



Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHE WAARD – EERSTE 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 juni 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 net als in de voorgaande perioden 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. In de eerste helft van 2023 vestigden zich er 86 meer personen dan dat er vertrokken. Vrijwel alle woonkernen in de gemeente zien door verhuizing meer mensen komen dan vertrekken.
- Het vestigingsoverschot komt vooral door de komst van personen tussen de **26 en 55 jaar**. Zij zijn goed voor de helft van alle vestigers in de gemeente. Het vestigingsoverschot is wel kleiner dan in de voorgaande periode. Er vestigden zich minder mensen in het asielzoekerscentrum dan eind 2022.
- Huishoudens bestaande uit alleenstaanden en huishoudens van paren met kinderen verhuizen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken. De afgelopen jaren kwamen er 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).
- Huishoudens die naar de Hoeksche Waard verhuizen en er een woning kopen of huren, vestigen zich gemiddeld in een **minder dure woning** dan de woning die vertrekkende huishoudens vanuit de Hoeksche Waard achterlaten (mediane woningwaarde vestigers € 300.000 en vertrekkers € 335.000, eerste helft van 2023).
- De **woningmarkt** is minder gespannen dan in 2022. Sinds de tweede helft van 2022 is niet langer sprake van een transactieprijs, die boven de vraagprijs ligt. Over het algemeen is de transactieprijs per m² gedaald met 1%. De transactieprijs ligt gemiddeld bijna 2% lager dan de vraagprijs.
- 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 (per half jaar)

	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1	2021-2	2022-1	2022-2	2023-1
vestigingsoverschot personen	388	238	408	296	340	317	397	86
vestigingsoverschot huishoudens	60	27	53	21	74	120	156	96
aantal verkochte woningen	419	426	549	420	305	264	295	279
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.613	2.647	2.910	2.838	3.467	3.589	3.691	3.650
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-1,5%	-0,5%	+0,1%	+0,2%	+5,6%	-2,2%	0,0%	-1,9%
aantal verkoopdagen	76	50	42	41	20	35	40	71
vraagprijs (mediaan, x 1.000)	413	420	440	408	425	443	416	441
totale woningvoorraad		37.821	-	38.203	-	38.643	-	39.026
waarvan huur-corporatie		8.940	-	9.003	-	8.951	-	*

Exclusief intramuraal zorgbezit HW Wonen

* De woningvoorraad naar eigendom 2023 is nog niet beschikbaar bij het CBS.

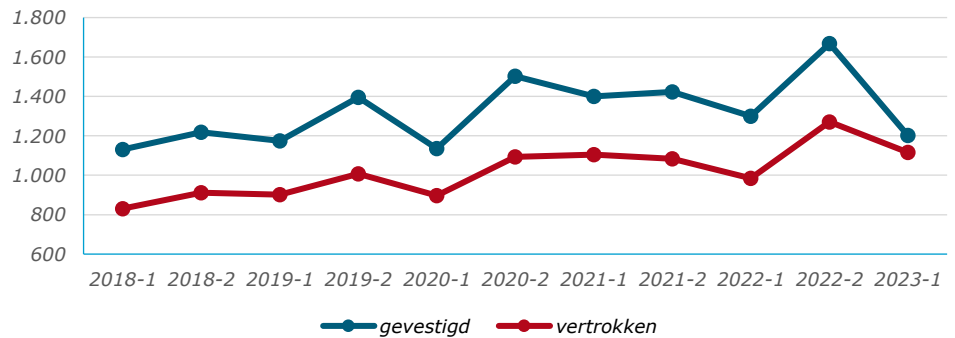
2 Verhuizingen

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

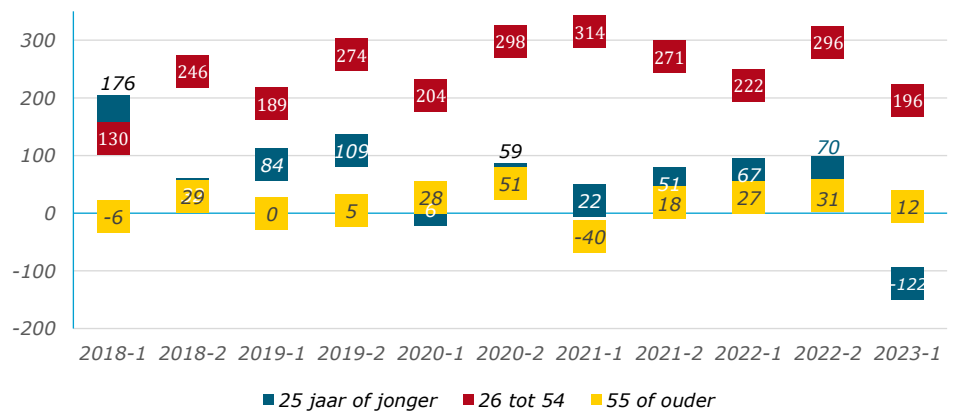
Verhuisde personen: vestigingsoverschot door komst 26-55 jarigen

- In de eerste helft van 2023 kende de Hoeksche Waard net als in de voorgaande jaren een vestigingsoverschot. Er kwamen 86 personen meer naar de Hoeksche Waard dan dat eruit vertrokken. Dat saldo is kleiner dan in de voorgaande periode. Er vestigden zich minder mensen in het asielzoekerscentrum (te weten 40) en 213 personen vertrokken daaruit. Daarnaast was er een vestiging van 5 en een vertrek van 10 Oekraïners. De figuren 1, 2 en 3 zijn inclusief vestiging en vertrek van het AZC en van Oekraïners. De overige figuren exclusief.
- Het vestigingsoverschot komt vooral door de komst van personen tussen de 26 en 55 jaar. Zij zijn goed voor de helft van alle vestigers in de gemeente.
- De groep 55-plussers laat door de jaren heen een klein positief saldo van vestiging en vertrek zien. Dat geldt ook voor personen van 25 jaar of jonger, hoewel er in de eerste helft van 2023 ruim 120 van hen meer vertrokken dan dat er kwamen. Vanuit het AZC vertrokken meer jongeren dan dat er kwamen.

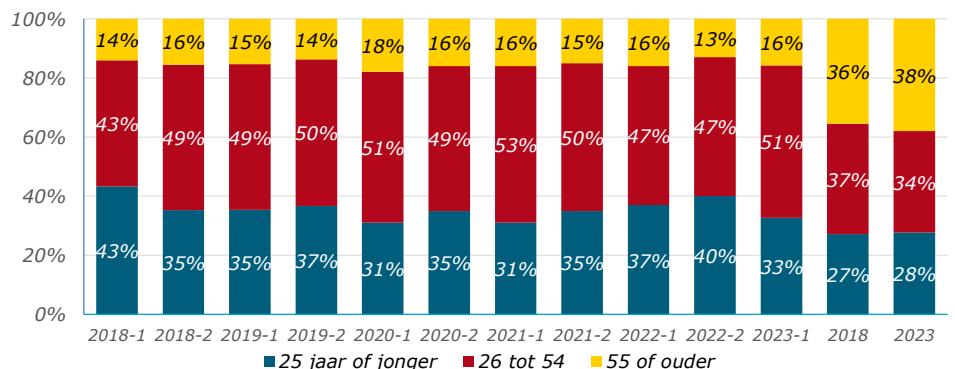
Figuur 1 Totaal aantal verhuisde personen (gevestigd en vertrokken), per half jaar



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

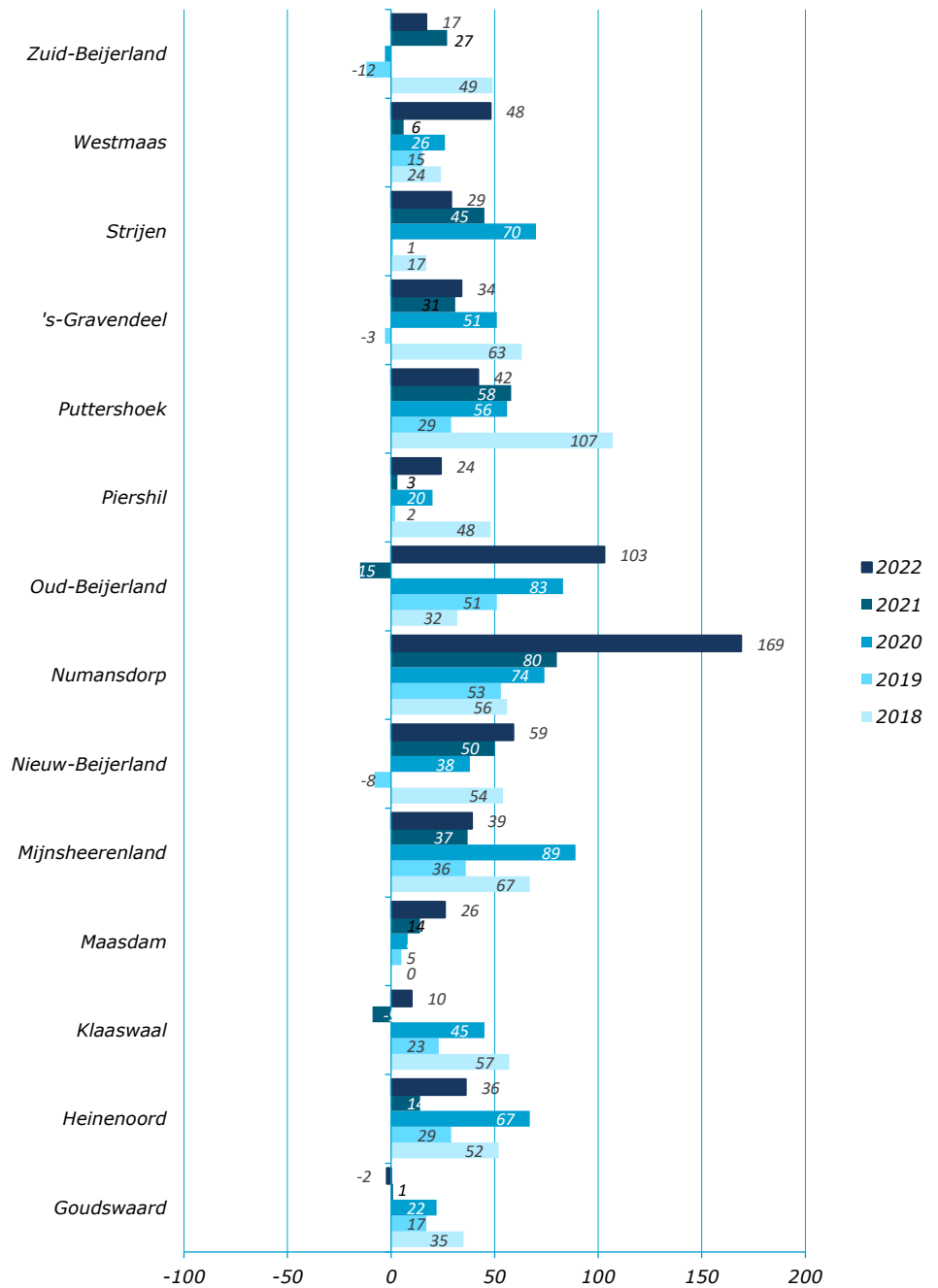
De gemeente Hoeksche Waard is, net als Nederland, aan het vergrijzen. Migratie is namelijk niet de enige factor. De leeftijdsopbouw wordt mede bepaald door het aantal geboorten en sterftes. Daarnaast wordt de bevolking die blijft ook ieder jaar ouder.

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.

- Vrijwel alle woonkernen in de gemeente zien jaarlijks meer mensen komen dan gaan. Numansdorp en Oud-Beijerland hadden in 2022 een positief saldo van meer dan 100 inwoners. Cijfers over 2023 kunnen worden bijgewerkt in de volgende monitor.

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



Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor de eerste helft 2023 hebben we ook inzicht in de verhuizingen per *woonkern binnen* de gemeente. De woonkernen Numansdorp (+62), Puttershoek (+36) en Piershil (+27) hebben een positief saldo van de binnen de gemeente verhuisde personen. Dat geldt in mindere mate ook voor de woonkernen Strijen, Mookhoek, Goudswaard, Maasdam, Klaaswaal, Mijnsheerenland en Westmaas.

In Oud-Beijerland (-31), Nieuw-Beijerland (-30), 's-Gravendeel (-26) en in Heinenoord, Zuid-Beijerland en Strijensas waren per saldo meer personen vertrokken 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

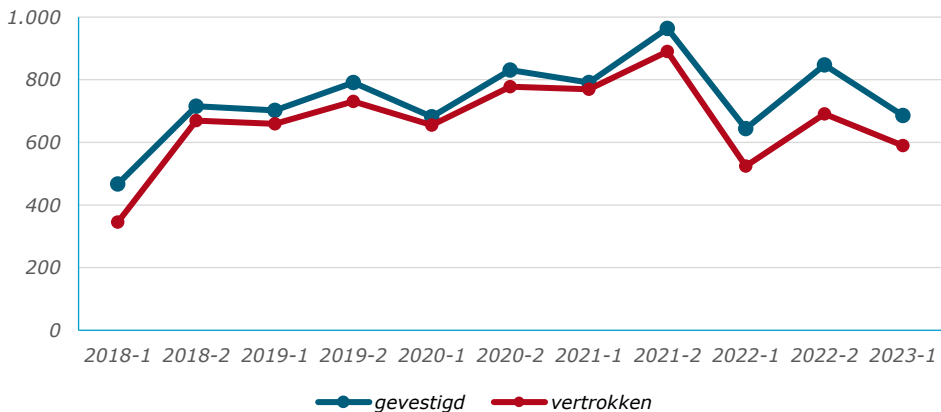
Voorne-Putten
Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

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

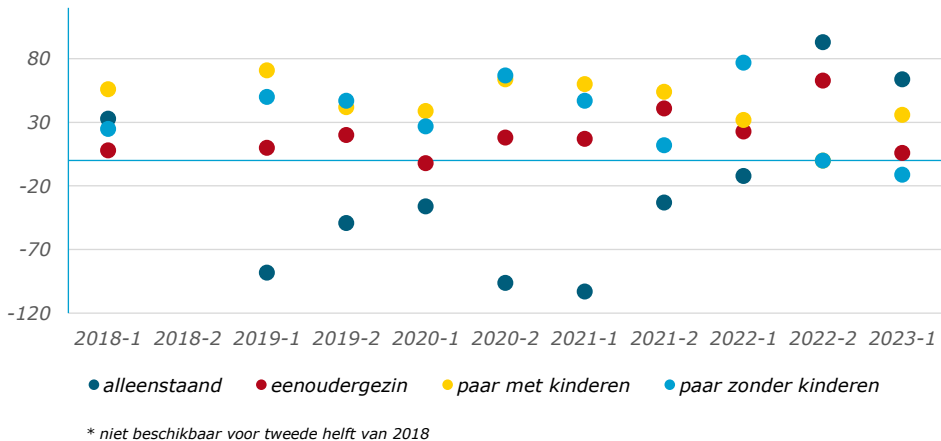
Verhuisde huishoudens: positief saldo door vooral alleenstaanden

- Net als in de voorgaande jaren is in de eerste helft van 2023 een vestigingsoverschot van huishoudens. Er was sprake van een positief saldo van bijna 100 huishoudens.
- Vooral alleenstaanden en paren met kinderen komen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken. Jongeren gaan veelal uit huis (naar een andere gemeente) om te studeren. Meestal blijven anderen (ouders) op het adres wonen.
- De afgelopen jaren heeft de Hoeksche Waard een positief verhuissaldo (huishoudens) met diverse omliggende gemeenten en regio's. Dat geldt met name voor Rotterdam, de BAR-gemeenten (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) en overig Rijnmond. Van daaruit komen er meer huishoudens dan dat ernaartoe vertrekken. Met West-Brabant en overig Nederland (studenten) is juist een vertrekoverschot.

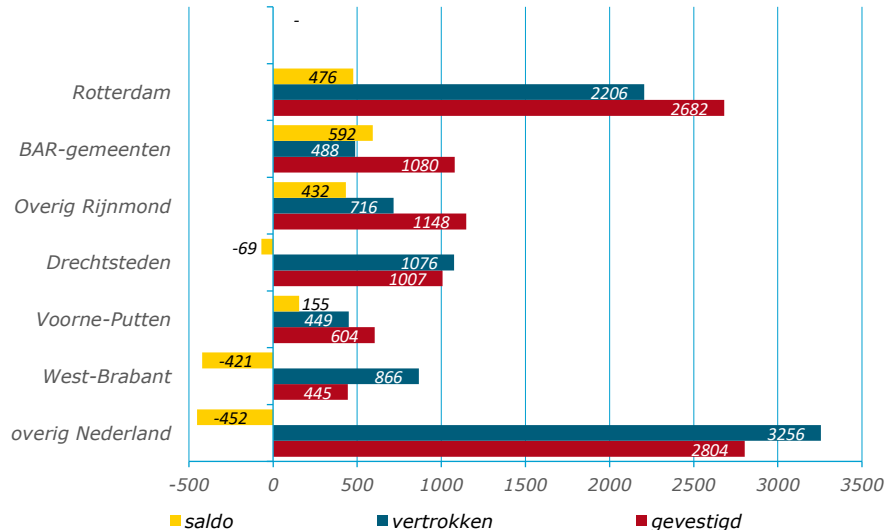
Figuur 5 Verhuisde huishoudens, per half jaar



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

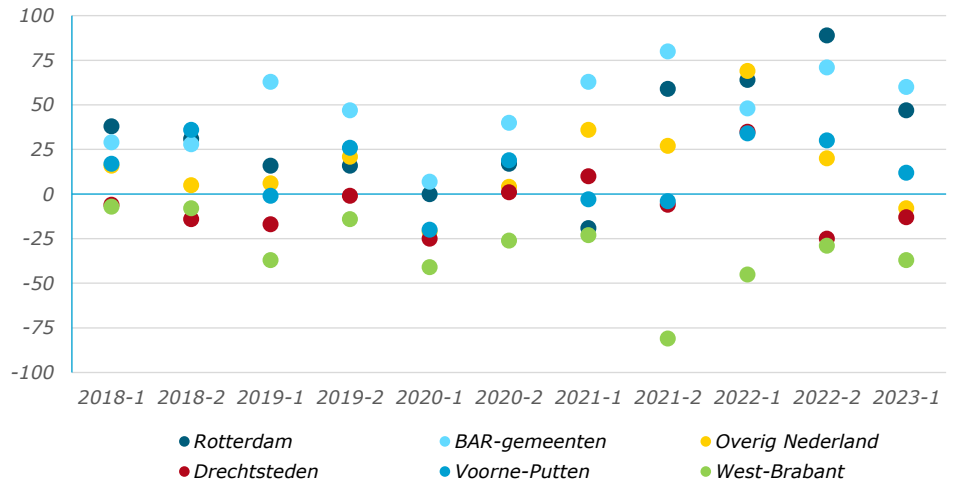


Figuur 7 Verhuisde huishoudens naar regio, vanaf 2016



- Het afgelopen half jaar had de Hoeksche Waard een positief saldo (huishoudens) met de BAR-gemeenten (saldo +60), Rotterdam en Voorne-Putten. Voor West-Brabant en de Drechtsteden was sprake van een negatief saldo.

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

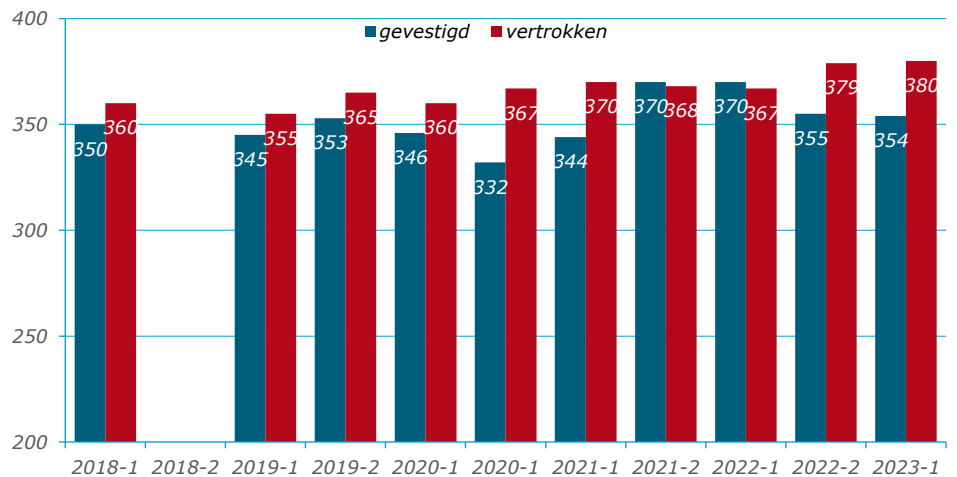


3 Omvang en waarde van woningen waaruit of waarnaar verhuisd is

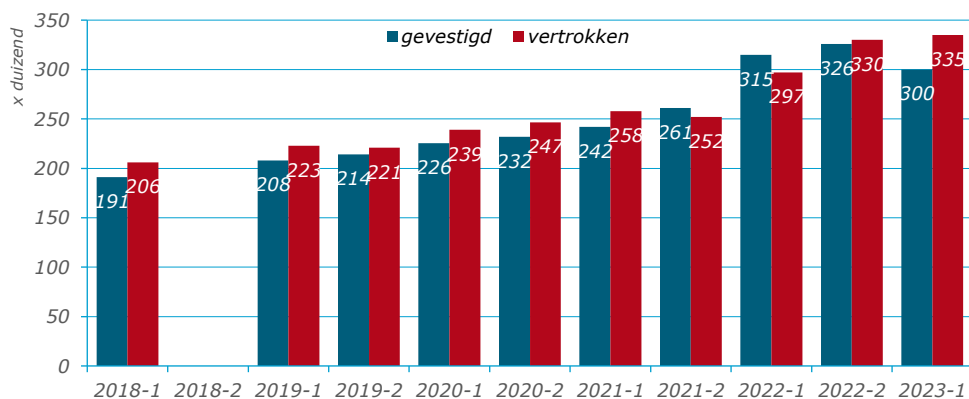
Dit hoofdstuk behandelt de inhoud en de WOZ-waarde van de woningen die door vestigers worden betrokken en van de woningen die door vertrekkers worden achtergelaten.

- In de eerste 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 mediaan van de WOZ-waarde van de woning van vestigers was in de eerste 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



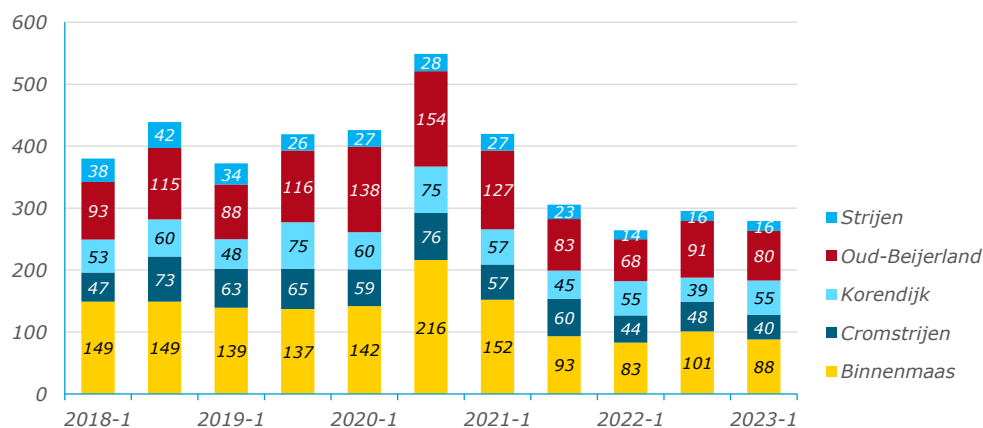
4 Verkoopcijfers

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

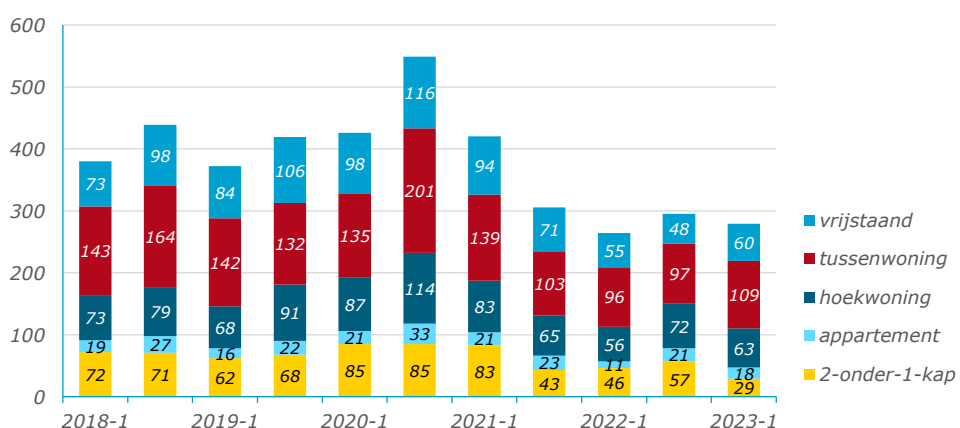
Afname aantal verkochte woningen

- In de eerste helft van 2023 zijn 279 woningen via de NVM verkocht. Na een toename in de tweede helft van 2022, is het aantal verkochte woningen afgenomen (met 5%). In Binnenmaas en Oud-Beijerland werden de meeste woningen verkocht. Alleen in Korendijk was sprake van een toename van het aantal verkochte woningen.
- 39% van de verkochte woningen betrof een tussenwoning. In de eerste helft van 2023 zijn er 109 van deze woningen verkocht. Dat was 12% meer dan in de tweede helft van 2022. Ook vrijstaande woningen zaten in de lift. De overige woningtypen laten een afname zien.

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



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



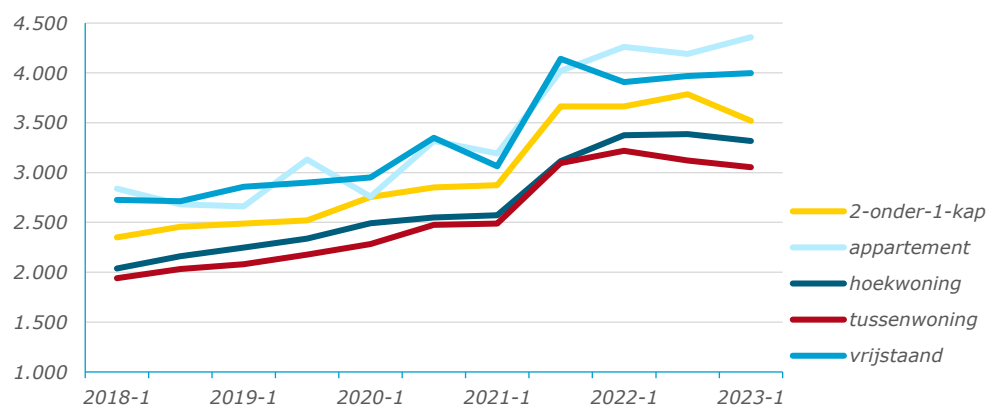
Tabel 2 Het aantal verkochte woningen naar woonplaats, per jaar

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

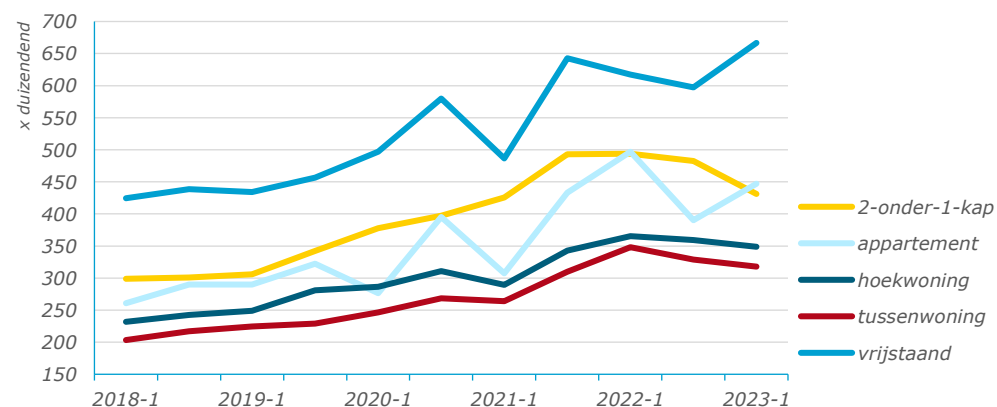
Transactieprijs per m² licht gedaald. Einde aan overbieden.

- Over het algemeen is de mediane transactieprijs per m² de afgelopen jaren voor alle woningtypen gestegen. Sinds het begin van 2022 is deze redelijk stabiel. In de eerste helft van 2023 is een afname van 1% tot gemiddeld € 3.650 per m².⁽¹⁾
- Dit patroon is in grote lijnen ook zichtbaar bij de totale transactieprijs (eerste helft 2023 gemiddeld¹ € 420.000). Voor de meeste woningtypen daalde de mediane transactieprijs ten opzichte van de tweede helft van 2022. Vooral bij vrijstaande woningen nam deze toe. Daardoor is de totale transactieprijs licht toegenomen met 1%.
- 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 eerste helft van 2023 was de transactieprijs gemiddeld 1,9% lager dan de vraagprijs. Voor de meeste woningtypen was een (lichte) daling, vooral voor 2-onder-1-kap (waarvan er 29 werden verkocht). Voor vrijstaande woningen was de transactieprijs juist 3,5% groter dan gevraagd.

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

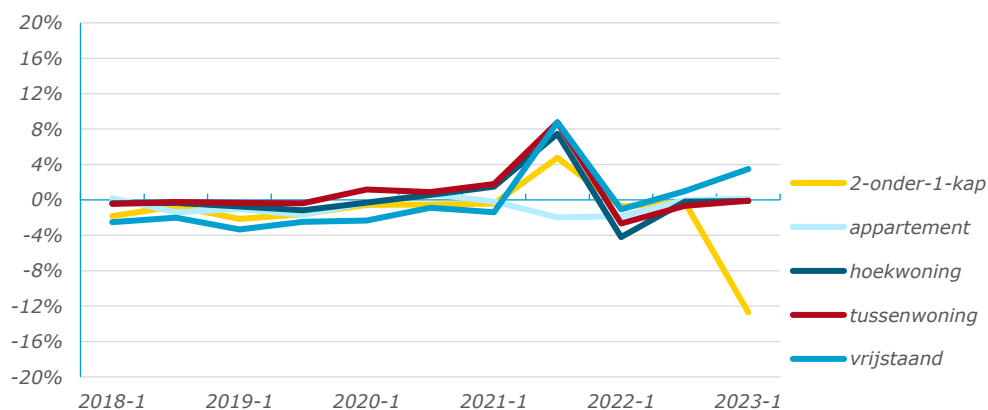


Figuur 14 De transactieprijs (mediaan), per half jaar



¹ Dit is het gemiddelde van de gewogen mediaan per woningtype.

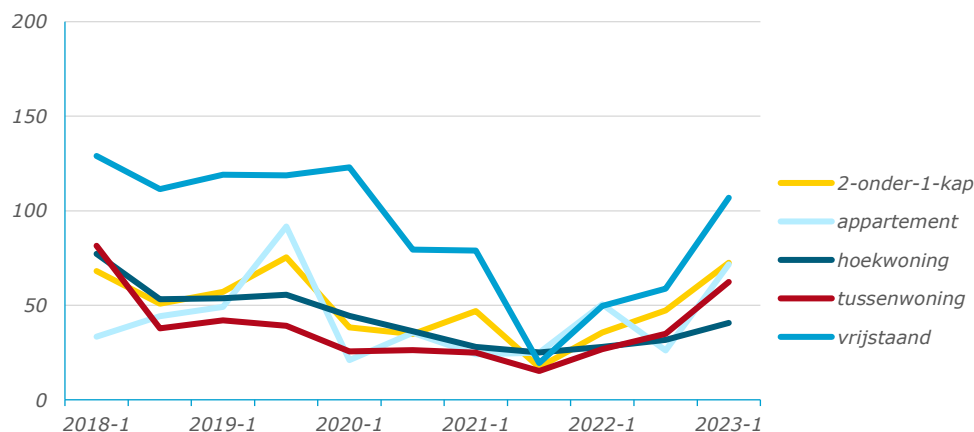
Figuur 15 Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan), per half jaar



Verkooptijd blijft toenemen

- In de eerste helft van 2023 stonden woningen langer te koop dan in de voorgaande perioden. Voor alle woningtypen is sprake van een toename van de verkooptijd. Vrijstaande woningen stonden gemiddeld het langst te koop (107 dagen). Appartementen stonden gemiddeld 72 dagen te koop. Zij laten de grootste toename zien van de verkooptijd.

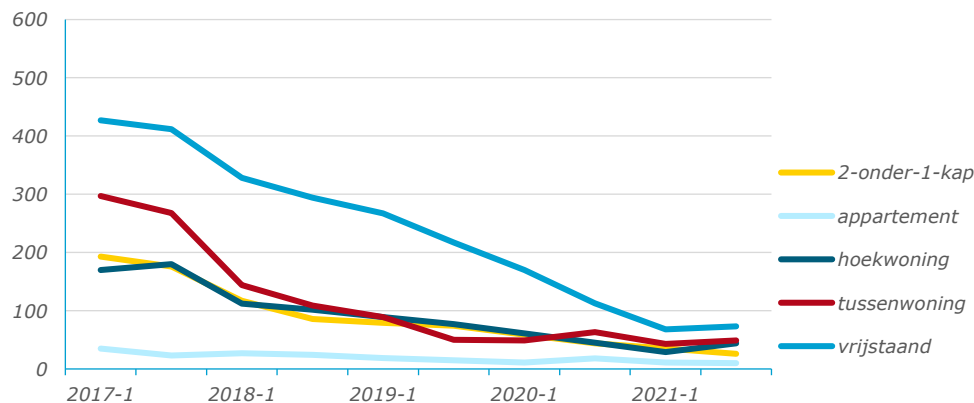
Figuur 16 Aantal verkoopdagen (mediaan), per half jaar



Afname aantal te koop staande woningen stagneert

- Het aantal te koop staande woningen in de Hoeksche Waard daalde sinds 2016 voortdurend. Aan het eind van de tweede helft van 2021 stonden er 202 woningen te koop, tegenover 283 eind 2020. Cijfers vanaf 2022 zijn niet beschikbaar.

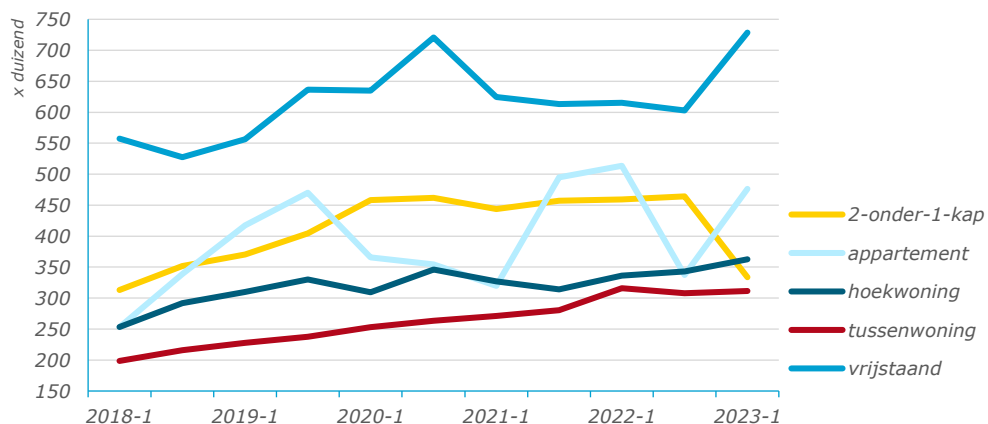
Figuur 17 Aantal te koop staande woningen, per half jaar



Toename vraagprijs

- De vraagprijs bedroeg in de eerste helft van 2023 gemiddeld € 441.000. Dat was 6% meer dan in de voorgaande periode. Behalve voor 2-onder-1-kapwoningen nam de prijs van ieder woningtype toe, met name van appartementen en vrijstaande woningen.

Figuur 18 De vraagprijs (mediaan), per half jaar



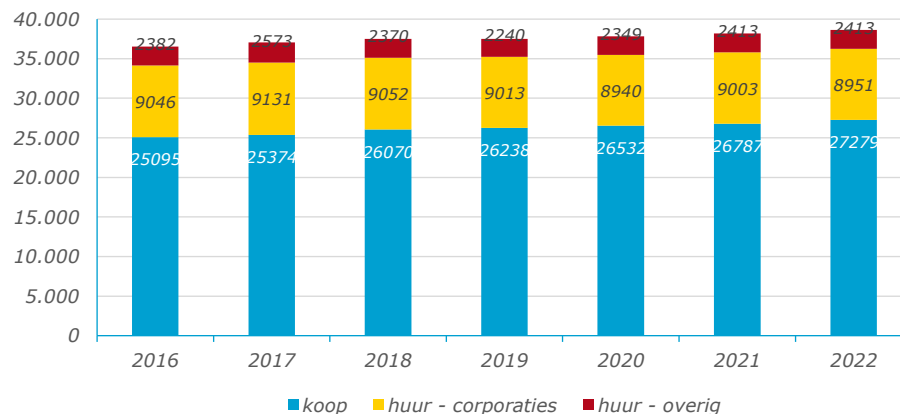
5 Woningvoorraad

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

Geleidelijke groei van woningvoorraad, vooral koop en Oud-Beijerland

- Sinds 2016 is de woningvoorraad in de Hoeksche Waard met ongeveer 2.500 woningen gegroeid tot 39.026 begin 2023. Dat is een toename van 5,8%. Gemiddeld komen er jaarlijks zo'n 360 woningen bij. Het aantal woningen naar eigendom is nog niet bekend voor 2023.
- In de periode 2016-2022 is 32% van de groei in de woningvoorraad gerealiseerd in de kern Oud-Beijerland. Dit is de grootste kern in de gemeente. Naar verhouding (procentueel) laten de kernen Nieuw-Beijerland, Piershil en Mijnsheerenland de grootste groei zien sinds 2016.

Figuur 19 Aantal woningen in de Hoeksche Waard, naar eigendom, per 1 januari*



* Bron: CBS. De woningvoorraad naar eigendom per 1-1-2023 is nog niet beschikbaar.

Tabel 3 Ontwikkeling woningvoorraad, 2016-2022, naar woonkern*

woonkern	woningvoorraad		ontwikkeling	
	2016	2022	absoluut	procentueel
Oud-Beijerland	9.940	10.624	684	6,9%
Numansdorp	3.882	4.145	263	6,8%
's-Gravendeel	3.831	4.041	210	5,5%
Strijen	3.908	4.007	99	2,5%
Puttershoek	3.075	3.245	170	5,5%
Mijnsheerenland	1.837	1.991	154	8,4%
Klaaswaal	1.740	1.769	29	1,7%
Zuid-Beijerland	1.529	1.649	120	7,8%
Nieuw-Beijerland	1.440	1.619	179	12,4%
Heinenoord	1.548	1.571	23	1,5%
Maasdam	1.395	1.401	6	0,4%
Westmaas	922	970	48	5,2%
Goudswaard	801	863	62	7,7%
Piershil	687	748	61	8,9%
totaal	36.535	38.643	2.108	5,8%

* Bron: CBS. De woningvoorraad naar woonkern per 1-1-2023 is nog niet beschikbaar.



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
november 2023

Postbus 8
3300 AA Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl