



Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHE WAARD – TWEEDE 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 december 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 tweede helft van 2022 kent de Hoeksche Waard een duidelijk **vestigingsoverschot**. Er kwamen 397 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**. In de tweede helft 2022 ook voor alleenstaanden. De afgelopen jaren komen er vooral veel huishoudens uit de regio **Rijnmond** naar de Hoeksche Waard; per saldo is er enig vertrek 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 **minder dure woning** dan dat de uit de Hoeksche Waard vertrekkende huishoudens achterlaten (mediaan woningwaarde vestigers 326.000; voor vertrekkers 330.000).
- De **woningmarkt** is iets minder gespannen dan in 2021. Wel werd er weer meer voor een woning betaald. Het overbieden is gestopt. De vraagprijs en de transactieprijs liggen op een ongeveer even hoog peil.
- Het **woningbestand** in de Hoeksche Waard neemt jaarlijks met zo'n 350 woningen toe (in 2022 met 383). Met name het aantal koopwoningen neemt toe.

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

	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2	2021-1	2021-2	2022-1	2022-2
vestigingsoverschot personen	273	388	238	408	296	340	317	397
vestigingsoverschot huishoudens	43	60	27	53	21	74	120	156
aantal verkochte woningen	372	419	426	549	420	305	264	295
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.468	2.613	2.647	2.910	2.838	3.467	3.589	3.691
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-1,5%	-1,5%	-0,5%	+0,1%	+0,2%	+5,6%	-2,2%	0,0%
aantal verkoopdagen	64	76	50	42	41	20	35	40
aantal te koop staande woningen	543	433	350	283	186	202	*	*
vraagprijs (mediaan, x 1.000)	374	413	420	440	408	425	443	416
totale woningvoorraad (1.1)	37.542		37.821		38.203		38.643	39.026
waarvan huur-corporatie (1.1)	9.013		8.940		9.003		8.951	

Exclusief intramuraal zorgbezit HW Wonen

* in 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.

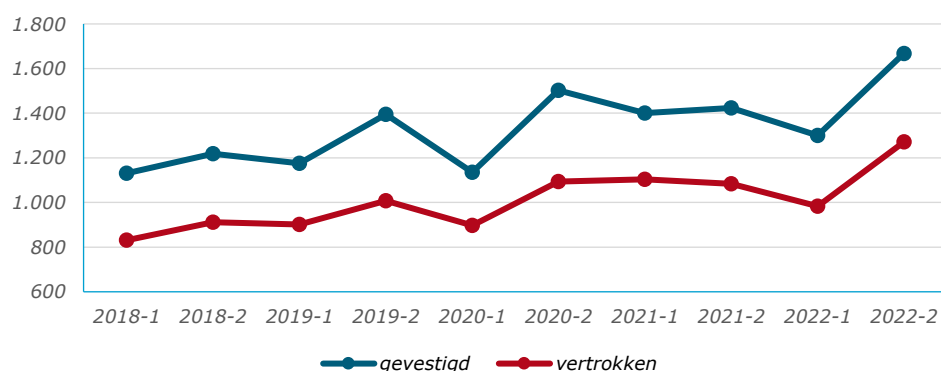
2 Verhuizingen

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.

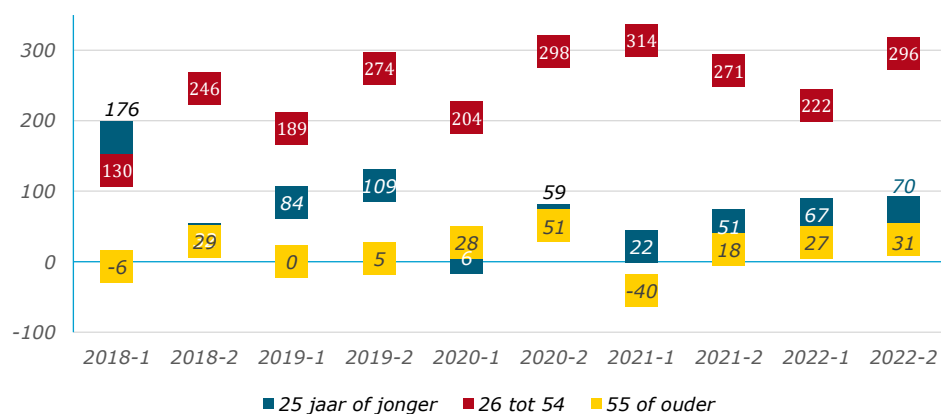
Verhuisde personen: vestigingsoverschot door komst 26-55 jarigen

- In de tweede helft van 2022 kende de Hoeksche Waard weer een duidelijk vestigingsoverschot. Er kwamen 397 personen meer naar de Hoeksche Waard dan dat er vertrokken. Dit cijfer bevat ook de vestiging van 194 mensen naar het asielzoekerscentrum en het vertrek van 272 mensen daaruit. Ook was er een vestiging van 36 en een vertrek van 6 Oekraïners. De figuren 1, 2 en 3 zijn inclusief vestiging en vertrek van het AZC en Oekraïners. De overige figuren exclusief.
- 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).

