



# Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHE WAARD – TWEEDE HELFT 2023

## Inhoud

1. Conclusies
2. Verhuizingen
3. Omvang en waarde van woningen
4. Verkoopcijfers
5. Woningvoorraad

**De gemeente Hoeksche Waard volgt de regionale ontwikkelingen rondom verhuizingen en huizenverkoop. Hiervoor stelt het Onderzoekcentrum Drechtsteden twee keer per jaar de woon- en verhuismonitor op. In deze monitor staan de ontwikkelingen tot en met december 2023.**

De gemeente Hoeksche Waard heeft behoefte aan inzicht in de verhuisstromen van en naar de Hoeksche Waard, de waarde en grootte van de in de Hoeksche Waard verlaten en betrokken woningen en inzicht in de (omvang van de) woningmarkt.

Om de verhuisstromen te monitoren gebruiken we gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de Hoeksche Waard. Daarnaast maken we gebruik van informatie uit het WOZ-bestand van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW) en van woningmarktinformatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit vullen we aan met cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## 1 Conclusies

- In de Hoeksche Waard is al enkele jaren sprake van een **vestigingsoverschot**. Dat wil zeggen: het aantal mensen dat verhuist naar de gemeente is groter dan het aantal dat vertrekt vanuit de gemeente. Sinds 2023 neemt dat saldo af. In de tweede helft van 2023 vestigden zich nagenoeg even veel personen in de gemeente als dat er vanuit vertrokken.
- Vooral personen tussen **26 en 55 jaar** laten door de jaren heen een vestigingsoverschot zien. Zij zijn goed voor ongeveer de helft van alle vestigers in de gemeente. Voor de groep 55-plussers geldt dat er een stabiel en relatief klein saldo van vestiging en vertrek is. Sinds 2023 is sprake van een negatief saldo van personen tot en met 25 jaar. Van hen zijn meer vertrekkers dan vestigers.
- Er zijn meer alleenstaanden en paren met kinderen die naar de Hoeksche Waard verhuizen, dan dat eruit vertrekken. Voor eenoudergezinnen is dat andersom. Er komen vooral veel huishoudens uit de regio **Rijnmond** (met name Rotterdam) naar de Hoeksche Waard. Per saldo is de meeste vertrek naar **West-Brabant** en overig Nederland (zoals studenten).
- De **woningmarkt** is minder gespannen dan in 2021. De transactieprijs lag in de tweede helft van 2023 over het algemeen een fractie boven de vraagprijs. Ten opzichte van de eerste helft van 2023 nam de transactieprijs per m<sup>2</sup> toe met 3%.
- Het **woningbestand** in de Hoeksche Waard neemt jaarlijks toe met gemiddeld 360 woningen. Dat geldt met name voor het aantal koopwoningen. Begin 2023 waren er in totaal ruim 39.000 woningen.



Deze monitor is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hoeksche Waard.

### Woningbouwproductie

De gemeente zet in op een versnelling van de woningbouwproductie. Het streven is om het aantal woningen jaarlijks met minimaal 500 uit te breiden.

Tabel 1 Samenvattende tabel, Hoeksche Waard

	2020-1	2020-2	2021-1	2021-2	2022-1	2022-2	2023-1	2023-2
vestigingsoverschot personen	238	408	296	340	317	397	86	-2
vestigingsoverschot huishoudens	27	53	21	74	120	156	96	78
aantal verkochte woningen	426	549	420	305	264	295	279	299
transactieprijs per m <sup>2</sup> (mediaan)	2.647	2.910	2.838	3.467	3.589	3.691	3.650	3.769
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-0,5%	+0,1%	+0,2%	+5,6%	-2,2%	0,0%	-1,9%	+0,2%
aantal verkoopdagen	50	42	41	20	35	40	71	52
vraagprijs (mediaan, x 1.000)	420	440	408	425	443	416	441	451
totale woningvoorraad (CBS)	37.821		38.203		38.643		39.026	
waarvan huur-corporatie	9.439		9.515		9.450		9.434	
intramuraal zorgbezit (HW Wonen)	787		712		719		-	

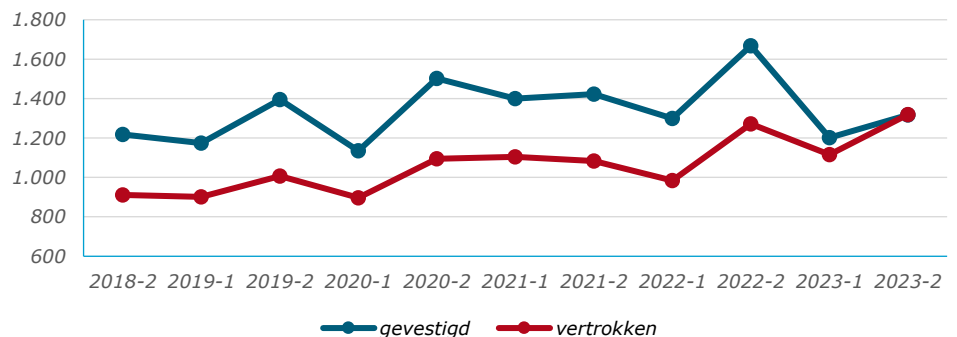
## 2 Verhuizingen

Hieronder komen de verhuizingen van en naar de Hoeksche Waard aan bod op zowel het niveau van personen als van huishoudens.

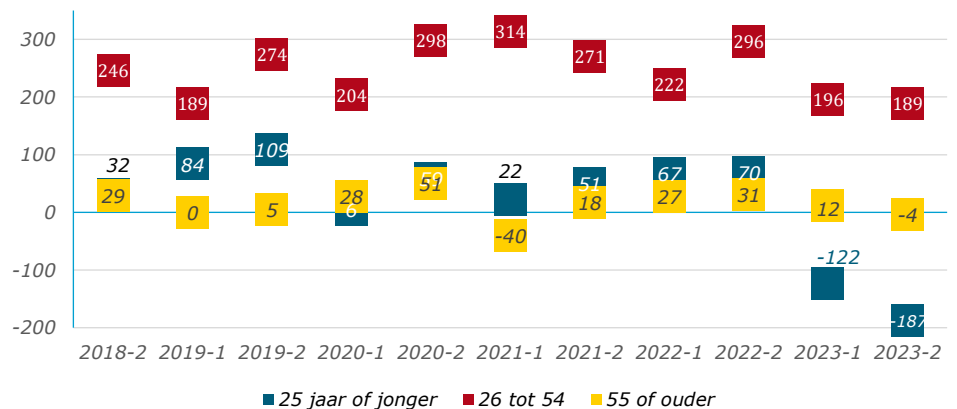
### Verhuisde personen: vestigingsoverschot door komst 26-55 jarigen

- De afgelopen jaren is in de Hoeksche Waard sprake van een vestigingsoverschot. Er vestigen zich meer personen dan dat eruit vertrekken. Sinds 2023 neemt dat saldo af. In de tweede helft van 2023 kwamen er ongeveer even veel personen naar de Hoeksche Waard als dat eruit vertrokken. Er vestigden zich minder mensen in het asielzoekerscentrum dan dat er vertrokken. De figuren 1, 2 en 3 zijn inclusief vestiging en vertrek van het AZC en van Oekraïners. De overige figuren zijn exclusief.
- Personen tussen 26 en 55 jaar laten de afgelopen jaren een vestigingsoverschot zien. In de tweede helft van 2023 waren er 189 meer vestigers dan vertrekkers.
- Sinds 2023 is sprake van een negatief saldo van personen tot en met 25 jaar. Van hen zijn 187 meer vertrekkers dan vestigers in de tweede helft van 2023. Onder meer vanuit het AZC vertrokken meer jongeren dan dat er kwamen. De groep 55-plussers laat door de jaren heen een stabiel en relatief klein saldo van vestiging en vertrek zien.

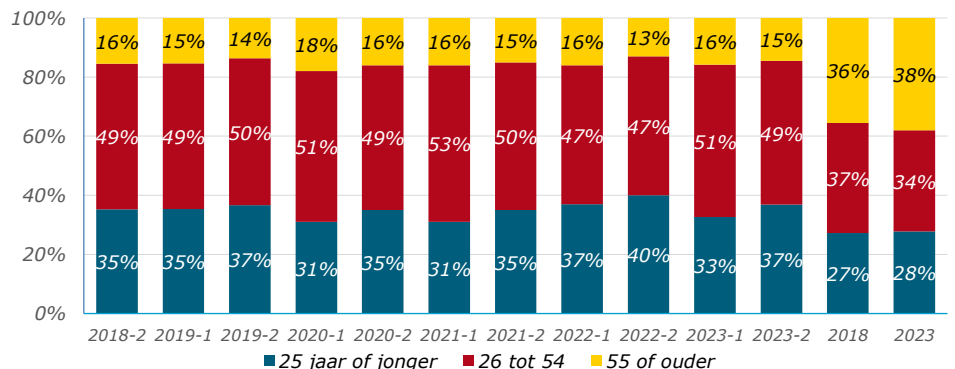
Figuur 1 Totaal aantal verhuisde personen (gevestigd en vertrokken), per half jaar



Figuur 2 Saldo verhuisde personen naar leeftijdscategorie, per half jaar



Figuur 3 Leeftijdverdeling van gevestigde personen versus verdeling van totale bevolking Hoeksche Waard 2018 en 2023 (laatste twee kolommen)

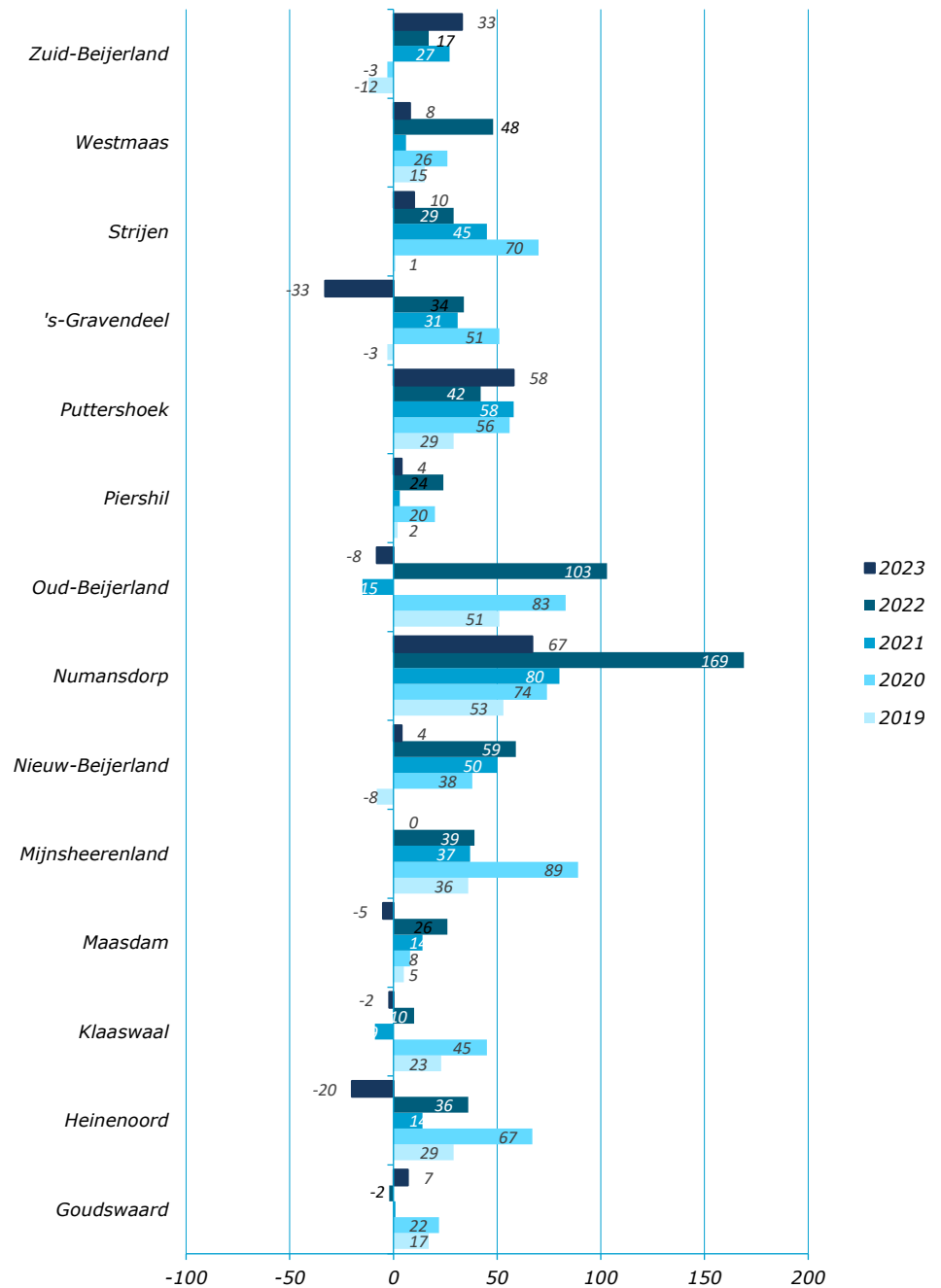


**Vergrijzing**  
De gemeente Hoeksche Waard is, net als Nederland, aan het vergrijzen. Migratie is namelijk niet de enige factor. De leeftijdsopbouw wordt mede bepaald door het aantal geboorten en sterftes. Daarnaast wordt de bevolking die blijft ook ieder jaar ouder.

**Meer 55+-plus dan landelijk**  
In Nederland is 34% van de bevolking 55 jaar of ouder. In de Hoeksche Waard is dat 38%. Zowel in de Hoeksche Waard als in Nederland is dit aandeel de afgelopen jaren toegenomen.

- De meeste woonkernen in de gemeente zien jaarlijks door verhuizing (iets) meer mensen komen dan gaan. Numansdorp en Puttershoek hadden in 2023 de grootste positieve saldo's (respectievelijk 67 en 58) en 's-Gravendeel en Heinenoord een negatief saldo (-33 en -20).

Figuur 4 Saldo van vestiging en vertrek naar kern (verhuizingen buiten de gemeente), per jaar



#### Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor de tweede helft 2023 hebben we ook inzicht in de verhuizingen per woonkern *binnen* de gemeente. De woonkernen Puttershoek (+49), Numansdorp (+34) en Nieuw-Beijerland (+21) hebben een positief saldo van de binnen de gemeente verhuisde personen. Dat geldt in mindere mate ook voor de woonkernen Piershil en Mookhoek.

In de overige woonkernen waren per saldo juist meer personen vertrokken naar een andere woonkern binnen de Hoeksche Waard. Dat geldt met name voor Oud-Beijerland (-24), Maasdam (-19), Mijnsheerenland (-18) en Westmaas (-16).

**We onderscheiden de volgende regio's:**

**BAR-Gemeenten**  
Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk

**Overig Rijnmond**  
Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Schiedam, Vlaardingen, Zuidplas

**Drechtsteden**  
Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht

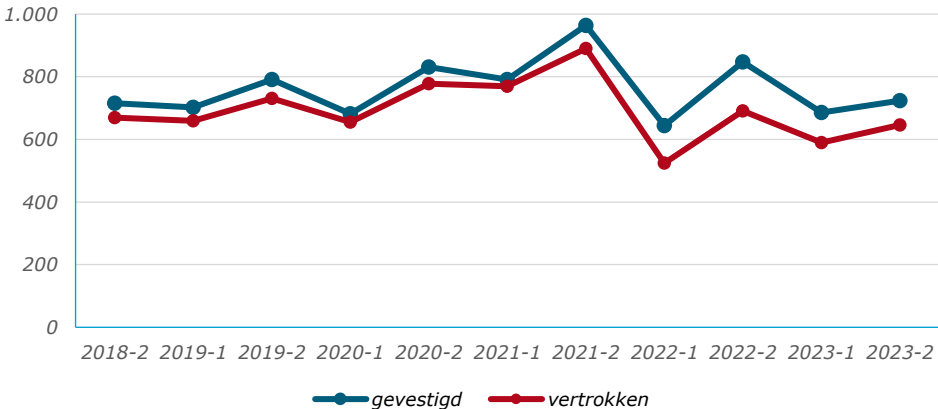
**Voorne-Putten**  
Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

**West-Brabant**  
Aalburg, Bergen op Zoom, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen, Werkendam, Woensdrecht, Woudrichem, Zundert

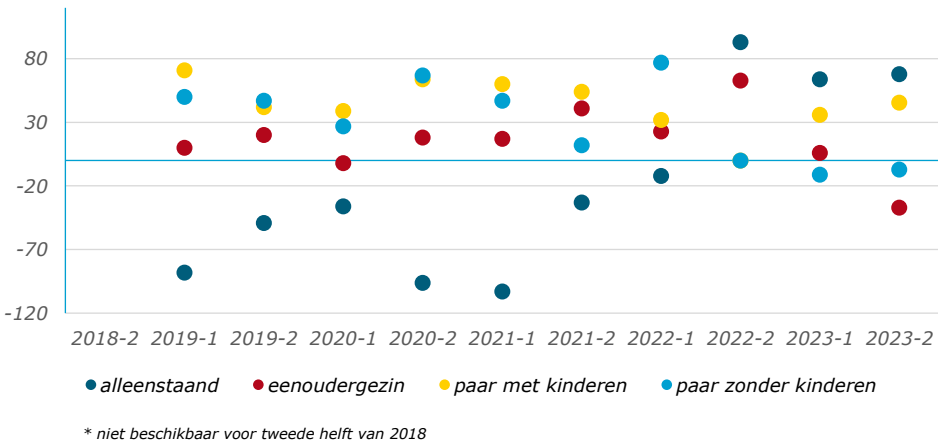
**Verhuisde huishoudens: positief saldo door vooral alleenstaanden**

- Net als in de voorgaande jaren was in de tweede helft van 2023 een vestigingsoverschot van huishoudens. Er was sprake van een positief saldo van circa 80 huishoudens.
- Vooral alleenstaanden en paren met kinderen komen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken. Voor eenoudergezinnen is dat andersom. Jongeren gaan veelal uit huis (naar een andere gemeente) om te studeren.
- De afgelopen jaren heeft de Hoeksche Waard een positief verhuissaldo (huishoudens) met diverse omliggende regio's. Dat geldt met name voor Rotterdam, de BAR-gemeenten (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk), overig Rijnmond en de Drechtsteden. Van daaruit komen er meer huishoudens dan dat ernaartoe vertrekken. Met West-Brabant en overig Nederland (studenten) is juist een vertrekoverschot.

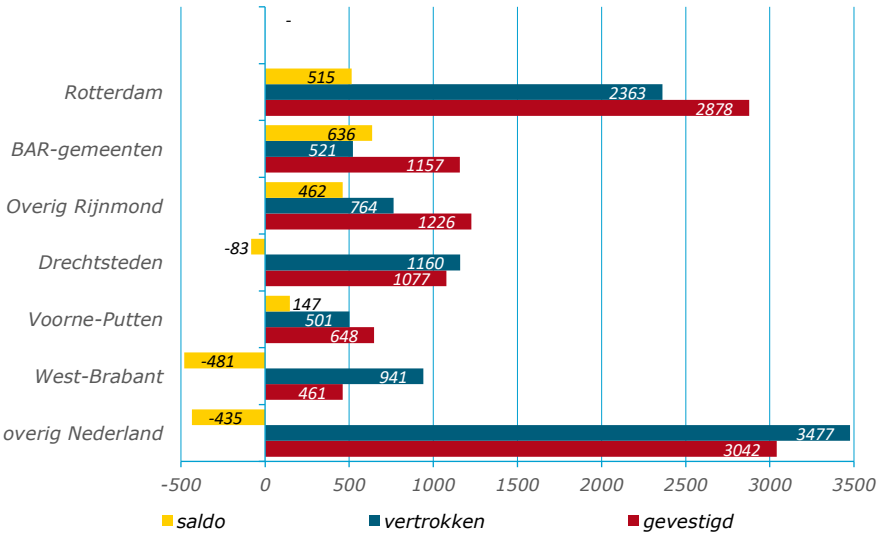
Figuur 5 Verhuisde huishoudens, per half jaar



Figuur 6 Verhuisde huishoudens naar huishoudensamenstelling (saldo), per half jaar\*

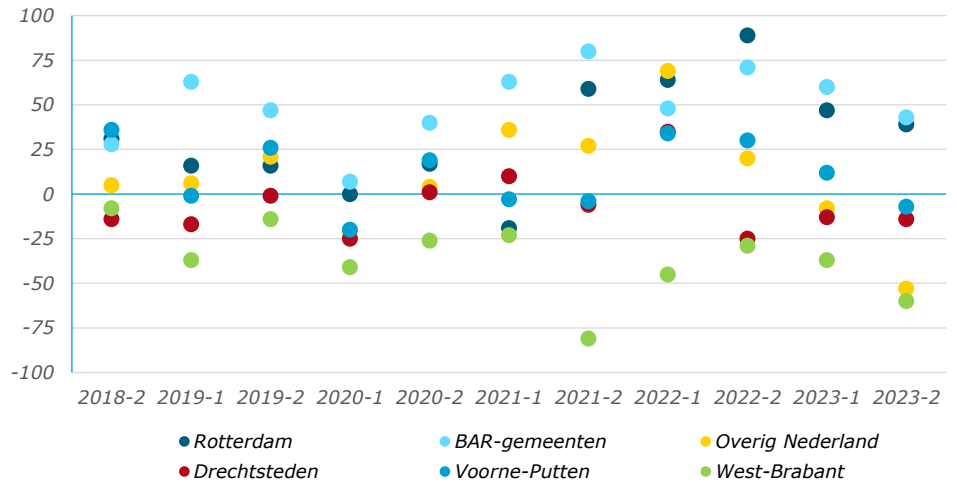


Figuur 7 Verhuisde huishoudens naar regio, vanaf 2016



- Het afgelopen half jaar had de Hoeksche Waard een positief saldo (huishoudens) met de BAR-gemeenten en Rotterdam. Voor met name West-Brabant was sprake van een negatief saldo.

Figuur 8 Verhuide huishoudens naar regio (saldo), per half jaar

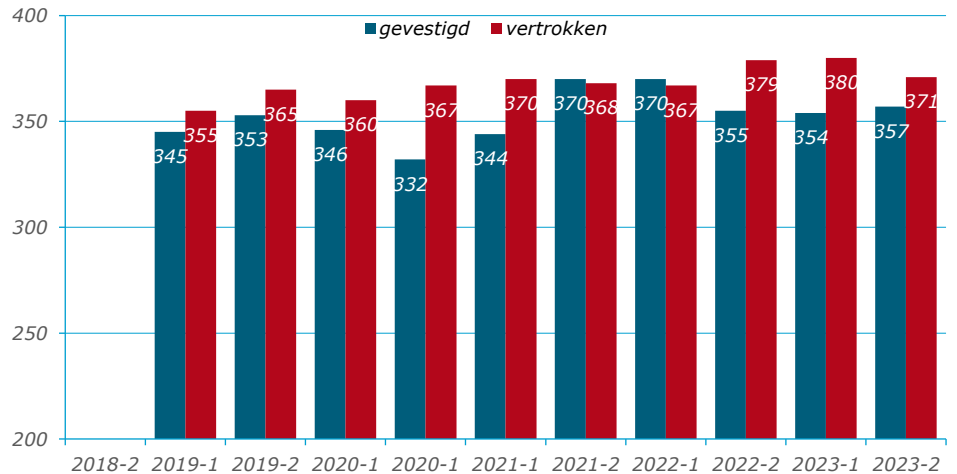


### 3 Omvang en waarde van woningen waaruit of waarnaar verhuisd is

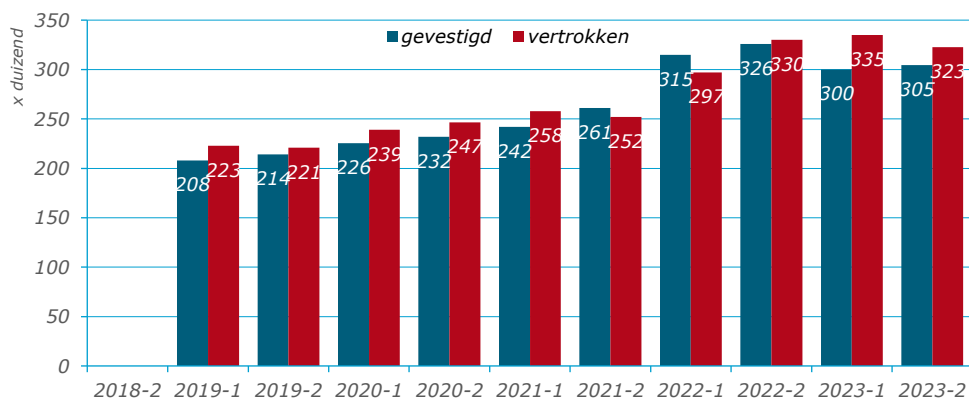
Dit hoofdstuk behandelt de inhoud en de WOZ-waarde van de woningen die door vestigers worden betrokken en van de woningen die door vertrekkers worden achtergelaten.

- In de tweede helft 2023 zijn de woningen waar huishoudens gevestigd zijn, kleiner dan de woningen waaruit men vertrokken is. Dat is vergelijkbaar met eind 2022.
- Ook de mediane WOZ-waarde van de woning van vestigers was in de tweede helft van 2023 kleiner dan die van de vertrekkers. Dit was in de voorgaande perioden ook het geval.

Figuur 9 Inhoud (in kubieke meters) van de woning van verhuide huishoudens (mediaan), per half jaar



Figuur 10 De WOZ-waarde (in euro's) van de woning van verhuisde huishoudens (mediaan), per half jaar



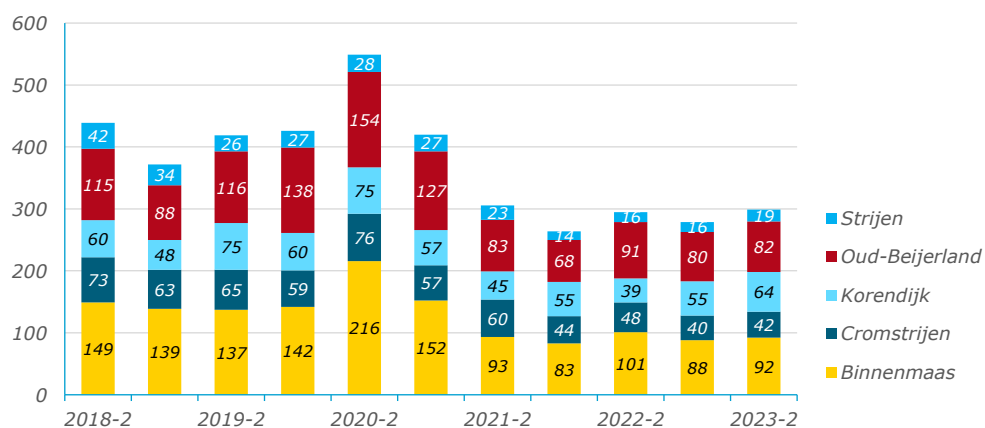
## 4 Verkoopcijfers

Hieronder volgt het aantal verkochte woningen in de Hoeksche Waard, de transactieprijs, het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden, het aantal te koop staande woningen en hun vraagprijzen.

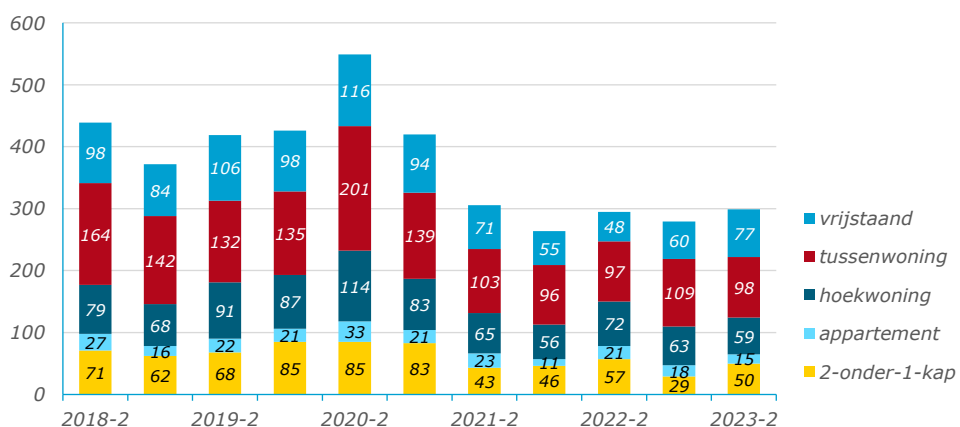
### Afname aantal verkochte woningen

- In de tweede helft van 2023 zijn 299 woningen via de NVM verkocht. Dat waren er 7% meer dan in de eerste helft van 2023 en ongeveer even veel als in de tweede helft van 2022. In iedere woonkern was sprake van een toename van het aantal verkochte woningen in de tweede helft van 2023. In Binnenmaas en Oud-Beijerland werden de meeste woningen verkocht.
- 33% van de verkochte woningen in de tweede helft van 2023 was een tussenwoning. Daarvan werden er 98 verkocht. Dat was 10% minder dan in de eerste helft van 2023. 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande laten juist een toename zien (van respectievelijk 72% en 28%).

Figuur 11 Het aantal verkochte woningen naar oorspronkelijke gemeente, per half jaar



Figuur 12 Het aantal verkochte woningen naar woningtype, per half jaar



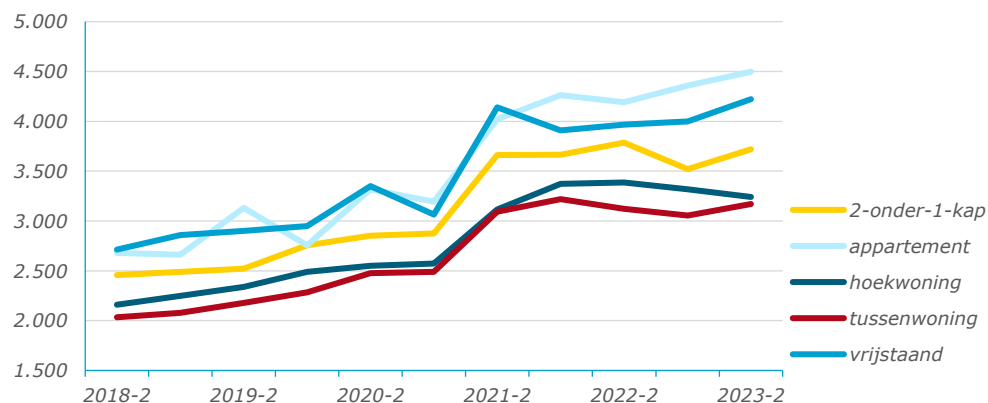
Tabel 2 Het aantal verkochte woningen naar woonplaats, per jaar

	2019	2020	2021	2022	2023
Heinenoord	38	38	35	34	26
Maasdam	31	50	33	18	28
Mijnsheerenland	38	52	53	48	36
Puttershoek	57	74	53	46	24
's-Gravendeel	82	107	73	54	58
Westmaas	21	21	24	2	12
Klaaswaal	38	44	40	26	38
Numansdorp	90	90	87	52	90
Goudswaard	19	27	14	20	16
Nieuw-Beijerland	45	45	35	28	24
Piershil	21	19	15	10	12
Zuid-Beijerland	33	43	36	38	32
Oud-Beijerland	199	281	201	182	164
Strijen	59	53	52	32	38
Totaal	771	944	751	590	598

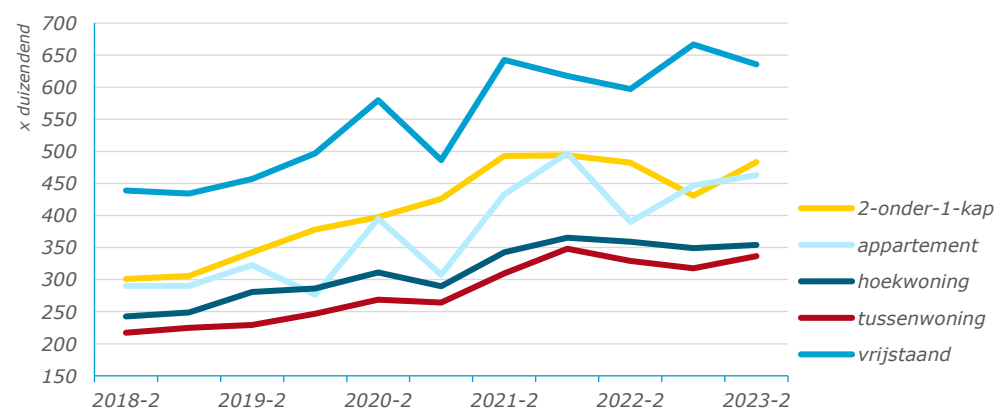
### Transactieprijs toegenomen en iets groter dan de vraagprijs

- Over het algemeen is de mediane transactieprijs per m<sup>2</sup> de afgelopen jaren voor alle woningtypen gestegen. Vanaf 2022 is deze redelijk stabiel. In de tweede helft van 2023 was een toename van 3% tot gemiddeld € 3.769 per m<sup>2</sup>.<sup>(1)</sup>
- Dit patroon is ook zichtbaar bij de totale transactieprijs. In de tweede helft van 2023 was deze gemiddeld<sup>1</sup> € 447.900. Dat was 7% meer dan een half jaar eerder. Voor de meeste woningtypen steeg de mediane transactieprijs ten opzichte van de eerste helft van 2023. Vooral bij 2-onder-1-kapwoningen nam de transactieprijs toe.
- In de tweede helft van 2021 nam het verschil tussen de mediane vraag- en transactieprijs sterk toe (evenals in geheel Nederland). Over het algemeen werd er meer betaald dan gevraagd. Sinds de eerste helft van 2022 is dit weer terug op 'het oude normaal'. In de tweede helft van 2023 was de transactieprijs gemiddeld 0,2% hoger dan de vraagprijs. Voor de meeste woningtypen geldt dat de vraag- en de transactieprijs niet veel van elkaar verschilden.

Figuur 13 De transactieprijs per m<sup>2</sup> (mediaan), per half jaar

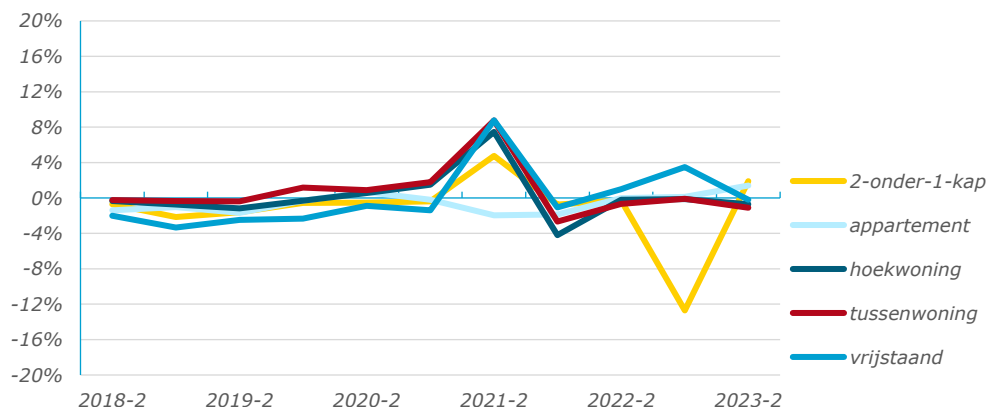


Figuur 14 De transactieprijs (mediaan), per half jaar



<sup>1</sup> Dit is het gemiddelde van de gewogen mediaan per woningtype.

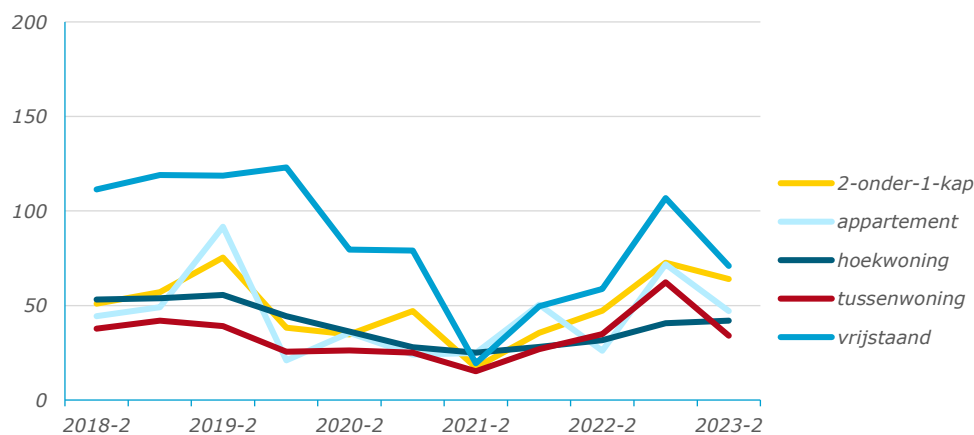
Figuur 15 Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan), per half jaar



### Verkooptijd is afgenomen

- In de tweede helft van 2023 stonden woningen minder lang te koop dan in de eerste helft van het jaar. Dat geldt voor vrijwel alle woningtypen. In totaal stonden woningen 52 dagen te koop. Dat was een kwart minder lang dan in de eerste helft van 2023. Vanaf 2022 nam de verkooptijd toe. Daar is eind 2023 dus een einde aan gekomen.

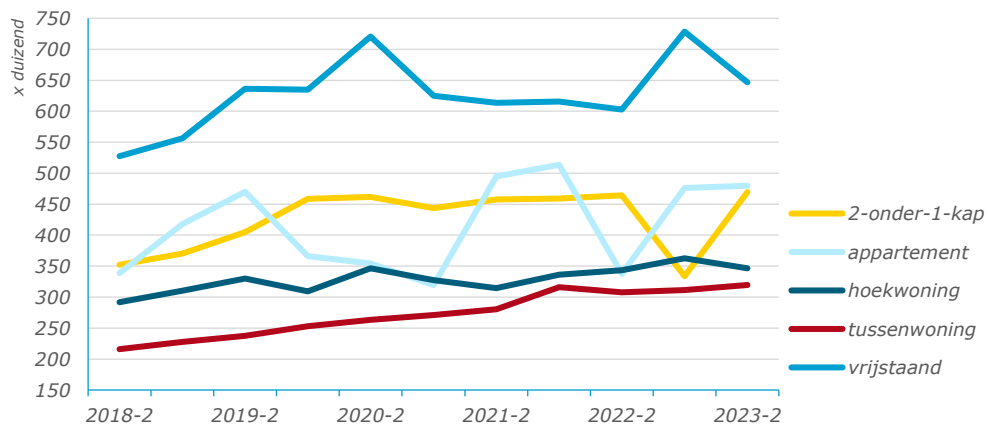
Figuur 16 Aantal verkoopdagen (mediaan), per half jaar



### Toename vraagprijs

- De vraagprijs bedroeg in de tweede helft van 2023 gemiddeld € 451.300. Dat was 2% meer dan in de voorgaande periode. De ontwikkeling verschilt per woningtype. Voor bijvoorbeeld 2-onder-1-kapwoningen nam de prijs toe en voor vrijstaande woningen juist af.

Figuur 17 De vraagprijs (mediaan), per half jaar





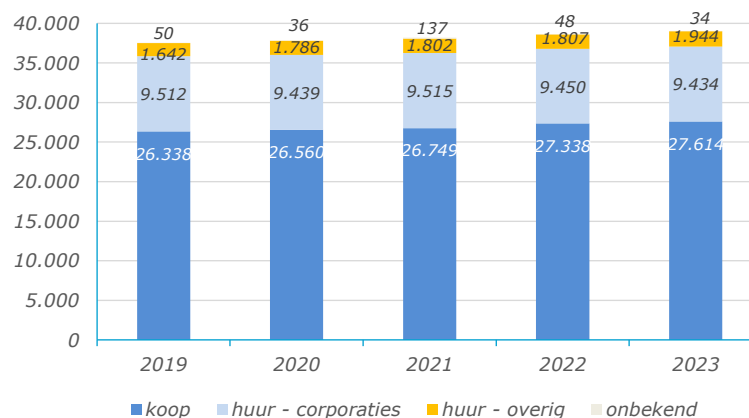
## 5 Woningvoorraad

Deze laatste paragraaf gaat in op de woningvoorraad en de woningen die in het bezit zijn van de woningbouwcorporatie.

### Geleidelijke groei van woningvoorraad, vooral koop en Oud-Beijerland

- Begin 2023 bestond de totale woningvoorraad in de Hoeksche Waard uit ruim 39.000 woningen. Dat waren er bijna 1.500 meer dan in 2016 (een toename van 4%). Gemiddeld komen er jaarlijks zo'n 370 woningen bij. Vooral het aantal koopwoningen is toegenomen (tot ruim 27.600 in 2023).
- In de periode 2016-2023 is 31% van de groei van de woningvoorraad gerealiseerd in de woonkern Oud-Beijerland. Dit is de grootste kern van de gemeente. Naar verhouding (procentueel) laten de woonkernen Nieuw-Beijerland, Piershil en Numansdorp de grootste groei zien sinds 2016.

Figuur 18 Aantal woningen in de Hoeksche Waard, naar eigendom (per 1 januari)



Tabel 3 Ontwikkeling woningvoorraad per woonkern, 2016 - 2023 (per 1 januari)

woonkern	woningvoorraad		ontwikkeling	
	2016	2023	absoluut	procentueel
Oud-Beijerland	9.940	10.713	773	7,8%
Numansdorp	3.882	4.334	452	11,6%
's-Gravendeel	3.831	4.075	244	6,4%
Strijen	3.908	4.014	106	2,7%
Puttershoek	3.075	3.250	175	5,7%
Mijnsheerenland	1.837	1.974	137	7,5%
Klaaswaal	1.740	1.781	41	2,4%
Zuid-Beijerland	1.529	1.654	125	8,2%
Nieuw-Beijerland	1.440	1.656	216	15,0%
Heinenoord	1.548	1.570	22	1,4%
Maasdam	1.395	1.405	10	0,7%
Westmaas	922	962	40	4,3%
Goudswaard	801	865	64	8,0%
Piershil	687	773	86	12,5%
<b>totaal</b>	<b>36.535</b>	<b>39.026</b>	<b>2.491</b>	<b>6,8%</b>



Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.



drs. ing. Ruud Ververs  
Kees Klootwijk  
april 2024

Postbus 8  
3300 AA Dordrecht  
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl  
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl