschillende demografische scenario's is in de tabel weergegeven. Het gekozen scenario staat in de box hieronder. De waarden die bij het gekozen scenario horen staan in de tweede kolom van de tabel. Het gekozen scenario wordt meegenomen als invoer voor de modellen en is dus van belang voor de VON en huurprijzen.

Rechts zijn het project en de omliggende buurten te zien. De gearceerde buurten zijn meegenomen in het gewogen buurten scenario.

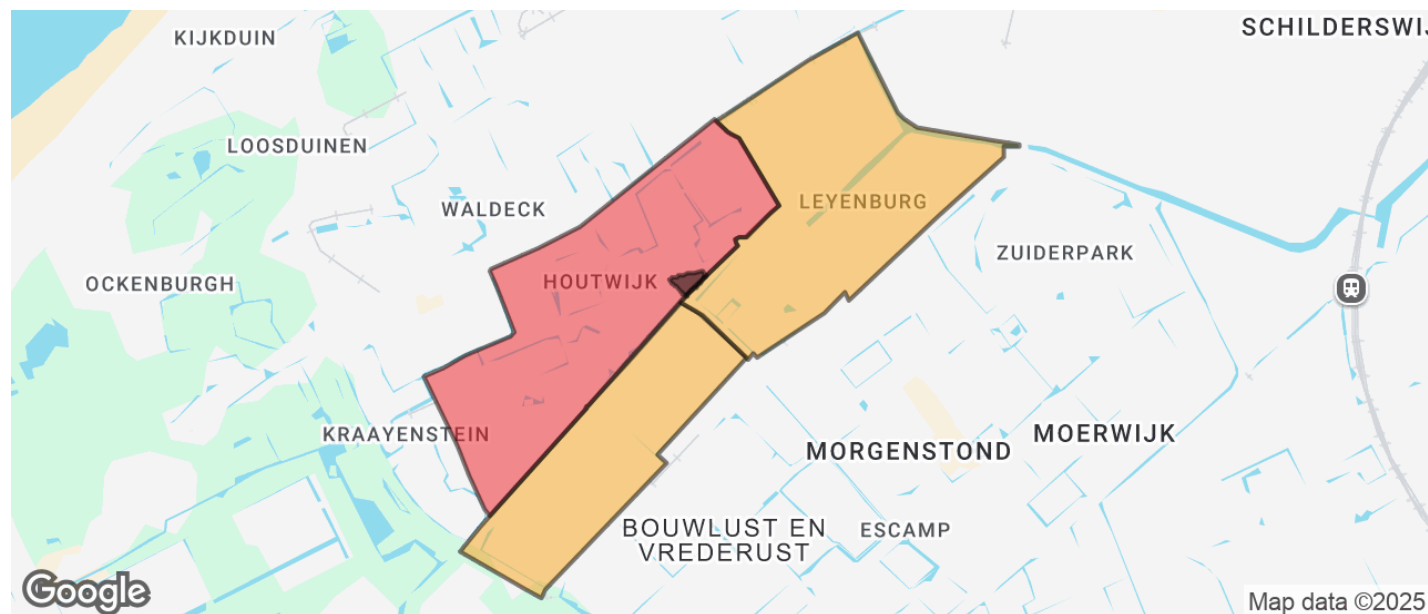
Voor het gewogen buurten scenario maakt OPENRED gebruik van slimme berekeningen om het gewicht van elke buurt te bepalen. Daarna wordt per demografisch kenmerk een gemiddelde genomen.

## Buurtt transitie

Gebruikte demografische gegevens voor de voorspelling

## 's-Gravenhage

Gemeente van het project



Variabele	Buurt	Buurtt transitie	Wijk	Gemeente
Totaal aantal inwoners (personen)	12.735	12.953	17.925	562.839
Adressendichtheid (adressen per km <sup>2</sup> )	4.198	4.283	4.112	5.037
Bevolkingsdichtheid (inwoners per km <sup>2</sup> )	8.927	9.077	6.634	6.827
Gemiddelde woningwaarde (€)	337.000	338.046	303.000	354.000
Gemiddelde huishoudensgrootte (personen)	2,2	2,2	2,0	2,0
Percentage huur door woningcorporatie (%)	38,0	37,8	40,0	30,0
Gemiddeld inkomen per inwoner (€)	29.800	29.996	29.600	32.900
Leeftijd 0-15 jaar (%)	16,2	16,0	14,8	16,0
Leeftijd 15-25 jaar (%)	11,0	11,2	10,1	12,9
Leeftijd 25 tot 45 (%)	22,8	22,9	23,2	30,3
Leeftijd 45-65 jaar (%)	27,2	27,2	26,7	25,8
Leeftijd 65+ jaar (%)	22,8	22,7	25,2	15,0
Percentage eengezinswoningen (%)	48,0	47,0	36,0	21,0
Percentage onbewoond (%)	3,0	2,9	4,0	7,0
Percentage oppervlaktewater (%)	2,1	2,1	1,5	16,0
Percentage met uitkering (%)	8,8	8,7	9,9	9,1

# Voorzieningen

Het project ligt dicht bij de basisvoorzieningen met een basisschool op 0,32 km, een supermarkt op 0,46 km en 62 horecagelegenheden binnen 1500m.

De waarden van de voorzieningen komen van PDOK en CBS.



**0,32 km**  
Dichtstbijzijnde basisschool



**0,46 km**  
Dichtstbijzijnde supermarkt



**0,47 km**  
Afstand tot horeca



**1.381**  
Aantal horecagelegenheden in de omgeving



**0,08 km**  
Afstand tot tram of busstation



**4,8 km**  
Afstand tot belangrijk overstapstation



**0,9 km**  
Afstand tot vaarwegen



**2,3 km**  
Afstand tot N-weg of snelweg



**3,1 km**  
Afstand tot kust



**1,7 km**  
Afstand tot Natura 2000 gebied



**18,7 km**  
Afstand tot centrum kleine steden



**43,7 km**  
Afstand tot centrum middelgrote steden

**3,4 km tot Den Haag**

Dichtstbijzijnde grote stadscentrum

**Geen geluidsoverlast**

van snelwegen op deze locatie

# Economische scenario's

Koop, huur en bouw

Voor zowel de huurprijzen, VON prijzen en bouwkosten zijn er scenario's gekozen. De scenario's zijn afkomstig van verschillende instanties, zoals banken en onderzoeksbureaus.

De indexen die volgen uit de scenario's worden gebruikt om de huidige kooprijzen, huurprijzen en bouwkosten te indexeren naar het moment van verkoop, verhuur en bouw.

## Gemiddeld scenario maart 2025

Verkoopprijzen scenario (OPENRED standaard)

108,7

Index op datum start verkoop (03-01-2028)

## OPENRED scenario september 2024

Verhuurprijzen scenario (OPENRED standaard)

115,9

Index op datum start verhuur (07-07-2031)

## BDB scenario maart 2025

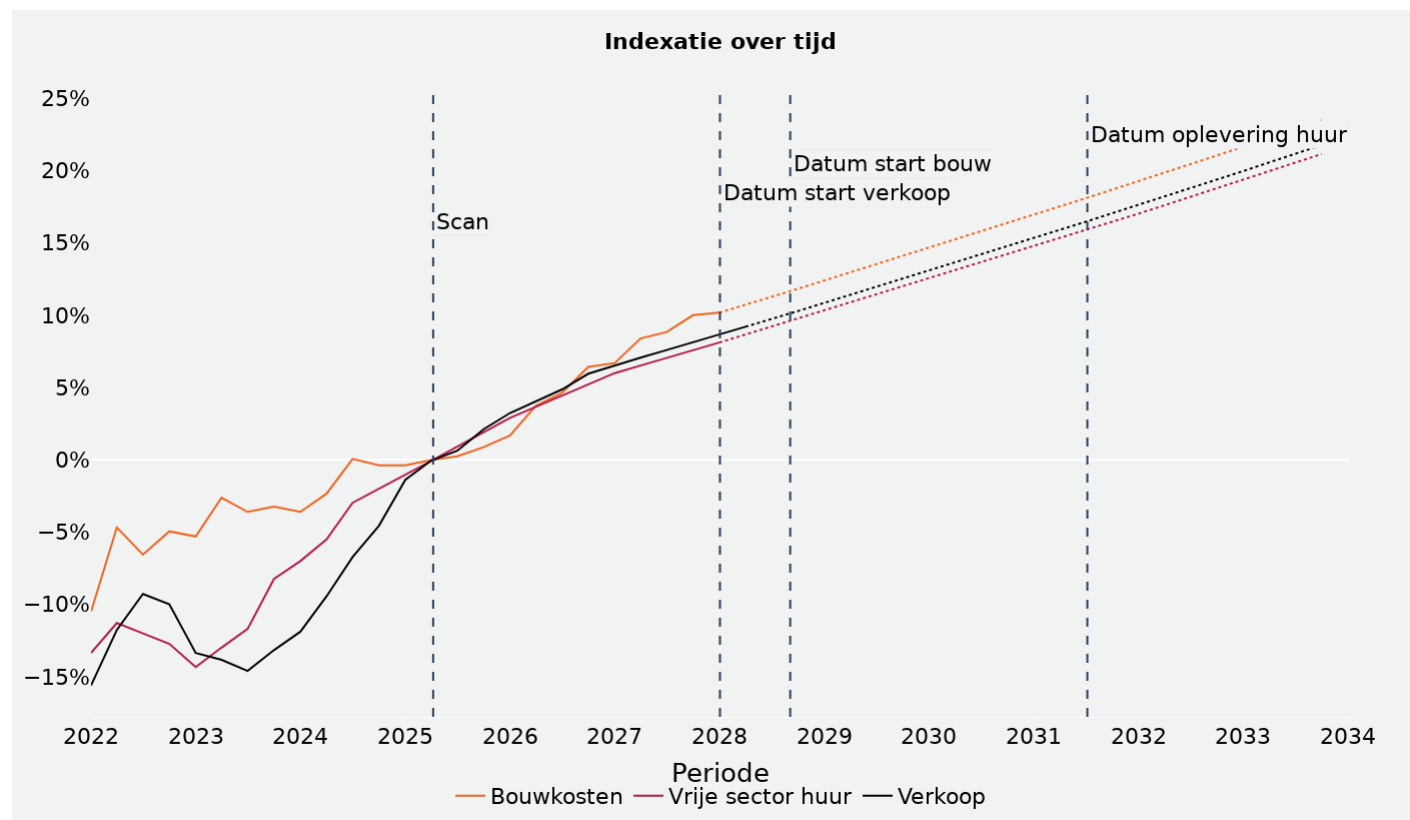
Bouwkosten scenario (OPENRED standaard)

111,7

Index op datum start bouw (04-09-2028)



Centraal Planbureau



# 4. Marktvraag

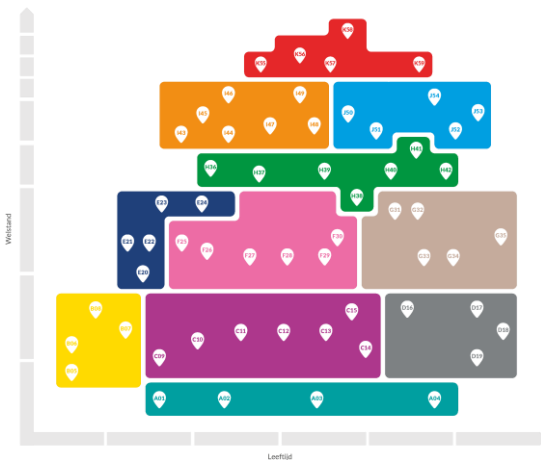
---

# Marktvraag

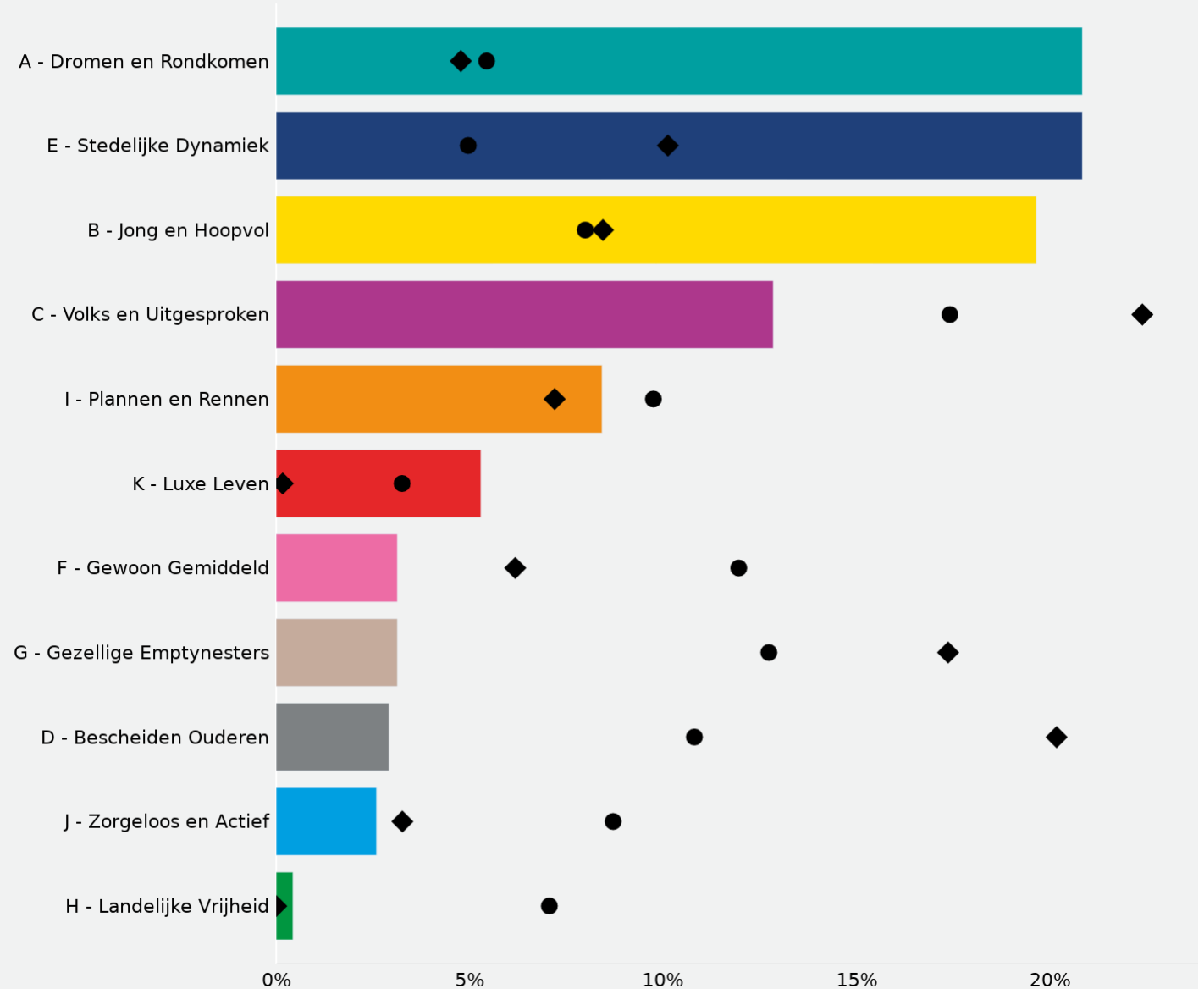
## Doelgroepen

Op deze pagina is meer te lezen over de marktvraag van verschillende doelgroepen op de gekozen locatie. Deze doelgroepen zijn ontworpen door onderzoeksbureau Whooz.

In de grafiek is de totale vraag van elke doelgroep afgezet tegen het gemiddelde in de wijk en in Nederland. De kleuren van de balken corresponderen met de kleuren in het plaatje onder deze tekst. Op de volgende pagina's is de marktvraag van doelgroepen per woningtype te zien.



Doelgroepen t.o.v. gemiddelden



■ Aandeel in marktvraag    ◆ Aandeel in wijk    ● Aandeel in Nederland

# Marktvraag

## Appartementen

Op deze pagina staat de door OPENRED berekende marktvraag voor appartementen. De marktvraag is gebaseerd op een marktaandeel van 25% en 1 verkoopfase, waarbij elke verkoopfase gelijk staat aan de marktvraag voor 12 maanden.

Kleine verschillen tussen de resultaten per grafiek komen door afrondingen.

110

Vraag naar koopwoningen

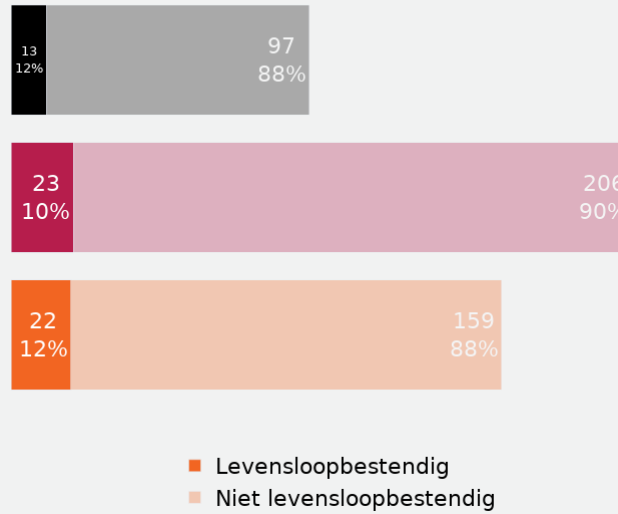
229

Vraag naar vrije sector en middenhuur woningen

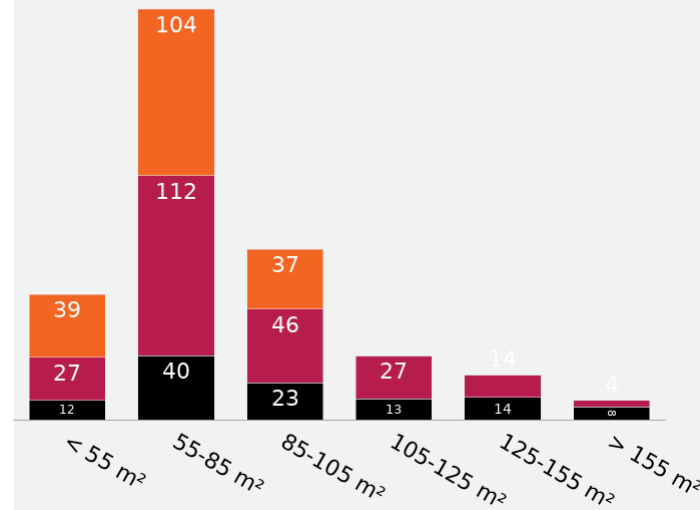
181

Vraag naar sociale huurwoningen

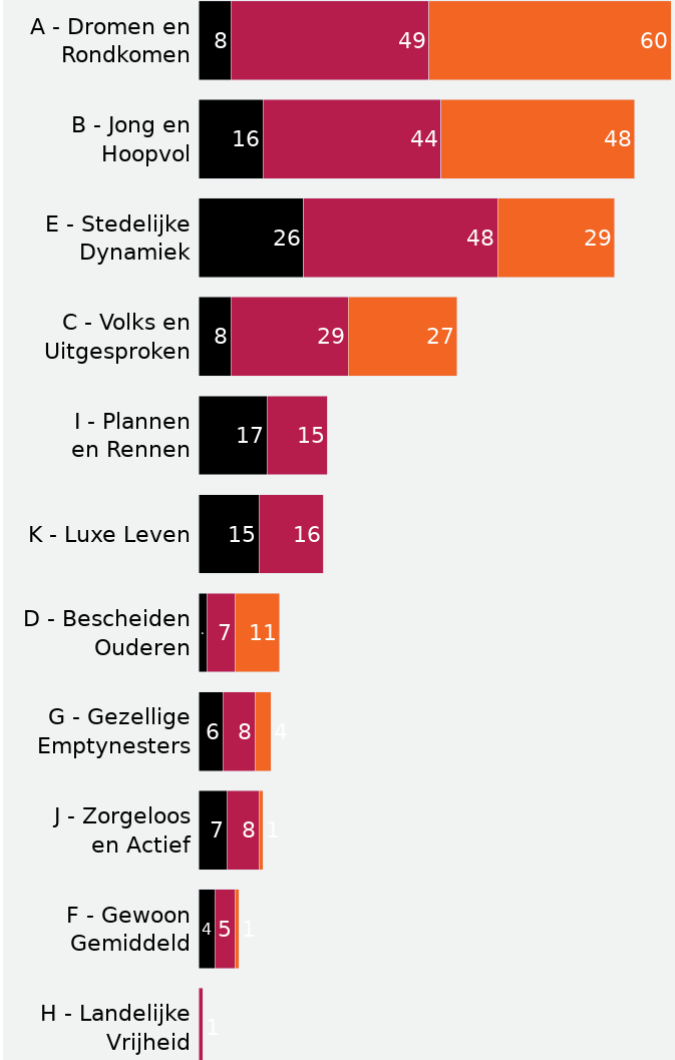
### Levensloopbestendig



### Woonoppervlakte



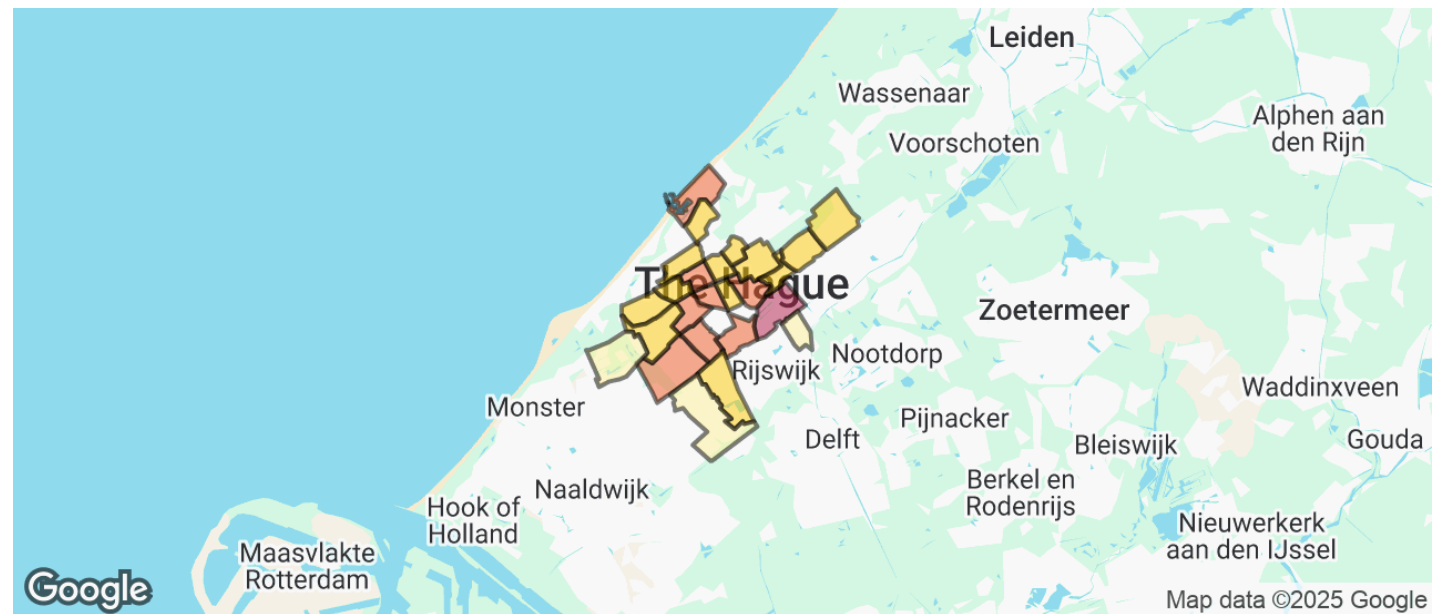
### Doelgroepen



■ Koop ■ Vrije sector en middenhuur ■ Sociale huur

# Woon aantrekkelijkheid en verhuisbewegingen

Op deze pagina zijn de wijken met de grootste vraag naar de locatie gevisualiseerd. Daarnaast staan ook de grootste herkomstgemeenten weergegeven. Tenslotte zijn de overbiedingscijfers van de eigen gemeente en de omliggende gemeenten weergegeven.



< 10 huishoudens
  10-25 huishoudens
  25-50 huishoudens
  50-100 huishoudens
  > 100 huishoudens

## Wijk 38 Laakkwartier en Spoorwijk

Is de buurt waar de meeste verhuizers vandaan komen (52)

## 's-Gravenhage

Is de gemeente waar de meeste verhuizers vandaan komen (74,9%)

Herkomstgemeente van verhuizers



's-Gravenhage
  Rijswijk
  Delft
  Westland
  Anders

Over- en onderbieding (%)



### **OPENRED doelstelling:**

Door samenwerking tussen partijen in OPENRED wordt gezamenlijk gestreefd naar optimale oplossingen voor nieuwbouwprojecten. OPENRED draagt bij aan de ambitie van Nederland om jaarlijks 100.000 woningen toe te voegen, met een positief effect op het milieu en verbeterde leefbaarheid.

### **Onze visie en missie:**

Wij bieden een platform waar gemeenten, vastgoedontwikkelaars, woningcorporaties en andere vastgoedprofessionals kunnen samenwerken en de sociale, economische en milieubelangen van projecten voor de ontwikkeling van residentieel vastgoed kunnen bespreken.