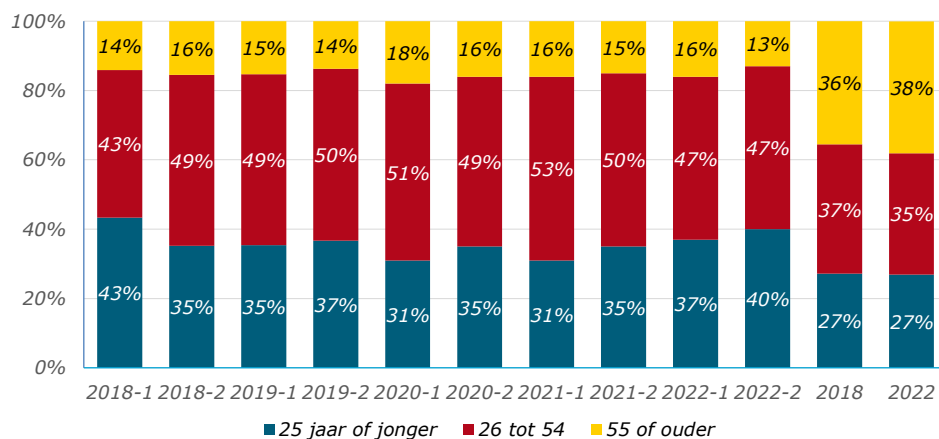
Figuur 1: Het totaal aantal verhuisde personen, per half jaar



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



Figuur 3: Leeftijdverdeling van gevestigde personen versus totale bevolkingsopbouw (laatste twee kolommen) Hoeksche Waard (2018 en 2022)



- Zo goed als alle kernen in de gemeente zien jaarlijks meer mensen komen dan gaan. Numansdorp en Oud-Beijerland hebben in geheel 2022 een positief saldo van meer dan 100 inwoners.

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

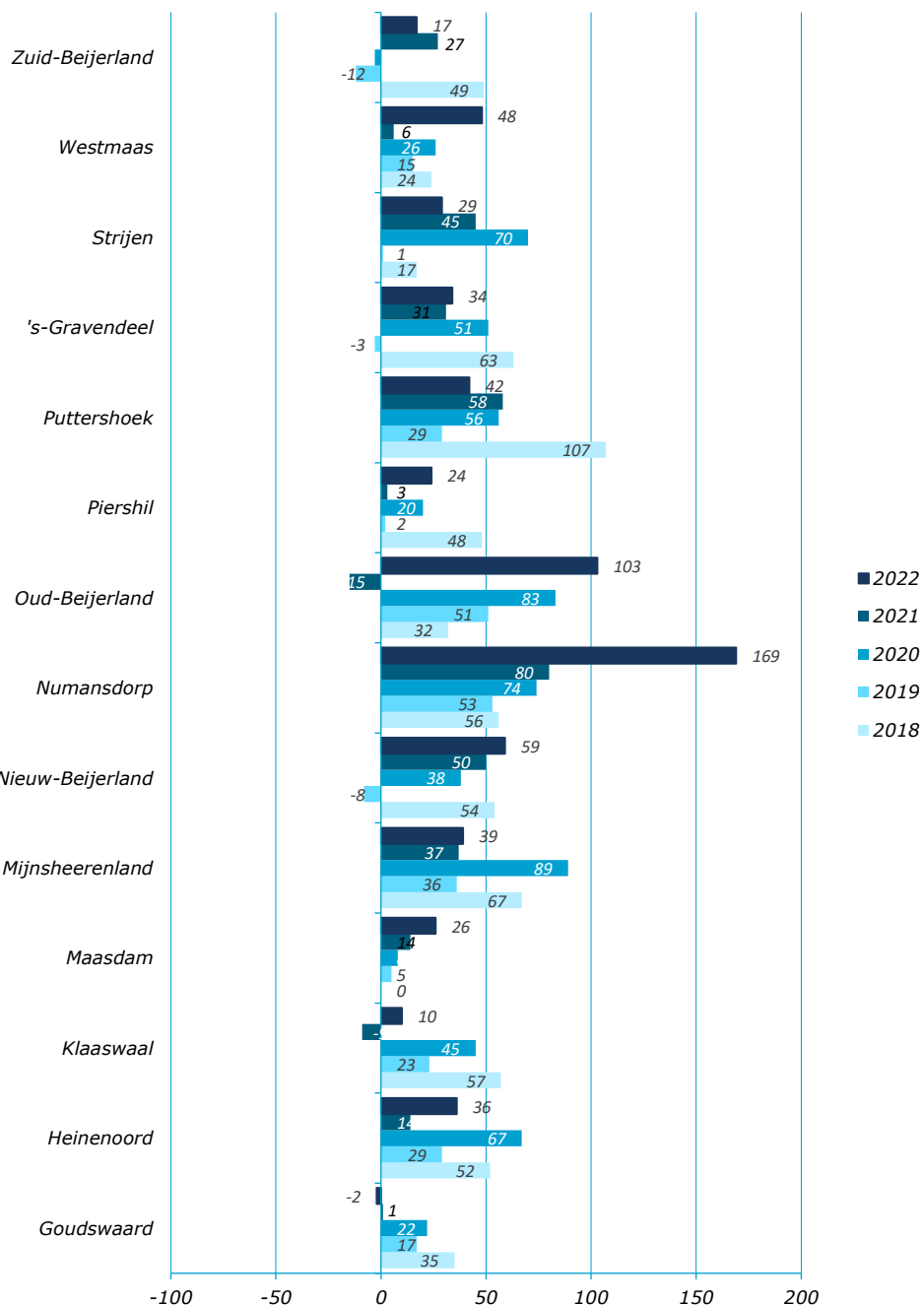


De gemeente vergrijs

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.



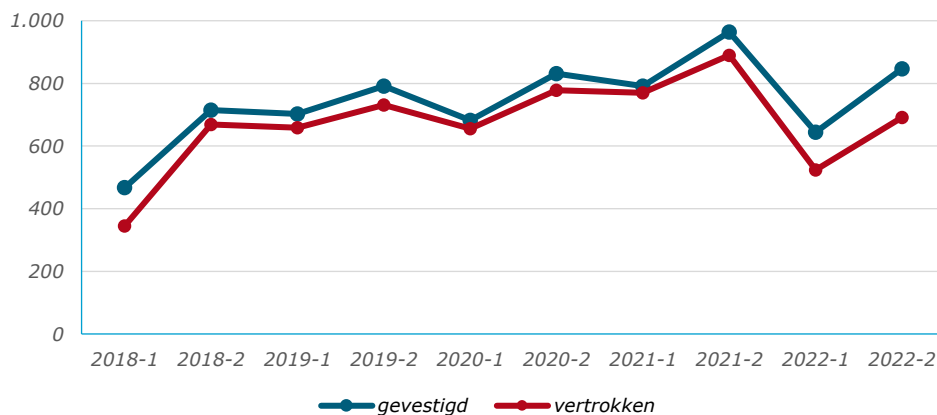
Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor de tweede helft 2022 hebben we ook inzicht in de verhuizingen binnen de gemeente. De kernen Numansdorp (+71), Nieuw Beijerland (+30) en Piershil (+22), hebben een positief saldo als we kijken naar de binnen de gemeente verhuisde personen. 's-Gravendeel (-26), Maasdam, Klaaswaal, Goudswaard en Mijnsheerenland zagen per saldo iets meer personen vertrekken naar een andere kern binnen de Hoeksche Waard.

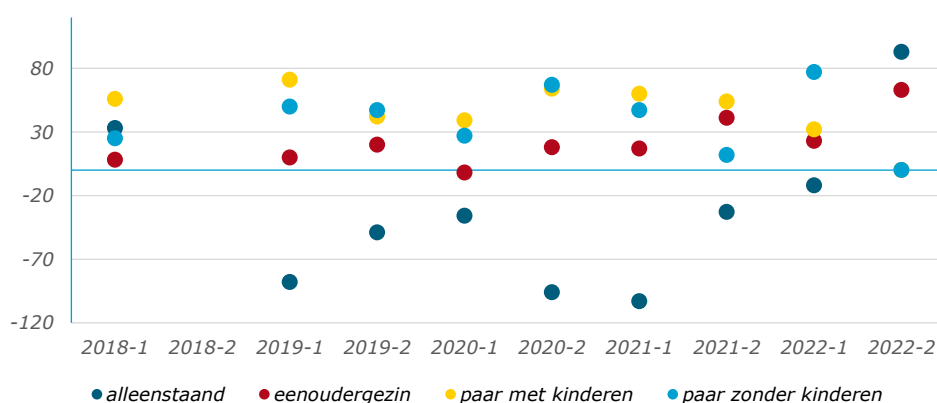
Verhuisde huishoudens: klein positief saldo

- Ook in 2022 zet zich de eind 2016 ingezette trend van een vestigingsoverschot van huishoudens zich voort. In de tweede helft 2022 was dit positieve saldo +156
- Vooral alleenstaanden en éénuoudergezinnen komen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken. Waarschijnlijk gaat het deels om twee huishoudens die samen één woning gaan bewonen. Qua vertrek 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

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

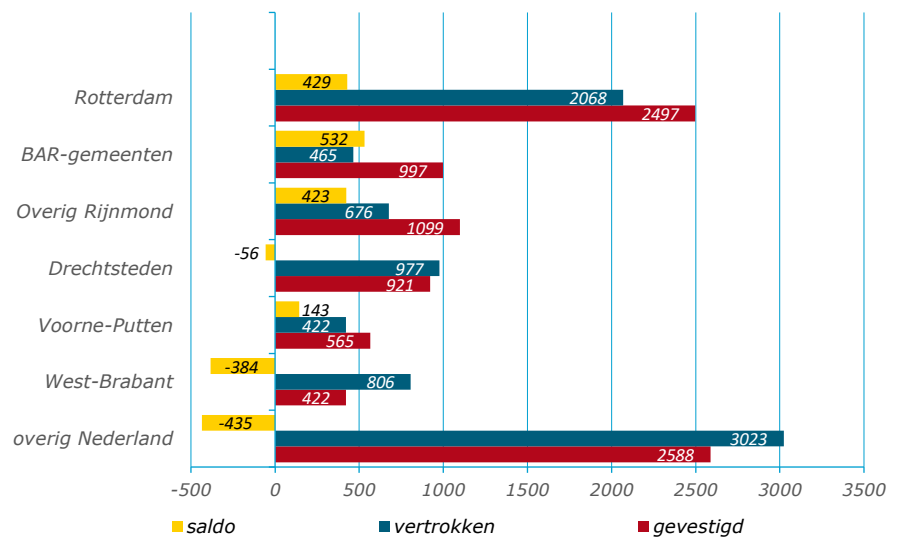
Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht

Voorne-Putten

Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

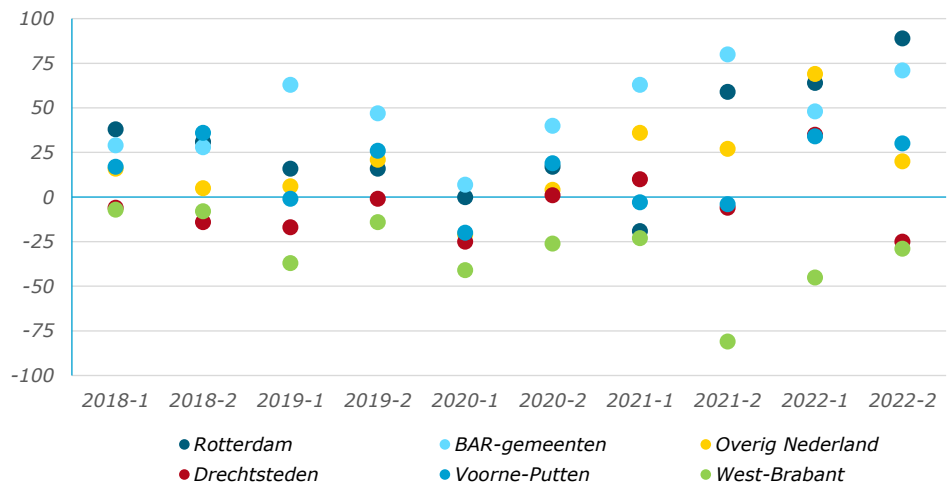
West-Brabant

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



- Het afgelopen half jaar had de Hoeksche Waard een negatief saldo met West-Brabant en Drechtsteden. Het meest positieve saldo was met Rotterdam (+89) en de BAR gemeenten (saldo +71).

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

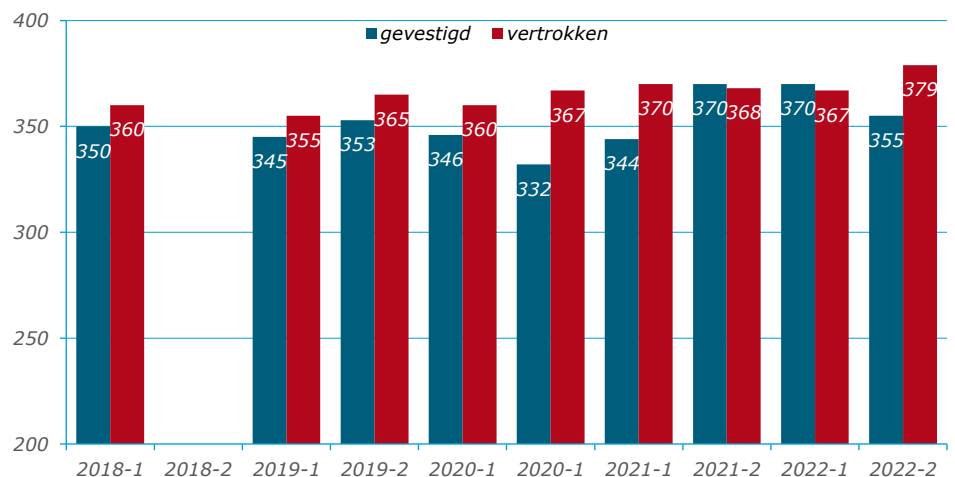


3 Omvang en waarde van woningen waaruit of waarnaar verhuisd is

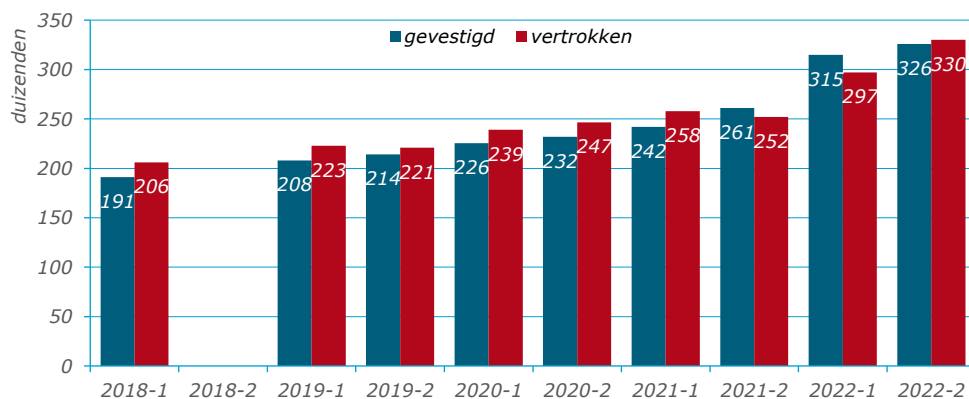
In deze paragraaf kijken we naar de inhoud en de WOZ-waarde van de woning die door vestigers wordt betrokken en door vertrekkers wordt achtergelaten.

- In de tweede helft 2022 zijn de woningen waar huishoudens gevestigd zijn kleiner dan de woningen waaruit men vertrokken is.
- Ook bij de mediaan van de WOZ waarde blijkt de woning van vestigers in de tweede helft van 2022 iets lager in waarde dan die van de vertrekkers. Dit was in 2018 tot en met eerste helft 2021 ook het geval.

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



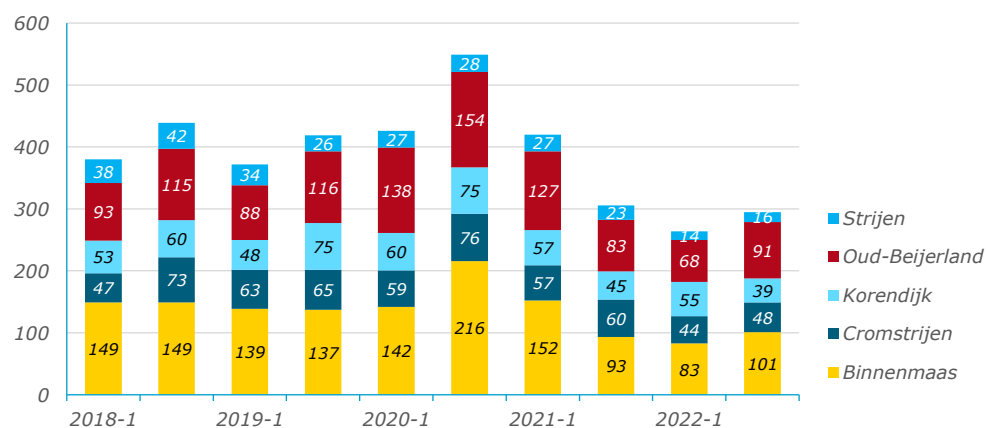
4 Verkoopcijfers

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.

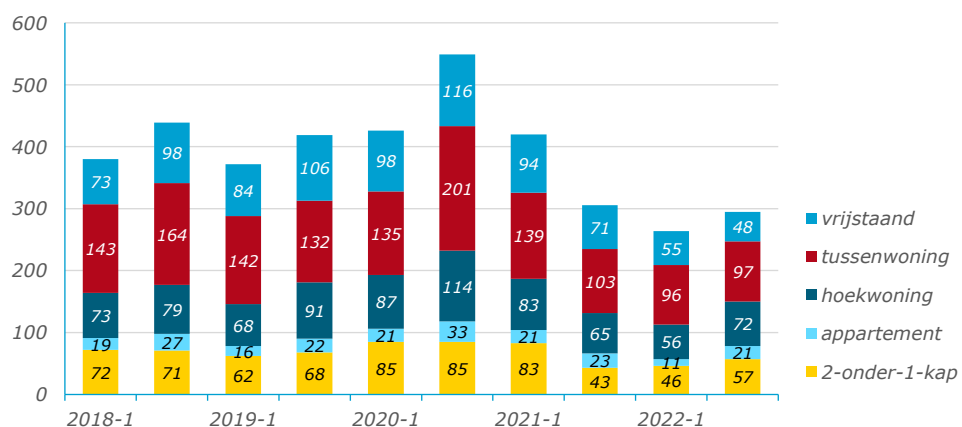
Aantal verkochte woningen is weer toegenomen.

- In de tweede helft van 2022 zijn 295 woningen via de NVM verkocht. Voor het eerst sinds 2021 is sprake van een toename van het aantal verkochte woningen. In Binnenmaas en Oud-Beijerland werden de meeste woningen verkocht. Daar was ook de toename ten opzichte van het eerste halfjaar van 2022 het grootst. In Korendijk daalde het aantal verkochte woningen.
- Ongeveer één op de drie verkochte woningen betrof een tussenwoning. In de tweede helft van 2022 zijn er 97 van deze woningen verkocht, ongeveer even veel als in de eerste helft. De overige woningtypen laten een toename zien, behalve vrijstaande woningen.

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



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



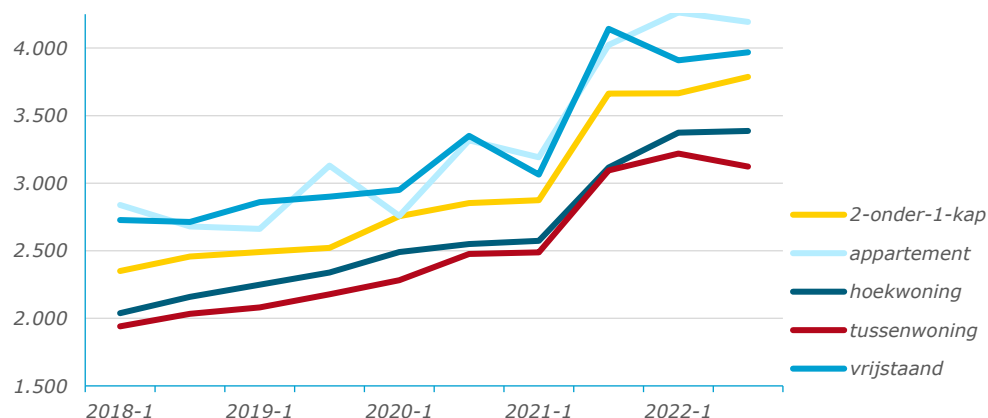
Tabel 2: Het aantal verkochte woningen naar woonplaats, per jaar

	2019	2020	2021	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

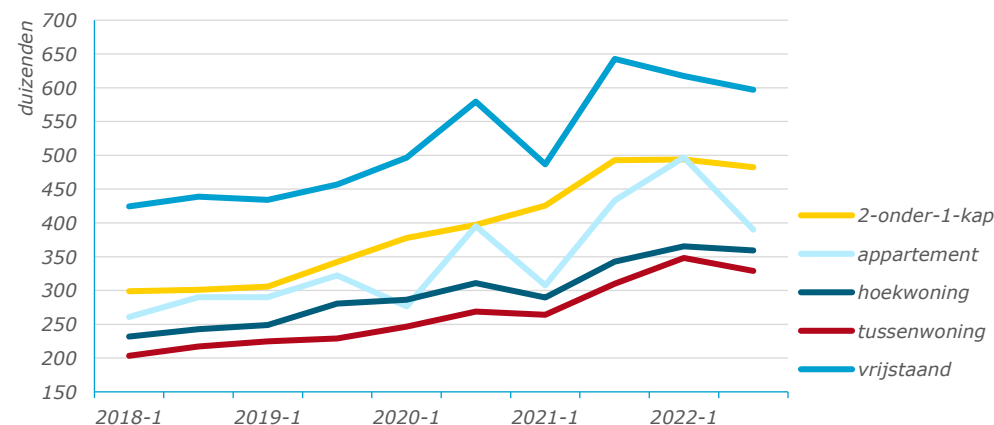
De transactieprijs laat een stabiel beeld zien. Einde aan overbieden.

- De transactieprijs per m² (mediaan) laat de afgelopen jaren voor alle woningtypen een stijgende lijn zien, die sinds het eerste halfjaar van 2022 redelijk stabiel is. De mediaan ligt in de tweede helft van 2022 op € 3.691 per m².¹
- Dit patroon zien we ook terug bij de 'totale' transactieprijs (mediaan 414.000 euro tweede helft 2022). Voor elk woningtype daalde de mediane transactieprijs ten opzichte van de eerste helft van 2022, met name voor appartementen.
- In de tweede helft van 2021 nam het verschil tussen de mediane vraag- en transactieprijs sterk toe (evenals in geheel Nederland). Sinds de eerste helft van 2022 is dit weer "terug op het oude normaal". In de tweede helft van 2022 lagen de vraag- en transactieprijs ongeveer op een even hoog niveau. Dat geldt voor alle woningtypen. Wel is weer sprake van een toename ten opzichte van het voorgaande halfjaar.

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

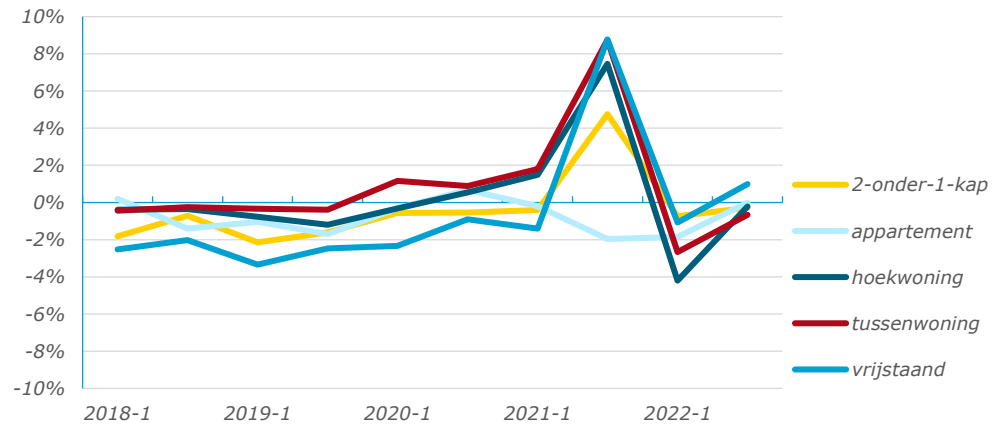


Figuur 14: De transactieprijs (mediaan), per half jaar



¹ Dit is het gemiddelde van de gewogen medianen per type

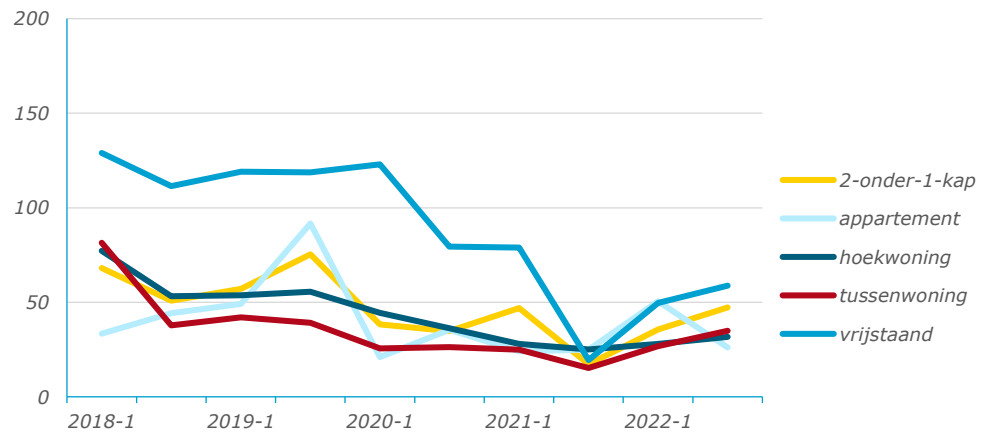
Figuur 15: Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan), per half jaar



Verkooptijd stijgt weer licht

- Over het algemeen stonden woningen in 2022 langer te koop dan in de tweede helft van 2021. Gemiddeld stonden woningen in de tweede helft van 2022 circa 40 dagen te koop, wat alsnog relatief kort is. Vrijstaande woningen stonden het langst te koop (59 dagen). Appartementen stonden gemiddeld 26 dagen te koop. Dat was een stuk korter dan in de eerste helft van 2022.

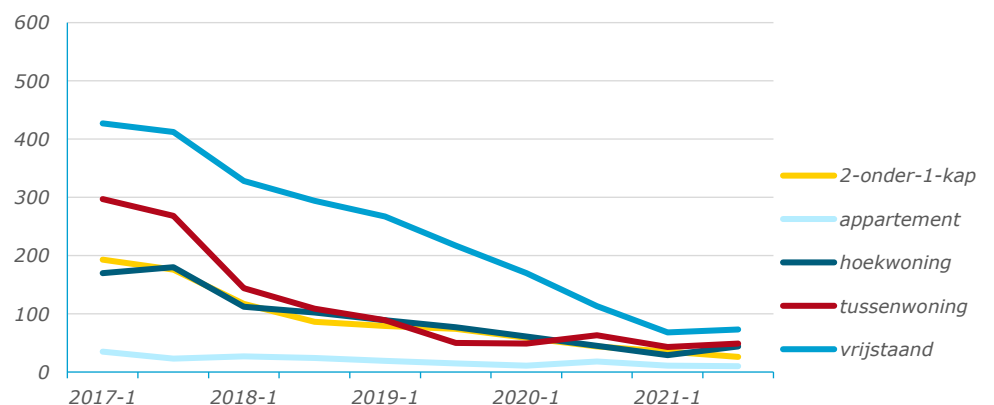
Figuur 16: Aantal verkoopdagen (mediaan), per half jaar



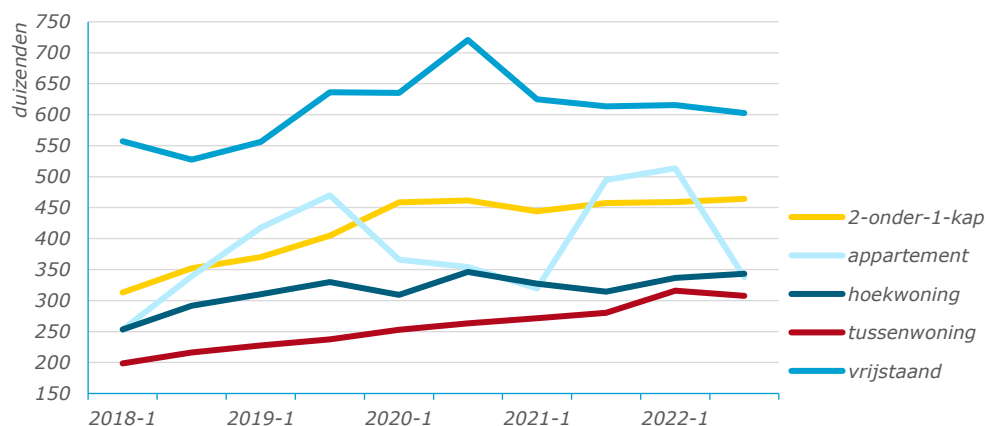
Afname aantal te koop staande woningen stagneert voor meeste woningtypen

- 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 van 2022 zijn niet bekend. De vraagprijs bedroeg in de tweede helft van 2022 gemiddeld ruim 416.000 euro.

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



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



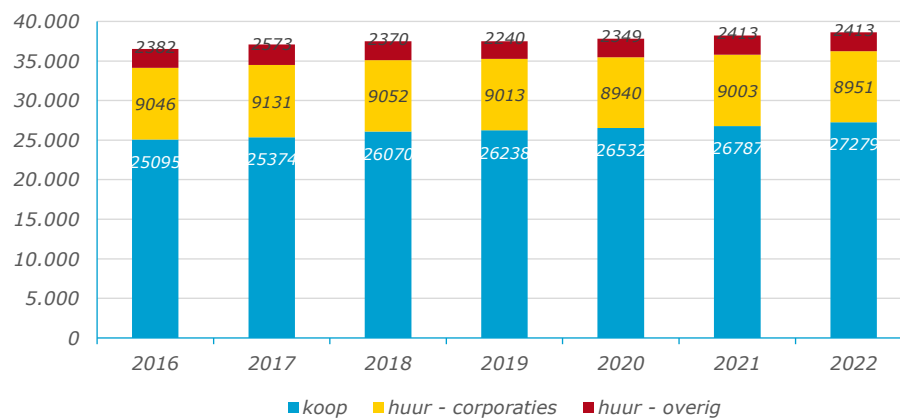
5 Woningvoorraad

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. Dat is een toename van 5,8%. Gemiddeld komen er jaarlijks zo'n 390 woningen bij (in 2022 383, waarvan 360 nieuwbouw). Met name het aantal koopwoningen is toegenomen.
- 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 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, verdeling naar woonkern 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. Jan Schalk
 drs. ing. Ruud Ververs
 Kees Klootwijk
 augustus 2022

Postbus 619
 3300 AP Dordrecht
 (078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
 www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl