



Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHE WAARD – TWEEDE HELFT 2020

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 eind 2020.

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/betrokken woning en inzicht in de woningmarkt. Om de verhuisstromen 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 2020 kent de Hoeksche Waard een duidelijk **vestigingsoverschot**. Er kwamen ruim 400 mensen meer dan dat er vertrokken – het hoogste aantal in 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 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 de **Drechtsteden**.
- De huishoudens die naar de Hoeksche Waard verhuizen en er een woning kopen, vestigen zich gemiddeld in een net wat **goedkopere en kleinere woning** dan dat de uit de Hoeksche Waard vertrekkende huishoudens achterlaten.
- De **spanning op de woningmarkt** neemt verder toe. Niet alleen wordt er meer voor een woning betaald, ook wordt een huis gemiddeld voor een hoger bedrag verkocht dan wat er voor werd gevraagd. Verder neemt het aantal te koop staande woningen af en worden woningen sneller verkocht. Net als landelijk heeft de **corona-crisis** geen verkoelend effect op de woningmarkt.
- Het **woningbestand** in de Hoeksche Waard neemt jaarlijks met zo'n 300 woningen toe. Waar het aantal woningen in het bezit van woningbouwcorporatie Hoeksche Waard Wonen langzaam daalt, groeit het aantal koopwoningen.



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.

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

	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	2020-1	2020-2
vestigingsoverschot personen	247	300	307	273	388	238	408
vestigingsoverschot huishoudens	95	122	46	43	60	27	53
aantal verkochte woningen	393	380	439	372	419	426	549
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.219	2.379	2.409	2.468	2.613	2.647	2.910
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-1,4%	-1,0%	-0,9%	-1,5%	-1,5%	-0,5%	+0,1%
aantal verkooptdagen	137	78	60	64	76	50	42
aantal te koop staande woningen	1.059	728	615	543	433	350	283
vraagprijs (mediaan, x 1.000)	302	319	346	374	413	420	440
totale woningvoorraad (1.1)		37.078		37.492		37.749	
waarvan huur-corporatie (1.1)		9.551		9.512		9.439	

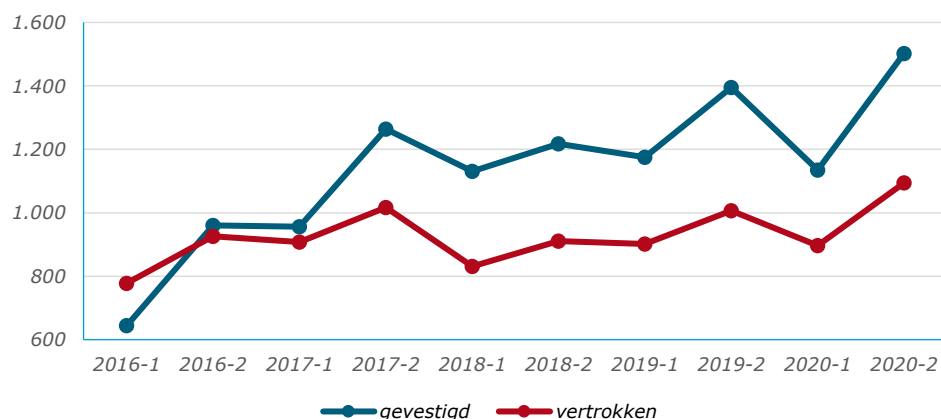
2 Verhuizingen

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.

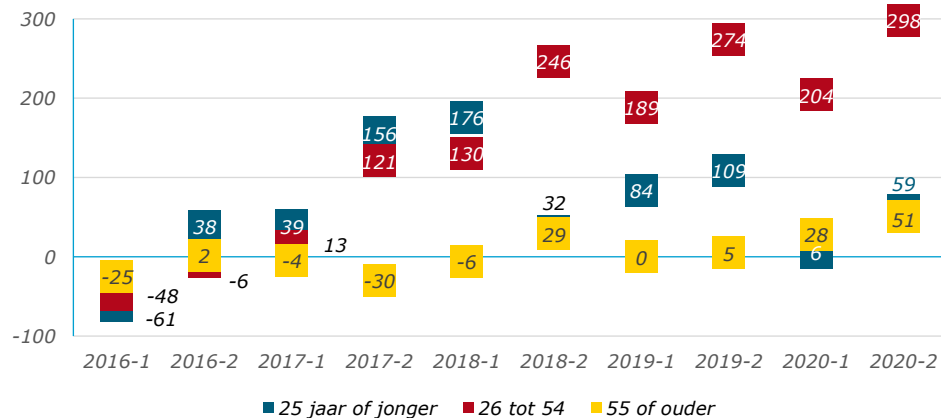
Verhuisde personen: vestigingsoverschot door komst 26-55 jarigen

- In de tweede helft van 2020 kende de Hoeksche Waard een duidelijk vestigingsoverschot. In de eerste zes maanden van 2020 kwamen er 408 personen meer naar de Hoeksche Waard dan dat er vertrokken – de grootste groei sinds 2016.
- Dit vestigingsoverschot komt vooral door de komst van personen tussen de 26 en 55 jaar. Zij vormen nu al meer dan twee jaar op rij de belangrijkste groep vestigers.
- Sinds 2017 komen er geleidelijk aan wat meer 26-54 jarigen naar de Hoeksche Waard, wat minder jongeren. Hoewel migratie zorgt voor verjonging, zien we wel dat het aandeel 55+ in de bevolking langzaam groeit.

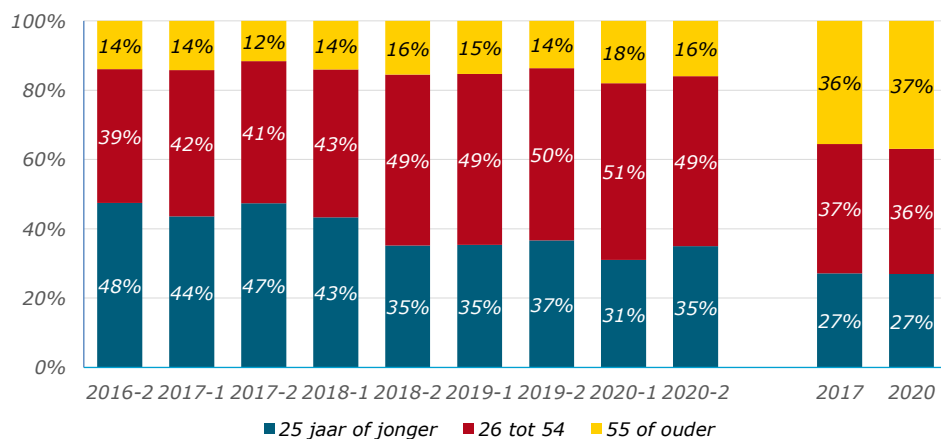
Figuur 1: Het totaal aantal verhuisde personen, per half jaar



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



Figuur 3: Leeftijdverdeling van gevestigde personen versus totale bevolkingsopbouw Hoeksche Waard (2017 en 2020)



De gemeente vergrijsd

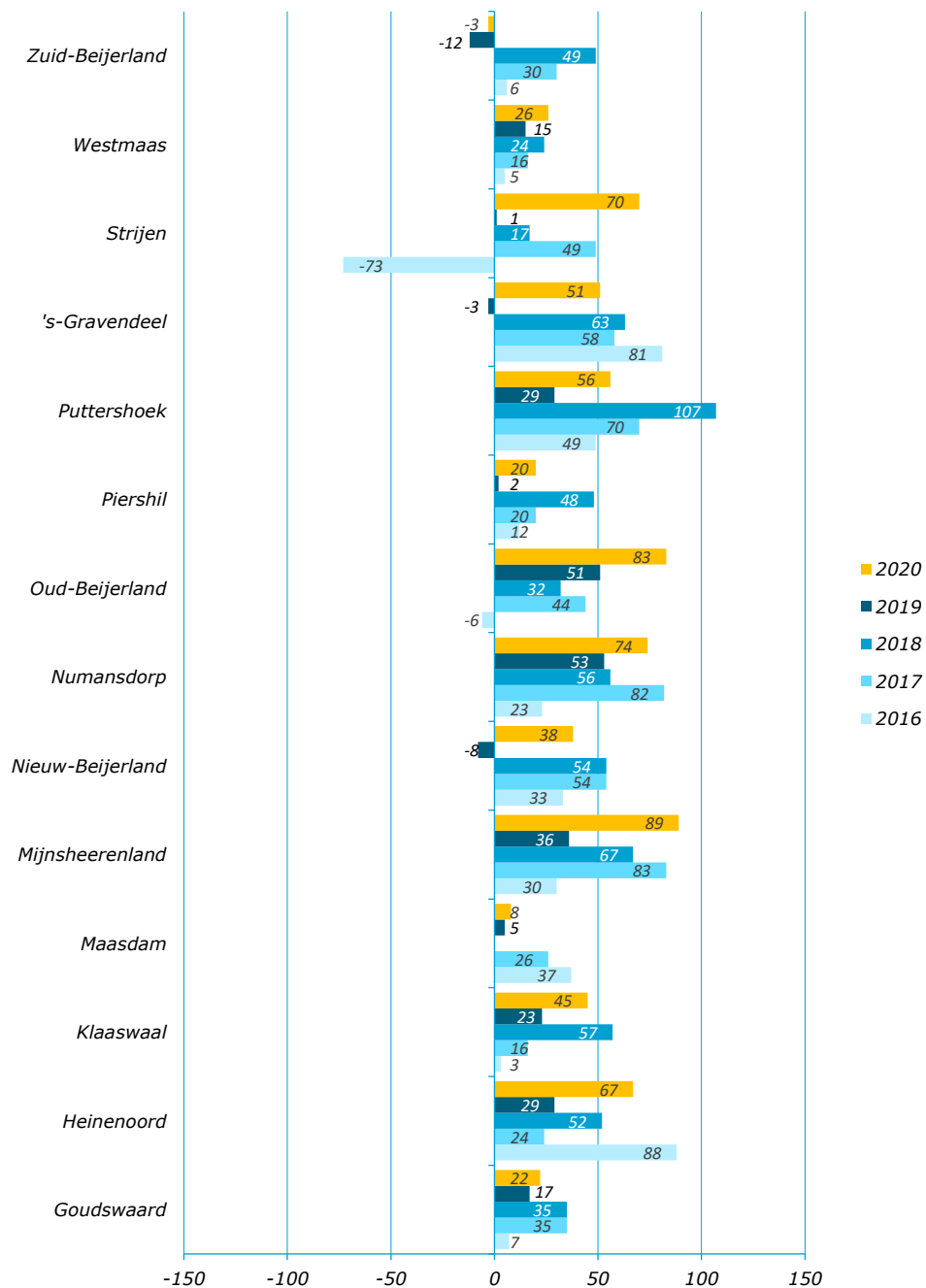
De gemeente Hoeksche Waard is, net als Nederland, aan het vergrijzen. Migratie is namelijk niet de enige factor. De leeftijdsopbouw wordt mede bepaald door het aantal geboorten en sterften. Daarnaast wordt de bevolking die blijft ook ieder jaar ouder.

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. In 2020 vormt alleen Zuid-Beijerland daarop een uitzondering. De kernen Oud-Beijerland en Mijnsheerenland groeiden afgelopen jaar het meest.

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



Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor de tweede helft van 2020 hebben we ook inzicht in de verhuizingen binnen de gemeente. De kernen Numansdorp (+41), Nieuw-Beijerland (+36) en Puttershoek (+29) hebben het grootste positieve saldo als we kijken naar de binnen de gemeente verhuisde personen. Heinenoord (-45), Klaaswaal (-37) en Strijen (-36) zien per saldo de meeste personen vertrekken naar een andere kern in de eigen gemeente.

Als we naar de gehele binnenlandse migratie in de tweede helft van 2020 kijken, dan groeien Oud-Beijerland en 's-Gravendeel het hardst door de binnenlandse migratie (beide +82). Goudswaard en Klaaswaal dalen het hardst door migratie (-15).

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

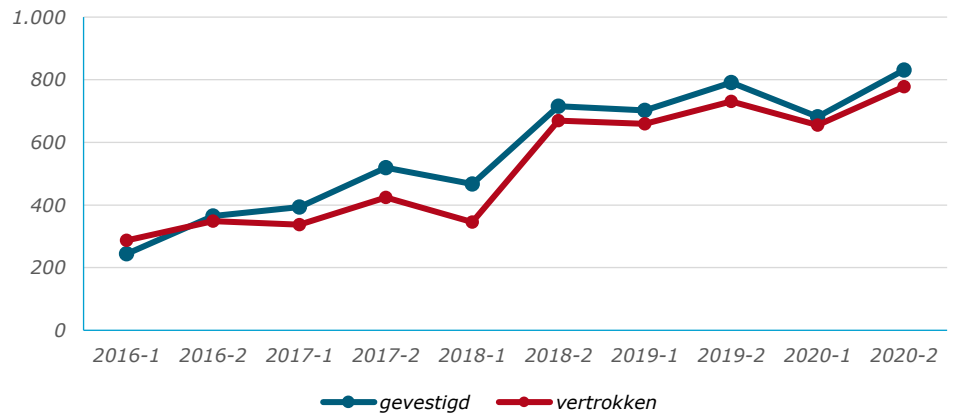
Voorne-Putten
Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

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

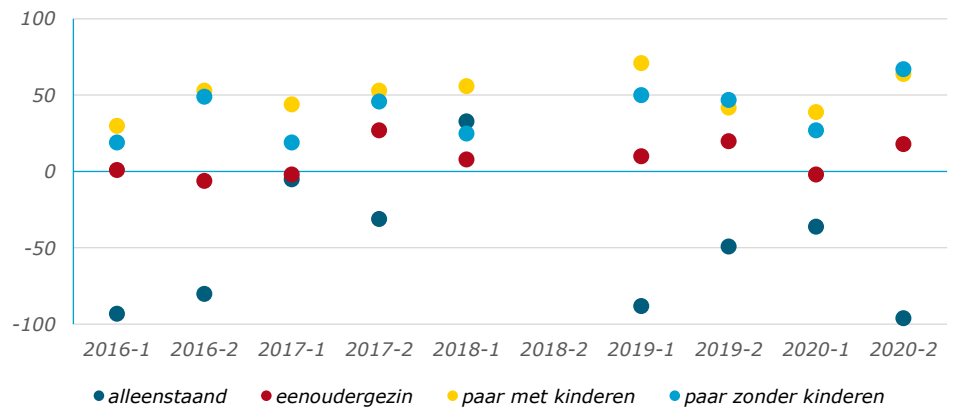
Verhuisde huishoudens: klein positief saldo

- Ook in 2020 zet zich de eind 2016 ingezette trend van een vestigingsoverschot van huishoudens zich voort. In de tweede helft van 2020 was dit positieve saldo weer wat groter dan in de eerste helft, namelijk +53.
- Vooral paren met en paren zonder kinderen komen vaker naar de Hoeksche Waard dan dat ze eruit vertrekken; alleenstaanden (waaronder jongeren die gaan studeren) vertrekken juist vaker.
- Sinds 2016 heeft de gemeente Hoeksche Waard een positief verhuissaldo met diverse omliggende gemeenten/regio's, zoals Rotterdam, Voorne Putten, de BAR-gemeenten en overig Rijnmond. Met West-Brabant, en in mindere mate de Drechtsteden, is er een vertrekoverschot.

Figuur 5: Verhuisde huishoudens, per half jaar

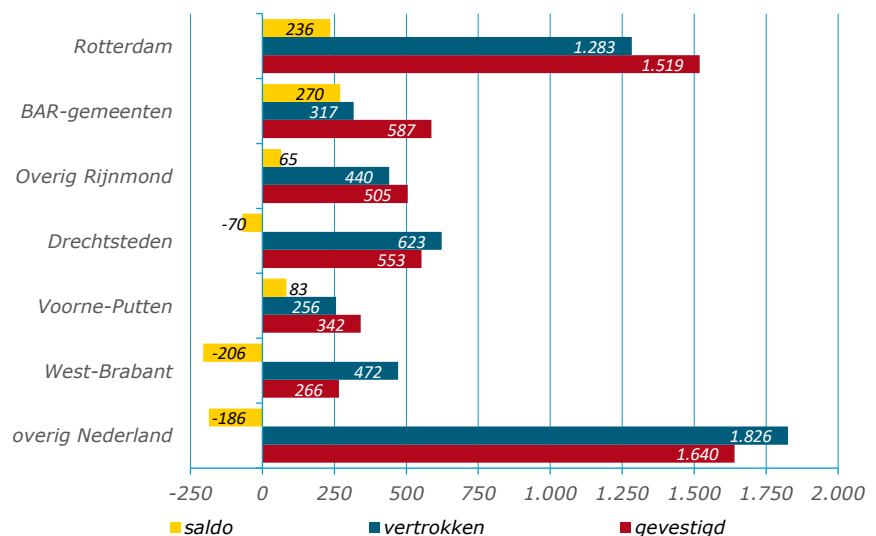


Figuur 6: Verhuisde huishoudens naar huishoudensamenstelling (saldo), per half jaar



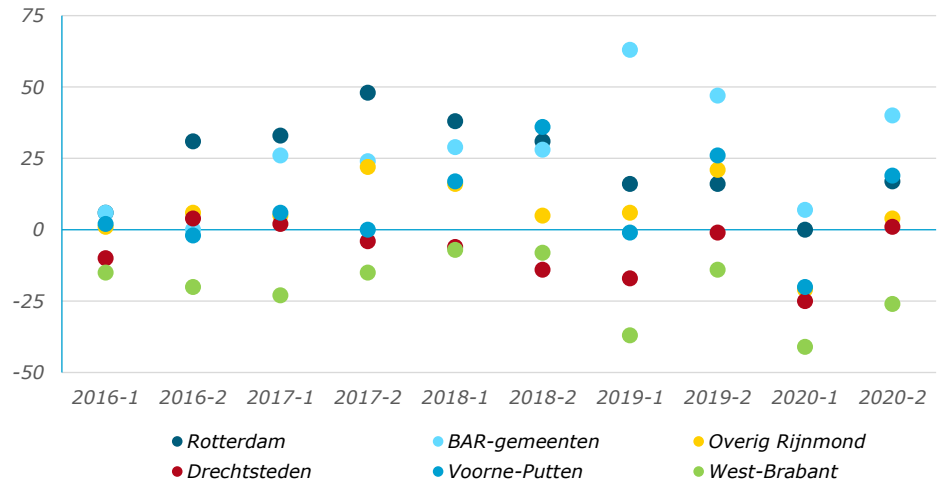
Toelichting: niet beschikbaar voor tweede helft van 2018

Figuur 7: Verhuisde huishoudens naar regio, sinds 1.1.2016



- Het afgelopen half jaar had de Hoeksche Waard alleen een negatief saldo met West-Brabant. Het meest positieve saldo was met de BAR-gemeenten (saldo +40).

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

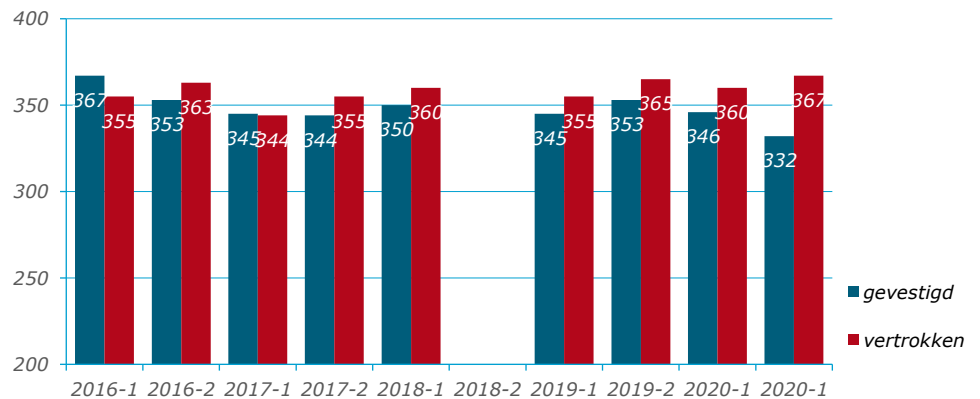


3 Omvang en waarde van woningen

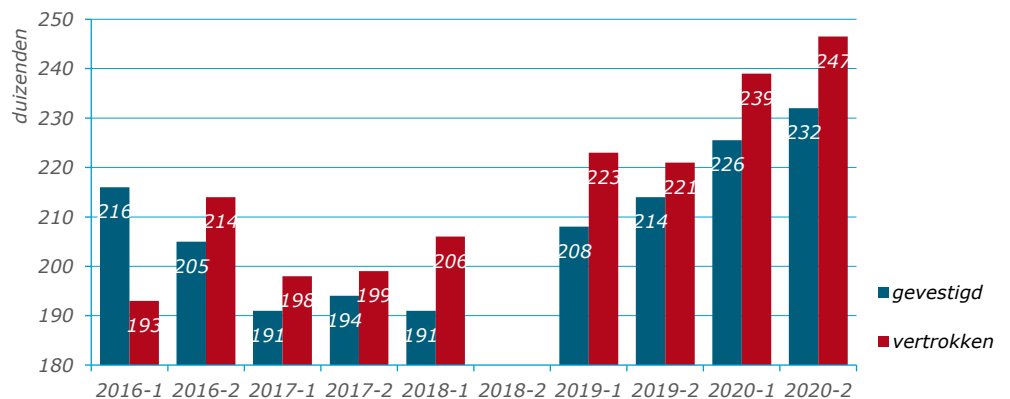
In deze paragraaf kijken we naar de inhoud en de WOZ-waarde van de woning die door vestigers wordt betrokken en door vertrekkers wordt achtergelaten.

- De vestigers komen meestal te wonen in een iets minder ruime woning (vergeleken met de woning die de huishoudens achterlieten toen ze uit de Hoeksche Waard vertrokken).
- En de WOZ-waarde van de door vestigers betrokken woningen (mediaan) is in de regel lager dan de woning die vertrekkers achterlieten. Dit verschil varieert tussen de €5.000 en €15.000. Dat laatste is ook precies het verschil in de tweede helft van 2020.

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 verhuide huishoudens (mediaan), per half jaar



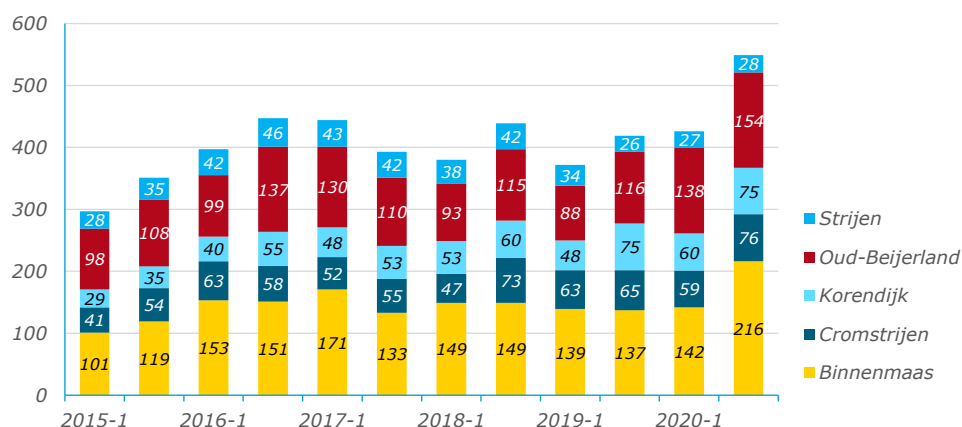
4 Verkoopcijfers

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.

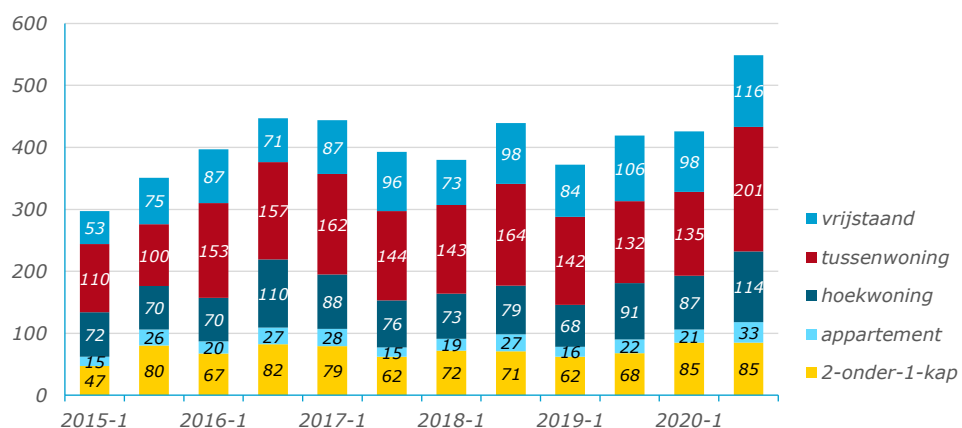
Aantal verkochte woningen schiet omhoog in tweede helft 2020

- Het aantal verkochte woningen in de Hoeksche Waard ligt in de tweede helft van 2020 aanmerkelijk hoger dan voorheen. In totaal werden 549 woningen verkocht, tegenover zo'n 400 in eerdere half-jaren. Vooral in Binnenmaas en Oud-Beijerland werden veel woningen verkocht.
- Ongeveer één op de drie verkochte woningen betreft een tussenwoning. In de tweede helft van 2020 zijn er ook veel van deze woningen verkocht.

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



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



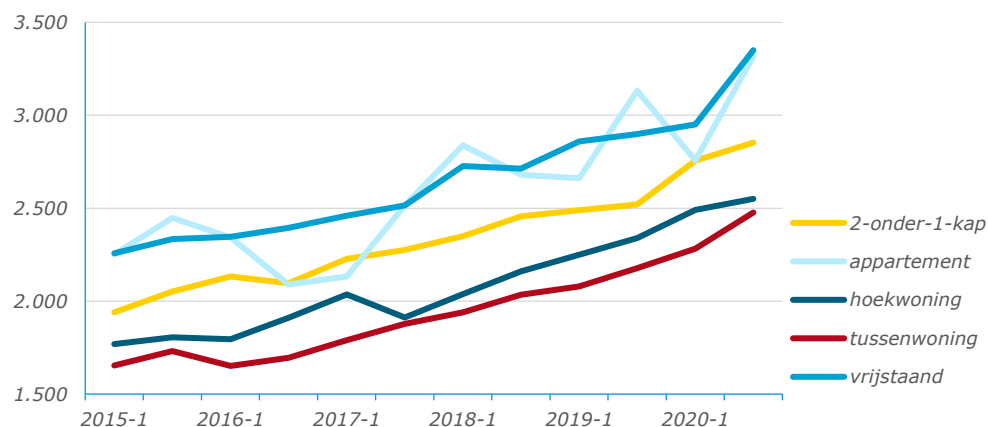
Tabel 2: Het aantal verkochte woningen naar woonplaats, per jaar

	2019	2020	2021
Heinenoord	38	38	
Maasdam	31	50	
Mijnsheerenland	38	52	
Puttershoek	57	74	
's-Gravendeel	82	107	
Westmaas	21	21	
Klaaswaal	38	44	
Numansdorp	90	90	
Goudswaard	19	27	
Nieuw-Beijerland	45	45	
Piershil	21	19	
Zuid-Beijerland	33	43	
Oud-Beijerland	199	281	
Mookhoek	3	6	
Strijen	53	39	
Strijensas	3	8	

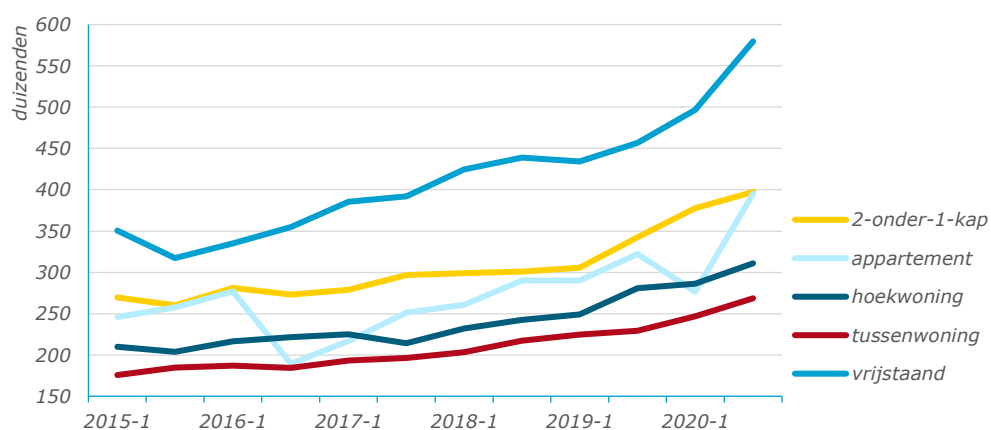
De transactieprijs blijft geleidelijk stijgen

- De transactieprijs per m² (mediaan) laat voor alle woningtypen een stijgende lijn zien. Gemiddeld ligt dit nu op € 2.910 per m² (tegenover €2.647 een half jaar eerder).
- Dit patroon zien we ook terug bij de 'normale' transactieprijs (mediaan).
- Er is bijna geen verschil meer tussen de (mediaan van het verschil van de) vraag- en transactieprijs. Voor tussenwoningen, hoekwoningen en appartementen wordt gemiddeld zelfs meer dan de vraagprijs betaald, waardoor het verschil voor alle woningen nu positief is (+0,1%).

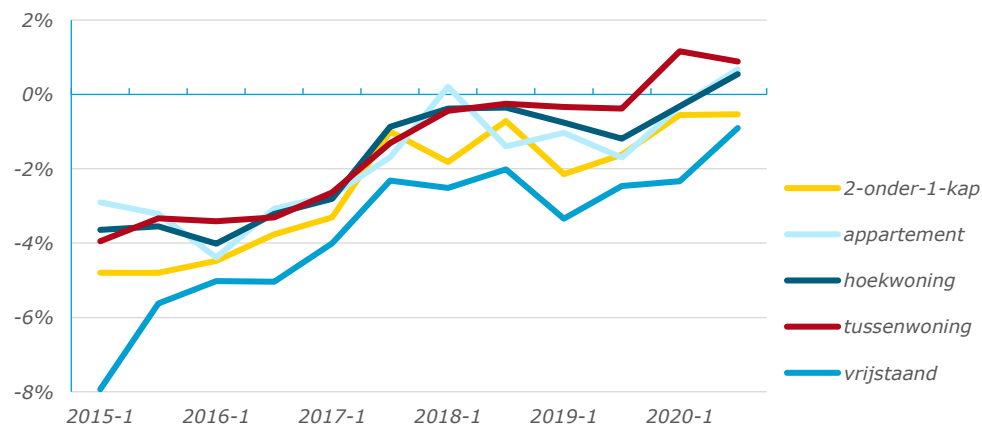
Figuur 13: De transactieprijs per m² (mediaan), per half jaar



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



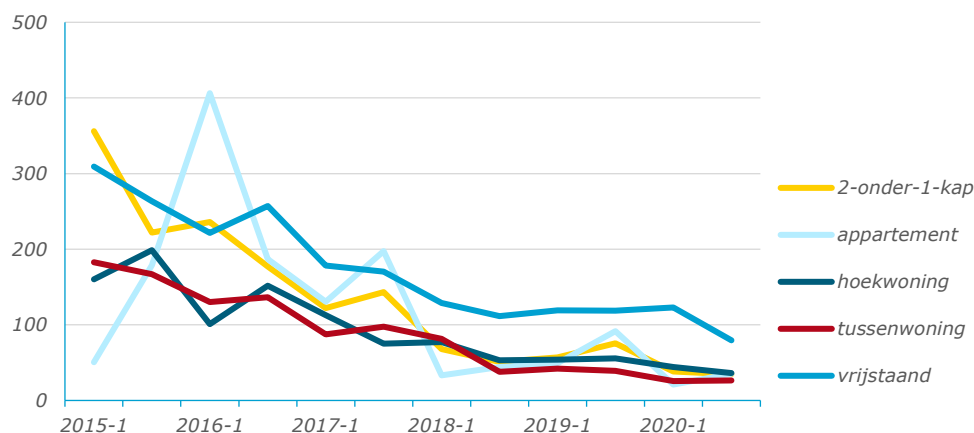
Figuur 15: Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan), per half jaar



Verkooptijd daalt zo mogelijk nog verder

- De meeste woningen staan zo'n 25 tot 30 dagen te koop, met uitzondering van de vrijstaande woningen. Maar ook die woningen staan minder lang te koop dan voorheen: een afname van 123 dagen naar 80.

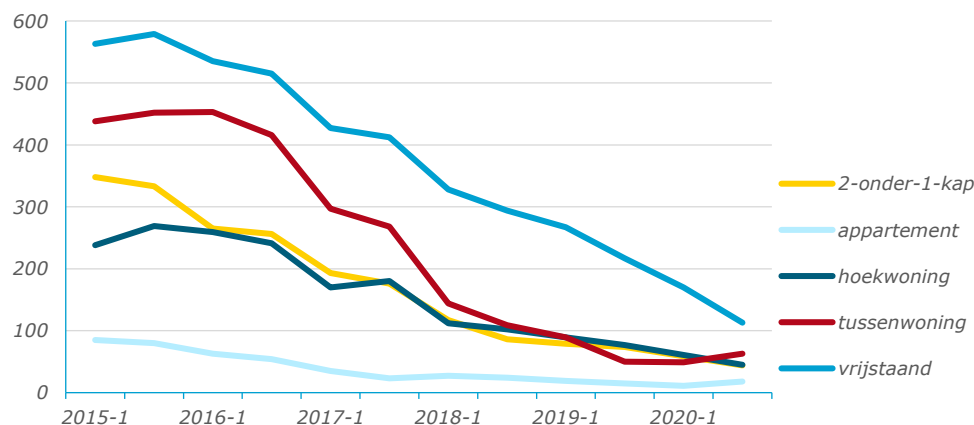
Figuur 16: Aantal verkooptdagen (mediaan), per half jaar



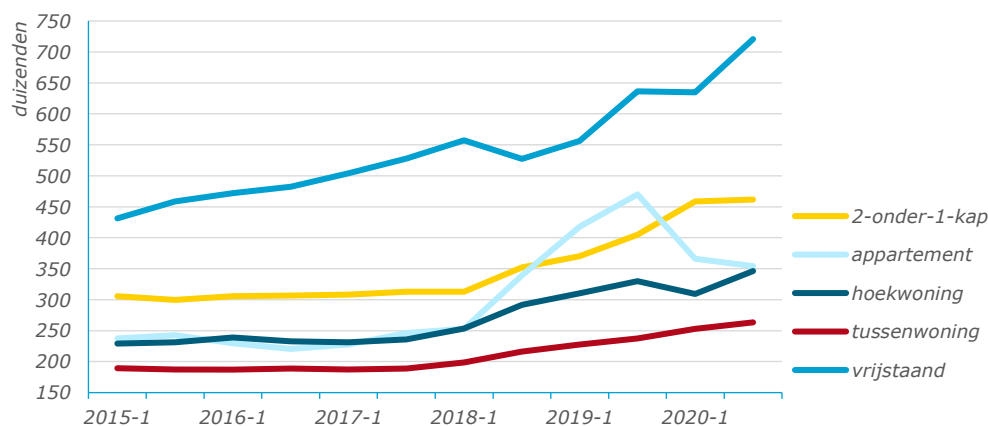
Afname aantal te koop staande woningen stagneert voor meeste woningtypen

- Het aantal in de Hoeksche Waard te koop staande woningen daalde sinds 2016 voortdurend. Aan het eind van de tweede helft van 2020 stonden er nog 283 woningen te koop, tegenover 350 een half jaar eerder. Deze afname komt voor het overgrote deel door de afname van te koop staande vrijstaande woningen.
- Bij het dalende aanbod past een oplopende prijs. Dat zien we het beste bij de vrijstaande woningen, de hoekwoningen en de tussenwoningen.

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



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



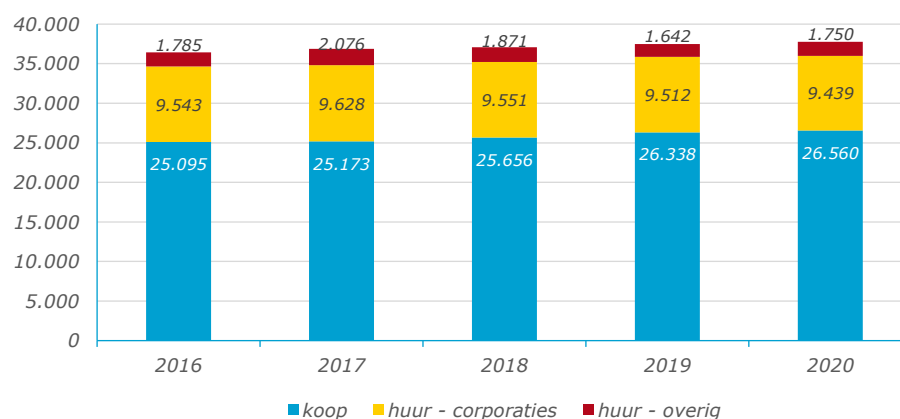
5 Woningvoorraad

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

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

- Sinds 2016 is de woningvoorraad in de Hoeksche Waard met 1.326 woningen gegroeid tot 37.749 (+3,6%). Gemiddeld komen er jaarlijks zo'n 300 woningen bij. Waar het aantal koopwoningen toeneemt, daalt het aantal huurwoningen juist geleidelijk.
- In de periode 2016-2019 is ongeveer een-derde 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 en Mijnsheerenland het snelst. Alleen in Maasdam neemt de voorraad af (-3).

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



Bron: CBS – gegevens per 1.1.2021 nog niet beschikbaar (worden verwacht in oktober 2021).

Tabel 3: Ontwikkeling woningvoorraad, 2016-2019, naar woonkern

woonkern	woningvoorraad		ontwikkeling	
	2016	2019	absoluut	procentueel
Oud-Beijerland	9.940	10.313	373	3,8%
Numansdorp	3.882	3.962	80	2,1%
Strijen	3.908	3.957	49	1,3%
's-Gravendeel	3.831	3.919	88	2,3%
Puttershoek	3.075	3.142	67	2,2%
Mijnsheerenland	1.837	1.932	95	5,2%
Klaaswaal	1.740	1.752	12	0,7%
Zuid-Beijerland	1.529	1.612	83	5,4%
Heinenoord	1.548	1.555	7	0,5%
Nieuw-Beijerland	1.440	1.529	89	6,2%
Maasdam	1.395	1.392	-3	-0,2%
Westmaas	922	928	6	0,7%
Goudswaard	801	834	33	4,1%
Piershil	687	715	28	4,1%
totaal	36.535	37.542	1.007	2,8%

Bron: CBS – gegevens per 1.1.2020 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.



dr. Bart van der Aa
drs. Jan Schalk
maart 2021

Postbus 619
3300 AP Dordrecht
(078) 770 39 05

ocd@rechtsteden.nl
www.onderzoekcentrumrechtsteden.nl