



Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHE WAARD – EERSTE HELFT 2022

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 Onderzoekcentrum Drechtsteden twee keer per jaar de woon- en verhuismonitor op. In deze monitor staan de ontwikkelingen tot en met juni 2022.

De gemeente Hoeksche Waard heeft behoefte aan inzicht in de verhuistromen van en naar de Hoeksche Waard, de waarde en grootte van de in de Hoeksche Waard verlaten/betrokken woning en inzicht in de woningmarkt. Om de verhuistromen te monitoren, gebruiken we gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de Hoeksche Waard. Daarnaast gebruiken we informatie uit het WOZ-bestand van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW) en woningmarktinformatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Dit vullen we aan met cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

1 Conclusies

Op basis van de gemaakte analyses trekken we de volgende conclusies:

- Ook in de eerste helft van 2022 kent de Hoeksche Waard een duidelijk **vestigingsoverschot**. Er kwamen 317 mensen meer dan dat er vertrokken – dit is iets hoger dan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar. Het aantal jongeren (onder 25 jaar) blijft wat achter, maar migratie zorgt nog steeds voor verjonging van de gemeente.
- De Hoeksche Waard is aantrekkelijk voor personen **onder de 55 jaar** en **paren met en zonder kinderen**. De afgelopen jaren komen er vooral veel huishoudens uit de regio **Rijnmond** naar de Hoeksche Waard; per saldo vertrekken ze naar **West-Brabant** of overig Nederland (waaronder studenten).
- De huishoudens die naar de Hoeksche Waard verhuizen en er een woning kopen of huren, vestigen zich gemiddeld in een net wat **duurdere woning** dan dat de uit de Hoeksche Waard vertrekkende huishoudens achterlaten (mediaan woningwaarde vestigers 315.000; voor vertrekkers 297.000).
- De **woningmarkt** is iets minder gespannen dan in 2021. Wel werd er weer meer voor een woning betaald. Het overbieden is gestopt. De transactieprijs lag 2,2% onder de vraagprijs.
- Het **woningbestand** in de Hoeksche Waard neemt jaarlijks met zo'n 365 woningen toe (in 2021 met 440). Met name neemt het aantal koopwoningen toe.

Tabel 1 Samenvattende tabel, Hoeksche Waard (per half jaar)

	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1	2021-2	2022-1
vestigingsoverschot personen	273	388	238	408	296	340	317
vestigingsoverschot huishoudens	43	60	27	53	21	74	120
aantal verkochte woningen	372	419	426	549	420	305	264
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.468	2.613	2.647	2.910	2.838	3.467	3.589
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-1,5%	-1,5%	-0,5%	+0,1%	+0,2%	+5,6%	-2,2%
aantal verkooptdagen	64	76	50	42	41	20	35
aantal te koop staande woningen	543	433	350	283	186	202	*
vraagprijs (mediaan, x 1.000)	374	413	420	440	408	425	443
totale woningvoorraad (1.1)	37.542		37.821		38.203		38.643
waarvan huur-corporatie (1.1)	9.013		8.940		9.003		8.951

Exclusief intramuraal zorgbezit HW Wonen

* in 1^e helft 2022 niet aangeleverd



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 jaarlijks minimaal 500 woningen aan het bestand toe te voegen.

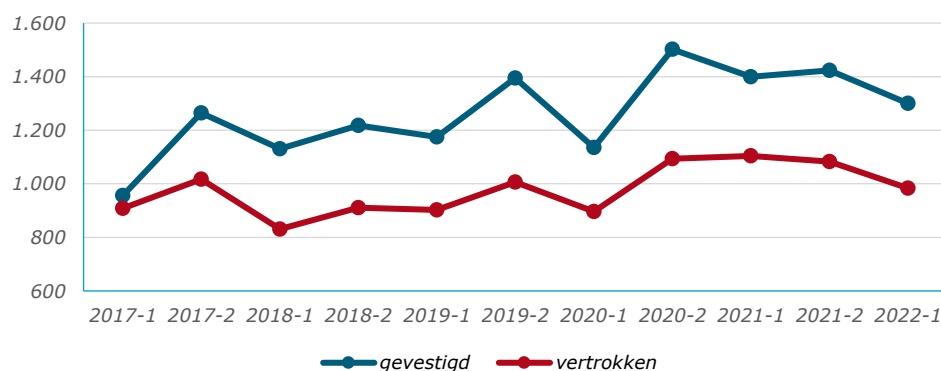
2 Verhuizingen

We brengen de verhuizingen van en naar de Hoeksche Waard eerst in beeld op basis van het aantal verhuisde personen, daarna voor de verhuisde huishoudens.

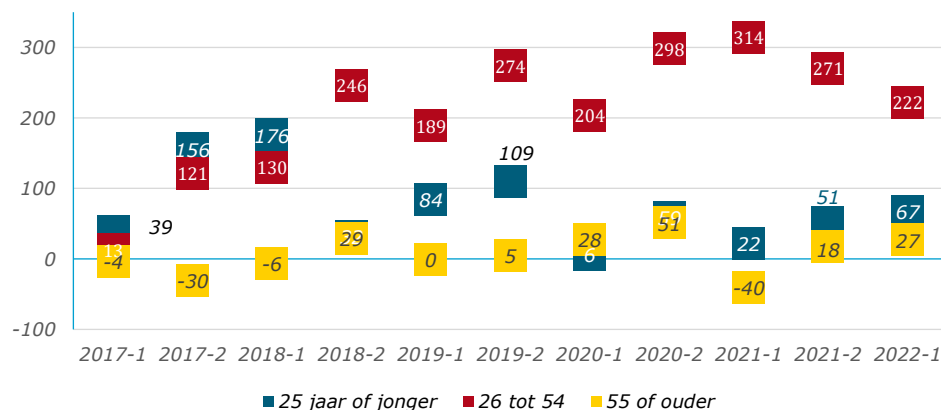
Verhuisde personen: vestigingsoverschot door komst 26-55 jarigen

- In de eerste helft van 2022 kende de Hoeksche Waard weer een duidelijk vestigingsoverschot. Er kwamen 317 personen meer naar de Hoeksche Waard dan dat er vertrokken. Dit cijfer bevat ook de vestiging van 225 mensen naar het asielzoekerscentrum en het vertrek van 113 mensen daaruit. Behoudens figuur 1, 2 en 3 zijn deze niet meegenomen in de verdere analyse.
- Dit vestigingsoverschot komt vooral door de komst van personen tussen de 26 en 55 jaar. Zij vormen sinds 2018 de belangrijkste groep vestigers.
- Sinds 2017 komen er geleidelijk aan meer 26-54 jarigen naar de Hoeksche Waard, wat minder jongeren. Migratie zorgt voor enige verjonging (37% van de vestigers is 25 jaar of jonger t.o.v. 27% van de bevolking).

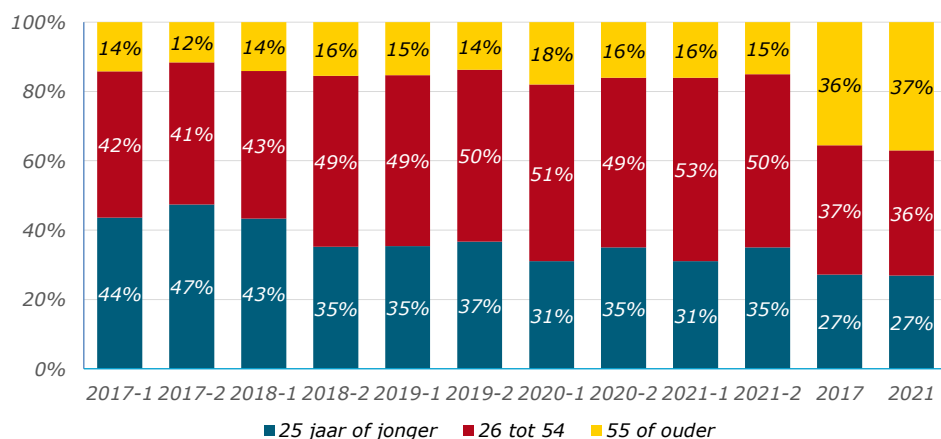
Figuur 1: Het totaal aantal verhuisde personen, per half jaar



Figuur 2: Verhuisde personen naar leeftijdscategorie (saldo), per half jaar



Figuur 3: Leeftjidsverdeling van gevestigde personen versus totale bevolkingsopbouw Hoeksche Waard (2017 en 2021)



De gemeente vergrijsst

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+ers dan landelijk

Waar in Nederland 33,1% van de bevolking 55 jaar of ouder is, is dat in de Hoeksche Waard 37,0%. Zowel in de Hoeksche Waard als in Nederland als geheel is dit aandeel sinds 2017 met 1,4%-punt gestegen.

- Zo goed als alle kernen in de gemeente zien jaarlijks meer mensen komen dan gaan. Oud-Beijerland had in geheel 2021 een licht negatief (-15) saldo.

Figuur 4 Saldo van vestiging en vertrek naar kern, vanaf 2016 (verhuizingen buiten de gemeente), per jaar



Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor de eerste helft 2022 hebben we ook inzicht in de verhuizingen binnen de gemeente. De kernen Numansdorp (+44) en Puttershoek (+16), hebben een positief saldo als we kijken naar de binnen de gemeente verhuisde personen. Dit compenseert het negatief saldo uit 2021. Maasdam en Klaaswaal zagen per saldo iets meer personen vertrekken naar een andere kern binnen de Hoeksche Waard.

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

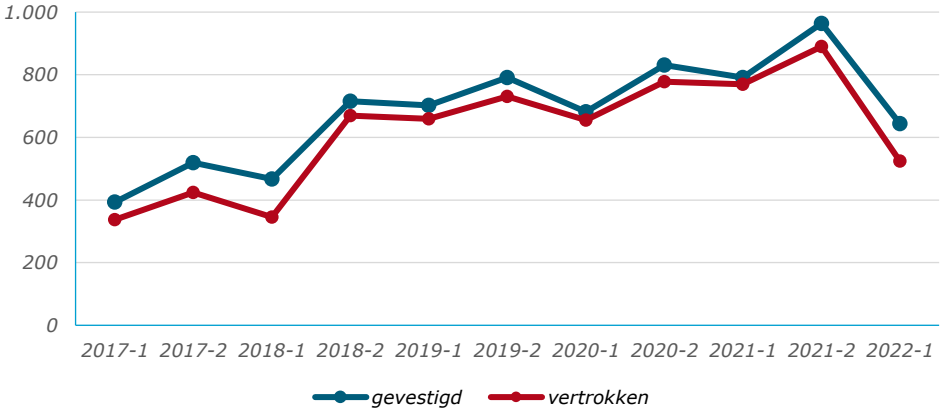
Voorne-Putten
Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

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

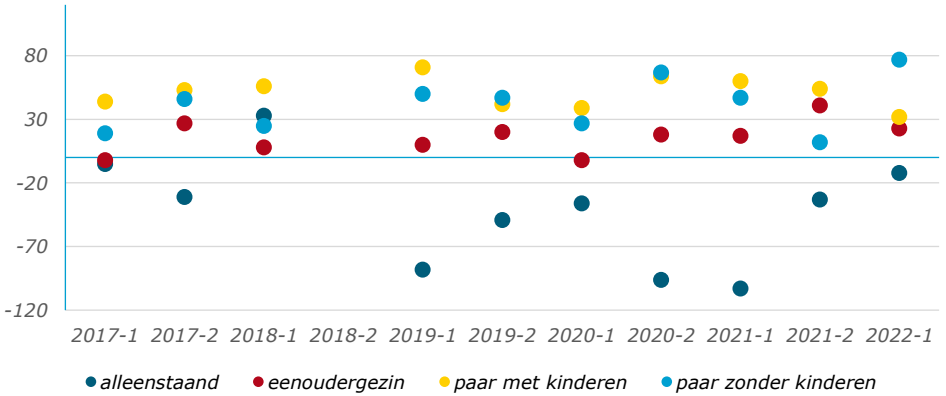
Verhuisde huishoudens: klein positief saldo

- Ook in 2022 zet zich de eind 2016 ingezette trend van een vestigingsoverschot van huishoudens zich voort. In de eerste helft 2022 was dit positieve saldo +120
- Vooral paren met en paren zonder kinderen komen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken; Het saldo alleenstaanden is licht negatief. Ook gaan alleenstaande jongeren uit huis om te gaan studeren. Maar meestal blijven anderen (ouders) dan nog op het adres wonen.
- Sinds 2016 heeft de gemeente Hoeksche Waard een positief verhuissaldo (huishoudens) met diverse omliggende gemeenten/regio's, zoals Rotterdam, Voorne Putten, de BAR-gemeenten en overig Rijnmond. Met West-Brabant, en overig Nederland (studenten) is er een vertrekoverschot.

Figuur 5: Verhuisde huishoudens, per half jaar

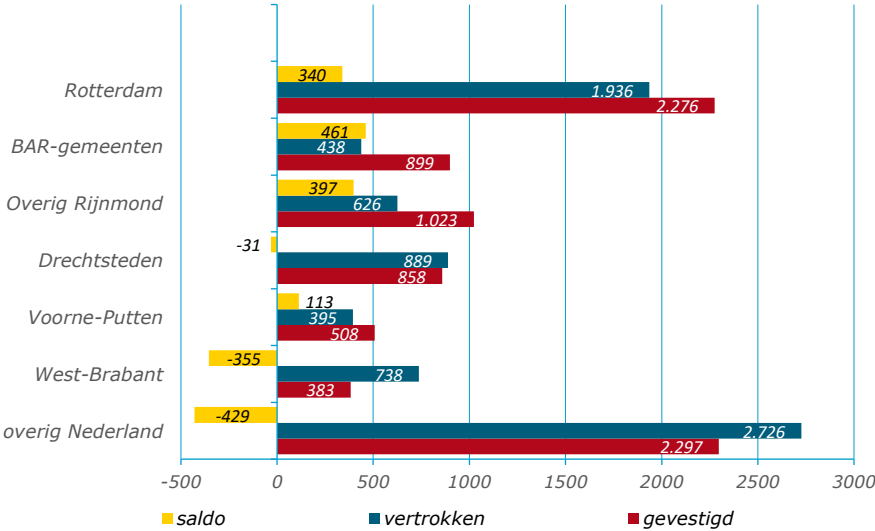


Figuur 6: Verhuisde huishoudens naar huishoudensamenstelling (saldo), per half jaar



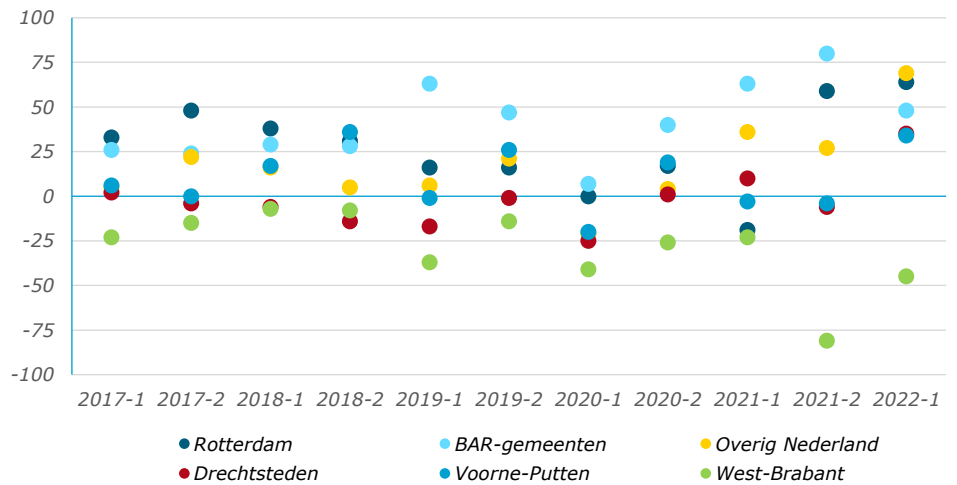
Toelichting: niet beschikbaar voor tweede helft van 2018

Figuur 7: Verhuisde huishoudens naar regio, sinds 1.1.2016



- Het afgelopen half jaar had de Hoeksche Waard een negatief saldo met West-Brabant. Het meest positieve saldo was met overig Nederland (saldo +69).

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

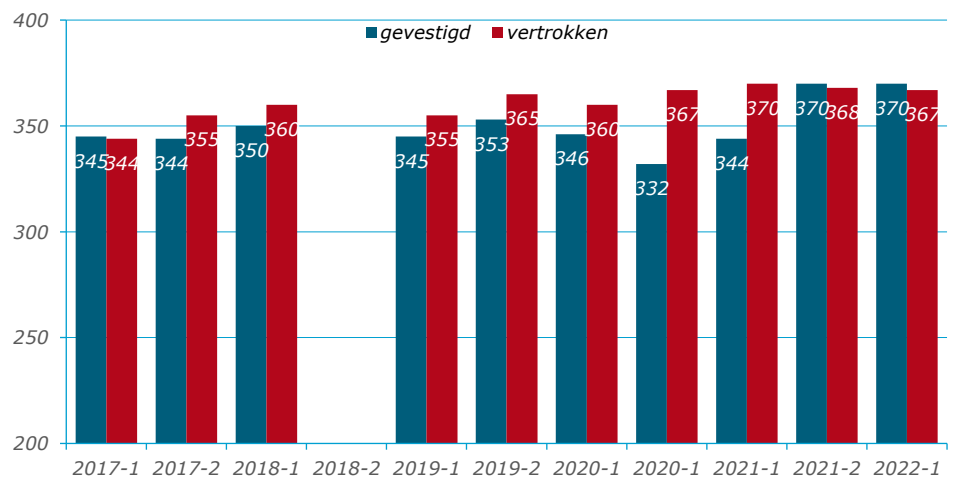


3 Omvang en waarde van woningen waaruit of waarnaar verhuisd is

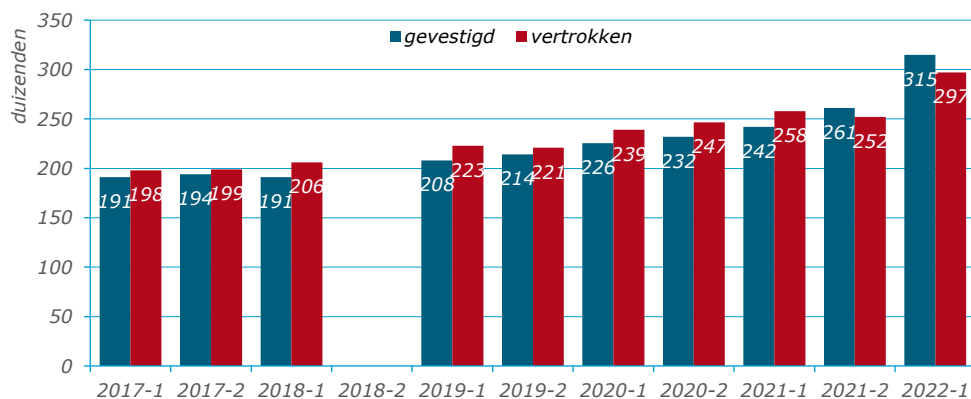
In deze paragraaf kijken we naar de inhoud en de WOZ-waarde van de woning die door vestigers wordt betrokken en door vertrekkers wordt achtergelaten.

- Tot eerste helft 2021 komen de vestigers meestal te wonen in een iets minder ruime woning (vergeleken met de woning die de huishoudens achterlieten toen ze uit de Hoeksche Waard vertrokken). Vanaf de tweede helft van 2021 is de inhoud van woningen van vestigers en vertrekkers meer in evenwicht.
- Ook was de WOZ-waarde van de door vestigers betrokken woningen (mediaan) tot de eerste helft 2021 gemiddeld lager dan de woning die vertrekkers achterlieten. Dit verschil varieert tussen de €5.000 en €15.000. Ook dit is vanaf de tweede helft van 2021 anders. De woningen van vestigers hadden in de eerste helft 2022 gemiddeld een WOZ waarde die €18.000 hoger ligt dan de waarde van de woningen van vertrekkers.

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



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



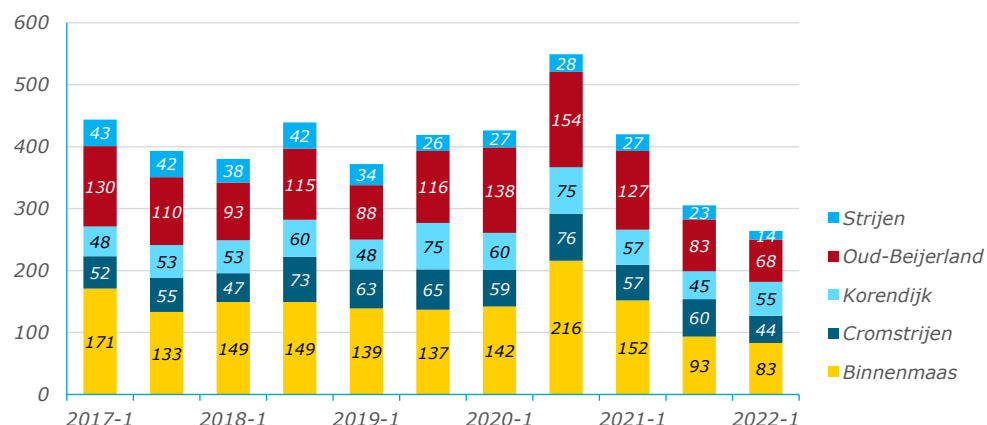
4 Verkoopcijfers

We gaan in deze paragraaf in op het aantal verkochte woningen in Hoeksche Waard, hun transactieprijs, het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden, het aantal te koop staande woningen en hun vraagprijzen.

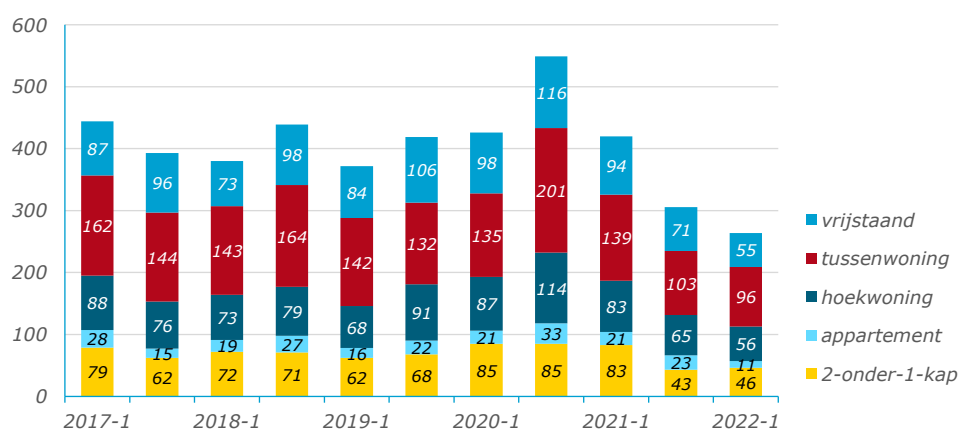
Aantal verkochte woningen ligt weer op gemiddelde

- Er zijn in de eerste helft van 2022 weer minder woningen via de NVM te koop aangeboden en verkocht: 264 tegenover zo'n 400 in eerdere half-jaren. In Binnenmaas en Oud-Beijerland werden de meeste woningen verkocht.
- Ruim één op de drie verkochte woningen betreft een tussenwoning. In de eerste helft van 2022 zijn er 96 van deze woningen verkocht.

Figuur 11: Het aantal verkochte woningen naar deel, per half jaar



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



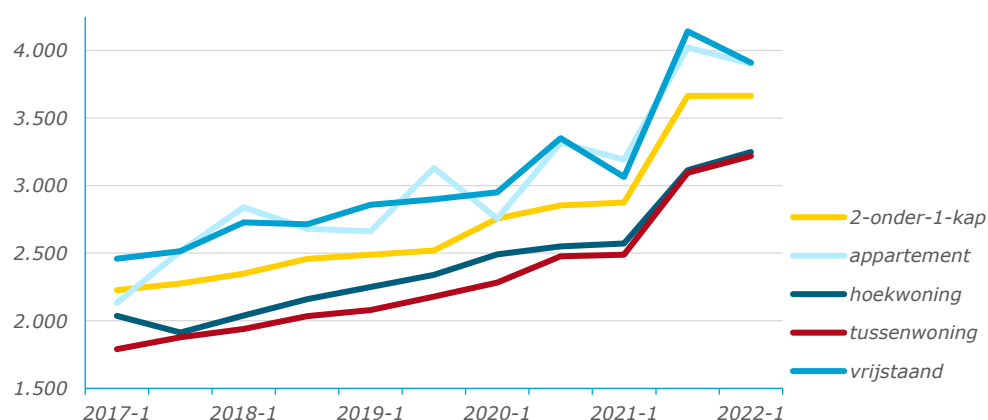
Tabel 2: Het aantal verkochte woningen naar woonplaats, per jaar

	2019	2020	2021
Heinenoord	38	38	35
Maasdam	31	50	33
Mijnsheerenland	38	52	53
Puttershoek	57	74	53
's-Gravendeel	82	107	73
Westmaas	21	21	24
Klaaswaal	38	44	40
Numansdorp	90	90	87
Goudswaard	19	27	14
Nieuw-Beijerland	45	45	35
Piershil	21	19	15
Zuid-Beijerland	33	43	36
Oud-Beijerland	199	281	201
Strijen	59	53	52

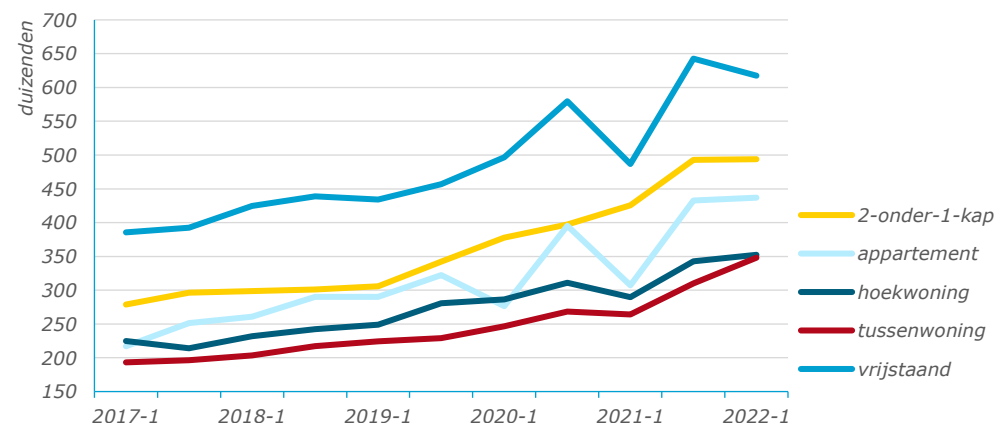
De transactieprijs blijft geleidelijk stijgen; Eind aan overbieden.

- De transactieprijs per m² (mediaan) laat voor alle woningtypen een stijgende lijn zien, die in het eerste halfjaar 2022 wat afvlakt, met name bij vrijstaande woningen. De mediaan ligt in de eerste helft van 2022 op € 3.589 per m².¹
- Dit patroon zien we ook terug bij de 'totale' transactieprijs (mediaan 434.000 euro).
- Nadat in de tweede helft van 2021 het verschil tussen de (mediaan van het verschil van de) vraag- en transactieprijs sterk toenam, evenals in geheel Nederland, blijkt dit in de eerste helft van 2022 weer terug op het oude normaal (de transactieprijs ligt gemiddeld 2,2% onder de vraagprijs). Dat geldt voor alle woningtypen.

Figuur 13: De transactieprijs per m² (mediaan), per half jaar

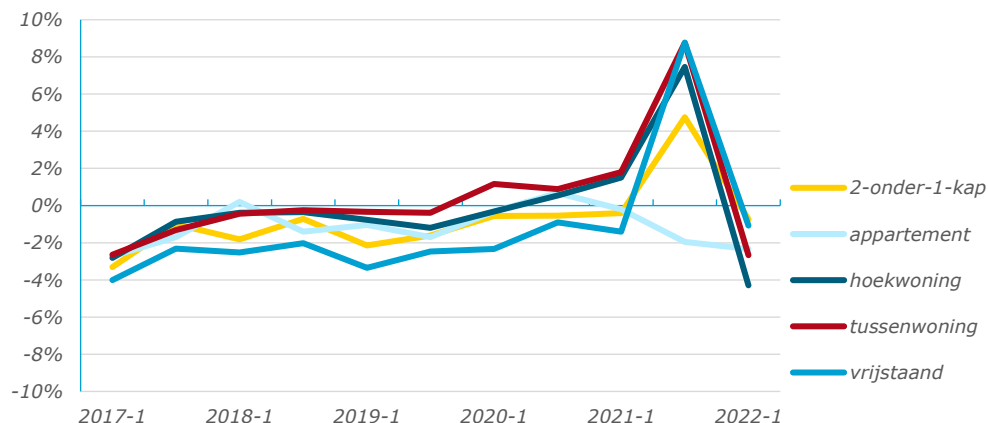


Figuur 14: De transactieprijs (mediaan), per half jaar



¹ Dit is het gemiddelde van de gewogen medianen per type

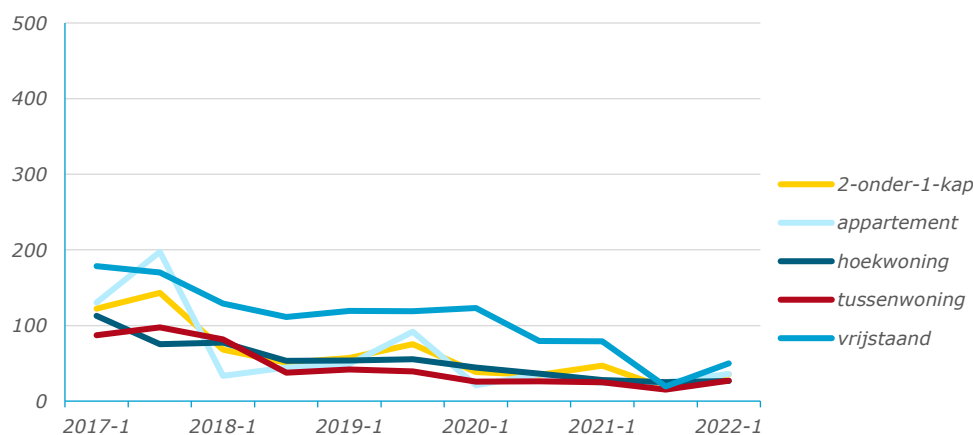
Figuur 15: Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan), per half jaar



Verkooptijd stijgt weer licht

- De meeste woningen staan in het eerste halfjaar 2022 -in vergelijking met de tweede helft van 2021- weer iets langer te koop, gemiddeld 35 dagen, wat nog steeds relatief kort is. Vrijstaande woningen staan nog het langst te koop (50 dagen).

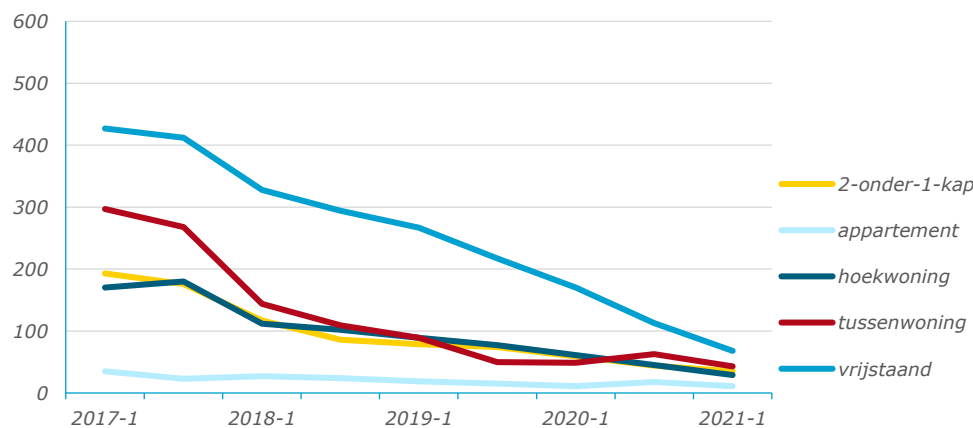
Figuur 16: Aantal verkooptdagen (mediaan), per half jaar



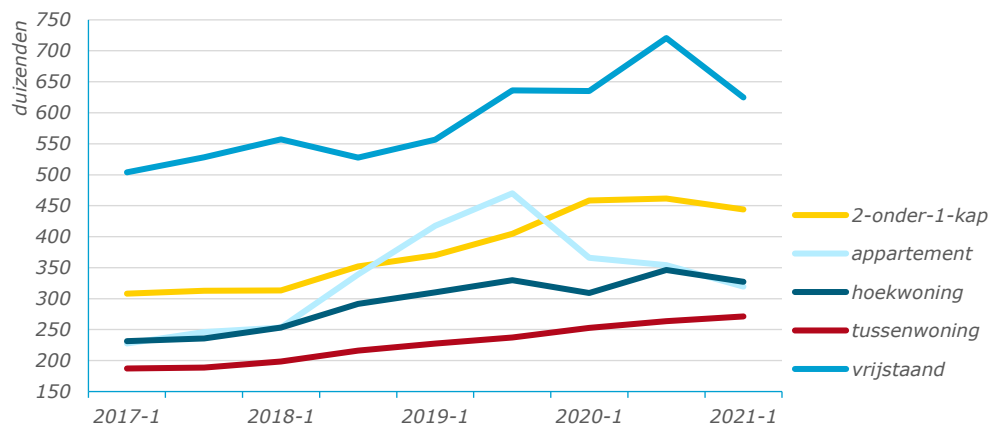
Afname aantal te koop staande woningen stagneert voor meeste woningtypen

- Het aantal in de Hoeksche Waard te koop staande woningen daalde sinds 2016 voortdurend. Aan het eind van de tweede helft van 2021 stonden er 202 woningen te koop, tegenover 283 eind 2020. Cijfers van de eerste helft van 2022 zijn niet bekend. De vraagprijs nam in de eerste helft van 2022 toe naar 443.203 euro gemiddeld.

Figuur 17: Aantal te koop staande woningen, per half jaar



Figuur 18: De vraagprijs (mediaan), per half jaar



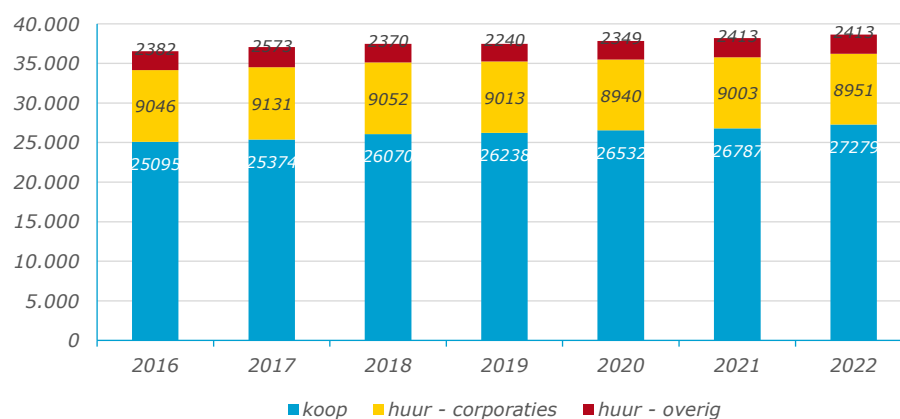
5 Woningvoorraad

In deze laatste paragraaf gaan we in op de gemeentelijke woningvoorraad alsmede de woningen die in het bezit zijn van de woningbouwcorporatie.

Gemeentelijke voorraad: geleidelijke groei, vooral koop en Oud-Beijerland

- Sinds 2016 is de woningvoorraad in de Hoeksche Waard met ongeveer 2.000 woningen gegroeid tot 38.643 (+5,8%). Gemiddeld komen er jaarlijks zo'n 390 woningen bij (in 2021 440). Met name neemt het aantal koopwoningen toe.
- In de periode 2016-2021 is 38% van de groei in de woningvoorraad gerealiseerd in de kern Oud-Beijerland. Dit is qua woningomvang ook al de grootste kern in de gemeente. Procentueel groeien Nieuw-Beijerland, Mijnsheerenland en Piershil ook snel.

Figuur 19: Aantal woningen in de Hoeksche Waard, naar eigendom, per 1 januari van het betreffende jaar



Bron: CBS

Tabel 3: Ontwikkeling woningvoorraad, 2016-2021, naar woonkern*

woonkern	woningvoorraad		ontwikkeling	
	2016	2021	absoluut	procentueel
Oud-Beijerland	9.940	10577	637	6,4%
Numansdorp	3.882	4040	158	4,1%
Strijen	3.908	3959	51	1,3%
's-Gravendeel	3.831	4014	183	4,8%
Puttershoek	3.075	3206	131	4,3%
Mijnsheerenland	1.837	1960	123	6,7%
Klaaswaal	1.740	1763	23	1,3%
Zuid-Beijerland	1.529	1576	136	9,4%
Heinenoord	1.548	1562	14	0,9%
Nieuw-Beijerland	1.440	1621	92	6,0%
Maasdam	1.395	1395	0	0,0%
Westmaas	922	950	28	3,0%
Goudswaard	801	839	38	4,7%
Piershil	687	741	54	7,9%
totaal	36.535	38.203	1.668	4,6%

Bron: CBS

Gegevens per 1-1-2022 per kern zijn nog niet gepubliceerd



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



drs. Jan Schalk
Kees Klootwijk
augustus 2022

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl