



# Woningmarktanalyse 2019

Gemeente Hoeksche  
Waard en HW Wonen

20 januari 2020



DATUM 20 januari 2020

TITEL Woningmarktanalyse 2019

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Hoeksche Waard en HW Wonen

AUTEUR(S) [REDACTED]

PROJECTNUMMER 2584.101/G

STATUS

# Inhoud

<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>13</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	13
1.2 Achtergronden bij de uitvoering van het onderzoek	14
1.3 Leeswijzer	15
<b>2 Beeld van de woningmarkt</b>	<b>17</b>
2.1 Demografische ontwikkelingen	17
2.2 Positie van de dorpen	19
2.3 Huidige bevolkingssamenstelling	23
2.4 Huidige samenstelling woningvoorraad	25
2.5 Geschiktheid van de woningvoorraad	29
2.6 Transacties koopsector	31
2.7 Verhuurgegevens	33
<b>3 Ontwikkeling van de woningbehoefte</b>	<b>36</b>
3.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	36
3.2 Behoeftte aan woningen in de kernvoorraad	39
3.3 Kwalitatieve woningbehoefte	43
3.4 Behoeftte aan collectieve woonvormen	53
<b>4 Ontwikkeling woningbehoefte volgens alternatieve scenario's</b>	<b>56</b>
4.1 Migratieontwikkelingen	56
4.2 Uitgangspunten voor een scenario met verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar	57
4.3 Scenario-uitwerking migratie en koopkrachtontwikkeling	59
4.4 Scenario migratie en bouwen voor de directe vraag of bouwen voor doorstroming	64
<b>5 Behoeftte aan wonen met zorg</b>	<b>71</b>
5.1 Methodiek en definities	71
5.2 Wonen en zorg ouderen	74
5.3 Wonen en zorg mensen met een verstandelijke beperking	78
<b>6 Woonbehoefte bijzondere doelgroepen</b>	<b>80</b>
6.1 Uitstroom Beschermd Wonen (BW)	80
6.2 Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)	81
6.3 Uitstroom Jeugdzorg	82
6.4 Uitstroom detentie	83
6.5 Statushouders	83
6.6 Woonwagens en standplaatsen	84
6.7 Overzicht woonbehoefte speciale doelgroepen	85
<b>Bijlage 1: Achterliggende cijfers vraag naar wonen en zorg ouderen</b>	<b>1</b>

## Samenvatting en conclusies

De nieuwe gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Daarbij vinden de gemeente en woningcorporatie HW Wonen het essentieel dat bij de gesprekken rond het maken van nieuwe prestatieafspraken gesproken wordt vanuit een gezamenlijk beeld van de volkshuisvestelijke opgave. Daarom is een actualisering uitgevoerd van de in 2016 door Companen uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

### Demografische ontwikkeling

- De gemeente Hoeksche Waard kent een positieve bevolkingsontwikkeling. Voor 2014 was dit niet het geval, maar sinds dat jaar stijgt de bevolking van de gemeente jaarlijks. De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Tijdens de economische crisis had de Hoeksche Waard een negatieve migratie. Het binnenlands migratiesaldo is na de crisis sterk toegenomen van -200 personen in 2013 tot +500 personen in 2018.
- De gemeente Hoeksche Waard is aantrekkelijk voor gezinnen. Inwoners in de leeftijd van 20 tot 50 jaar en 0 tot 15 jaar vestigden zich de afgelopen jaren per saldo het meest.
- De Hoeksche Waard had op 1 januari 2019 zo'n 86.650 inwoners en 36.450 huishoudens. De provinciale Trendprognose laat een groei zien van de bevolking tot 2030 (naar zo'n 87.200 inwoners), waarna de bevolking weer wat gaat afnemen. Het aantal huishoudens groeit volgens de prognose tot 2035, tot zo'n 39.400 huishoudens. De toename van het aantal huishoudens in de periode 2019 - 2030 bedraagt ongeveer 2.300 huishoudens.
- De huishoudensgroei is naar verhouding groter dan de bevolkingsgroei. Dit heeft te maken met de vergrijzende bevolking en de daarmee samenhangende huishoudensverduunning. Het aandeel oudere huishoudens in de gemeente neemt toe en in toenemende mate blijven oudere huishoudens alleen achter. Dit leidt tot meer, kleinere, huishoudens.
- De provinciale Trendprognose 2019 laat een beduidend positiever beeld zien voor de huishoudensontwikkeling in de Hoeksche Waard dan de prognose die bij het onderzoek in 2016 is gehanteerd. Deze beweging is ingegeven door de positieve bevolkingsontwikkeling door de toegenomen migratie naar de Hoeksche Waard in de afgelopen jaren. De prognose in 2016 liet een afname zien met 3.240 huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar in de periode 2015 - 2035. Dat was een afname met zo'n 2.600 huishoudens in de periode 2020 - 2035. De nieuwe prognose laat voor deze huishoudensgroep nog steeds een afname zien, maar deze afname is beduidend kleiner; zo'n 1.800 huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar in de periode 2020 - 2035.

### Samenstelling van de woningvoorraad

- Twee derde van de woningen in de Hoeksche waard is een koopwoning, een kwart van de voorraad is in bezit van woningcorporaties (met name HW Wonen) en zo'n 5% van de voorraad bestaat uit particuliere huurwoningen.
- Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Ruim de helft van de woningen in de gemeente is dit woningtype. In sommige dorpen is de voorraad vrijstaande woningen (18% van de woningvoorraad in de gemeente) groter dan gemiddeld. Dit is het geval in Maasdam, Zuid-Beijerland en Goudswaard waar ongeveer een derde van de woningvoorraad

een vrijstaande woning is. Tweekappers vormen 13% en appartementen 15% van de woningen in de gemeente. De meeste appartementen staan in Oud-Beijerland, 's-Gravendeel en Puttershoek.

- Een koopwoning in de Hoeksche waard heeft een gemiddelde WOZ-waarde van € 278.000. Een gemiddelde rij-/hoekwoning heeft een WOZ-waarde van € 215.000, een appartement € 265.000, een tweekapper € 305.000 en een vrijstaande woning € 400.000. In 's-Gravendeel, Westmaas, Nieuw-Beijerland, Zuid-Beijerland, Goudswaard, Piershil, Klaaswaal en Strijen staan naar verhouding meer woningen onder de € 200.000 dan gemiddeld in de gemeente. De duurdere woningen boven de € 400.000 zijn meer dan gemiddeld in Mijnsheerenland en Maasdam te vinden.
- In de sociale huursector heeft 13% van de woningen van HW Wonen een huur in de goedkoopste huurprijsklasse tot € 424 per maand. Nog eens ruim de helft van de woningen (56%) heeft een huur tot de eerste aftoppingsgrens. Dit segment is van groot belang voor het passend kunnen toewijzen van woningen aan huurders met een laag inkomen die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep. HW Wonen verhuurt een klein deel van haar woningen in de vrije huursector. Het gaat om 7% van het bezit van de corporatie.

### **Geschiktheid van de woningvoorraad**

- In het onderzoek uit 2016 is de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte functiebeperking in beeld gebracht. Deze analyse in 2019 niet herhaald, maar het beeld is dat de bevindingen van toen nog steeds grotendeels van toepassing zijn. Op basis van de bevindingen van destijds is 17% van de woningvoorraad geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daarnaast is 37% van de woningvoorraad met eenvoudige aanpassingen geschikt te maken. Bij de overige 46% ontbreekt het potentieel om ze geschikt te maken.
- In de sociale huurwoningvoorraad woont ruim de helft van de mensen boven de 60 jaar in een woning die reeds geschikt is, in de koopsector is dit aandeel veel lager (minder dan 10%).
- In de sociale huurwoningvoorraad woont ruim een derde van de 60 plussers in een woning die niet geschikt te maken is. Terwijl in de koopsector het aandeel reeds geschikte woningen klein is, is het potentieel aan geschikt te maken woningen juist heel groot. De potentieel geschikte woningen worden echter ook bewoond door jongere doelgroepen, waardoor op dit moment bijna de helft van de 60 plussers toch in een koopwoning woont die niet geschikt te maken is.
- In de particuliere huursector woont ongeveer één op de vijf 60-plus-huishoudens in een geschikte woning. Een ongeveer even grote groep woont in een woning die geschikt is te maken. Ruim de helft van de voorraad particuliere huurwoningen in de gemeente is niet geschikt te maken. Van de woningen die bewoond worden door huishoudens in de leeftijd tot 60 jaar, is eveneens ruim de helft niet geschikt te maken.

### **Verhuizingen**

- De huishoudens in de Hoeksche Waard zijn sterk gebonden aan het dorp waar zij wonen. De meeste verhuizingen in de periode 2006 tot en met 2017 vonden plaats binnen het eigen dorp of naar buiten de gemeente. In Oud-Beijerland is de dorpsbinding het sterkst. Hier was de helft van de verhuizingen een verhuizing binnen het dorp. Als huishoudens binnen de gemeente naar een ander dorp verhuizen, is dat vaak Oud-Beijerland, maar ook naar Puttershoek en 's-Gravendeel wordt relatief vaak verhuisd binnen de gemeente.
- Lange tijd was sprake van een vertrekoverschot uit de Hoeksche Waard. De laatste jaren is het beeld ten aanzien van vestiging en vertrek in de gemeente aan het veranderen. Het migratiesaldo met Rotterdam en Barendrecht is de laatste drie jaar structureel positief en neemt in omvang toe. Marktkenners geven aan dat in hun beleving de laatste tijd een groot deel van de vrijkomende koopwoningen wordt verkocht aan huishoudens die zich van buiten de gemeente vestigen in de Hoeksche

Waard. Het gaat vaak om huishoudens uit de regio Rotterdam. Oud-Beijerland is bij deze groep in trek vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam en de snelweg. Huishoudens die zich vanuit de regio Rotterdam vestigen zijn vaak jongere gezinnen. Numansdorp trekt in de beleving van de marktkenner naar verhouding veel huishoudens uit Barendrecht en Ridderkerk. De instroom van huishoudens van buiten de gemeente richt zich met name op de koopsector; in de sociale huursector ervaart men maar beperkt instroom van buiten de gemeente.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte

- Op basis van de provinciale Trendraming groeit de Hoeksche waard in de periode 2019 tot 2025 met 1.640 huishoudens. Tot 2030 komen daar naar verwachting nog 700 huishoudens bij. De gemeente Hoeksche Waard heeft zoals aangegeven net als in veel gemeenten van Nederland te maken met vergrijzing. Waar momenteel 30% van de huishoudens in de gemeente een leeftijd heeft van 65 jaar of ouder, loopt dit naar verwachting in 2040 op tot ruim 40% van de huishoudens. Het aandeel gezinnen neemt de komende jaren wat af, evenals het aandeel jonge huishoudens, maar deze afname is minder groot dan de toename van het aandeel (oudere) ouderen.
- Van alle huishoudens in de gemeente heeft 36% een inkomen tot € 38.035 en behoort daarmee tot de corporatiedoelgroep. Bijna de helft van deze groep (17% van alle huishoudens in de gemeente) behoort tot de doelgroep voor de huurtoeslag. Niet elk huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont in een corporatiewoning. Een deel woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Van de corporatiewoningen in de gemeente wordt 78% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Ruim één op de vijf (22%) corporatiewoningen met een sociale huur wordt bewoond door een huishouden dat niet behoort tot de corporatiedoelgroep. Deze huishoudens wonen 'scheef'. Naast deze goedkope scheefheid is er ook sprake van dure scheefheid. Dit betreft huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep, maar wonen in een woning met een huur boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. In de Hoeksche Waard woont 8,1% van de huishoudens in een corporatiewoning volgens deze definitie duur scheef.
- Per 1 januari 2019 waren er in de gemeente Hoeksche Waard zo'n 8.500 corporatiewoningen met een sociale huurprijs (tot € 720). Bij een gelijkblijvende scheefheid is de benodigde kernvoorraad naar verwachting tussen de 8.370 en 8.815 woningen in 2035, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling (jaarlijks 0,8% koopkrachtontwikkeling versus jaarlijks 0,0% koopkrachtontwikkeling). Bij een trendmatige koopkrachtontwikkeling (jaarlijks 0,4%) zijn de benodigde toevoegingen 4% van de totale woningbehoefte in de periode. Bij een afname van de scheefheid naar 20% is de benodigde omvang van de kernvoorraad naar verwachting tussen de 8.140 en 8.575 woningen.
- De meeste additionele woningbehoefte ontstaat er in de koopsector, in rij-/hoekwoningen, maar ook in het luxere segment. Bij de rijwoningen in de koopsector is veel vraag in het goedkopere segment tot € 200.000 (woning voor starters en koopstarters), maar ook in de wat duurdere segmenten. Naast rij- en hoekwoningen is er een aanzienlijke vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen in het middeldure tot duurdere segment. Deze vraag is afkomstig van gezinnen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Dit zijn eigen inwoners of gezinnen vanuit de Randstad die vanwege de betere prijs-kwaliteitverhouding een woning in de Hoeksche Waard zoeken.
- In vergelijking met vorig woningmarktonderzoek is de vraag naar koopappartementen toegenomen. Deze vraag is afkomstig van oudere huishoudens die vanuit veelal een grotere tweekapper of vrijstaande woning kleiner willen gaan wonen. Zij zijn doorgaans op zoek naar specifieke locaties dichtbij voorzieningen en verwachten enige mate van luxe. Oudere huishoudens zoeken vaak een koopwoning met een lagere prijs dan de huidige woning. Zo houden ze kapitaal achter de hand om op de oude dag van te kunnen genieten. Toekomstige generaties ouderen zullen meer dan nu het geval is

opnieuw een woning kopen, ook op oudere leeftijd. Dit hangt samen met de nu al grotere oriëntatie op de koopsector van de generatie die nu oud begint te worden.

- Marktkenners signaleren een behoefte aan kleine woningen voor jonge (alleenstaande) huishoudens. Tegelijk wordt ook geconstateerd dat veel jongeren in de Hoeksche Waard kritisch en veeleisend zijn ten aanzien van een woning. Men geeft aan dat starters in de Hoeksche Waard het kopen van een woning lang uitstellen omdat ze gelijk een grote woning willen kopen, maar relatief beperkte financiële middelen hebben. Dit resulteert er in dat jongeren lang thuis wonen.
- De vraag in de sociale huursector spitst zich per saldo toe op appartementen. In de vrije huursector is er zowel een aanzienlijke extra behoefte aan grondgebonden woningen als aan appartementen. Een deel van de startende huishoudens richt zich op de vrije huursector. Zij verdienen te veel om in de sociale huursector terecht te kunnen, maar door strenge hypotheekeisen is het voor hen moeilijk om een woning te kunnen kopen. Zij hebben met name behoefte aan een huurwoning met een huur tussen € 650 en de € 900. Marktkenners herkennen de vraag naar huurwoningen in de vrije huursector, maar constateren ook dat Hoeksche Waard voor beleggers minder aantrekkelijk is dan de Randstad. De vraag is welke partijen de vraag in dit segment zullen oppakken. Marktkenners geven ook aan dat in een koopgeoriënteerde gemeente als de Hoeksche Waard het middenhuursegment voor veel huishoudens een tussenstap is, tot het wél mogelijk is een woning te kopen.
- Het beeld van de ontwikkeling van de woningbehoefte laat zien dat tussen 2030 en 2035 de top in de woningbehoefte wordt bereikt, waarna de woningbehoefte zal gaan dalen. Als op termijn meer mensen die behoren tot de grote generatie ouderen gaan overlijden, verandert de samenstelling van de bevolking van de gemeente en daarmee ook aard van de woningbehoefte. Woningen die de komende periode worden toegevoegd moeten ook aansluiten bij de behoefte van toekomstige huishoudens. Het is daarom zaak om aandacht te hebben voor flexibele woonvormen die voor huishoudens in verschillende levensfasen aantrekkelijk zijn. Bij het toevoegen van op ouderen gerichte woningen is het van belang dat ouderen eisen stellen ten aanzien van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Met het oog op de toenemende behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen (zie ook 'Behoefte aan wonen met zorg'), is de nabijheid van zorgaanbod een belangrijk.

### Vraag naar collectieve woonvormen

- Op basis van De Grote Omgevingstest (DGOT) die in Zuid-Holland is uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat de inwoners van de Hoeksche Waard open staan voor verschillende vormen van collectief wonen. De meest aansprekende vorm is het wonen in een hofje. Ruim de helft van de deelnemers aan DGOT vindt dit een aansprekend woonconcept. Ook de concepten 'voorzieningen delen' en 'gezamenlijk wonen' spreken aan. Een kleiner deel vindt 'friends wonen', het samen met vrienden delen van een woning en de woonlasten, een interessant concept.
- Ook het WoON 2018 geeft inzicht in de behoefte aan alternatieve woonvormen. Op basis van het WoON is de vraag van verhuiscapabele huishoudens naar een woning met gedeelde voorzieningen met anderen beperkt (0,3%). Ook de vraag naar een woonruimte met gedeelde voorzieningen samen met een woongroep is een concept waar een woningzoekende in de Hoeksche Waard niet als eerste aan denkt.
- Uit de uitkomsten van DGOT kunnen we opmaken dat een substantieel deel van de mensen verschillende vormen van woonconcepten aansprekend vindt. Op basis van inschattingen uit het WoON2018 verwachten we dat de *concrete vraag* naar collectieve woonvormen relatief beperkt zal zijn in de Hoeksche Waard. We verwachten dat een concept als wonen in een hofje wel erg zal aanslaan. Dit concept combineert het gemeenschappelijke van wonen met gelijkgestemden met de privacy van een eigen woning, in een aansprekende woonvorm. Concepten als tiny houses, friends

wonen en voorzieningen delen zullen kleine groepen mensen daadwerkelijk aanspreken. Het betreft niche-concepten.

### Behoeftte aan wonen met zorg

- We leggen in dit woningmarktonderzoek de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Wij richten ons op de verschijningsvormen van het woonconcept: geclusterde woonvormen en regulier wonen. Onder geclusterde woonvormen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen tot aanleunwoningen en serviceflats, hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. Slechts een beperkt deel van het geclusterde aanbod richt zich op specialistische verpleeghuiszorg.
- Verreweg de grootste groep ouderen woont in een reguliere woning en ook in de toekomst zal dit zo zijn. Door de toename van het aandeel 85-plussers (die doorgaans vaker een zorgbehoefte hebben), neemt het aantal senioren met een geclusterde woonvraag sterker toe dan het aantal ouderen dat in een reguliere woning wil (blijven) wonen.
- Met name de groep ouderen die geclusterd wil wonen met zorg op afroep/nabij zal naar verwachting sterk stijgen. Dit wordt deels veroorzaakt doordat er voor lichte zorg geen indicaties meer worden afgegeven. Ondanks dat blijft de behoefte aan saamhorigheid en sociaal contact bestaand. Dit komt ook terug in de sterke groei van het geclusterd wonen zonder zorg. Hiervoor kunnen nieuwe woonconcepten als hofjeswoningen een prima oplossing zijn.
- De behoefte aan geclusterde woonvormen met verschillende gradaties in de beschikbaarheid van zorg (van wonen zonder zorg tot intensieve 24-uurszorg) neemt in de periode tot 2030 toe met zo'n 1.350 eenheden (zelfstandige woningen of onzelfstandige wooneenheden).
- Op dit moment betreft de vraag aan woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking in Hoeksche Waard zo'n 600. Een demografische doorrekening van de ontwikkeling van het aantal mensen met een verstandelijke beperking in de gemeente laat een daling van de omvang van de groep zien, tot 560 in 2030.
- De meeste mensen met een verstandelijke beperking hebben behoefte aan een geclusterde woonvorm, waar zij permanent zorg kunnen ontvangen. Een naar verhouding klein deel is het best geholpen met reguliere zelfstandige woningen in de wijken ('gespikkeld' wonen). Het betreft dan meestal (sociale) huurwoningen met een lage huur in een rustige woonomgeving. De vraag naar zelfstandige woningen voor deze doelgroep neemt wat toe, van zo'n 30 woningen nu oplopend naar 50 woningen in 2030.

### Behoeftte bijzondere doelgroepen

- Gegevens over de omvang van de uitstroom uit het **Beschermd Wonen** in de Hoeksche Waard zijn niet beschikbaar. Wel is bekend dat er 45 plekken zijn voor inwoners van de gemeente. Bij een maximale verblijfsduur van 3 jaar (streefcijfer van een van de in de gemeente actieve organisaties), betekent dat dat er per jaar zo'n 15 mensen in de gemeente uitstromen die een woning nodig hebben. Als we uitgaan van een gemiddelde verblijfsduur van twee jaar, ligt de jaarlijkse uitstroom tussen de 20 en 25 personen.
- Het Leger des Heils verzorgt in de regio de **Maatschappelijke Opvang**. De uitstroom vanuit de faciliteiten van het Leger des Heils naar de Hoeksche Waard schatten wij op basis van de gegevens over de totale regio in op zo'n 15 à 20 personen per jaar. Daarnaast is er vanuit de vrouwenopvang jaarlijks behoefte aan zo'n 10 woningen en is er vanuit de opvang van jongvolwassenen nog eens behoefte aan zo'n 15 woningen per jaar. Particuliere instellingen die in de gemeente actief zijn



ervaren dat het niet altijd mogelijk is mensen die zij hebben opgevangen meteen te laten uitstromen naar een zelfstandige woning. Er zou sprake zijn van wachtlijsten.

- Jeugdteam Hoeksche Waard schat de woonbehoefte van jongeren die uitstromen uit de **Jeugdzorg** op 15 à 20 kleine woningen of wooneenheden per jaar.
- In 2019 heeft 1 persoon zich bij de gemeente Hoeksche Waard gemeld die vanuit de overgang van **detentie** op zoek was naar een woning. Als wordt aangenomen dat mensen die niet aankloppen zelf oplossingen vinden, is de woningvraag door uitstroom uit detentie waarvoor in de gemeente een oplossing moet worden gevonden beperkt.
- De huisvestingstaakstelling voor Hoeksche Waard in 2019 bedraagt 60 **statushouders**. Bij een veronderstelde gemiddelde woningbezetting van 1,9 personen betekent dit een behoefte aan 30 corporatiewoningen in 2019. Voor de jaren er op verwachten wij dat dit aantal ongeveer stabiel zal blijven. Deze vraag is geen extra vraag bovenop de geprognosticeerde ontwikkeling van de woningbehoefte, maar zit trendmatig in de gebruikte prognose.
- Er zijn in de gemeente Hoeksche Waard naar schatting 22 **woonwagenstandplaatsen** aanwezig (over het aantal standplaatsen op de locatie in Klaaswaal bestaat voor ons overigens geen zekerheid). Van de 22 standplaatsen zijn er 4 niet in gebruik. Daar staat tegenover dat er op de locaties binnen de gemeente inwonende mensen willen doorstromen naar een eigen woonwagen en er enige animo is van familie om een woonwagen in de Hoeksche Waard te betrekken en van enige voormalige woonwagenbewoners om opnieuw in een woonwagen te gaan wonen. Per saldo is er op basis van de beschikbare informatie in de gemeente een extra behoefte aan zes standplaatsen en woonwagens.

## Woningmarktopgaven

### *Ontwikkelingen in de huursector*

- Er is geen sprake van een grote druk op de sociale huurmarkt in Hoeksche Waard, van tekorten in de breedte lijkt geen sprake. Bij een verdere afname van de goedkope scheefheid zijn er meer sociale huurwoningen in de gemeente dan waar behoefte aan is. Als het economisch minder gaat stijgt het aantal mensen dat behoort tot de corporatiedoelgroep sterker dan bij een trendmatige ontwikkeling van de koopkracht. Dan zijn er juist wat extra sociale huurwoningen nodig. In kwalitatieve zin is sprake van een mismatch; er is per saldo meer vraag naar sociale huurappartementen dan er appartementen vrijkomen, terwijl er juist overschotten dreigen aan eengezinswoningen. De vraag naar sociale huurappartementen is afkomstig van zowel ouderen die de stap willen zetten naar een meer geschikte woning, als van jonge, vaak startende, huishoudens die een betaalbare woonruimte zoeken en daarbij inzetten op een appartement.
- Hoewel het aantal woningen in de sociale huursector in absolute voldoende is om te kunnen blijven voorzien in de vraag, is de beschikbaarheid van huurwoningen voor kwetsbare groepen een aandachtspunt. Hoewel het om relatief kleine groepen gaat vraagt de 'gespikkelde' huisvesting in de wijken van kwetsbare groepen om het tijdig beschikbaar komen van woningen die passen bij de vraag van deze mensen. Vaak gaat het om goedkope sociale huurwoningen met één of twee kamers, vaak in een prikkelarme woonomgeving.
- Er is in Hoeksche Waard een behoorlijke vraag naar huurwoningen in de vrije huursector, een vraag die vaak afkomstig is van huishoudens met een middeninkomen die niet kunnen kopen, maar ook geen toegang hebben tot de sociale huursector. De vraag naar vrije sectorhuurwoningen heeft in Hoeksche Waard vaak betrekking op eengezinswoningen, maar er is ook een behoorlijke vraag naar appartementen. De vraag naar vrije sectorhuur wordt in de markt duidelijk herkend. In de vraag kan worden voorzien door corporaties vanuit de niet-DAEB portefeuille en door commerciële verhuurders. Het is zaak er oog voor te houden dat de gevraagde woningen ook gaan worden

aangeboden. Marktkenners geven aan dat Hoeksche Waard voor beleggers minder interessant is dan de Randstad.

- In principe biedt de verkoop van eengezinswoningen door de corporaties mogelijkheden om te sturen op de dreigende mismatch tussen vraag en aanbod. Hiermee kan worden ingespeeld op de vraag aan goedkopere koopwoningen, maar wellicht ook aan vrije sector huurwoningen. Het biedt de corporaties mogelijkheden bij het realiseren van de verduurzamingsopgave. Ook kan worden nagegaan of het geschikt maken van grondgebonden corporatiewoningen voor de bewoning door ouderen kan bijdragen aan het verminderen van de mismatch.

#### *Ontwikkelingen in de koopsector*

- In de koopsector is er de komende jaren eigenlijk in alle segmenten een behoorlijke aanvullende woningvraag. De meeste vraag is er naar rij- en hoekwoningen, maar ook in het duurdere segment tweekappers en vrijstaande woningen is er veel extra vraag.
- Ten opzichte van het onderzoek uit 2016 is de vraag naar koopappartementen toegenomen. Deze vraag is afkomstig van oudere huishoudens die, nu de marktomstandigheden gunstig zijn, hun huidige koopwoning willen verkopen en de stap willen zetten naar een appartement. Zij zijn doorgaans op zoek naar specifieke locaties dichtbij voorzieningen en verwachten een goede prijs-kwaliteitverhouding. Met name dagelijkse voorzieningen zijn een pullfactor.
- Een aandachtspunt is de gevraagde koopprijs en verhouding tot de stichtingskosten van nieuwbouwwoningen. Er is veel vraag naar goedkope rijwoningen (tot € 200.000). De praktijk leert dat het in de huidige markt lastig is om woningen in dat prijssegment te bouwen met een kwaliteit die aansluit bij de vraag. Zoals aangegeven biedt de verkoop van corporatiewoningen mogelijkheden om in (een deel van) de vraag te voorzien.

#### *Wonen met zorg*

- De nieuwe generatie ouderen heeft de voorkeur om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voor veel ouderen betekent dat nog steeds zelfstandig wonen in de woning waar zij al lang wonen. Steeds meer ouderen hebben daarbij ook financieel de mogelijkheden om zorg te organiseren en de huidige woning aan te laten passen aan de terugnemende gezondheid. Ook met een toenemende behoefte aan zorgvoorzieningen blijven veel mensen langer thuis. Hoewel veel ouderen terughoudend zijn om te verhuizen, neemt hun aantal wel toe, simpelweg omdat steeds meer huishoudens tot de groep ouderen gaan behoren. Daardoor neemt de marktvrage die zij uitoefenen wel toe. De mate waarin oudere huishoudens in staat zijn om, ook als er fysieke of mentale beperkingen komen, zelfstandig te blijven wonen in hun huidige woning hangt uiteraard samen met de geschiktheid van de woning. Een quick scan van de geschiktheid van de woningvoorraad voor ouderen in het onderzoek in 2016 heeft uitgewezen dat met name in de particuliere voorraad veel oudere huishoudens wonen in een woning die niet geschikt is voor mensen met een lichte fysieke beperking. Een aanzienlijk deel van die woningen is ook niet zonder meer geschikt te maken.
- Met name de groep 'oudere ouderen' neemt toe in Hoeksche Waard. Onder deze groep groeit de vraag naar combinaties van wonen met zorg. Omdat woon-zorgconcepten, zoals bijvoorbeeld hofjeswoningen of appartementencomplexen waarin zorg wordt geleverd, vaak geclusterd worden ontwikkeld, is het een uitdaging om te kijken hoe de kleine jaarlijkse vraagtoename door de jaren heen het best geacommodeerd kan worden. Kleinschaligheid en flexibel om te vormen woon-zorgconcepten lijken in Hoeksche Waard meer op zijn plek dan het (grootschalig) ontwikkelen van een complex, wellicht met uitzondering van Oud-Beijerland. Hybride vormen van wonen met zorg, waarbij men kan instromen als er nog geen of een beperkte zorgvraag is, en waar men als men ouder wordt intensievere zorg kan ontvangen, lijken de toekomst te hebben. Deze woonvormen zijn flexibel

ontwikkeld en groeien mee met de zorgbehoefte van de bewoner. Hierdoor kan de bewoner zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving blijven wonen. Kanttekening daarbij is de mogelijkheid om het leveren van zorg in *alle* dorpen te faciliteren. Concentratie van zorgaanbod in de grotere dorpen is voor zorgaanbieders waarschijnlijk interessanter dan aanbod in alle dorpen, zeker als het om zwaardere, meer specialistische zorg gaat.

#### *Verdere aandachtspunten*

- Er zijn de komende jaren behoorlijke aantallen extra woningen nodig in de Hoeksche Waard. De extra woningbehoefte zoals die uit de nieuwe prognoses blijkt is beduidend hoger dan ten tijde van het onderzoek in 2016 werd voorzien. Ook het moment dat de groei van de woningbehoefte in de gemeente afvlakt en de vraag naar woningen gaat afnemen, ligt verder in de toekomst dan uit de vorige prognose bleek. Dat moment komt echter wel. Als de grote babyboomgeneratie verdwijnt, gaat de behoefte aan woningen getalsmatig afnemen. In de tijd dat er sprake is van groei, is er geld en momentum om te sturen op de woningvoorraad. Als de woningbehoefte afneemt, is dat veel minder makkelijk. Het is daarom zaak om de komende periode te gebruiken om klaar te zijn voor de periode dat de gemeente niet meer groeit, en te sturen op een woningvoorraad die aansluit op de toekomstige behoefte van een bevolking die wat kleiner is, en een meer gelijkmatige leeftijdsopbouw kent. Dat vraagt aandacht voor levensloopbestendigheid van woningen die worden toegevoegd, de geschiktheid voor huishoudens in verschillende levensfasen. Appartementen zijn aantrekkelijk voor een deel van de jonge huishoudens en voor oudere huishoudens. Kleinere grondgebonden woningen zijn nu aantrekkelijk voor oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken met een kleinere tuin, maar zijn daarnaast (nu en op termijn) ook aantrekkelijk voor startende huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden.
- Momenteel trekt de Hoeksche Waard veel huishoudens van buiten de gemeente. Het gaat in belangrijke mate om jonge huishoudens, die ervoor zorgen dat de gemeente minder 'ontgroent'. Om als gemeente van dit momentum te kunnen profiteren, moeten deze huishoudens een aantrekkelijke woning in de gemeente kunnen vinden. Veelal gaat het om betaalbare eengezinswoningen in de koopsector. Van dit woningtype zijn er al veel in de Hoeksche Waard aanwezig. Het toevoegen van dergelijke woningen sluit aan bij de directe vraag in de markt. Echter, door te sturen op het laten doorstromen van huishoudens naar een meer aantrekkelijke en/of meer geschikte woning, wordt het effect van nieuwbouw vergroot. Immers, door te sturen op doorstroming draagt het toevoegen van een nieuwbouwwoning bij aan het invullen van de woonbehoefte van twee of meer huishoudens. Dat vraagt een ander bouwprogramma. In deze rapportage zijn scenario's uitgewerkt die dit inzichtelijk maken.
- De vraag naar ruime eengezinswoningen van instromende jongere huishoudens richt zich in belangrijke mate op de dorpen binnen de gemeente die gunstig liggen ten opzichte van de snelweg naar de omliggende regio's, waar veel van hen werkzaam zijn. Het ligt voor de hand om in deze dorpen de nadruk te leggen op het bouwen voor de directe vraag en in de dorpen die minder huishoudens van buiten trekken meer in te zetten op het faciliteren van doorstroming. Daarbij moet niet uit het oog verloren worden dat ook in de voor instromende huishoudens aantrekkelijke dorpen sprake is van een vergrijzing van de autonome bevolking, met de ontwikkeling van de woonbehoefte die daar mee gepaard gaat.
- Ook is het zaak om ook aandacht te houden voor de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad; het zullen de minder courante delen van de bestaande woningvoorraad zijn die onder druk komen te staan als de woningbehoefte getalsmatig gaat afnemen.
- Hoewel het geen expliciet onderwerp is in dit woningmarktonderzoek, zal de bestaande voorraad energiezuinig en gasloos moeten worden. Corporaties vernieuwen hun bezit gestaag. In de

particuliere sector gaat dit doorgaans moeizamer, terwijl de opgave daar vaak groter is. Dit vraagt een vernieuwingsopgave, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om woningen nog aan te passen aan de eisen van de tijd. Dat vraagt ook voor de particuliere voorraad een strategie.

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op 1 januari 2019 is de gemeente Hoeksche Waard ontstaan door fusie van de voormalige gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen. Voor de fusie bepaalden de vijf gemeenten ieder voor zich het lokale kwalitatieve woningbouwprogramma. Afstemming vond vervolgens plaats in regionaal overleg, om te komen tot een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma dat paste binnen de door de provincie aangegeven bandbreedte van toegestane woningbouw in een bepaalde periode. De nieuwe gemeente Hoeksche Waard wil nu komen tot een gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Daarbij vinden de gemeente en woningcorporatie HW Wonen het essentieel dat bij de gesprekken rond het maken van nieuwe prestatieafspraken gesproken wordt vanuit een gezamenlijk beeld van de volkshuisvestelijke opgave. Daarom is een actualisering uitgevoerd van de in 2016 door Companen uitgevoerde woningmarktanalyse.

De gemeente Hoeksche Waard en woningcorporatie HW Wonen hebben Companen opdracht gegeven voor het uitvoeren van een nieuwe woningmarktanalyse, een herijking van het onderzoek uit 2016, met een verdieping op een aantal relevante thema's.

De centrale onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Hoe ziet de volkshuisvestelijke opgave in Hoeksche Waard eruit op gemeentelijk niveau en op het niveau van de dorpen? Wat is de benodigde sociale voorraad, het aantal middeldure huurwoningen en het aantal (betaalbare) koopwoningen, nu en in de toekomst?
- Welk effect hebben ontwikkelingen op de (overspannen) woningmarkt in de regio's Rotterdam en Drechtsteden (Groot-Rotterdam) op de woningmarkt in de Hoeksche Waard, en waar (locatie) en in welk deel van de woningvoorraad (koop/huur) slaan deze effecten neer?
- Welke kwalitatieve woningbouwprogramma's zijn vereist in de afzonderlijke dorpen op basis van de provinciale prognose, uitgaande van twee economische scenario's?
- Welke kwalitatieve woningbouwprogramma's zijn vereist in de afzonderlijke dorpen op grond van een scenario dat uitgaat van een verhoogde instroom ten opzichte van de provinciale prognose, uitgaande van twee economische scenario's?

Naast deze centrale vragen is een aantal verdiepende thema's uitgewerkt. Het gaat om:

- De kwalitatieve woningbehoefte volgens een scenario dat uitgaat van een verhoogde instroom ten opzichte van de provinciale prognoses, waarbij wordt gebouwd voor de directe vraag of waarbij wordt gebouwd voor het bevorderen van doorstroming.
- De behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen en mensen met een verstandelijke beperking.
- De woningbehoefte die samenhangt met de uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang, Jeugdzorg en detentie.
- De woningvraag die samenhangt met de huisvesting van statushouders.
- De woningbehoefte van woonwagenbewoners.
- De belangstelling voor collectieve woonvormen.

## 1.2 Achtergronden bij de uitvoering van het onderzoek

### Woonvoorkeuren: vraag of wens

Verhuisonderzoek, zoals het WoON2018 en de Grote Omgevingstest, kijkt vooral naar de verhuiscriteria van huishoudens, en maar beperkt naar de verhuisrealiteit. Ervaring leert dat verhuiscriteria grotendeels zijn ingegeven door idealen. De praktijk blijkt weerbarstiger. Huishoudens die zeggen te verhuizen doen dit lang niet altijd, en zij die aangeven niet te verhuizen doen dit soms juist wel. In het onderzoek zijn daarom de verhuiscriteria gecombineerd met informatie over de feitelijke verhuizingen. Zo wordt gedetailleerd in beeld gebracht wie binnen de gemeente is verhuisd en wie de gemeente is binnengekomen of heeft verlaten. Hiertoe is gebruik gemaakt van CBS- microdata, die op buurtniveau zicht geven op feitelijke verhuisbewegingen naar persoons- en woningkenmerken; dus zeer betrouwbaar. Trends die hierin worden waargenomen, worden op basis van demografie en economische scenario's vertaald naar de toekomst. Deze benadering biedt herkenbare uitkomsten en bruikbare aanknopingspunten voor woonbeleid. De gehanteerde methode is vergelijkbaar met de methode die bij het onderzoek in 2016 is ingezet en levert daarmee een robuuste basis voor de herijking van de uitkomsten in de huidige woningmarktomsomstandigheden.

### Scenario-uitwerking

De toekomst ligt niet vast. Naarmate prognoses verder vooruitkijken nemen onzekerheden toe. Demografische processen zijn doorgaans behoorlijk structureel en goed te voorspellen. De conjunctuur is veel minder grijpbaar, en de mate van instroom vanuit andere woningmarktregio's bijvoorbeeld ook. Verschillende beleidskeuzes werpen hun licht vooruit en kunnen grote invloed hebben op de toekomstige verdeling van de bevolking binnen het werkgebied van de gemeenten en de corporatie.

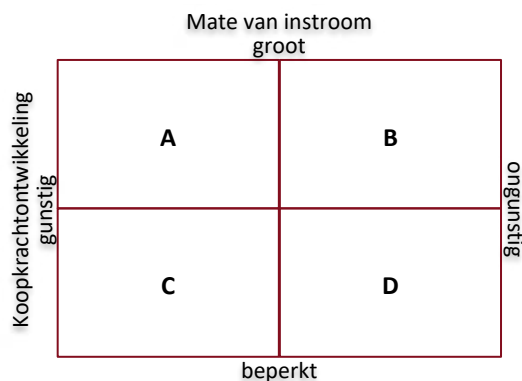
Beleid op basis van één (trendmatige) voorspelling biedt wellicht onvoldoende voorbereiding op veranderingen. Daarom zijn in dit onderzoek, naast de trendmatige ontwikkelingen die te verwachten zijn, enkele scenario's doorgerekend op basis van twee kernonzekerheden. Deze scenario's zijn *verkenningen* van mogelijke ontwikkelingen, dus *geen keuze* voor een wenselijk toekomstbeeld. Door het werken met twee kernonzekerheden ontstaat een assenkruis, waarbinnen we de belangrijkste mogelijke ontwikkelingen naar de toekomst beschrijven in scenario's.

Gekozen is om in de uitwerking van de scenario's steeds twee kernonzekerheden centraal te stellen.

In de eerste scenario-uitwerking zijn dit:

1. De economische/koopkrachtontwikkeling (op basis van demografische prognosegegevens en economische verwachtingen van het CPB).
2. De mate waarin er sprake is van instroom van inwoners van buiten de regio (nieuwkomers), op basis van de trendmatige migratie, zoals onderdeel van de Trendprognose van de provincie Zuid-Holland en een ambitie-scenario dat uitgaat van een verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar waardoor de omvang van deze groep huishoudens binnen de gemeente in stand blijft.

Daarnaast is een tweede scenario-uitwerking gemaakt die in plaats van de koopkrachtontwikkeling uitgaat van de keuze om te bouwen voor de (urgente) directe vraag, of voor het bevorderen van maximale doorstroming.



## Marktpanel

Om de uitkomsten van de woningmarktanalyse te kunnen duiden en de achtergronden correct te interpreteren, zijn de analyses voorgelegd aan een panel van lokale woningmarktkenners. Hierbinnen namen, naast afgevaardigden van de gemeenten en Woningcorporatie HW Wonen, tevens enkele vastgoedontwikkelaars, lokale makelaars en medewerkers van een bank deel.

### Gebruikte bronnen:

#### *Huidige situatie*

Het beschikbare aanbod in de gemeente is gebaseerd op gegevens van de corporatie en de gemeentelijke WOZ-/BAG-registratie (status januari 2019). De bevolkingsopbouw is gebaseerd op gemeentelijke BRP-gegevens en inkomensgegevens van het CBS over 2017 (meest recent beschikbare gegevens).

#### *Woonwensen*

Recent is het landelijke woningmarktonderzoek WoON2018 beschikbaar gekomen, een belangrijke bron met betrekking tot woonsituatie, verhuiscriteria en woonwensen. Omdat met het WoON2018 voor Hoeksche Waard geen uitspraken op gemeenteniveau kunnen worden gedaan, is net als bij het onderzoek in 2016 gebruik gemaakt van een referentiegebied. Daarnaast is in de provincie Zuid-Holland in 2018 De Grote Omgevingstest (DGOT) uitgevoerd. Voor DGOT zijn in Hoeksche Waard voldoende enquêtes afgenomen voor een betrouwbaar beeld op gemeenteniveau.

#### *Daadwerkelijk verhuisgedrag; verhuisbewegingen*

Het WoON en DGOT geven inzicht in woonwensen. De mechanismen op de woningmarkt waardoor wensen niet altijd gerealiseerd worden, blijken hier echter onvoldoende uit. Daarom vullen wij dit beeld aan met CBS-Microdata (big-data). In dit CBS-bestand zijn alle persoonskenmerken van Nederlandse huishoudens beschikbaar. Wij zijn door het CBS geaccrediteerd om dit bestand te analyseren, en op geaggregeerd niveau te verwerken (in verband met privacy-regels). Met dit bestand is voor verschillende huishoudenscategorieën in beeld gebracht welke verhuisbewegingen zij hebben gemaakt. Van welke plek naar welke plek, van welke woning naar welke woning en in welke levensfase. Dit beeld is door de praktijk gestaafd en verschilt daarmee van enquêtegegevens die meer vanuit wensen geboren zijn. Door deze bron te gebruiken krijgen we een dekkend beeld van verhuisrelaties op gemeente- en dorpsniveau.

#### *Demografische ontwikkelingen*

Voor de demografische ontwikkeling van bevolking en huishoudens baseren we ons op de provinciale prognoses WBR 2019 (migratiesaldo = 0) en Trend 2019 (trendmatige migratieontwikkeling). De variant die uitgaat van een verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar is door onszelf nader uitgewerkt.

## 1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt ingedeeld:

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in de Hoeksche Waard. Hierbij staat de samenstelling en ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad centraal. Tevens wordt de druk op de (sociale) huurmarkt en de koopmarkt in beeld gebracht.
- In hoofdstuk 3 komt de ontwikkeling van de woningbehoefte aan bod. Op basis van demografische en conjuncturele ontwikkelingen en van (woningmarkt)trends, wordt de trendmatige ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte berekend. Dit leidt tot een beeld van de gewenste omvang en samenstelling van de toekomstige woningvoorraad en van de gewenste toevoegingen.
- In hoofdstuk 4 worden enkele woningmarktscenario's nader uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5 gaat over de vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking.

- In Hoofdstuk 6 ten slotte staat de woonbehoefte van bijzondere doelgroepen centraal. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de woonbehoefte van mensen die uitstromen uit het Beschermd Wonen, uit de Maatschappelijke Opvang, uit de Jeugdzorg en uit detentie. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de woonvraag die samenhangt met de huisvesting van statushouders en op de woonbehoefte van woonwagenbewoners.

Voorin deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.



## 2 Beeld van de woningmarkt

Dit hoofdstuk gaat over het wonen in de Hoeksche Waard, ontwikkelingen in het verleden en het huidige beeld van de gemeente. We staan uitgebreid stil bij de achtergronden van de huishoudens en hun woonsituatie. In dit hoofdstuk starten we met een schets van de verschillende dorpen in de gemeente. Welke huishoudens verhuizen waar naartoe en welke achtergrondkenmerken hebben zij.

### 2.1 Demografische ontwikkelingen

Het grootste dorp in de gemeente Hoeksche Waard is Oud-Beijerland met circa 24.000 inwoners en 10.000 huishoudens. Daarnaast zijn 's-Gravendeel, Numansdorp en Strijen met elk 3.700 huishoudens de overige grote dorpen.

Tabel 2.1: Gemeente Hoeksche Waard. Aantal inwoners en huishoudens per dorp

Voormalige gemeente	Dorp	Bevolking 2019 (BRP)		Huishoudens 2018 (CBS)	
Oud-Beijerland	Oud-Beijerland	24.361	(28%)	10.120	(28%)
Binnenmaas	's-Gravendeel	8.803	(10%)	3.755	(10%)
	Puttershoek	7.021	(8%)	2.965	(8%)
	Mijnsheerenland	4.617	(5%)	1.875	(5%)
	Heinenoord	3.563	(4%)	1.565	(4%)
	Maasdam	3.251	(4%)	1.395	(4%)
	Westmaas	2.052	(2%)	910	(2%)
Korendijk	Nieuw-Beijerland	3.988	(5%)	1.420	(4%)
	Zuid-Beijerland	3.560	(4%)	1.600	(4%)
	Goudswaard	2.063	(2%)	830	(2%)
	Piershil	1.668	(2%)	695	(2%)
Cromstrijen	Numansdorp	8.807	(10%)	3.780	(10%)
	Klaaswaal	4.115	(5%)	1.710	(5%)
Strijen	Strijen	8.788	(10%)	3.825	(10%)
<b>Totaal Gemeente Hoeksche Waard</b>		<b>86.657</b>		<b>36.445</b>	<b>(100%)</b>

Bron: Gemeente Hoeksche Waard, 2019 & CBS, 2019.

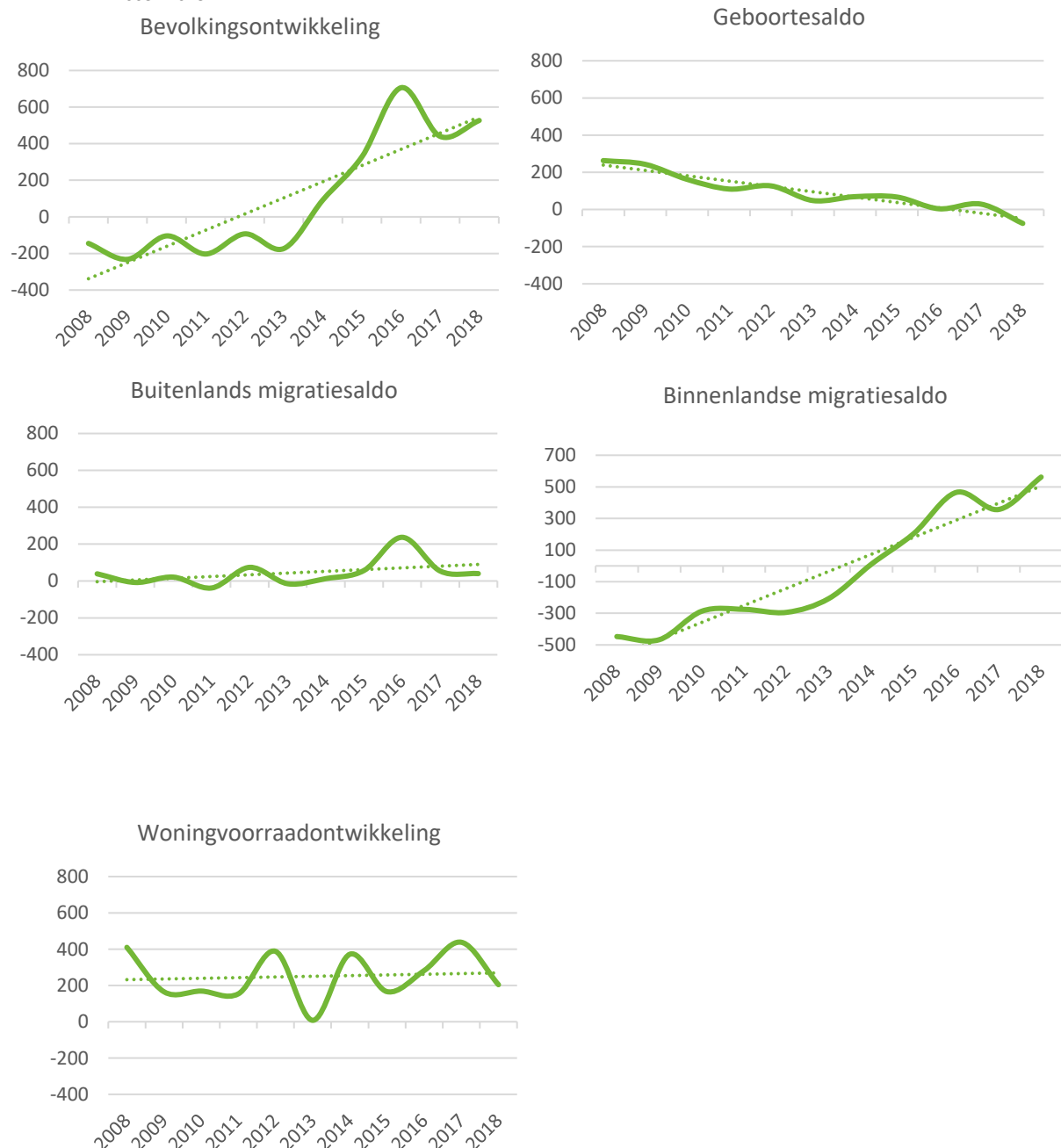
De gemeente Hoeksche Waard kent een positieve bevolkingsontwikkeling. Voor 2014 was dit niet het geval, maar sinds dat jaar stijgt de bevolking van de gemeente jaarlijks.

Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Waar in 2008 het geboortesaldo nog positief was, is dit teruggelopen naar een licht negatief geboortesaldo in 2018. In 2008 waren er circa 250 meer geboortes dan dat er mensen overleden, in 2018 was het aantal sterfgevallen 75 hoger dan het aantal geboortes.
- De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Tijdens de economische crisis had de Hoeksche waard een negatieve migratie. Het binnenlands migratiesaldo is na de crisis sterk toegenomen van -200 personen in 2013 tot +500 personen in 2018.
- Het buitenlands migratiesaldo is over de jaren licht positief, met uitzondering van een sterke groei in 2016 van 200 personen. Dit betrof een hoge instroom van statushouders, samenhangend met de toenmalige piek in de asielmigratie.

- De woningvoorraad ontwikkelt zich jaarlijks met ongeveer 200 woningen, circa 400 woningen in de piekjaren en nul woningen tijdens de grootste dip in 2013. In de overige crisis jaren heeft de Hoeksche Waard blijvend woningen toegevoegd. In 2018 nam de woningvoorraad met circa 200 woningen toe.

Figuur 2.1: Gemeente Hoeksche Waard. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 2008 - 2018

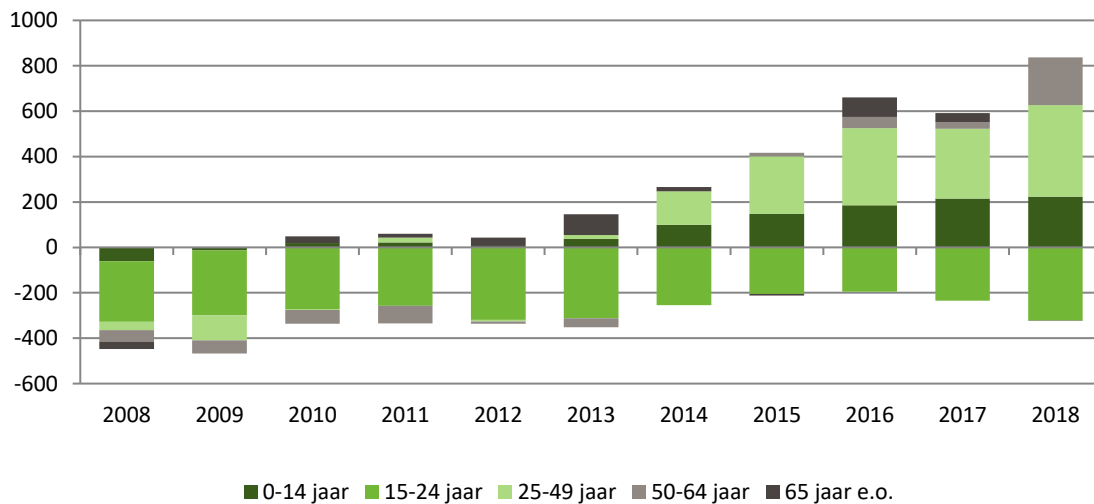


Bron: CBS, 2019.

Sinds 2015 is de migratie sterk toegenomen. Naast het aantrekken van de woningmarkt na de crisis, speelt het loslaten van de bindingseisen voor vestiging in de Hoeksche Waard hierbij een belangrijke rol. Maar niet in elke leeftijdsgroep is er een migratieoverschot te zien. Inwoners in de leeftijd van 20 tot 50 jaar en 0 tot 15 jaar vestigden zich de afgelopen jaren per saldo het meest. De gemeente Hoeksche Waard is dan

ook aantrekkelijk voor gezinnen om zich te vestigen. Jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar verlaten de gemeente per saldo vaker, veelal verhuizen zij voor studie/werk naar de grotere steden. Dit is een autonoom principe, waar niet op te sturen is. Ouderen verhuizen niet vaak, maar vooral in 2018 is er een flink vestigingsoverschot te signaleren in de leeftijd tussen de 50 en de 65 jaar. Mogelijk gaat het om huishoudens die in de Hoeksche Waard een aantrekkelijk groen en rustig woonmilieu vinden. Marktkenners herkennen deze groep 'rustzoekers' op de woningmarkt.

Figuur 2.2: Gemeente Hoeksche Waard. Migratie naar leeftijd, 2008 - 2018

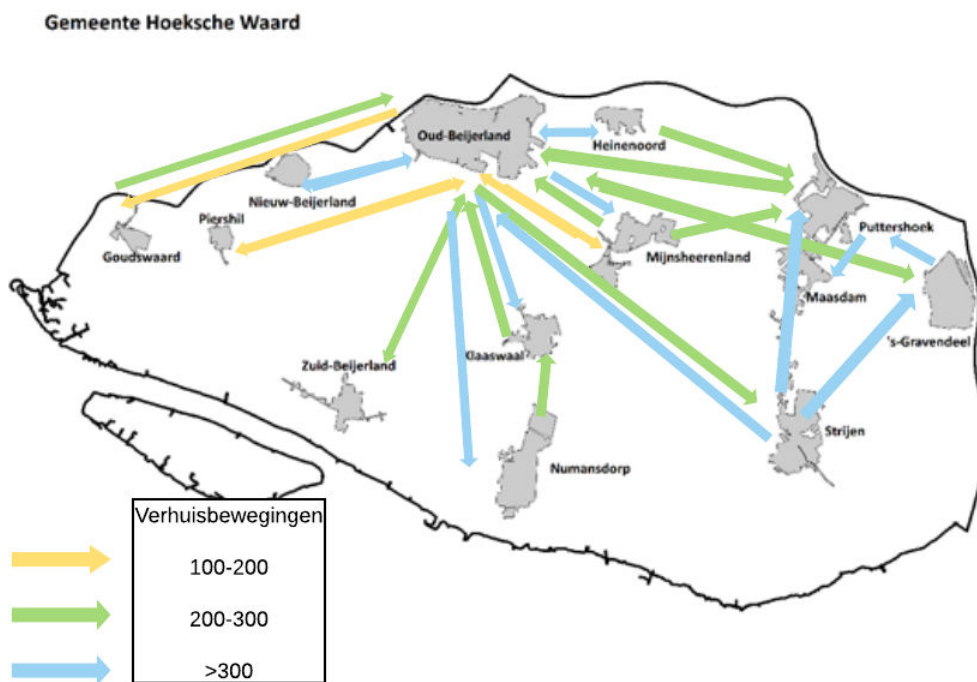


Bron: CBS, 2019.

## 2.2 Positie van de dorpen

In de verhuizingen tussen dorpen zien we het belang van goede uitvalswegen in de gemeente Hoeksche Waard. Naar dorpen die goed te bereiken zijn via het openbaar vervoer en de snelweg zijn meer verhuisbewegingen zichtbaar. Daarnaast zien we een belangrijke trek op de hoofdkern Oud-Beijerland.

Figuur 2.3: Regio Hoeksche Waard, opvallende migratiestromen 2006 - 2017



Bron: CBS-microdata, 2006 - 2017, bewerkingen Companen.

In de bovenstaande kaart is zichtbaar dat vanuit Strijen veel inwoners vertrekken naar met name Oud-Beijerland, Puttershoek en 's-Gravendeel. Dit betekent niet dat Strijen 'leeg loopt'. Er vestigen zich ook veel mensen in het dorp. De instroom is echter meer gespreid dan de uitstroom en daardoor minder zichtbaar in de kaart met de grote verhuisstromen. Per saldo vertrokken er de afgelopen jaren iets meer mensen uit Strijen dan er zich vestigden.

De meeste verhuizingen in de periode 2006 tot en met 2017 vonden plaats binnen het eigen dorp of naar buiten de gemeente. In Oud-Beijerland is de dorpsbinding het sterkst. Hier was de helft van de verhuizingen een verhuizing binnen het dorp. Daarbij moet uiteraard worden bedacht dat Oud-Beijerland het grootste dorp is, met veel voorzieningen en veel woningaanbod, waardoor een volgende stap binnen de wooncarrière goed mogelijk is binnen het dorp. Voor Mijnsheerenland, Heinoord, Maasdam en Westmaas ligt de dorpsbinding met circa 20% een stuk lager. Voor Mijnsheerenland geldt dat er veel mensen naar buiten de gemeente verhuisden, net als in 's-Gravendeel. Deze dorpen hebben een sterke band met Dordrecht. In Heinoord, Maasdam en Westmaas vonden meer verhuizing plaats naar de andere dorpen, met name naar Oud-Beijerland en Puttershoek. Ook vanuit Nieuw-Beijerland, Zuid-Beijerland, Goudswaard en Piershil verhuisden relatief veel mensen naar Oud-Beijerland.

Naast woningaanbod speelt het voorzieningenniveau een grote rol bij de keuze voor een woonplaats. Dan gaat het vaak om voorzieningen als winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen en scholen, maar ook de aanwezigheid van een kerk en kerkgemeenschap kan een doorslaggevende factor zijn. Marktkenners zien Oud-Beijerland, Puttershoek, 's-Gravendeel en Heinoord als de populaire dorpen binnen de gemeente. Numansdorp trekt in de beleving van de marktkenners naar verhouding veel huishoudens uit Barendrecht en Ridderkerk.

Tabel 2.2: Gemeente Hoeksche Waard. Verhuisbewegingen tussen dorpen en naar buiten de gemeente, 2006 - 2017

Van	Naar														
	Oud-Beijerland	s-Gravendeel	Puttershoek	Mijnsheerenland	Heinenoord	Maasdam	Westmaas	Nieuw-Beijerland	Zuid-Beijerland	Goudswaard	Piershil	Numansdorp	Klaaswaal	Strijen	Buiten de gemeente
Oud-Beijerland	52%	1%	1%	1%	2%	0%	1%	2%	1%	1%	1%	2%	1%	1%	32%
s-Gravendeel	3%	41%	4%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	5%	42%
Puttershoek	4%	7%	40%	2%	3%	6%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	5%	28%
Mijnsheerenland	9%	2%	7%	22%	3%	1%	5%	1%	1%	0%	1%	3%	3%	2%	41%
Heinenoord	12%	3%	10%	4%	23%	2%	2%	1%	1%	1%	0%	2%	2%	3%	34%
Maasdam	5%	7%	17%	3%	2%	20%	1%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	9%	32%
Westmaas	13%	3%	6%	8%	2%	2%	19%	0%	0%	0%	0%	3%	6%	4%	34%
Nieuw-Beijerland	18%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	31%	2%	2%	8%	2%	2%	1%	30%
Zuid-Beijerland	11%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	2%	34%	2%	3%	7%	1%	2%	32%
Goudswaard	12%	1%	2%	0%	2%	0%	0%	3%	4%	34%	5%	4%	1%	1%	31%
Piershil	14%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	8%	5%	6%	28%	4%	1%	1%	28%
Numansdorp	7%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	3%	0%	1%	46%	4%	3%	31%
Klaaswaal	9%	1%	3%	2%	1%	0%	2%	2%	2%	1%	0%	10%	31%	3%	32%
Strijen	4%	6%	5%	1%	1%	2%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	1%	45%	30%

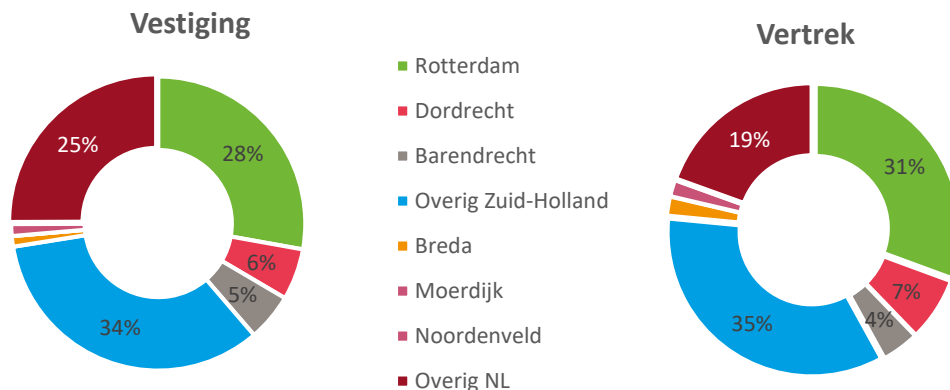
Donkergroen: binnenverhuizingen

Oranje: opvallend sterke verhuisrelaties

Bron: CBS Microdata, 2019.

Lange tijd was sprake van een vertrekoverschot uit de Hoeksche Waard. De meeste vestigers kwamen in de periode 2006 - 2017 relatief gezien uit Rotterdam, Dordrecht en Barendrecht. De gemeente raakte per saldo over deze periode jaarlijks 15 personen kwijt aan Rotterdam en 20 aan Dordrecht. Vanuit Barendrecht kwamen er per saldo gemiddeld 20 personen in de gemeente bij.

Figuur 2.4: Gemeente Hoeksche Waard: Verhuisbewegingen van personen naar vestiging en vertrekgemeente, 2006 - 2017

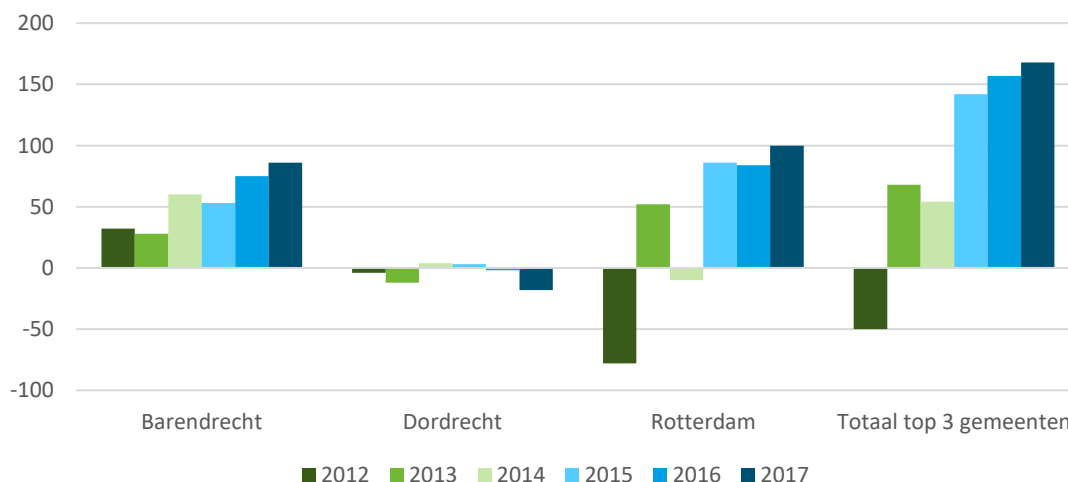


Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo
Rotterdam	6.049	6.220	-171
Dordrecht	1.229	1.456	-227
Barendrecht	1.138	855	283
<i>Overig Zuid-Holland</i>	<i>7.345</i>	<i>7.019</i>	<i>326</i>
Breda	253	434	-181
Moerdijk	210	376	-166
Noordenveld	283	*	283
<i>Overig Nederland</i>	<i>5.449</i>	<i>3.962</i>	<i>1.487</i>
<b>Totaal</b>	<b>21.956</b>	<b>20.322</b>	<b>1.634</b>

Bron: CBS Microdata, 2019.

De bovenstaande ontwikkelingen hebben betrekking op een lange periode (2006 - 2017). De laatste jaren is het beeld ten aanzien van vestiging en vertrek in de gemeente aan het veranderen. Het migratiesaldo met Rotterdam en Barendrecht is de laatste drie jaar structureel positief en neemt in omvang toe. De vestiging uit Noordenveld hangt mogelijk samen met de verhuizing vanuit een AZC, maar dit is op basis van de beschikbare gegevens niet met zekerheid vast te stellen.

Figuur 2.5: Gemeente Hoeksche Waard: Verhuisbewegingen met Rotterdam, Dordrecht en Barendrecht saldo van personen, 2012 - 2017



Bron: CBS-Statline, 2019.

Dit beeld wordt in de markt ook duidelijk herkend. Marktkenners geven aan dat in hun beleving de laatste tijd een groot deel van de vrijkomende koopwoningen wordt verkocht aan huishoudens die zich van buiten de gemeente vestigen in de Hoeksche Waard. Het gaat vaak om huishoudens uit de regio Rotterdam. Oud-Beijerland is bij deze groep in trek vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam en de snelweg. Huishoudens die zich vanuit de regio Rotterdam vestigen zijn vaak jongere gezinnen. Zij zoeken een grondgebonden woning met een tuin. Marktkenners geven ook aan dat in hun beleving er onvoldoende woningen worden toegevoegd in Hoeksche Waard om aan de vraag van vestigers te voldoen. Er komen naar hun mening binnen de gemeente onvoldoende bestaande woningen vrij voor deze groep en de kwaliteit van het vrijkomende aanbod sluit niet altijd aan bij de wensen.

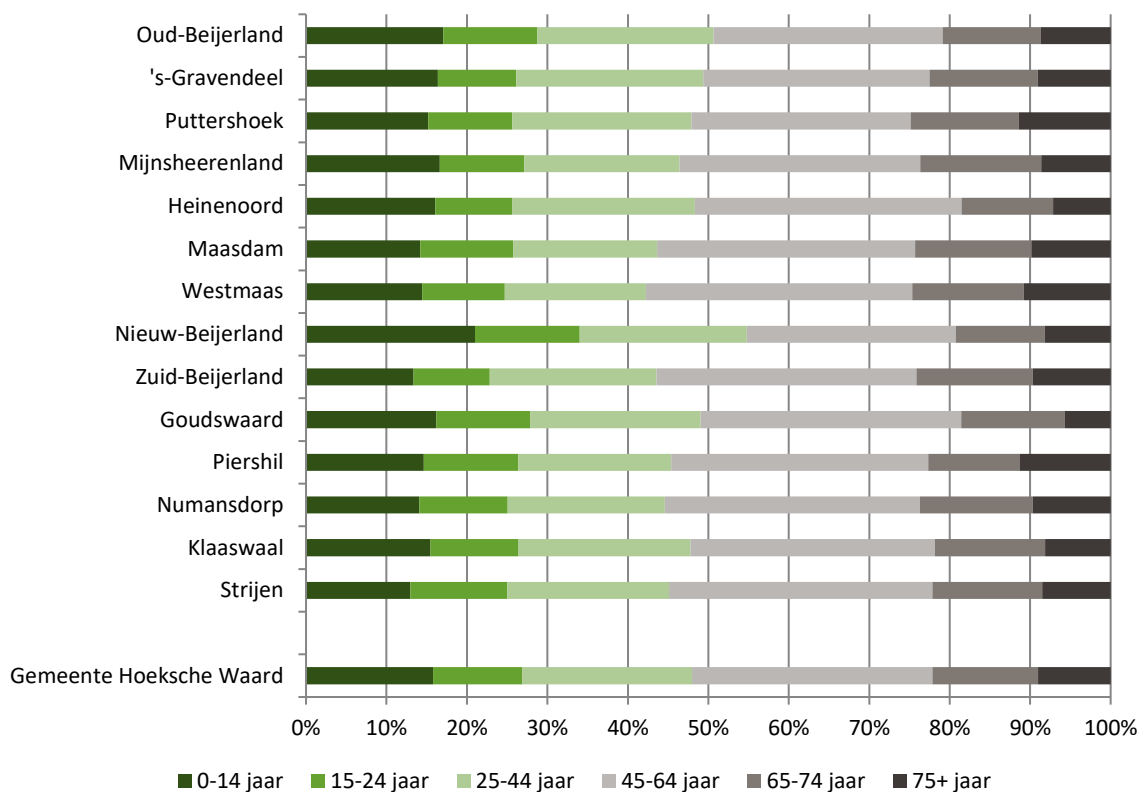
Hoeksche Waard is een aantrekkelijke vestigingsplek voor gezinnen uit de stad vanwege de geboden woonmilieus en vanwege het aantrekkelijke prijsniveau. Maar marktkenners zien ook een opkomende trend dat huishoudens uit de Randstad verhuizen naar Goeree-Overflakkee, omdat daar het prijsniveau in hun beleving op dit moment nog wat gunstiger is dan in de Hoeksche Waard.

Waar in de koopsector het aantrekkelijke prijsniveau een belangrijke trekker is voor huishoudens van buiten de gemeente, speelt dit in de beleving van marktkenners in de sociale huurmarkt veel minder. Omdat deze markt sterk gereguleerd is, zijn prijsverschillen ten opzichte van de stad veel minder groot. Men ziet weinig toestroom van huishoudens van buiten naar sociale huurwoningen in de gemeente.

## 2.3 Huidige bevolkingssamenstelling

Een kwart van de inwoners van de gemeente Hoeksche Waard heeft een leeftijd boven de 65 jaar. De dorpen verschillen weinig van elkaar in leeftijdsopbouw. In Heinenoord, Nieuw-Beijerland en Goudswaard wonen relatief minder oudere inwoners. Een kwart van de inwoners is jong, met een leeftijd tot 25 jaar. In Nieuw-Beijerland wonen relatief meer jonge inwoners dan in de gemeente het geval is. In Zuid-Beijerland wonen juist relatief de minste jonge inwoners.

Figuur 2.6: Gemeente Hoeksche Waard. Bevolking naar leeftijdsklassen per dorp

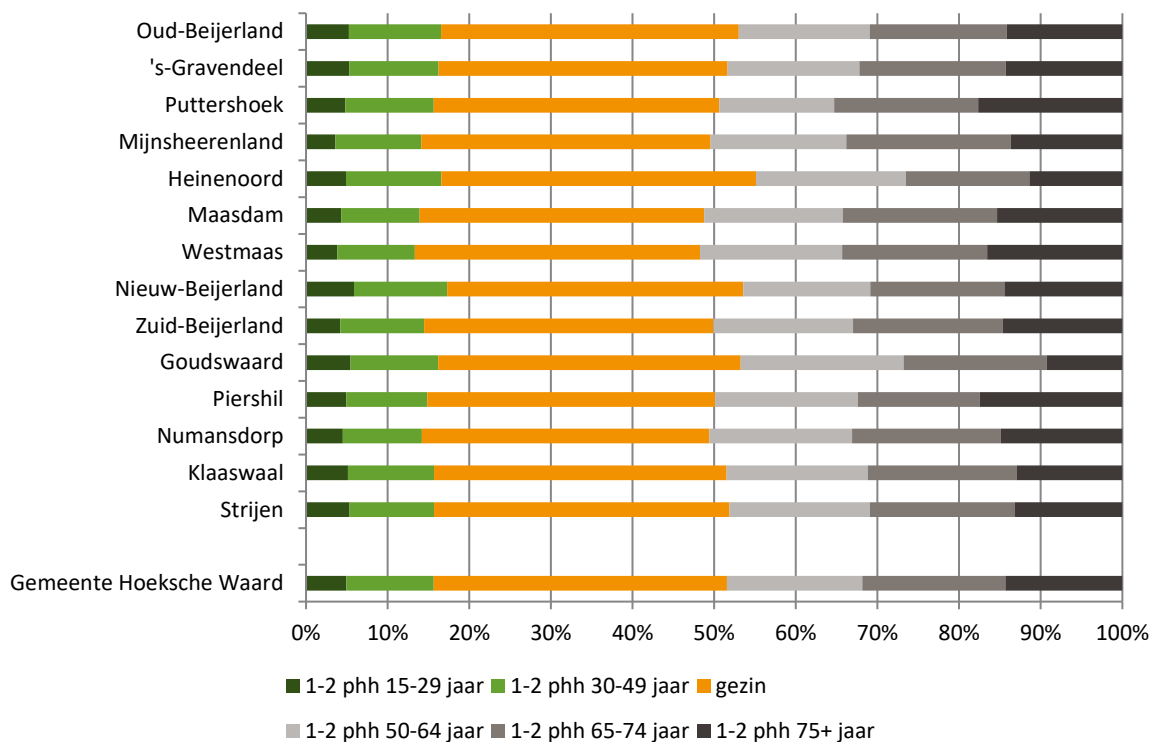


Bron: Gemeente Hoeksche Waard, 2019.

Zoals eerder aangegeven oefent de gemeente Hoeksche Waard een aantrekkingskracht uit op gezinnen. Dit is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling van haar inwoners. In de gemeente is 36% van de huishoudens een gezin. Het dorp Heinenoord heeft relatief gezien meer gezinnen dan de andere dorpen in de gemeente. Een belangrijk deel van de huishoudens in de gemeente wordt gevormd door ouderen. Momenteel is 30% van de huishoudens een huishouden ouder dan 65 jaar.



Figuur 2.7: Gemeente Hoeksche Waard. Huishoudens naar samenstelling en leeftijd per dorp



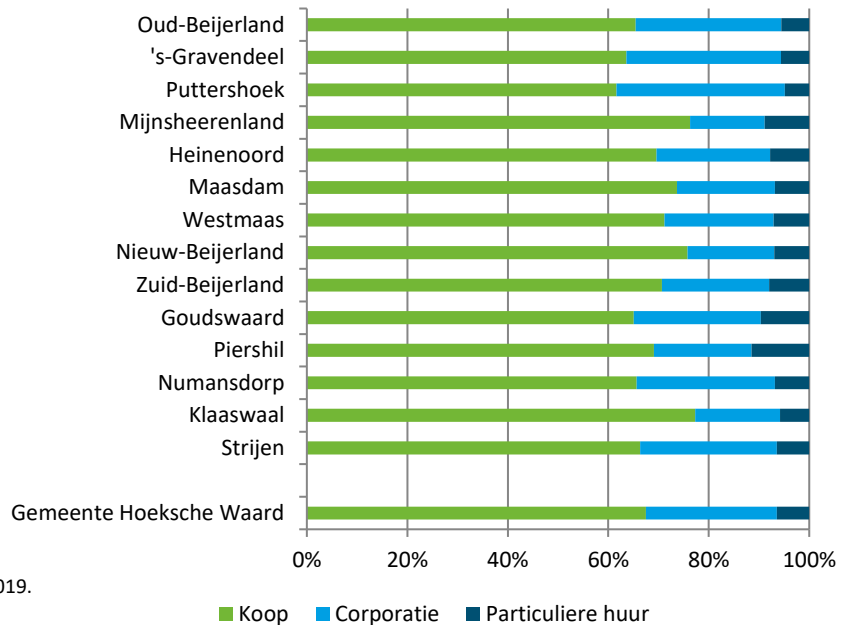
Bron: WBR 2019, Trend 2019, Gemeente Hoeksche Waard 2019, bewerking Companen.

## 2.4 Huidige samenstelling woningvoorraad

De kooporiëntatie binnen de gemeente verschilt per dorp. In Mijnsheerenland, Nieuw-Beijerland en Klaaswaal staan verhoudingsgewijs meer koopwoningen. Circa driekwart van de woningen in deze dorpen zijn koopwoningen. In de grotere dorpen Oud-Beijerland, 's-Gravendeel, Puttershoek, Numansdorp en Strijen is het aandeel huurwoningen hoger dan in de andere dorpen.

Tabel 2.3: Gemeente Hoeksche Waard. Woningvoorraad per dorp naar eigendom

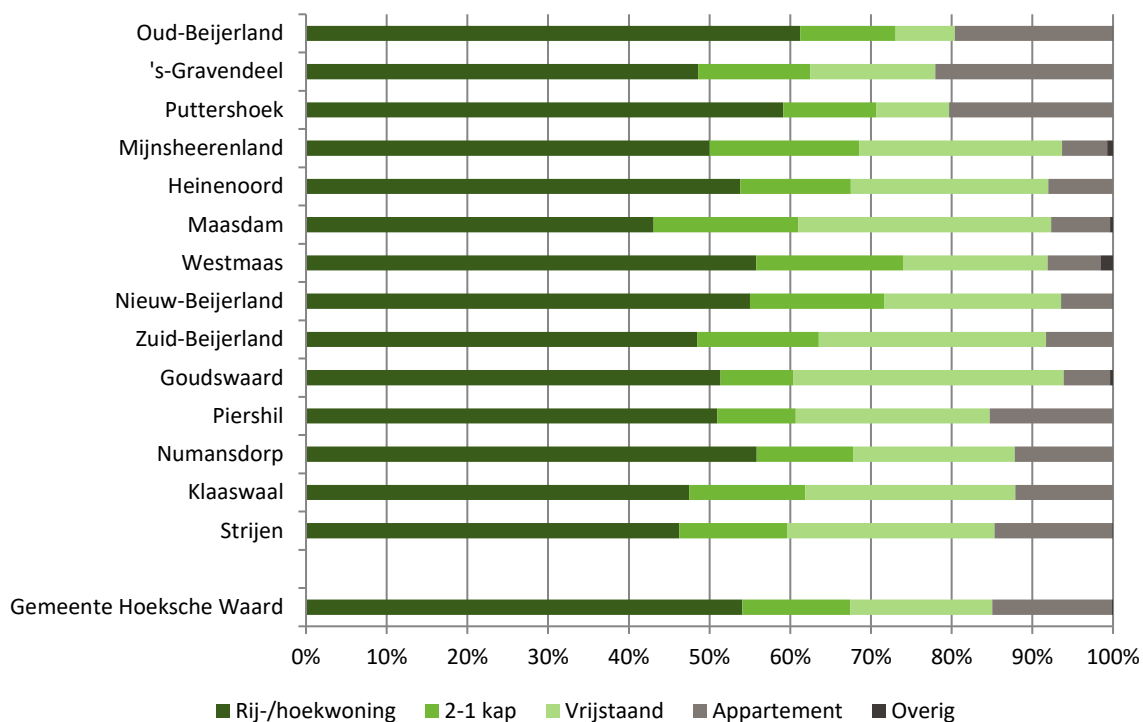
	Totaal
Oud-Beijerland	10.225
's-Gravendeel	3.890
Puttershoek	3.090
Mijnsheerenland	1.920
Heinenoord	1.545
Maasdam	1.385
Westmaas	920
Nieuw-Beijerland	1.505
Zuid-Beijerland	1.570
Goudswaard	830
Piershil	695
Numansdorp	3.885
Klaaswaal	1.720
Strijen	3.865
<b>Gemeente Hoeksche Waard</b>	<b>37.045</b>



Bron: Gemeente Hoeksche Waard, 2019.

Het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente bestaat uit rij-/hoekwoningen. Ruim de helft van de woningen in de gemeente is dit woningtype. In sommige dorpen is de voorraad vrijstaande woningen (18% van de woningvoorraad in de gemeente) groter dan gemiddeld. Dit is het geval in Maasdam, Zuid-Beijerland en Goudswaard waar ongeveer een derde van de woningvoorraad een vrijstaande woning is. Tweekappers vormen 13% en appartementen 15% van de woningen in de gemeente. De meeste appartementen staan in Oud-Beijerland, 's-Gravendeel en Puttershoek.

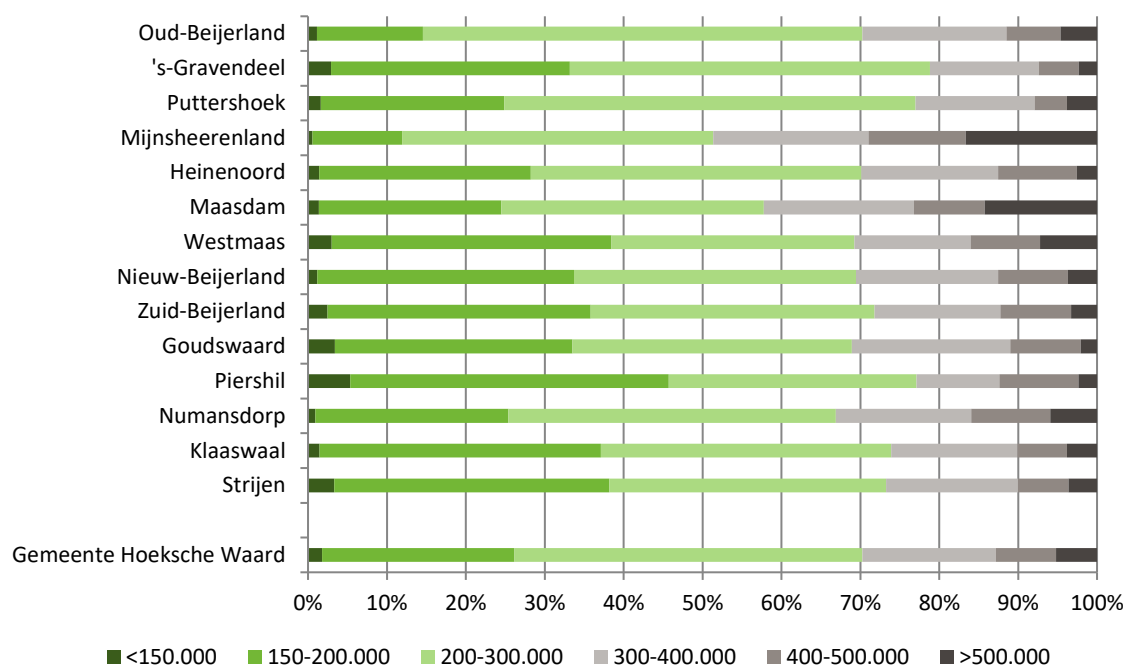
Figuur 2.8: Gemeente Hoeksche Waard. Woningvoorraad naar woningtype per dorp



Bron: Gemeente Hoeksche Waard, 2019.

Een koopwoning in de Hoeksche waard heeft een gemiddelde WOZ-waarde van € 278.000. Een gemiddelde rij-/hoekwoning heeft een WOZ-waarde van € 215.000, een appartement € 265.000, een tweekapper € 305.000 en een vrijstaande woning € 400.000. In 's-Gravendeel, Westmaas, Nieuw-Beijerland, Zuid-Beijerland, Goudswaard, Piershil, Klaaswaal en Strijen staan naar verhouding meer woningen onder de € 200.000 dan gemiddeld in de gemeente. De duurdere woningen boven de € 400.000 zijn meer dan gemiddeld in Mijnsheerenland en Maasdam te vinden.

Figuur 2.9: Gemeente Hoeksche Waard. Koopvoorraad naar prijsklassen per dorp



Bron: Gemeente Hoeksche Waard, 2019.

HW Wonen heeft ruim 9.000 zelfstandige woningen in de gemeente Hoeksche Waard. Het betreft zowel DAEB- als niet-DAEB-bezit. De meeste corporatiewoningen staan in Oud-Beijerland (2.600), 's-Gravendeel (1.120), Numansdorp (1.050), Puttershoek (930) en Strijen (960). Het grootste deel van de woningen van HW Wonen betreft woningen met een netto huur tot eerste aftoppingsgrens, 13% is geprijsd onder de kwaliteitskortingsgrens.

Tabel 2.4: Gemeente Hoeksche Waard. Sociale voorraad HW Wonen naar netto huurklassen

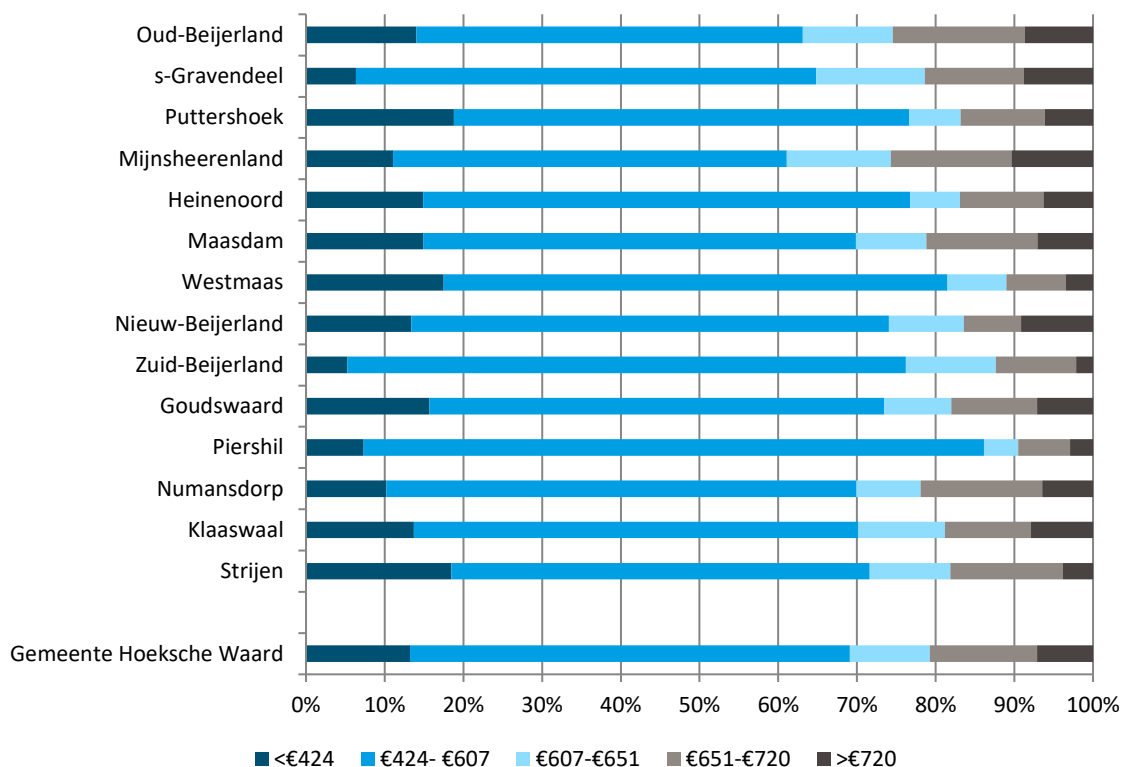
	Netto huur	
	aantal	%
Onder kwaliteitskortingsgrens	1.183	13%
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	5.041	56%
1 <sup>e</sup> t/m 2 <sup>de</sup> aftoppingsgrens	939	10%
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens t/m huurtoeslaggrens	1.243	14%
<b>Subtotaal sociale huurwoningen</b>	<b>8.406</b>	<b>93%</b>
Boven huurtoeslaggrens (vrije sector)	644	7%
<b>Totaal</b>	<b>9.050</b>	<b>100%</b>

Bron: HW Wonen, 2019.

HW Wonen heeft 8.406 woningen in Hoeksche Waard met een huur onder de liberalisatiegrens van € 720. Naast Hoeksche Waard zijn er nog enkele andere corporaties actief in de gemeente. Samen hebben deze corporaties nog eens 80 huurwoningen in het gereguleerde segment. De kernvoorraad in de gemeente van de woningcorporaties bedraagt daarmee 8.486 woningen.

De verschillen in de sociale woningvoorraad naar huurprijsklassen tussen dorpen zijn beperkt. De verdeling van de woningen naar huurprijsklassen per dorp is in onderstaand figuur weergegeven.

Figuur 2.10: Gemeente Hoeksche Waard. Sociale voorraad HW Wonen naar netto huurklassen per dorp



Bron: HW Wonen, 2019.

## 2.5 Geschiktheid van de woningvoorraad

Het rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor is het belangrijk dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van de Hoeksche Waard in het onderzoek van 2016 getoetst op de geschiktheid van de woningen. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

### **Geschikte woning**

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen/(galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

### **Potentieel geschikte woning**

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn (eenvoudig aanpasbaar). Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud<sup>1</sup> bij koop is groter dan 350 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m<sup>3</sup> en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

### **Niet geschikte woning**

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

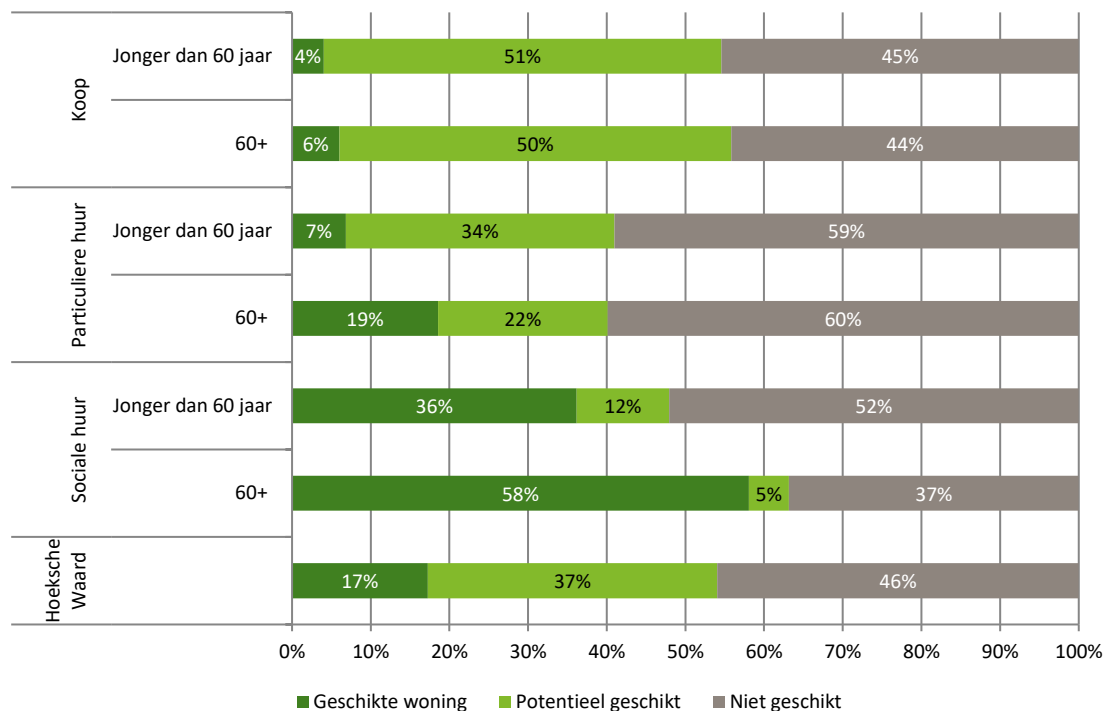
De toets van de geschiktheid van de woningvoorraad is gemaakt op basis van de kenmerken van de voorraad uit de WOZ-registratie. Het is daarmee nadrukkelijk een quickscan, die een inschatting geeft van de geschiktheid. Een bezoek aan de woning kan uitwijzen of de inschatting juist is.

Op basis van de beschreven criteria was in de Hoeksche Waard in 2016 17% van de woningvoorraad (ongeveer 6.090 woningen) geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daarnaast was nog 37% van de woningvoorraad met een (kleine) woningaanpassing geschikt te maken (toen ongeveer 13.250 woningen). De inschatting is dat het beeld van 2016 nog steeds in belangrijke mate opgaat.

---

<sup>1</sup> Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Figuur 2.11: Hoeksche Waard. Geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking, afgezet tegen leeftijd, 2016



Bron: WOZ-registraties en BRP-registraties gemeenten Hoeksche Waard, bewerking Companen, 2016.

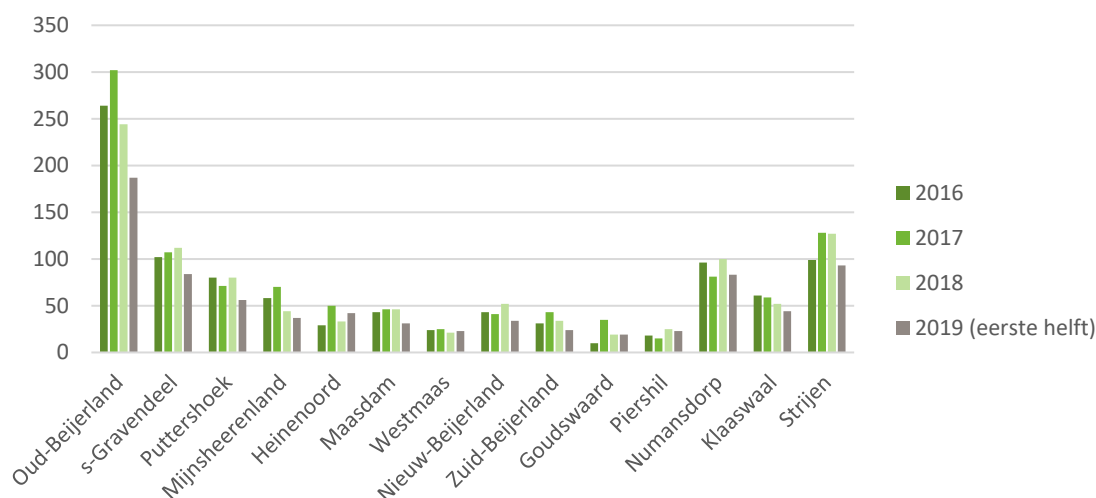
Er zijn aanzienlijke verschillen tussen de verschillende delen van de woningvoorraad waar het de geschiktheid voor mensen met een functiebeperking betreft. Van de sociale huurvoorraad is een aanzienlijk deel van de woningen geschikt. Van de 60-plus huishoudens in deze sector woont een groot deel (58%) ook al in een geschikte woning. In de particuliere huursector en vooral de koopsector is het aandeel geschikte woningen beduidend kleiner en woont ook een kleiner deel van de oudere huishoudens al in een geschikte woning.

Voor de sociale huursector geldt dat woningen die in potentie geschikt zijn te maken, ook al geschikt gemaakt zijn. Er zijn naar verhouding weinig woningen die nog niet geschikt zijn, maar dat wel zijn te maken. In de koopsector is er naar verhouding een groot potentieel dat nog kan worden aangeboord; hoewel het aandeel geschikte woningen laag is, zijn veel woningen in deze sector geschikt te maken. In de particuliere huursector is het potentieel lager, hier zijn naar verhouding veel woningen niet geschikt te maken.

## 2.6 Transacties koopsector

Op basis van gegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) is in beeld gebracht hoe het aantal transacties in de koopsector zich de laatste jaren heeft ontwikkeld in de onderscheiden dorpen.

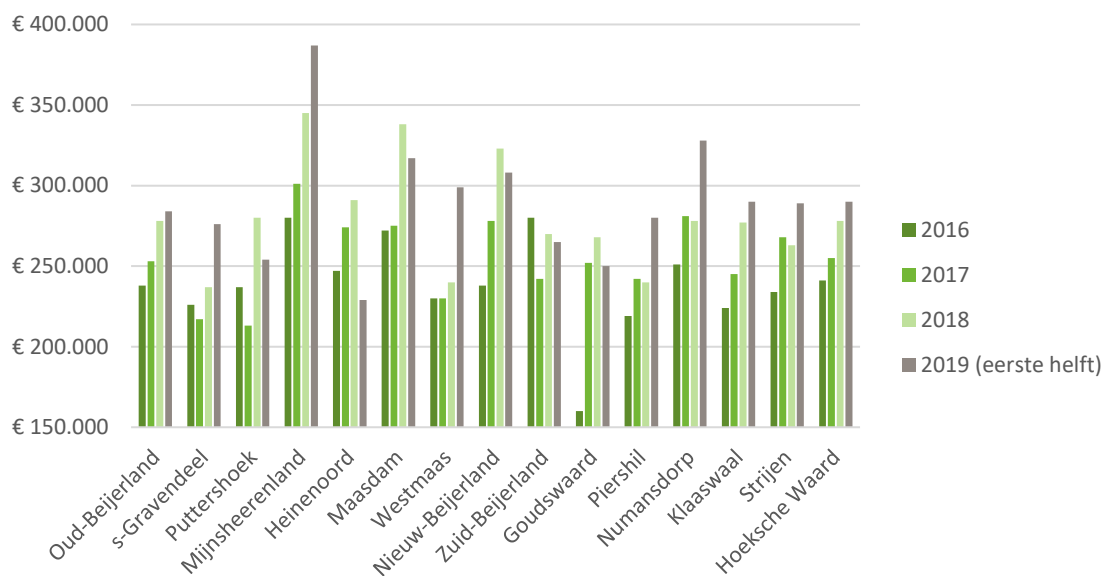
Figuur 2.12: Gemeente Hoeksche Waard. Aantal transacties per dorp, 2016 - 2019



Bron: NVM gegevens, 2019.

De grootste dynamiek in de koopsector doet zich voor in Oud-Beijerland, het grootste dorp binnen de gemeente. Ook in Strijen, Numansdorp en 's Gravendeel wisselen naar verhouding veel woningen van eigenaar. Met name in Oud-Beijerland neemt het aantal transacties in de koopsector de laatste jaren af. Mogelijk hangt dit ook samen met een lagere nieuwbouwproductie in 2018. De afname van het aantal transacties lijkt niet te maken te hebben met een afnemende druk op de koopmarkt. Marktkenners geven aan dat er momenteel vraag is naar alle woningtypen en dat woningen snel van eigenaar wisselen.

Figuur 2.13: Gemeente Hoeksche Waard. Gemiddelde transactieprijs per dorp, 2016 - 2019



Bron: NVM gegevens, 2019.

De woningprijzen zijn de afgelopen jaren stijgende in de gemeente. Na de crisis is de koopwoningmarkt weer sterk aangetrokken en dat komt tot uitdrukking in de prijsontwikkeling. In vrijwel alle dorpen zijn de transactiepreisen gestegen. De prijsontwikkeling van dure woningen in Mijnsheerenland valt op, maar ook de prijsontwikkeling in Numansdorp. In de kleinste dorpen zijn de transactieaantallen laag en speelt toeval een grotere rol bij de gemiddelde prijsontwikkeling.



## 2.7 Verhuurgegevens

De verhuurgegevens van HW Wonen geven inzicht in de ontwikkeling van de druk op de sociale huurmarkt. Over de particuliere huurmarkt ontbreekt een uitgebreid kwantitatief beeld.

Sinds 2015 is het aantal verhuringen teruggelopen. Waar in 2015 nog 735 woningen jaarlijks werden verhuurd is dit in 2018 540 woningen. De verhuringen nemen in de periode tussen 2015 en 2018 met 25% af.

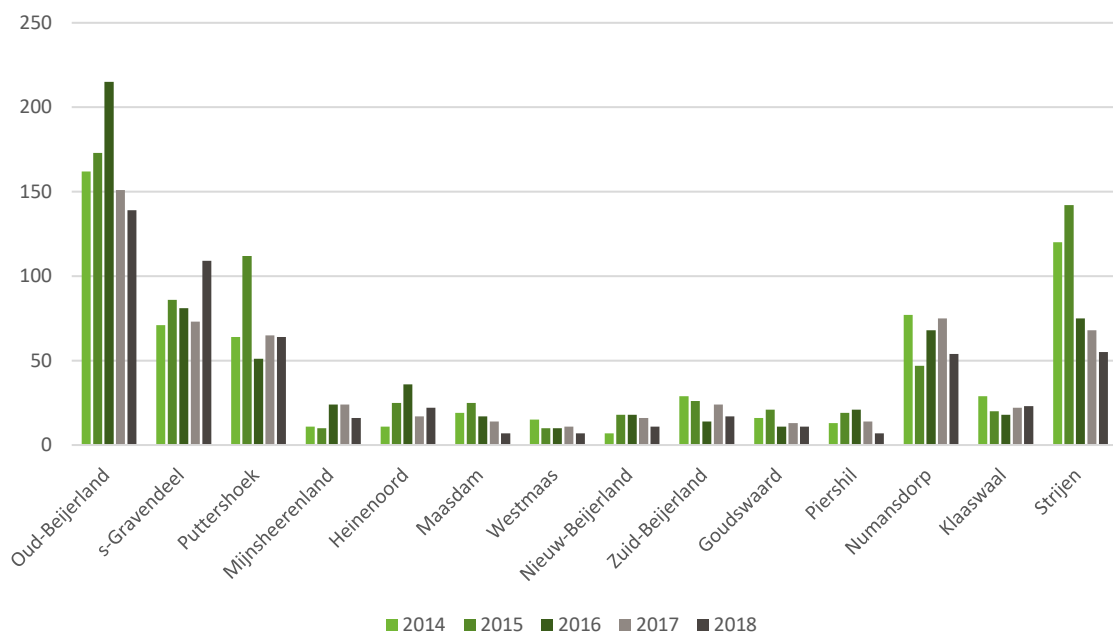
Tabel 2.5: Gemeente Hoeksche Waard. Ontwikkeling aantal verhuren HW Wonen per jaar, 2014 - 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Verhuringen	645	735	660	590	540

Bron: HW Wonen, 2019.

De afname van het aantal verhuringen speelt voor de meeste dorpen. In 's-Gravendeel zijn er in 2018 juist meer woningen verhuurd dan in de jaren ervoor. Met name het aantal verhuringen in Strijen loopt snel terug. Het aflopende aandeel verhuringen heeft ook te maken met de fase waarin HW Wonen zich bevindt in relatie tot het portefeuillemanagement. Er zijn de laatste periode weinig nieuwbouwwoningen opgeleverd, terwijl de verkoop van woningen wel is doorgelopen. Dat uit zich in een terugloop van het aantal nieuwe verhuringen.

Figuur 2.14: Ontwikkeling aantal verhuren HW Wonen per jaar naar dorpen, 2014 - 2018



Bron: HW Wonen, 2019.

Het teruglopende aantal verhuringen is dus geen teken van toenemende ontspanning op de sociale huurmarkt in de gemeente. HW Wonen ervaart dat de druk iets aan het toenemen is, maar dat geen sprake is van een te grote druk. Het beeld is dat het in Hoeksche Waard mogelijk is om binnen maximaal twee jaar een woning te bemachtigen, vaak gaat het veel sneller.

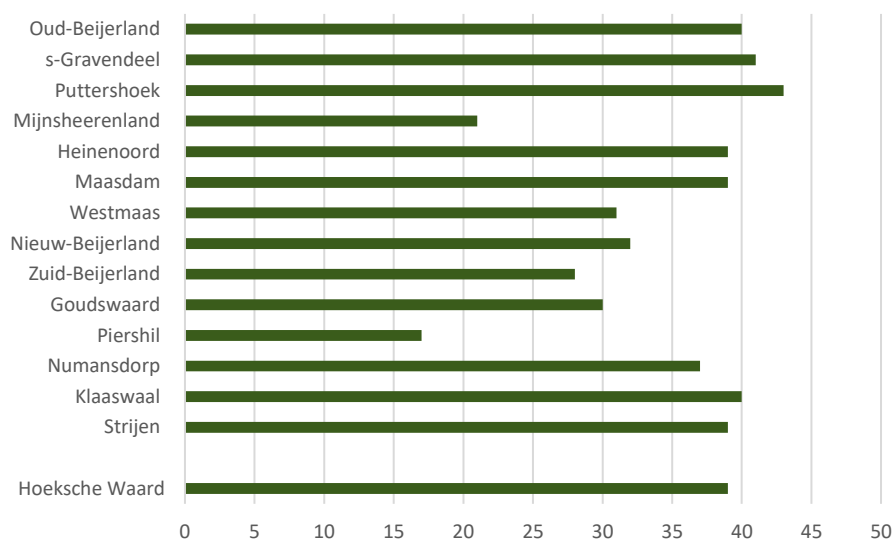
### Woonruimteverdeling

Het woonruimteverdeelstysteem van HW Wonen in de Hoeksche Waard is gericht op het sparen van woonbonnen. De woning wordt toegewezen aan de persoon met de meeste woonbonnen. Het woningaanbod wordt iedere week op de website gepubliceerd en een woningzoekende kan op maximaal twee woningen per week reageren en daarmee woonbonnen opsparen. Een woningzoekende kan één keer per jaar een woning weigeren. Bij een tweede weigering in hetzelfde jaar vervallen de opgespaarde bonnen. Woningzoekenden kunnen hun reacties online volgen, zien op welke plek ze staan en ook hun reactie terugtrekken.

De woonbonnen geven een beeld van de druk op de sociale woningmarkt, maar zijn geen richtlijn voor wachttijden. Als er gemiddeld 40 woonbonnen nodig zijn om aan een woning te komen, en men kan twee keer per week reageren dan zou je 20 weken (ongeveer een half jaar) nodig hebben om voor een woning in aanmerking te komen. Dan moet er echter wel passend aanbod zijn om op te kunnen reageren. Hoe lang iemand daadwerkelijk nodig heeft is dus sterk afhankelijk van het woningaanbod per week en nog meer van het zoekgedrag van mensen zelf. In de praktijk ligt de wachttijd tussen nul en twee jaar, afhankelijk van het aanbod en zoekgedrag.

Gemiddeld genomen heeft men 40 woonbonnen nodig om een woning te betrekken (op basis van het langjarige gemiddelde sinds 2016). In Piershil en Mijnsheerenland hebben woningzoekers relatief weinig woonbonnen nodig om een woning te krijgen.

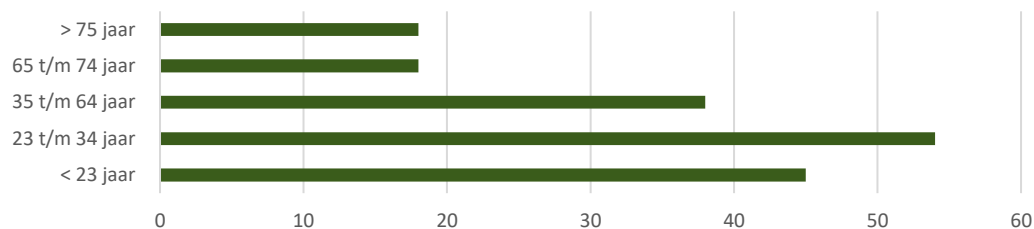
Figuur 2.15: Gemiddeld aantal benodigde woonbonnen om woning te betrekken per dorp, 1e kwartaal 2016 t/m 4e kwartaal 2018



Bron: HW Wonen, 2019.

Jonge huishoudens, met name in de leeftijd van 23 tot en met 34 jaar, hebben meer woonbonnen nodig om een woning te kunnen betrekken dan oudere huishoudens. Jonge huishoudens hadden in 2018 gemiddeld 45 tot 55 woonbonnen nodig, terwijl 65-plussers gemiddeld 18 woonbonnen nodig hadden. Dit lijkt erop te wijzen dat jonge huishoudens langer over het vinden van een woning doen dan oudere huishoudens. Door het labelen van woningen voor oudere huishoudens, komt deze groep relatief snel aan een sociale huurwoning in de gemeente. Dit gaat wellicht ten koste van de andere groepen.

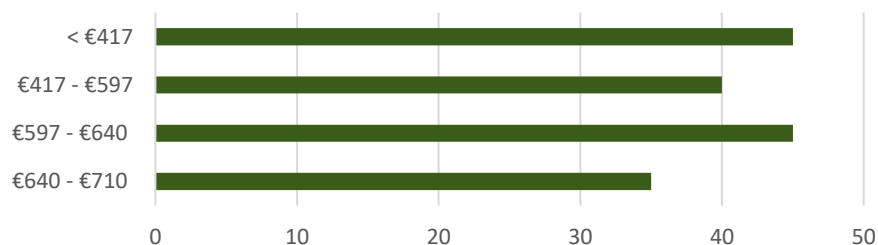
Figuur 2.16: Gemeente Hoeksche Waard. Gemiddeld aantal benodigde woonbonnen om woning te betrekken per leeftijdscategorie, 1e kwartaal 2016 t/m 4e kwartaal 2018



Bron: HW Wonen, 2019.

Voor woningen onder de kwaliteitskortingsgrens en woningen tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens zijn de meeste woonbonnen nodig om de woning te krijgen. Voor de duurste huurwoningen zijn de minste bonnen nodig. De verschillen naar huurprijsklasse zijn minder groot dan de verschillen naar leeftijd van de huurder.

Figuur 2.17: Gemeente Hoeksche Waard. Gemiddeld aantal benodigde woonbonnen om woning te betrekken per prijsklasse, 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 t/m 4e kwartaal 2018



Bron: HW Wonen, 2019.

### *Weigeringsgraad*

Over het jaar 2018 is bekend onder welke leeftijdsgroepen en in welke prijssegmenten aangeboden huurwoningen naar verhouding vaker of juist minder vaak worden geweigerd. Vooral jonge woningzoekenden, in de leeftijd tot 23 jaar, weigeren minder vaak een aangeboden woning dan woningzoekenden in de leeftijdscategorieën daarboven. Ook in het huursegment tot de kwaliteitskortingsgrens is de weigeringsgraad beduidend lager dan in de prijssegmenten daarboven. Het prijssegment onder de kwaliteitskortingsgrens is relevant voor jongeren (in verband met de regelgeving rond de Huurtoeslag, en voor kwetsbare groepen die een zelfstandige woning nodig hebben).

### 3 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In voorgaand hoofdstuk is uitgebreid stilgestaan bij de woningmarkt van de Hoeksche Waard in het verleden en het heden. Dit is de basis om een blik te werpen op de toekomst. Hoe gaat de woningbehoefte in kwantitatieve en kwalitatieve zin ontwikkelen? Wat is de vraag naar woningen in de kernvoorraad? Wat zijn de lokale verschillen? Hierover gaat hoofdstuk 3.

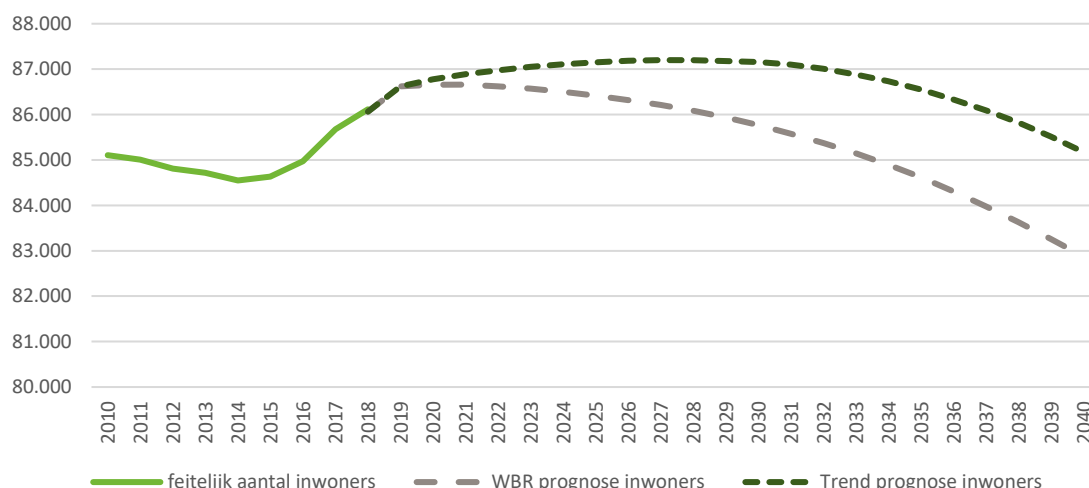
#### 3.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

De gemeente Hoeksche Waard kenmerkt zich sinds 2014 door een grote groei van de bevolking. Een tijd werd verwacht dat de gemeente op de korte termijn met krimp te maken zou krijgen. In de meest recente ramingen is dit beeld bijgesteld. De ramingen zijn bijgesteld mede door de toenemende verhuizingen vanuit de Randstad naar de gemeente Hoeksche Waard, zoals in het vorig hoofdstuk is beschreven.

Om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen wordt er gebruik gemaakt van de WBR prognose en de Trendprognose van de Provincie Zuid-Holland. De WBR prognose is een prognose waarin ervan wordt uitgegaan dat vestiging en vertrek elkaar in evenwicht houden (migratiesaldo = 0) en geeft daarmee per saldo de verwachte ontwikkeling in de natuurlijke aanwas weer, de autonome ontwikkeling van de eigen bevolking. De Trendraming gaat naast de natuurlijke aanwas uit van de trendmatige ontwikkeling van de migratie in het recente verleden.

De WBR prognose voorziet op korte termijn een afname van de bevolking. De achtergrond hiervan is de toenemende vergrijzing van de gemeente Hoeksche Waard. Op basis van alleen de natuurlijke aanwas zal het bevolkingsaantal in de Hoeksche Waard teruglopen. De Trendprognose laat een groei zien van de bevolking tot 2030, waarna de bevolking weer gaat afnemen. Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven, is de instroom van huishoudens van buiten de gemeente van groot belang voor de groei van Hoeksche Waard. De Trendprognose neemt het positieve migratiesaldo trendmatig mee en laat daarom een iets gematigde ontwikkeling zien in vergelijking met de grote groei in de laatste paar jaren.

Figuur 3.1: Gemeente Hoeksche Waard. Feitelijke ontwikkeling bevolking en prognoses WBR en Trendprognose

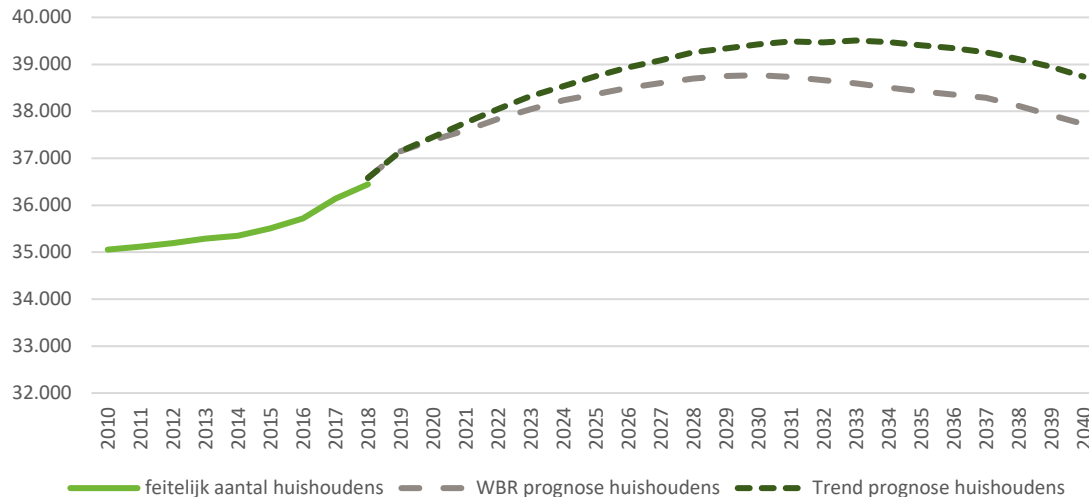


Bron: CBS 2019, Provincie Zuid-Holland WBR 2019 & Trend 2019.

Zowel volgens de WBR als volgens de Trendraming neemt het aantal huishoudens in Hoeksche Waard de komende periode toe. De huishoudensgroei is naar verhouding groter dan de bevolkingsgroei. Dit heeft

te maken met de vergrijzende bevolking en de daarmee samenhangende huishoudensverduunning. Het aandeel oudere huishoudens in de gemeente neemt toe en in toenemende mate blijven oudere huishoudens alleen achter. Dit leidt tot meer, kleinere, huishoudens. De trendraming schat de huishoudenstoename zoals beschreven sterker in dan de WBR raming, omdat de trendraming rekening houdt met migratie.

Figuur 3.2: Gemeente Hoeksche Waard. Feitelijke ontwikkeling huishoudens en prognoses WBR en Trendprognose



Bron: CBS 2019, Provincie Zuid-Holland WBR 2019 & Trend 2019.

Op basis van de trendraming groeit de Hoeksche waard in de periode 2019 tot 2025 met 1.640 huishoudens. Tot 2030 komen daar naar verwachting nog 700 huishoudens bij. Op basis van de WBR raming is de groei in de eerste periode 1.220 huishoudens en in de tweede periode 405 huishoudens. De provincie Zuid-Holland houdt aan dat de prognosevariant die voor een gemeente het meest positief uitvalt, het uitgangspunt is voor de gesprekken over de woningbehoefte. In de vervolganalyses is de trendraming daarom voor ons de basis.

Tabel 3.1: Gemeente Hoeksche Waard. Bevolkings- en huishoudensprognoses 2020 - 2040

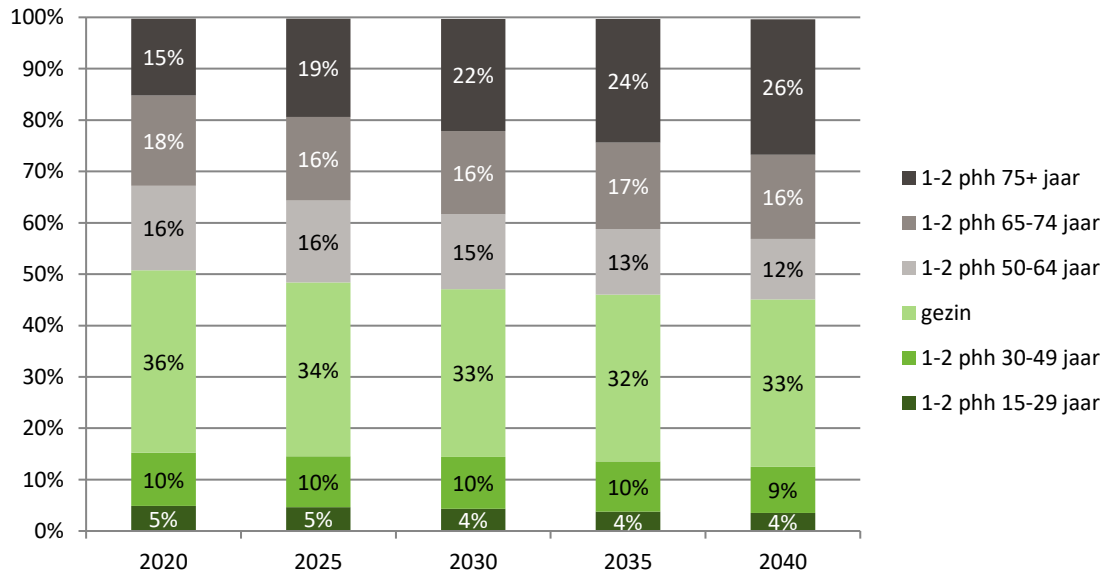
		2019	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Huis-houdens	WBR	37.145	37.385	38.365	38.770	38.425	37.730	980	405	-345	-695
	Trend	37.145	37.445	38.785	39.485	39.470	38.795	1.340	700	-15	-675
Bevolking	WBR	86.625	86.655	86.415	85.770	84.615	82.875	-240	-645	-1.155	-1.740
	Trend	86.625	86.775	87.150	87.160	86.550	85.175	375	10	-610	-1.375

Bron: Provincie Zuid-Holland, WBR 2019, Trend 2019.

De gemeente Hoeksche Waard heeft zoals aangegeven net als in veel gemeenten van Nederland te maken met vergrijzing. Waar momenteel 30% van de huishoudens in de gemeente een leeftijd heeft van 65 jaar of ouder, loopt dit naar verwachting in 2040 op tot ruim 40% van de huishoudens. Het aandeel gezinnen neemt de komende jaren wat af, evenals het aandeel jonge huishoudens, maar deze afname is minder groot dan de toename van het aandeel (oudere) ouderen. Waar het aantal huishoudens in de gemeente tot 2035 groeit, neemt de bevolkingsomvang rond 2030 al af. Door de vergrijzing gaat het aantal mensen dat overlijdt toenemen, waardoor de bevolkingsomvang afneemt. Door diezelfde vergrijzing neemt het aantal kleine huishoudens in de gemeente toe, waardoor het aantal huishoudens langer doorgroeit dan het aantal inwoners. Na 2035 gaat het aantal huishoudens dus afnemen. Dit is een ontwikkeling die zich

in de meeste Nederlandse gemeenten voordoet. Het moment dat de top in de woningbehoefte wordt bereikt verschilt lokaal, maar de tendens is algemeen.

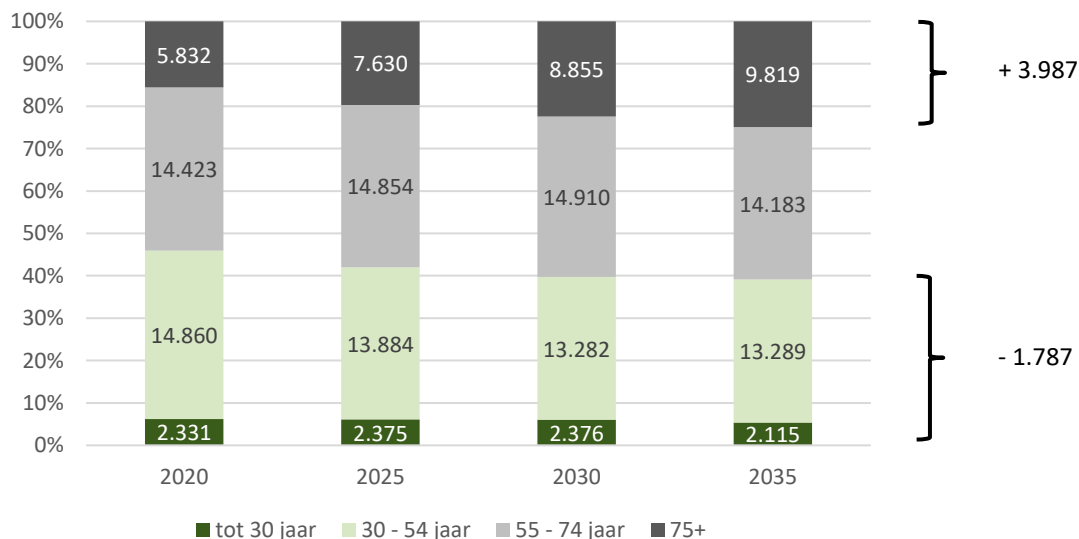
Figuur 3.3a: Gemeente Hoeksche Waard. Huishoudensprognose naar samenstelling en leeftijd, 2020 - 2040



Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019.

In absolute zin neemt het aantal huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder in de periode 2020 – 2035 toe met bijna 4.000 huishoudens. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar of met zo'n 1.800 huishoudens.

Figuur 3.3b: Gemeente Hoeksche Waard. Huishoudensprognose leeftijd, absolute aantallen, 2020 - 2035



Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019.

### Woningbehoefte per dorp

Om de woningbehoefte per dorp in de gemeente Hoeksche Waard in beeld te brengen, is de gemeentelijke woningbehoefte op basis van de trendraming vertaald naar de woningbehoefte van de

dorpen. De vertaling naar de dorpen houdt rekening met de huidige samenstelling van de bevolking, de demografische ontwikkelingen van de bevolking en de verhuizingen tussen de dorpen. In Oud-Beijerland ligt de woningbehoefte met +550 woningen tot 2025 het hoogst. Ook tussen 2025 en 2030 groeit het dorp naar verwachting nog aanzienlijk met +340 huishoudens.

Tabel 3.2: Gemeente Hoeksche Waard. Saldo ontwikkeling woningbehoefte per dorp, 2019 - 2040

Dorp	2019 - 2025	2025 - 2030	2030 - 2035	2035 - 2040	Totaal 2019 - 2040
Oud-Beijerland	550	340	240	-20	<b>1.110</b>
's-Gravendeel	145	50	-25	-65	<b>105</b>
Puttershoek	185	75	-5	-40	<b>215</b>
Mijnsheerenland	65	20	-25	-40	<b>20</b>
Heinenoord	60	20	10	-10	<b>80</b>
Maasdam	40	10	-20	-45	<b>-15</b>
Westmaas	30	5	-5	-25	<b>5</b>
Nieuw-Beijerland	85	15	20	5	<b>125</b>
Zuid-Beijerland	10	0	-60	-80	<b>-130</b>
Goudswaard	45	20	0	-25	<b>40</b>
Piershil	0	0	-25	-40	<b>-65</b>
Numansdorp	195	80	-15	-85	<b>175</b>
Klaaswaal	80	30	-25	-40	<b>45</b>
Strijen	150	35	-80	-165	<b>-60</b>
<b>Gemeente Hoeksche Waard</b>	<b>1.640</b>	<b>700</b>	<b>-15</b>	<b>-675</b>	<b>1.650</b>

Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, bewerking Companen.

In Numansdorp, Putterhoek, Strijen en 's-Gravendeel ligt de aanvullende woningbehoefte in de periode tot 2025 tussen de 100 en 200 woningen. In de overige dorpen is de aanvullende behoefte lager. In Zuid-Beijerland en Piershil is de aanvullende behoefte beperkt. Waar veel van de andere dorpen vanaf 2030 naar verwachting in huishoudens afnemen, groeit Oud-Beijerland in de periode volgens de prognose nog.

Naast de woningbehoefte van huishoudens is er in de woningvoorraad enige ruimte nodig om verbouwing en verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegestand bedraagt doorgaans 1,5% tot 2% van de woningvoorraad.

#### Autonome woningbehoefte in de dorpen

Naast de provinciale Trendprognose heeft de provincie zoals beschreven ook een prognose gemaakt die inzicht geeft in de autonome ontwikkeling van de woningbehoefte binnen de gemeente. Dit is de WBR-prognose. Waar de Trendprognose uitgaat van een vestigingsoverschot, zijn in de WBR vestiging en vertrek met elkaar in evenwicht, waardoor per saldo inzichtelijk wordt wat de woningbehoefte van de eigen inwoners is. De WBR-prognose komt lager uit dan de Trendprognose (zie ook tabel 3.1), maar laat als we de uitkomsten vertalen naar de ontwikkelingen in de dorpen voor enkele dorpen een ander beeld zien dan de Trendprognose. De volgende dorpen hebben op basis van de prognose van de ontwikkeling van de eigen woningbehoefte *naar verhouding* een wat hogere woningbehoefte dan uit de Trendprognose blijkt: Oud-Beijerland, Nieuw-Beijerland, Zuid-Beijerland en Strijen. Voor Nieuw-Beijerland, Zuid-Beijerland en Strijen hangt dit samen met de vertrekoverschotten in deze dorpen. Dit betekent dat bij het opstellen van de woningbouwprogramma's voor deze dorpen goed oog moet worden gehouden voor de woningbehoefte van de eigen inwoners.

## 3.2 Behoefte aan woningen in de kernvoorraad

De omvang van de huidige inkomensgroepen is inzichtelijk gemaakt met de meest recente cijfers van de lokale Monitor Wonen. We onderscheiden daarbij de volgende huishoudens:

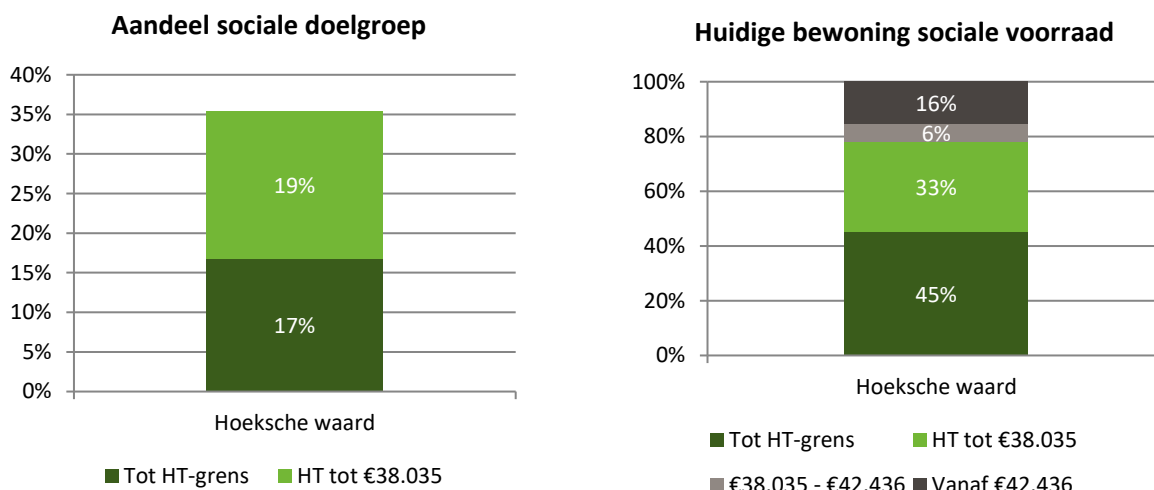
- tot de huurtoeslaggrens;

- tot € 38.035 (doelgroep van de corporatiesector);
- tussen € 38.035 en € 42.436 (lage middeninkomens);
- vanaf € 42.436.

Mensen met inkomens tussen de € 38.035 en € 42.436 hebben in het kader van de Herziene Woningwet tijdelijk meer toegang tot de corporatiesector. Dit is een regeling die geldt tot 1 januari 2021. Momenteel dient minimaal 80% van de vrijkomende corporatiewoningen met een gereguleerde huurprijs te worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot € 38.035, mag maximaal 10% worden toegewezen aan de huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436 en mag maximaal 10% vrij worden toegewezen.

Van alle huishoudens in de gemeente heeft 36% een inkomen tot € 38.035; 17% heeft een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag en 19% behoort tot de overige corporatiedoelgroep. Niet elk huishouden dat behoort tot de corporatiedoelgroep woont in een corporatiewoning. Een deel woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. Van de corporatiewoningen in de gemeente wordt 78% bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Ruim vier op de tien corporatiewoningen wordt bewoond door een huishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. 6% van de huishoudens in een corporatiewoning heeft een middeninkomen en 16% heeft een hoger inkomen dan € 42.436.

Figuur 3.4: Gemeente Hoeksche Waard. Aandeel corporatiedoelgroep en middeninkomens (links), huidige bewoning corporatievoorraad (rechts), 2019



\*Bijstelling huidige scheefheid op basis van ervaringen corporatie HW Wonen.

Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2019.

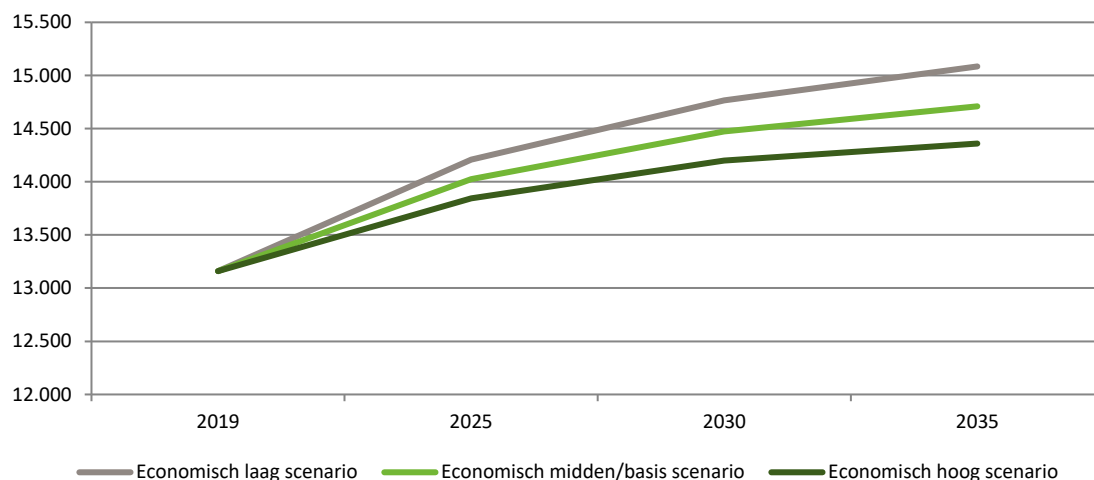
Bij het in beeld brengen van de verwachte koopkrachtontwikkeling van de huishoudens in de gemeente, maken we gebruik van verschillende economische scenario's:

- Middenscenario: jaarlijks 0,4% koopkrachtontwikkeling (trendmatig gemiddelde ontwikkeling)
- Laag scenario: 0% koopkrachtontwikkeling
- Hoog scenario: 0,8% koopkrachtontwikkeling

Bij een inkomensgroei van 0% zal het aantal huishoudens met een inkomen tot € 38.035 in de periode tot 2035 groeien met 1.925 huishoudens. Bij het meest positieve inkomensscenario zal dit 1.200 huishoudens zijn.



Figuur 3.5: Gemeente Hoeksche Waard. Ontwikkeling corporatiedoelgroep volgens drie scenario's van koopkrachtontwikkeling 2019 - 2035



Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2019.

### Benodigde omvang van de kernvoorraad

De benodigde omvang van de kernvoorraad wordt ingegeven door de ontwikkeling van het aantal huishoudens, de koopkrachtontwikkeling en de wijze waarop de goedkope scheefheid zich naar verwachting ontwikkelt. De scheefheid ligt momenteel op 22%. De scheefheid is licht afgenomen in vergelijking met vorig woningmarktonderzoek toen de scheefheid op 24% lag. HW Wonen heeft flink ingezet op de afname van de scheefheid, met name door vooral in te zetten op het huisvesten van huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Naar verwachting neemt de scheefheid niet veel verder af. De sturingsmogelijkheden zijn beperkt en een zekere mate van schiefwonen is onvermijdelijk. Een deel van de huishoudens in een sociale huurwoning maakt namelijk altijd een koopkrachtontwikkeling door. Scheefheid heeft ook positieve kanten, het zorgt voor meer huishoudensdifferentiatie in de wijken. Naast de scheefheid is de benodigde omvang van de kernvoorraad afhankelijk van economische scenario's. Bij een gelijkblijvende scheefheid is de benodigde kernvoorraad in 2030 naar verwachting tussen de 8.475 en 8.825 woningen, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling (0,8% koopkrachtontwikkeling versus 0,0% koopkrachtontwikkeling). Bij een economisch basisscenario zijn de benodigde toevoegingen 7% van de totale woningbehoefte in de periode. Bij een afname van de scheefheid naar 20% is de benodigde kernvoorraad naar verwachting tussen de 8.245 en 8.585 woningen. Belangrijk om op te merken, is dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de periode na 2030 wat gaat afnemen.

Tabel 3.3: Gemeente Hoeksche Waard. Gewenste omvang corporatievoorraad in 2025, 2030 en 2035

2019		Kernvoorraad 2025			Benodigde toevoeging			Aandeel benodigde toevoeging in totale woningbehoefte		
Scheefheid	Kernvoorraad	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog
22%*	8.490**	8.665	8.550	8.440	175	60	-50	11%	4%	-3%
20%	8.490**	8.430	8.320	8.720	-60	-170	-230	-4%	-11%	-14%

2019		Kernvoorraad 2030			Benodigde toevoeging			Aandeel benodigde toevoeging in totale woningbehoefte		
Scheefheid	Kernvoorraad	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog
22%*	8.490**	8.825	8.645	8.475	330	155	-15	15%	7%	-1%
20%	8.490**	8.585	8.410	8.245	90	-80	-245	4%	-4%	-11%

2019		Kernvoorraad 2035			Benodigde toevoeging			Aandeel benodigde toevoeging in totale woningbehoefte		
Scheefheid	Kernvoorraad	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog	Laag	Basis	Hoog
22%*	8.490**	8.815	8.585	8.370	325	95	-120	14%	4%	-5%
20%	8.490**	8.575	8.350	8.140	85	-140	-350	4%	-6%	-15%

\* Bijstelling huidige scheefheid op basis van ervaringen corporatie HW Wonen.

\*\* Exclusief geliberaliseerde deelvoorraad.

Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, Lokale Monitor Wonen, bewerking Companen 2019.

De hier gepresenteerde benodigde toevoegingen zijn gebaseerd op de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep. De aantallen zijn aanvullend op de huidige omvang van de kernvoorraad en voorzien niet in het compenseren van woningen die aan de kernvoorraad worden onttrokken door verkoop of sloop.

Voor de grotere dorpen (meer dan 3.000 huishoudens) is de verwachte ontwikkeling van de kernvoorraad nader uitgewerkt. Op basis van een afname van de scheefheid zijn er naar verwachting nog sociale huurwoningen nodig in Oud-Beijerland, Numansdorp, 's-Gravendeel en Puttershoek. In de overige dorpen is er naar verhouding beperkte toevoeging mogelijk dan wel beperkte afname van de sociale huurvoorraad voorzien.

Tabel 3.4: Gemeente Hoeksche Waard. Gewenste omvang corporatievoorraad per dorp in 2030

Dorpen	Kernvoorraad 2019**	Benodigde toevoeging tot 2030 Afname scheefheid naar 20%
Numansdorp	980	-20 tot +10
Oud-Beijerland	2.470	-20 tot +30
's-Gravendeel	1.020	-10 tot +20
Strijen	920	-10 tot +10
Puttershoek	880	-10 tot +10
Overige dorpen	2.220	-10 tot +10
Totaal*	8.490	-80 tot +90

\* Door afronding kunnen kleine verschillen voorkomen.

\*\* Exclusief geliberaliseerde deelvoorraad, inclusief woningen niet van HW Wonen.

Bron: Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, Lokale Monitor Wonen, WOZ gegevens gemeente Hoeksche Waard, VHE gegevens HW Wonen, bewerking Companen 2019.

Naast goedkope scheefheid (huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren maar wel in een corporatiewoning met een sociale huur wonen), is er ook sprake van dure scheefheid. Dit betreft huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep, maar wonen in een woning met een huur boven

de voor hen geldende aftoppingsgrens. In de Hoeksche Waard woont 8,1% van de huishoudens in een corporatiewoning volgens deze definitie duur scheef. Het grootste deel betreft huishoudens die behoren tot de huurtoeslagdoelgroep, maar wonen in een corporatiewoning met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Een klein deel betreft huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, maar wonen in een woning met een huur boven de liberalisatiegrens<sup>2</sup>.

### 3.3 Kwalitatieve woningbehoefte

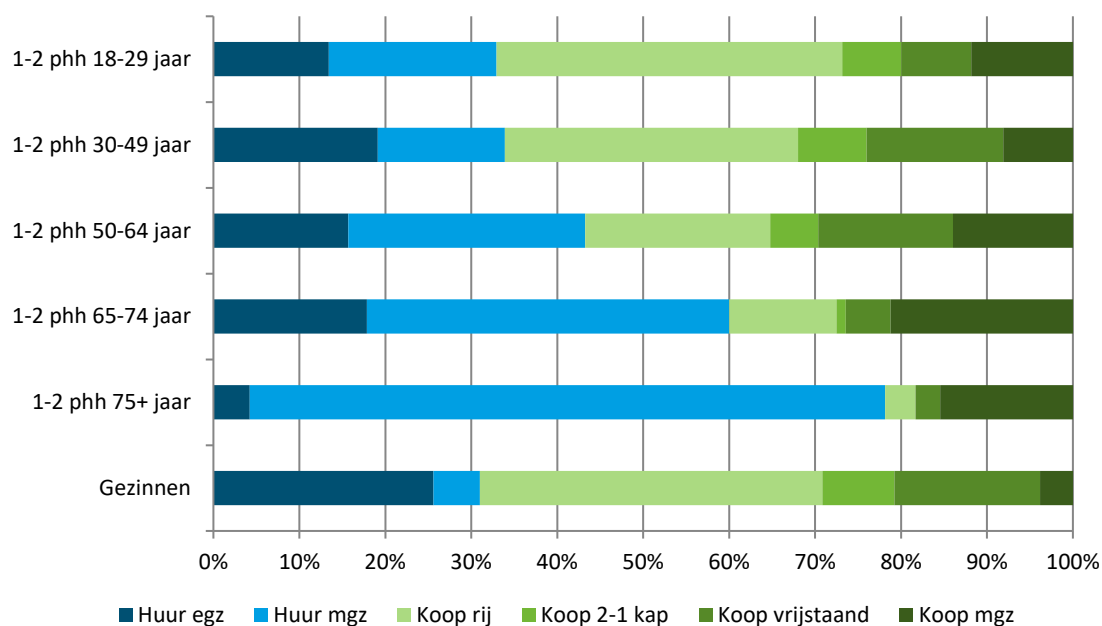
Op basis van de woonwensen uit het WoON2018 en de Grote Omgevingstest, en van het verhuisgedrag op basis van de CBS Microdata is een toekomstig woonbehoefteprofiel van de huishoudens in de gemeente gevormd. We maken gebruik van de combinatie tussen verhuisbewegingen en woonwensen om on vervulde wensen in beeld te brengen. Alleen kijken naar de verhuizingen in de afgelopen jaren doet niet altijd recht aan de woonwensen. Huishoudens kunnen immers niet naar een woning verhuizen waar geen aanbod in is. Een woonprofiel alleen op basis van de woonwensen zoals die blijken uit woonwensenonderzoeken als het WoON2018 en de Grote Omgevingstest geeft ook een vertekend beeld. Huishoudens doen niet altijd wat ze in een enquêteonderzoek aangeven. Een voorbeeld hiervan zijn de woonwensen voor ouderen. Uit het WoON2018 en de Grote Omgevingstest blijkt een sterkere verhuisgeneigdheid van ouderen en een grotere vraag naar huur- en koopappartementen voor ouderen dan blijkt uit het daadwerkelijke verhuisgedrag. Ouderen geven in de praktijk vaak uit voorzorg aan een verhuizing te overwegen, maar stellen de stap in de praktijk uit. Dit gedrag is meegewogen in het uiteindelijke woonprofiel. Het woonprofiel vormt de basis voor de kwalitatieve woningbehoefte die verderop nader is uitgewerkt.

Huishoudens in de gemeente Hoeksche Waard hebben een grote kooporiëntatie. Oudere huishoudens hebben vaker de wens voor een huur- of een koopappartement. De vraag naar rij-/hoekwoningen in de koopsector zien we voor meerdere huishoudensgroepen. De vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen is vooral afkomstig van gezinnen en alleenstaanden of stellen in de leeftijd van 30 tot 50 jaar. In vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek is er een toenemende vraag naar appartementen zowel in de huur- als in de koopsector te zien.

---

<sup>2</sup> Bron: Lokale Monitor Wonen 2017

Figuur 3.6: Gemeente Hoeksche Waard: Woonwensen en verhuisgedrag profiel



Bron: WoON2018 (op basis van referentiegebied), CBS-Microdata, 2006 - 2017.

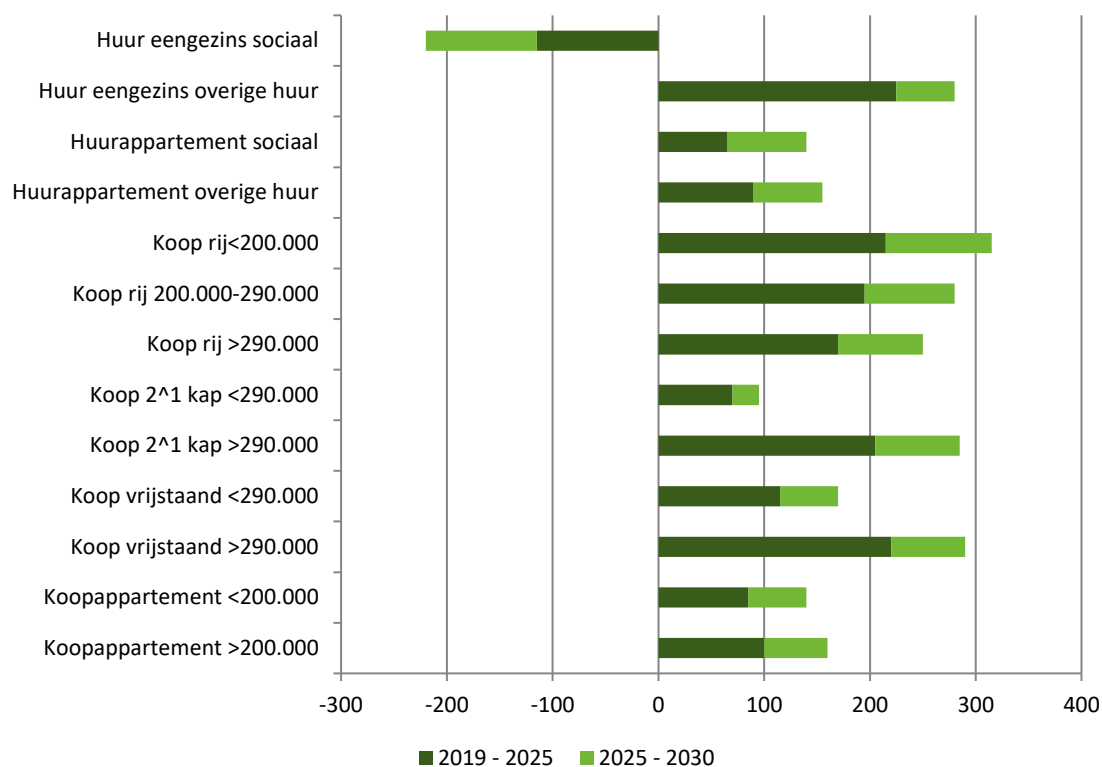
### Dynamiek op de woningmarkt

Van de onderscheiden huishoudensgroepen verhuizen jonge huishoudens tot 30 jaar en gezinnen het vaakst. Oudere huishoudens verhuizen veel minder. In belangrijke mate is dit ingegeven door het graag ouder willen worden in de eigen woning. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen een rol. Een beperkt deel van de ouderen maakt een preventieve verhuisstap naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genoodzaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen. Deze verhuisstap stellen zij vaak een lange tijd uit.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren, is rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudens. Daarnaast is de trendprognose de kwantitatieve basis en wordt een economische ontwikkeling volgens het basisscenario gehanteerd. Voor de sociale huurvoorraad is uitgegaan van een afname van de goedkope scheefheid naar 20%. In volgend overzicht zijn de potentiële overschotten en tekorten weergegeven. De potentiële tekorten en overschotten ontstaan door de benodigde woningvoorraad af te zetten tegen de huidige woningvoorraad in de gemeente Hoeksche Waard.

Het aantal verhuizingen is de afgelopen jaren toegenomen. Ook ouderen verhuizen weer vaker dan een paar jaar geleden, hoewel nog steeds beduidend minder vaak dan andere groepen op de woningmarkt. Daarnaast zijn er voor de groeiende bevolking en vanwege het feit dat toch veel ouderen ervoor kiezen zo lang mogelijk in hun huidige woning te blijven wonen in vrijwel alle segmenten extra woningen nodig.

Figuur 3.7: Gemeente Hoeksche Waard. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2019 - 2030



Bron: WoON 2018 (op basis van referentiegebied), CBS-Microdata, 2006-2017, Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, WOZ en VHE registratie 2019, bewerking Companen.

## Koop

De meeste additionele woningbehoefte ontstaat er in de koopsector, in rij-/hoekwoningen, maar ook in het luxere segment. Bij de rijwoningen in de koopsector is veel vraag in het goedkopere segment tot € 200.000 (woning voor starters en koopstarters), maar ook in de wat duurdere segmenten. Naast rij- en hoekwoningen is er een aanzienlijke vraag naar tweekappers en vrijstaande woningen in het middeldure tot duurdere segment. Deze vraag is afkomstig van gezinnen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Dit zijn eigen inwoners of gezinnen vanuit de Randstad die vanwege de betere prijs-kwaliteitverhouding een woning in de Hoeksche Waard zoeken.

In vergelijking met vorig woningmarktonderzoek is de vraag naar koopappartementen toegenomen. Deze vraag is afkomstig van oudere huishoudens die veelal vanuit een grotere tweekapper of vrijstaande woning kleiner willen gaan wonen. Zij zijn doorgaans op zoek naar specifieke locaties dichtbij voorzieningen en verwachten enige mate van luxe. Zij zijn immers gewend aan een grotere en luxere woning. De vraag naar appartementen van oudere huishoudens, is een vraag naar levensloopgeschikte appartementen, dus met een lift en met geschikte toegang tot woongebouw en appartementen. Oudere huishoudens zoeken vaak een koopwoning met een lagere prijs dan de huidige woning. Zo houden ze kapitaal achter de hand om op de oude dag van te kunnen genieten. Toekomstige generaties ouderen zullen meer dan nu het geval is opnieuw een woning kopen, ook op oudere leeftijd. Dit hangt samen met de nu al grotere oriëntatie op de koopsector van de generatie die nu oud begint te worden. Daarnaast zijn ouderen door nieuwe financieringsmogelijkheden vaker in staat in een koopwoning te (blijven) wonen. De opeethypotheek, waarbij de overwaarde van de woning tijdens de woonduur wordt verzilverd, is hiervan een voorbeeld.

Marktkenners signaleren een behoefte aan kleine woningen voor jonge (alleenstaande) huishoudens. Tegelijk wordt ook geconstateerd dat veel jongeren in de Hoeksche Waard kritisch en veeleisend zijn ten aanzien van een woning. Men geeft aan dat starters in de Hoeksche Waard het kopen van een woning lang uitstellen omdat ze gelijk een grote woning willen kopen, maar relatief beperkte financiële middelen hebben. Dit resulteert er in dat jongeren lang thuis wonen.

## Huur

Uitgaande van een koopkrachtontwikkeling van 0,4% en een (kleine) verdere afname van de goedkope scheefheid (van 22% in 2019 naar 20% in 2025), is er per saldo een beperkte additionele vraag naar sociale huurwoningen. Het gaat nadrukkelijk om een kleine *extra* vraag; als sociale huurwoningen aan de voorraad worden onttrokken door sloop of verkoop, valt de vervanging daarvan niet onder de hier gepresenteerde extra vraag, maar komt daar nog bovenop. In de vrije huursector is er wel een aanzienlijke extra behoefte aan grondgebonden woningen en appartementen. Een deel van de startende huishoudens richt zich op de vrije huursector. Zij verdienen te veel om in de sociale huursector terecht te kunnen, maar door strenge hypotheekvoorschriften is het voor hen moeilijk om een woning te kunnen kopen. Zij hebben met name behoefte aan een huurwoning met een huur tussen € 650 en de € 900. Als zij een grondgebonden woning kunnen krijgen, zullen zij veelal daarvoor kiezen in plaats van een appartement. De vraag naar vrije sector huurappartementen is, naast de vraag van jonge huishoudens, ook afkomstig van oudere huishoudens die levensloopgeschikt willen wonen. Gezien het inkomen kunnen zij vaak niet terecht in de sociale huursector en richten zich op de vrije huursector.

Marktkenners herkennen de vraag naar huurwoningen in de vrije huursector, maar constateren ook dat Hoeksche Waard voor beleggers minder aantrekkelijk is dan de Randstad. De vraag is welke partijen de vraag in dit segment zullen oppakken. HW Wonen herkent de vraag naar woningen in het middenhuursegment, met een huurprijs rond € 800. Marktkenners geven ook aan dat in een koopgeoriënteerde gemeente als de Hoeksche Waard het middenhuursegment voor veel huishoudens een tussenstap is, tot het wél mogelijk is een woning te kopen.

## Gewenste ontwikkeling huurprijssegmenten corporatievoorraad

Op dit moment heeft 14% van de gereguleerde woningen van HW Wonen een huur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 424. Ruim de helft (60%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens is 11% van het bezit geprijsd en 15% van het bezit heeft een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

Tabel 3.5: Gemeente Hoeksche Waard. Gewenste ontwikkeling verdeling gereguleerde corporatievoorraad naar prijsklassen voor de Huurtoeslag, 2019 - 2030

	2019	2025	2030
Tot € 424	5%	5%	5%
€ 424 - € 607	54%	56%	57%
€ 607 - € 651	10%	9%	8%
€ 651 - € 720	30%	30%	30%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: HW Wonen, provincie Zuid-Holland (Trendprognose 2019), bewering Companen.

Op basis van de geprognosticeerde ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente naar leeftijd en naar huishoudensgrootte die behoren tot de corporatiedoelgroep en die aanspraak maken op een corporatiewoning, kan geraamd worden hoe de sociale huurvoorraad in Hoeksche Waard in de toekomst geprijsd moet zijn om aan te sluiten bij de inkomensituatie van de doelgroep.

- Op basis van de samenstelling van de corporatiedoelgroep die in een woning in de kernvoorraad woont, zou 5% van de gereguleerde corporatiewoningen in Hoeksche Waard een huur moeten hebben tot de kwaliteitskortingsgrens van € 424. Echter, dit aandeel is gebaseerd op de woonbehoefte van jonge huishoudens voor wie in verband met de leeftijdsgrens in de huurtoeslag woningen in deze prijsklasse betaalbaar zijn. Daarnaast is er een groeiende groep (vaak alleenstaande) huishoudens die bestaat uit kwetsbare mensen die, al dan niet met ambulante begeleiding, in een zelfstandige woning wonen. Ook voor deze groep is het corporatiebezit met de laagste huurprijzen van groot belang. HW Wonen streeft in haar huurprijsbeleid naar een aandeel van 7% in het segment tot de kwaliteitskortingsgrens. Op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling en maatschappelijke ontwikkelingen is dit een verstandige keuze.
- De groep kleine huishoudens neemt in omvang toe. In de corporatiesector is dit nog sterker het geval dan gemiddeld in de gemeente. Dit betekent dat er onder de huurtoeslagdoelgroep een verschuiving optreedt van huishoudens voor wie een huurprijs tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens passend is, naar huishoudens voor wie een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens passend is. Het gewenste aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens van de eerste aftoppingsgrens neemt daardoor toe van 54% in 2019 naar 57% in 2030.
- De groep huishoudens in een sociale huurwoning die behoort tot de corporatiedoelgroep, maar niet tot de huurtoeslagdoelgroep, blijft naar verhouding even groot.

### **Behoefte aan levensloopgeschikte woningen**

De Hoeksche Waard groeit de komende jaren vooral door de instroom van huishoudens van buiten de gemeente. Vaak zijn dit jongere en middelbare huishoudens voor wie de levensloopgeschiktheid van woningen nog niet de hoogste prioriteit heeft. Tegelijkertijd is sprake van het ouder worden van veel inwoners van de gemeente. Deze groep wil deels de stap zetten naar een woning die beter past bij de levensfase waarin zij verkeren. Daarnaast blijft een groot deel van de huishoudens als zij ouder zo lang mogelijk wonen in de woning waarin zij al lang wonen. Pas als de gezondheidssituatie verandert zet men de stap naar een levensloop geschikte woning.

Het beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte laat een aanvullende behoefte zien aan appartementen in de gemeente, zowel in de huursector als in de koopsector. Deze vraag is afkomstig van zowel jonge huishoudens die snel op zoek zijn naar een betaalbare woning (doorgaans in de huursector) als van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken (zowel in de huursector als in de koopsector). Als oudere huishoudens een grondgebonden woning zoeken, is dat vaak een levensloopgeschikte woning of een woning die levensloopgeschikt is te maken (mogelijkheid om een slaapkamer en een badkamer te realiseren op de begane grond).

Het beeld van de ontwikkeling van de woningbehoefte laat óók zien dat tussen 2030 en 2035 de top in de woningbehoefte wordt bereikt, waarna de woningbehoefte zal gaan dalen. Als op termijn meer mensen die behoren tot de grote generatie ouderen gaan overlijden, verandert de samenstelling van de bevolking van de gemeente en daarmee ook aard van de woningbehoefte. Woningen die de komende periode worden toegevoegd moeten ook aansluiten bij de behoefte van toekomstige huishoudens. Het is daarom zaak om aandacht te hebben voor flexibele woonvormen die voor huishoudens in verschillende levensfasen aantrekkelijk zijn. Appartementen zijn aantrekkelijk voor een deel van de jonge huishoudens en voor oudere huishoudens. Kleinere grondgebonden woningen zijn aantrekkelijk voor startende huishoudens, maar ook voor oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken met een kleinere tuin.

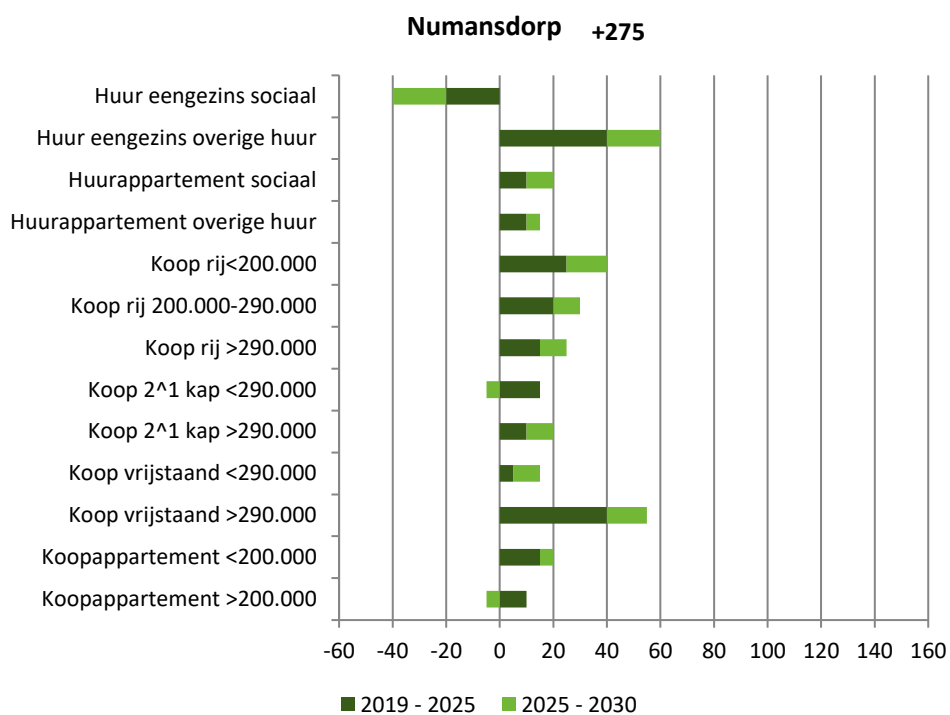
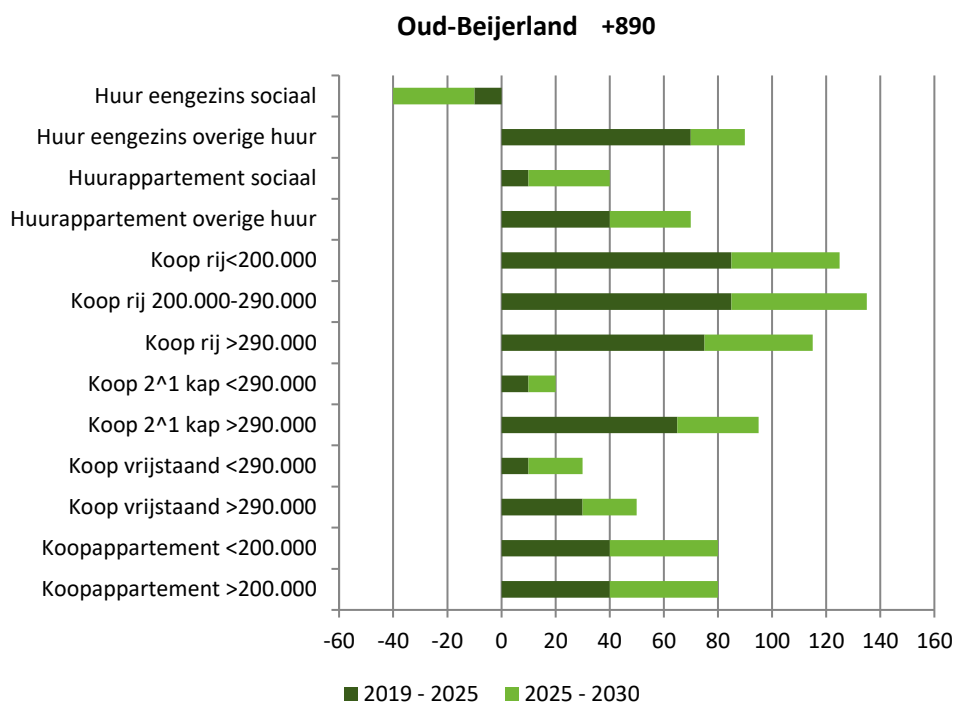
Daarnaast is het zaak om ook aandacht te houden voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad; het zullen de minder courante delen van de bestaande woningvoorraad zijn die onder druk komen te staan als de woningbehoefte getalsmatig gaat afnemen.

### **Kwalitatieve woningbehoefte per dorp**

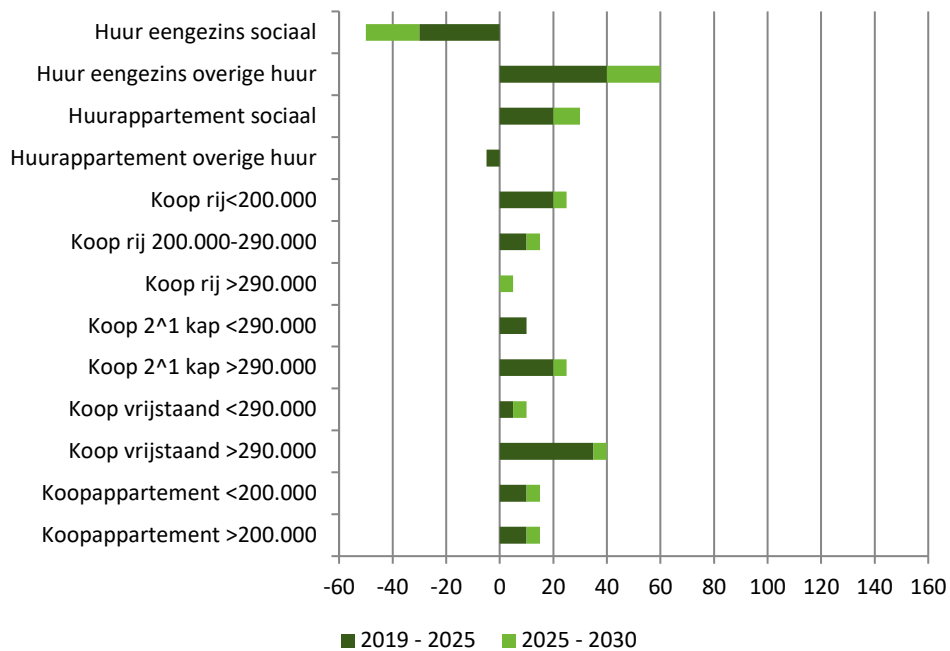
De kooporiëntatie is goed terug te zien in de additionele woningbehoefte per dorp. In Numansdorp, Oud-Beijerland en 's-Gravendeel is er behoefte aan rijwoningen in de koopsector. In Numansdorp en 's Graven-deel is er daarnaast een behoorlijke aanvullende behoefte aan luxere koopwoningen. Dat geldt ook voor Strijen. De woningbehoefte in Strijen is minder dan in de andere dorpen afkomstig van jonge huishoudens. Dit hangt samen met de demografische opbouw, en met migratieachtergronden. Voor jongere huishoudens is de bereikbaarheid een belangrijke factor in de keuze voor een woonplaats. In Puttershoek ligt het zwaarste accent in de koopsector (alle woningtypen). In de huursector is hier vooral vraag naar appartementen.



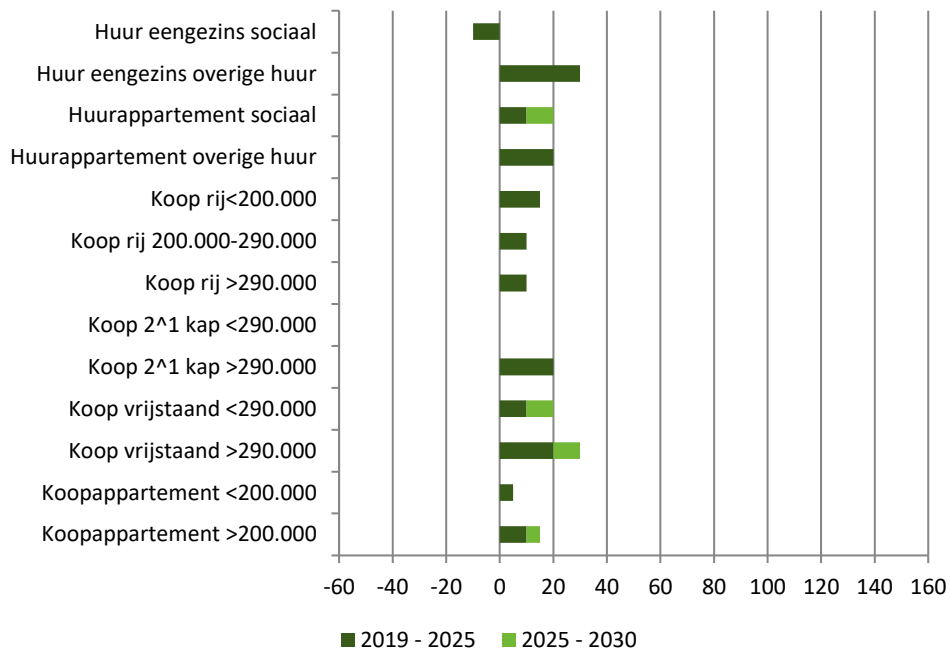
Figuur 3.8: Gemeente Hoeksche Waard. Kwalitatieve woningbehoefte per dorp (dorpen groter dan 3.000 huishoudens), 2019 - 2030



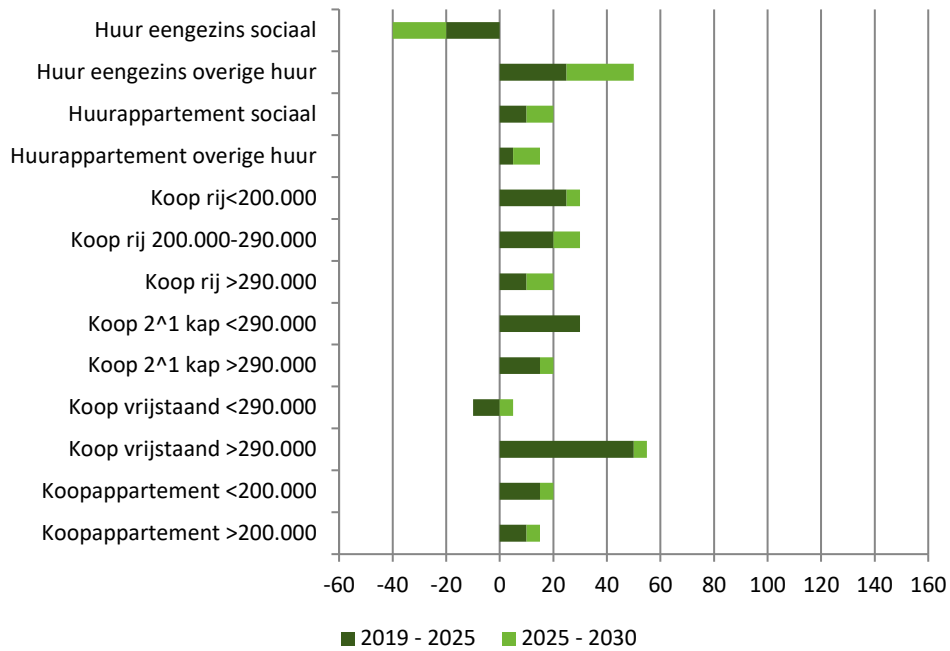
### 's-Gravendeel +195



### Strijen +185



### Puttershoek +260



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2006-2017, Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, WOZ en VHE registratie 2019, bewerking Companen.

De woningvraag in de kleinere dorpen is door de kleinere aantallen niet getalsmatig uitgedrukt, maar door 'plussen en minnen'. Alle uitkomsten tussen -10 en +10 zijn uitgedrukt met een '0', de overige uitkomsten zijn geduid met een '+' of een '-'.

Tabel 3.6: Gemeente Hoeksche Waard. Kwalitatieve woningbehoefte per dorp (dorpen kleiner dan 3.000 huishoudens), 2019 - 2030

<b>Goudswaard</b>		<b>Heinenoord</b>	
Huur eengezins	0	Huur eengezins	+
Huur appartement	0	Huur appartement	+
Koop rij	+	Koop rij	+
Koop 2^1 kap	0	Koop 2^1 kap	+
Koop vrijstaand	+	Koop vrijstaand	+
Koop appartement	0	Koop appartement	0
<b>Woningbehoefte</b>	<b>+65</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>+80</b>
<b>Klaaswaal</b>		<b>Maasdam</b>	
Huur eengezins	+	Huur eengezins	0
Huur appartement	+	Huur appartement	0
Koop rij	++	Koop rij	+
Koop 2^1 kap	+	Koop 2^1 kap	+
Koop vrijstaand	+	Koop vrijstaand	+
Koop appartement	0	Koop appartement	0
<b>Woningbehoefte</b>	<b>+110</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>+50</b>
<b>Mijnsheerenland</b>		<b>Nieuw Beijerland</b>	
Huur eengezins	0	Huur eengezins	0
Huur appartement	+	Huur appartement	0
Koop rij	+	Koop rij	++
Koop 2^1 kap	+	Koop 2^1 kap	+
Koop vrijstaand	+	Koop vrijstaand	+
Koop appartement	0	Koop appartement	0
<b>Woningbehoefte</b>	<b>+85</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>+105</b>
<b>Piershil</b>		<b>Westmaas</b>	
Huur eengezins	0	Huur eengezins	0
Huur appartement	0	Huur appartement	0
Koop rij	0	Koop rij	+
Koop 2^1 kap	0	Koop 2^1 kap	+
Koop vrijstaand	0	Koop vrijstaand	+
Koop appartement	0	Koop appartement	0
<b>Woningbehoefte</b>	<b>*</b>	<b>Woningbehoefte</b>	<b>+40</b>
<b>Zuid-Beijerland</b>			
Huur eengezins	+		
Huur appartement	0		
Koop rij	0		
Koop 2^1 kap	0		
Koop vrijstaand	0		
Koop appartement	0		
<b>Woningbehoefte</b>	<b>*</b>		

\* Beperkte groei in eerste periode tot 2025 gevolgd door een afname.

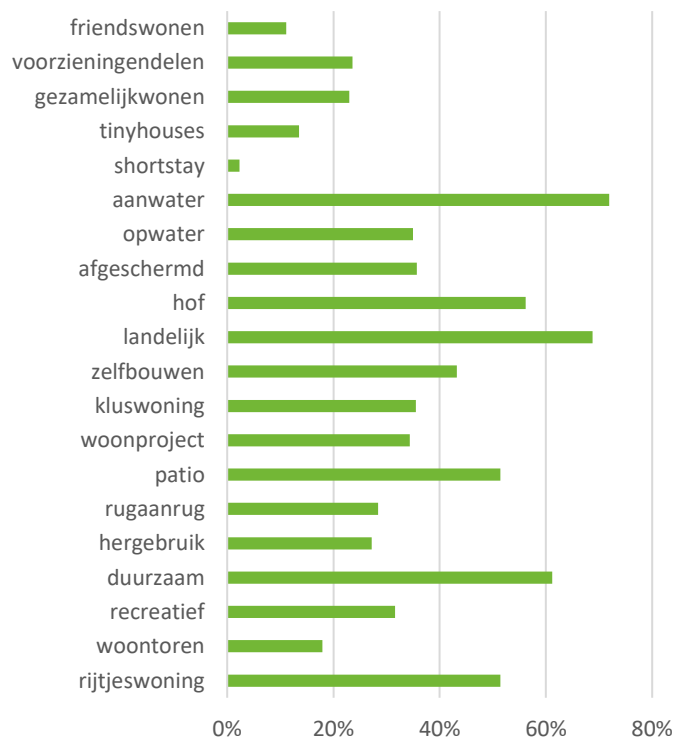
Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2006-2017, Provincie Zuid-Holland, Trend 2019, WOZ en VHE registratie 2019, bewerking Companen.

Getalsmatig is er bij de kleinere dorpen de grootste aanvullende woningvraag in Nieuw-Beijerland, Klaaswaal, Mijnsheerenland en Heinenoord. In Piershil en Zuid-Beijerland is de aanvullende behoefte zeer beperkt en/of gaat de woningbehoefte op relatief korte termijn afnemen.

### 3.4 Behoeft aan collectieve woonvormen

Het overgrote deel van de woningzoekenden is op zoek naar een reguliere zelfstandige huur- of koopwoning, zoals een rij-/hoekwoning, tweekapper, vrijstaande woning of een appartement. Maar de afgelopen jaren lijkt de behoefte aan alternatieve woonvormen in opkomst. Dit is mede het gevolg van de extramuralisering, het toenemend aantal spoedzoekers, maar ook een toenemend aantal mensen die op een alternatieve manier willen wonen (van eigendom naar gebruik). Uit De Grote Omgevingstest (DGOT) blijkt dat 26% van de verhuiscandidate huishoudens één of meerdere van onderstaande woonconcepten interessant vindt. In de DGOT is een brede definitie van woonconcepten gehanteerd, waarbij men aan kon geven of men interesse heeft in het concept.

Figuur 3.9: Interesse in woonconcepten als percentage van mensen met een verhuiscandidate, 2019

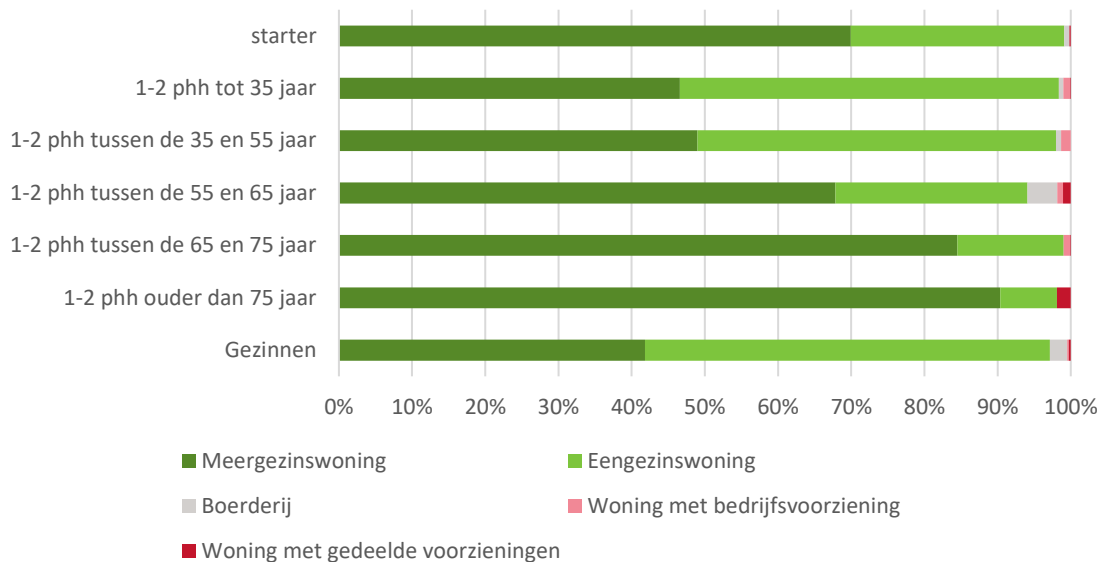


Bron: DGOT, 2019.

Op basis van DGOT kan worden geconcludeerd dat de inwoners van de Hoeksche Waard open staan voor verschillende vormen van collectief wonen. De meest aansprekende vorm is het wonen in een hofje. Ruim de helft van de deelnemers aan DGOT vindt dit een aansprekend woonconcept. Ook de concepten 'voorzieningen delen' (24%) en 'gezamenlijk wonen' (23%) spreken aan. Ongeveer één op de tien deelnemers aan DGOT in de Hoeksche Waard (11%) vindt 'friends wonen', het samen met vrienden delen van een woning en de woonlasten, een interessant concept.

Ook het WoON 2018 geeft inzicht in de behoefte aan alternatieve woonvormen. Op basis van het WoON is de vraag van verhuiscapabele huishoudens naar een woning met gedeelde voorzieningen met anderen beperkt (0,3%). Met name ouderen geven een lichte voorkeur aan voor wonen met gedeelde voorzieningen. Het gaat echter om een zeer beperkte groep. Ook de vraag naar een woonruimte met gedeelde voorzieningen samen met een woongroep is een concept waar een woningzoekende in de Hoeksche Waard niet als eerste aan denkt.

Figuur 3.10: Interesse in woonconcepten door mensen met een verhuiscapaciteit naar huishoudensamenstelling



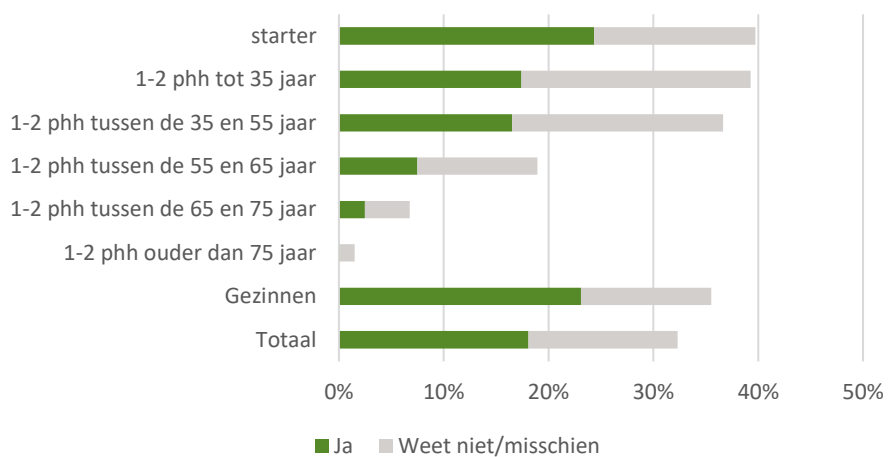
Bron: WoON 2018.

Uit de uitkomsten van DGOT kunnen we opmaken dat een substantieel deel van de mensen verschillende vormen van woonconcepten aansprekend vindt. Op basis van inschattingen uit het WoON2018 verwachten we dat de *concrete vraag* naar collectieve woonvormen relatief beperkt zal zijn in de Hoeksche Waard. We verwachten dat een concept als wonen in een hofje wel erg zal aanslaan. Dit concept combineert het gemeenschappelijke van wonen met gelijkgestemden met de privacy van een eigen woning, in een aansprekende woonvorm. Concepten als tiny houses, friends wonen en voorzieningen delen zullen kleine groepen mensen daadwerkelijk aanspreken. Het betreft niche-concepten.

### Behoeftte aan kluswoning

Een deel van de woningzoekenden is geïnteresseerd in een zogenoemde kluswoning, een woning die voor een aantrekkelijke prijs kan worden gekocht, maar waar nog 'veel aan moet gebeuren'. Gemiddeld genomen heeft 18% van de mensen met een verhuiscapaciteit belangstelling voor een kluswoning. Daarnaast geeft circa 15% aan misschien een kluswoning te willen. Starters en gezinnen zijn eerder geïnteresseerd in een kluswoning dan oudere huishoudens.

Figuur 3.11: Belangstelling voor een kluswoning door mensen met een verhuissens, 2018



Bron: WoON2018.

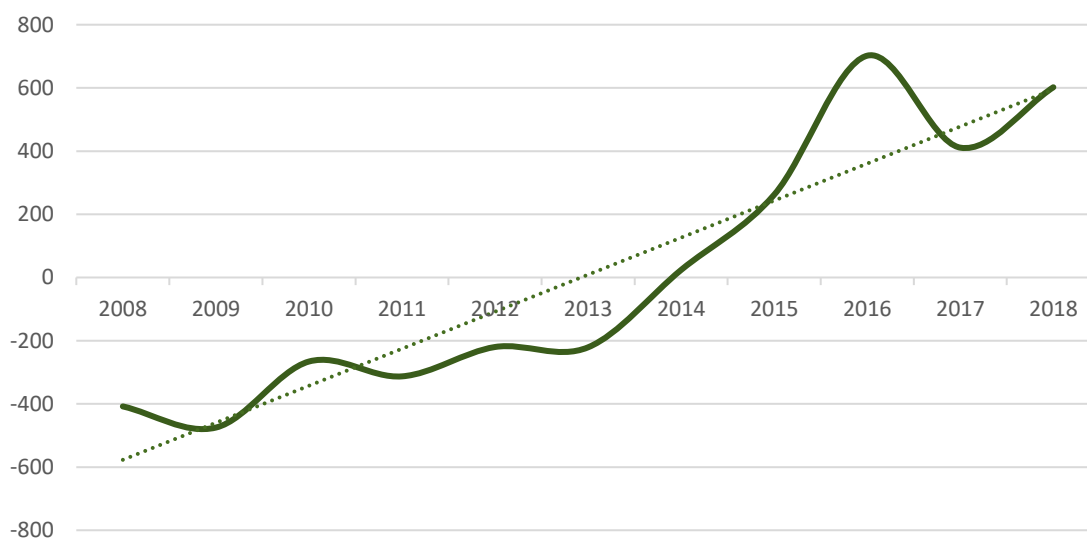
## 4 Ontwikkeling woningbehoefte volgens alternatieve scenario's

Aan de hand van scenarioverkenningen kunnen mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de gemeente Hoeksche Waard worden uitgewerkt. Scenario's brengen de effecten in beeld van ontwikkelingen onder verschillende omstandigheden en zijn *geen keuzes voor een wenselijk toekomstbeeld*. Ze kunnen daarmee behulpzaam zijn bij het in beeld brengen van het *effect* van bepaalde ontwikkelingen zodat beleidskeuzes kunnen worden gemaakt die niet alleen relevant zijn bij één verwacht toekomstbeeld, maar de flexibiliteit kunnen borgen om gericht op veranderingen in te kunnen spelen. Door te kijken binnen welke bandbreedte effecten kunnen optreden, kunnen beleidskeuzes beter worden afgewogen op verschillende omstandigheden. In dit hoofdstuk zijn acht scenario's uitgewerkt volgens verschillende onzekerheden die zich voordoen. In het vorig hoofdstuk zijn de trendmatige uitkomsten al weergegeven.

### 4.1 Migratieontwikkelingen

De Hoeksche Waard kende zoals eerder in deze rapportage beschreven lange tijd een negatief migratiesaldo. Meer mensen verlieten de regio (nu: de gemeente) dan zich er vestigden. Sinds 2014 is dit omgebogen in een positief migratiesaldo.

Figuur 4.1: Gemeente Hoeksche Waard. Binnenlands en buitenlands migratiesaldo totaal 2008 - 2018



Bron: CBS-statline 2019.

De binnenlandse migratie is in de afgelopen jaren aanzien toegenomen en er is inmiddels een sterk binnenlands migratiesaldo. Maar in de totale omvang van het migratiesaldo speelt ook de piek in de buitenlandse migratie in 2016 een aanzienlijke rol. Inmiddels ligt de instroom van statushouders op een beduidend lager niveau dan enkele jaren geleden.

Het positieve migratiesaldo van de afgelopen jaren komt ook tot uitdrukking in de provinciale huishoudensprognose. Waar ten tijde van het onderzoek van 2016 werd gerekend met de autonome woningbehoefte, per saldo bouwen voor de ontwikkeling van de eigen bevolking, wordt in 2019 gerekend met een trendprognose die uitgaat van een positief migratiesaldo.



Door de positieve ontwikkeling van de migratie in de afgelopen paar jaar, laat de nieuwe trendprognose van de provincie een ander beeld zien van de huishoudensontwikkeling in de Hoeksche Waard dan de prognose die in 2016 is gebruikt. Behalve een grotere groei van het aantal huishoudens in de gemeente, komt de nieuwe prognose ook uit op een andere ontwikkeling van de opbouw van de huishoudens in de gemeente naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. De prognose van 2016 liet zien dat zich een forse afname zou voordoen van huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar en huishoudens in de leeftijd van 30 tot 55 jaar. Het ging om een afname van deze huishoudens met 3.240 in de periode 2015 tot 2035. Over de periode 2020 tot 2035 ging het om een afname van 2.600 huishoudens in deze leeftijdsklassen.

De nieuwe prognose (trendprognose 2019) laat een minder negatief beeld zien ten aanzien van de ontwikkeling van huishoudens in de leeftijdsklasse tot 55 jaar. Zie ook figuur 3.3b.

Tabel 4.1: Gemeente Hoeksche Waard. Vergelijking tussen de provinciale prognose 2016 en de provinciale prognose 2019 (Trend) van de ontwikkeling aantal huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar, 2015 - 2035 en 2020 - 2035

	2015 tot 2035	2020 tot 2035
Provinciale prognose 2016	-3.240	-2.604
Provinciale prognose 2019 (Trend)	-2.135	-1.787

Bron: Provincie Zuid-Holland prognose 2016 en 2019 (Trend).

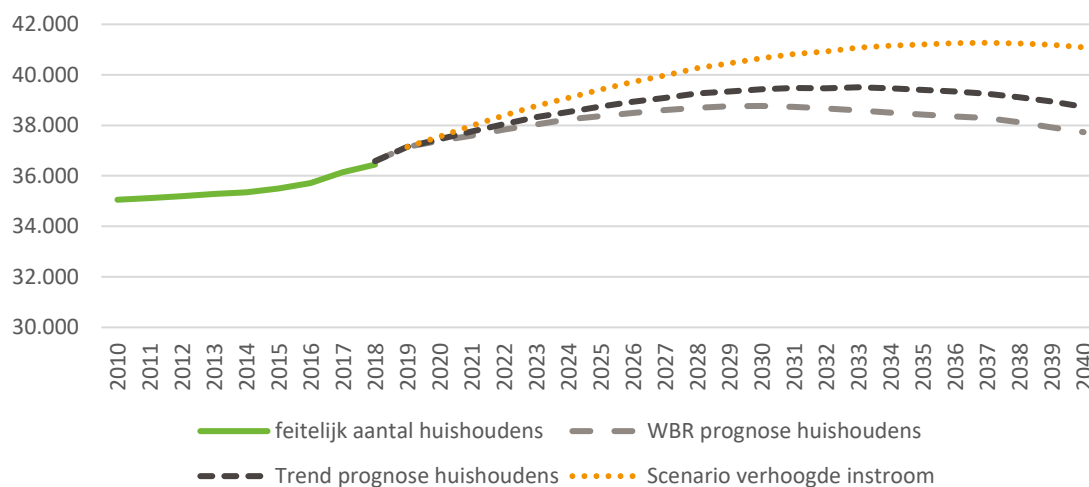
Waar de prognose van 2016 een afname liet zien van 3.240 huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar in de periode 2015 tot 2035, is dit door de ontwikkelingen in de afgelopen jaren in de nieuwe trendprognose afgenomen tot zo'n 2.135 huishoudens. Over de periode 2020 tot 2035 gaat het volgens de nieuwe prognose om een afname met 1.787 huishoudens.

## 4.2 Uitgangspunten voor een scenario met verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar

Alle Nederlandse gemeenten hebben te maken met een toenemende vergrijzing van hun inwoners. Het aandeel ouderen op de bevolking neemt de komende periode toe. De achtergrond hiervan is het ouder worden van de grote generatie inwoners die in de periode na de tweede wereldoorlog is geboren. Een grote toename van het aantal oudere inwoners ten opzichte van het aantal jongere inwoners, brengt specifieke uitdagingen met zich mee. Op lokaal niveau hebben deze uitdagingen onder meer betrekking op het draagvlak voor voorzieningen voor jongere huishoudens (bijvoorbeeld scholen) en op het beroep dat wordt gedaan op mantelzorg.

In de uitwerking van verschillende toekomstscenario's, werken wij steeds met twee onzekerheden. Een van deze onzekerheden die wij hanteren is de omvang van de migratie naar de Hoeksche Waard. De andere onzekerheid is conjuncturele ontwikkeling. Wij kiezen voor de onzekerheden twee 'uitersten'. Voor de conjuncturele ontwikkeling zijn dat de aannames ten aanzien van de inkomensgroei van 0,0% en 0,4%, de lage en de basisvariant die in het vorige hoofdstuk zijn gebruikt bij de uitwerking van de ontwikkeling van de inkomensgroepen in de gemeente. Voor de ontwikkeling van de omvang van de migratie gaan wij aan de ene kant uit van de trendprognose 2019 van de provincie. Aan de andere kant werken wij een variant uit die uitgaat van verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. In deze variant wordt de afname van het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroep (-1.800 in de periode 2020 tot 2035) gecompenseerd.

Figuur 4.2: Gemeente Hoeksche Waard. Huishoudensprognose trendraming plus verhoogde instroom, 2010 - 2018 (realisatie) en 2018 - 2040 (prognoses)



Bron: CBS 2019, Provincie Zuid-Holland WBR 2019 & Trend 2019, bewerkingen Companen.

In de bovenstaande grafiek is de variant met deze verhoogde instroom van huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar naast de WBR-prognose en de Trendprognose geplaatst.

Enkele belangrijke opmerkingen:

- De extra instroom van huishoudens boven de Trendprognose die nodig is om te komen tot het compenseren van de afname van jongere huishoudens is hoog in het licht van de trendmatige ontwikkelingen. De Trendprognose rekt al met een verhoogde instroom van huishoudens die in de afgelopen jaren op gang is gekomen. De variant 'Verhoogde instroom' vraagt om een nog grotere toestroom.
- Deze toestroom is hoger dan zich in de afgelopen periode, zelfs in de recente positieve jaren, in de Hoeksche Waard heeft voorgedaan. Met andere woorden: er is een trendbreuk voor nodig om op een dergelijke variant uit te komen.
- Het migratiesaldo in de Hoeksche Waard is wat grillig. Het ene jaar is de toestroom beduidend groter dan het andere jaar. Zo is de toestroom in 2018 lager geweest dan in 2017. De lijn van 2018 moet in 2019 worden omgebogen om weer 'aan te haken' bij de prognose.
- Om op de variant van verhoogde instroom uit te komen, is een jaarlijkse woningproductie nodig die hoger ligt dan wat in de afgelopen jaren is gerealiseerd. Het halen van een hoge bouwproductie kent in het huidige tijdsbeeld enkele belangrijke uitdagingen (schaarste aan personeel in de bouwsector, stijgende bouwkosten, de stikstofproblematiek). Een achterblijvende productie in de eerste periode zorgt voor extra druk in de jaren daarna.
- Als meer huishoudens verhuizen naar de gemeente Hoeksche Waard, betekent dit dat zich elders minder huishoudens kunnen vestigen. Een ambitieus migratiescenario heeft consequenties voor de verhoudingen binnen de regionale woningmarkt.
- De variant 'Verhoogde instroom' kijkt naar een periode van zo'n 15 jaar. Het is niet uit te sluiten dat zich in deze periode een economische recessie voordoet die een nieuwe periode van stagnatie op de woningmarkt met zich meebrengt. Demografische processen voltrekken zich ongeacht de economische omstandigheden.
- Ook in de variant 'Verhoogde instroom' is op termijn sprake van een top in de woningbehoefte, waarna deze gaat afnemen. Dit betekent dat ook in deze variant op termijn (ruwweg na 2040) de druk op de woningmarkt gaat afnemen en er woningen gaan vrijkomen waarvoor geen bewoners

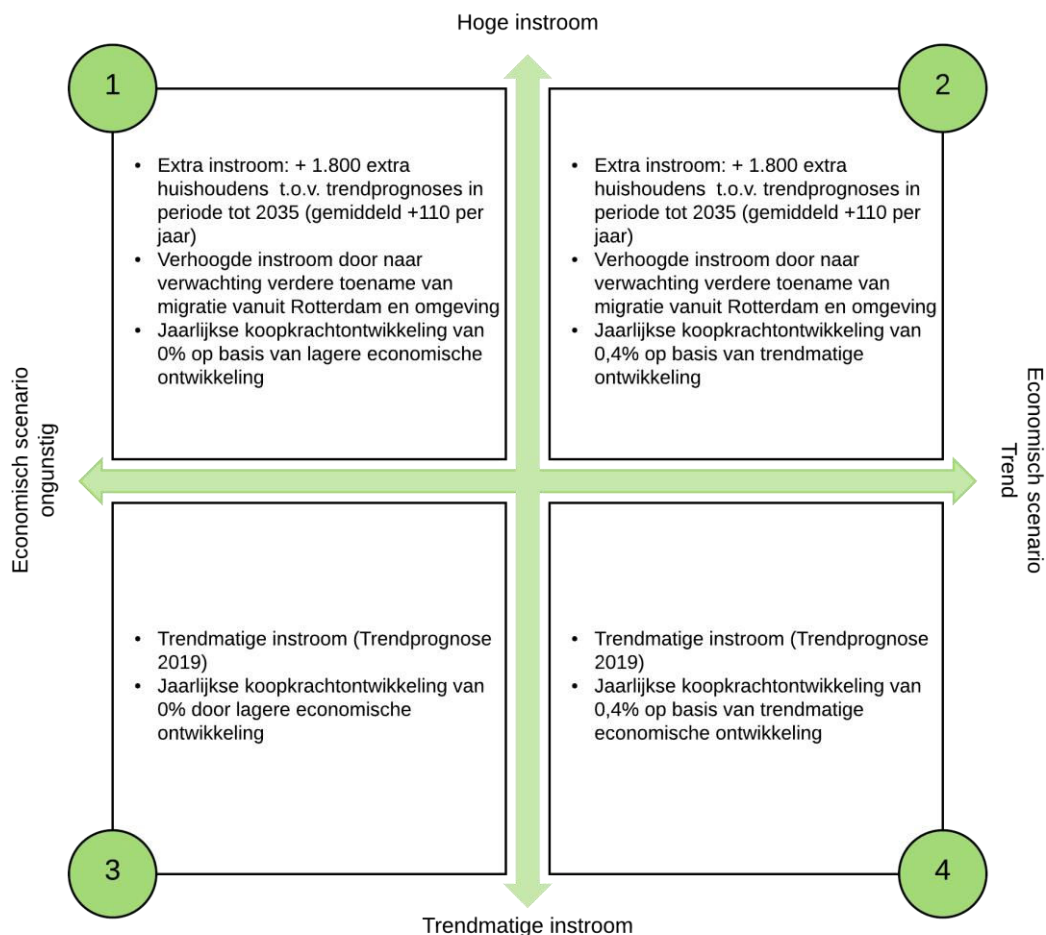
meer zijn. Het is zaak hier in de periode daaraan voorafgaand op te anticiperen, en te zorgen dat de woningen die worden toegevoegd ook aansluiten bij de woningbehoefte van de inwoners na 2040.

- Samenvattend moet de variant 'Verhoogde instroom' als ambitieus worden aangemerkt.

### 4.3 Scenario-uitwerking migratie en koopkrachtontwikkeling

In onderstaand overzicht zijn de scenario's met bijbehorende uitgangspunten beschreven. De scenario's zijn uitgewerkt aan de hand van twee assen waarop 'kernonzekerheden' zijn aangegeven. Op de horizontale as is dat de koopkrachtontwikkeling (blijft de ontwikkeling van de koopkracht achter bij de trend of is sprake van een trendmatige koopkrachtontwikkeling) en op de verticale as is dat de omvang van het migratieoverschot (is sprake van een trendmatig migratiesaldo of is sprake van de beschreven verhoogde instroom).

Figuur 4.3: Uitgangspunten scenario's migratie en koopkrachtontwikkeling



*Scenario 4 is het scenario dat hoort bij een trendmatige koopkrachtontwikkeling en een trendmatig migratiesaldo. Dit is het scenario dat de basis vormt voor de uitwerking van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in hoofdstuk 3 van deze rapportage.*

### Scenario 1: Hoge instroom bij het uitblijven van koopkrachtontwikkeling

- In dit scenario is sprake van een hoge instroom van vestigers in de gemeente. Per saldo vestigen zich in de Hoeksche Waard jaarlijks zo'n 110 huishoudens méér dan er vertrekken *bovenop de Trendprognose*. De piek in de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente ligt in 2037. Na 2037 stabiliseert het aantal huishoudens in Hoeksche Waard ook volgens het scenario Hoge instroom.
- Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. De instroom die nodig is om op de huishoudensontwikkeling volgens dit scenario uit te komen, is dusdanig hoog dat een positieve economische ontwikkeling voor dit scenario een randvoorwaarde is. Bij het uitblijven van koopkrachtontwikkeling voor alle huishoudens bevindt Nederland zich in een economische situatie die maakt dat de instroom volgens dit scenario zich niet zal voordoen. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

### Scenario 2: Ambitiescenario - hoge instroom bij een gunstige (trendmatige) koopkrachtontwikkeling

- In dit scenario is sprake van een hoge instroom van vestigers in de gemeente. Per saldo vestigen zich in de Hoeksche Waard jaarlijks zo'n 110 huishoudens méér dan er vertrekken *bovenop de Trendprognose*. De piek in de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente ligt in 2037. Na 2037 stabiliseert het aantal huishoudens in Hoeksche Waard ook volgens het scenario Hoge instroom.
- De extra instroom is selectief, het betreft huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Dit betekent per definitie dat zich onder deze huishoudens naar verhouding veel huishoudens bevinden met een inkomen uit arbeid. Het gaat niet alleen om hogere inkomens, maar ook om huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Dit resulteert door de verhoogde instroom ook bij een gunstige ontwikkeling van de koopkracht tot een extra behoefte aan sociale huurwoningen. Overigens is door het beginsel van vrije vestiging niet heel scherp te sturen op welke huishoudens zich in de gemeente vestigen, onder de vestigers kunnen in de praktijk ook huishoudens zijn die niet in het beoogde profiel passen.
- Onder de huishoudens die instromen zijn naar verhouding veel gezinnen met kinderen. Het scenario dat uitgaat van verhoogde instroom brengt daarom een grotere vraag naar eengezinswoningen met zich mee, zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt getalsmatig het accent in de vrije huursector, in de koopsector gaat het om extra woningen in alle prijssegmenten.
- De instroom in dit scenario heeft een gunstig effect op woningvraag in de gemeente. In de koopsector betekent dit in potentie een stimulans voor doorstroming.
- Omdat de extra toestroom van huishoudens in belangrijke mate huishoudens zijn in de werkzame leeftijd, zijn bereikbaarheid en mobiliteit belangrijke aspecten. Wij gaan er daarom in de scenario-uitwerking van uit dat de extra huishoudens zich zwaarder richten op de dorpen met een goede bereikbaarheid (ligging ten opzichte van de A29). Dit betekent met name voor Oud-Beijerland, Numansdorp en Puttershoek een grotere plus in dit scenario.

### Scenario 3: Trendmatige instroom bij het uitblijven van koopkrachtontwikkeling

- Het derde scenario gaat uit van een huishoudensontwikkeling zoals die blijkt uit de trendprognose 2019 van de provincie Zuid-Holland. Het migratiesaldo is positief, maar minder hoog dan bij de scenario's 1 en 2. De groei van de huishoudensontwikkeling, en daarmee van de extra woningbehoefte, vakt af tussen 2030 en 2035. Na 2035 lijkt de woningbehoefte wat terug te gaan lopen.
- Door het uitblijven van koopkrachtontwikkeling stagneert de doorstroming in de koopsector wat. In de huursector ontstaat juist mee vraag. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep is in dit scenario hoger dan in de scenario's die uitgaan van een koopkrachtstijging.

- Binnen de koopsector ligt het accent in de vraag meer in het goedkopere segment en minder in het luxere segment.
- Bij een minder gunstige economie stellen startende huishoudens hun verhuizing uit, waardoor de woningbehoefte mogelijk wat achter blijft bij de ontwikkelingen in gunstiger economische omstandigheden.

#### **Scenario 4: Trendmatige instroom bij een gunstige (trendmatige) koopkrachtontwikkeling**

- In scenario 4 is sprake van een trendmatige koopkrachtontwikkeling en verloopt de huishoudensontwikkeling volgens de Trendprognose 2019 van de provincie.
- In dit scenario is de samenstelling van de huishoudens die instromen bepaald door de trendmatige ontwikkeling in de afgelopen jaren. Het beeld is dat jonge huishoudens met kinderen of een kinderswens zich vestigen. Hun vraag heeft veelal betrekking op eengezinswoningen in de koopsector, in het goedkopere en middeldure segment. Daarnaast komen oudere 'rustzoekers' naar de Hoeksche Waard. Hun vraag richt zich op grondgebonden koopwoningen in het middeldure en duurdere segment.
- De autonome ontwikkeling van de inwoners van de gemeente vraagt dat mensen wooncarrière kunnen maken binnen de Hoeksche Waard. Dat betekent naast aandacht voor vestigers ook aandacht voor de mogelijkheden en kansen van starters binnen de gemeente, voor de mogelijkheden van doorstromende huishoudens om een volgende stap te zetten en voor de woonwensen van ouderen die willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning.
- Scenario 4 is zoals beschreven het scenario dat de basis vormt voor de uitwerking van de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in hoofdstuk 3 van deze rapportage. Dit is het scenario dat zich voltrekt volgens de ontwikkelingen die nu gaande zijn.

Bij het uitwerken van de scenario's is, net als bij de uitwerking van de kwalitatieve woningbehoefte, uitgegaan van een afname van de goedkope scheefheid van 22% in 2019 naar 20% in 2025 en daarna.

#### **Ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de onderscheiden scenario's**

- **Scenario 2:** Omdat er in dit scenario meer huishoudens instromen leidt het scenario tot een grotere woningbehoefte. Het gaat in de periode tot 2025 om 610 extra huishoudens en in de periode 2025 tot 2030 om 520 extra huishoudens (dit komt overeen met 1.800 extra huishoudens in de periode 2020 tot 2035). Dit betekent een huishoudensgroei met 2.250 huishoudens in de periode 2019 tot 2025 en met 1.220 in de periode 2025 tot 2030. De huishoudens die extra instromen in de gemeente zijn huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Onder deze groep bevinden zich naar verhouding veel werkenden en veel gezinnen. Dit betekent een grotere plus in de koopsector, in alle prijssegmenten. In de huursector ligt het accent wat zwaarder op de vrije sector in dit scenario.
- **Scenario 3:** Dit scenario gaat uit van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling volgens de provinciale trendprognose. Deze prognose rekent met een vestigingsoverschot. Omdat in scenario 3 de economische omstandigheden minder gunstig zijn en de koopkracht niet stijgt, ligt in dit scenario een groter accent op de huursector, en met name op de sociale huursector. In de koopsector ligt de extra behoefte meer in het goedkopere segment en minder in het middeldure en dure segment. Er wordt minder verhuisd en daardoor is er ook minder doorstroming binnen met name de koopsector.
- **Scenario 4:** Dit scenario gaat uit van zowel een trendmatige ontwikkeling van bevolking en huishoudens (volgens de provinciale trendprognose) als van een trendmatige ontwikkeling van de koopkracht. Dit is het scenario dat in het hoofddeel van deze rapportage in detail is uitgewerkt. In dit

scenario zijn getalsmatig beperkte toevoegingen nodig in de kernvoorraad (er is zoals beschreven wel een transformatieopgave als gevolg van de geconstateerde kwalitatieve mismatch) en ligt het accent in de additionele woningbehoefte op de koopsector en de vrije huursector. Ook vestigers in de gemeente richten zich in dit scenario meer op de koopsector dan op de huursector. Jonge huishoudens die zich richten op een betaalbare koopwoning maken het mogelijk dat binnen de koopsector wordt doorgestroomd. Voor een deel komen deze huishoudens van buiten de gemeente.

#### Gemeente Hoeksche Waard

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		20	70	100	70	-50	-30
Vrije sector huur			440	180	265	105	315	120
Goedkope koop			480	280	540	240	300	155
Middeldure koop			470	280	325	145	480	225
Dure koop			840	410	410	140	595	230
<b>Totaal</b>			<b>2.250</b>	<b>1.220</b>	<b>1.640</b>	<b>700</b>	<b>1.640</b>	<b>700</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

#### Oud-Beijerland

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		10	10	50	10	0	0
Vrije sector huur			150	110	80	50	110	50
Goedkope koop			190	160	190	130	125	80
Middeldure koop			190	160	110	80	145	120
Dure koop			260	200	120	70	170	90
<b>Totaal</b>			<b>800</b>	<b>640</b>	<b>550</b>	<b>340</b>	<b>550</b>	<b>340</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

### Numansdorp

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		-10	-10	10	0	-10	-10
Vrije sector huur			70	40	45	20	50	25
Goedkope koop			60	40	60	25	40	20
Middeldure koop			60	40	30	20	50	10
Dure koop			100	50	50	15	65	35
<b>Totaal</b>			<b>280</b>	<b>160</b>	<b>195</b>	<b>80</b>	<b>195</b>	<b>80</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

### 's-Gravendeel

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		-10	-10	10	0	-10	-10
Vrije sector huur			60	40	30	20	35	20
Goedkope koop			40	20	45	10	30	10
Middeldure koop			40	20	30	10	35	15
Dure koop			70	40	30	10	55	15
<b>Totaal</b>			<b>200</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>50</b>	<b>145</b>	<b>50</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

### Strijen

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		0	10	20	20	0	10
Vrije sector huur			60	20	40	10	50	0
Goedkope koop			30	0	30	0	20	0
Middeldure koop			40	0	30	0	30	15
Dure koop			70	20	30	5	50	10
<b>Totaal</b>			<b>200</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>35</b>	<b>150</b>	<b>35</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

#### Puttershoek

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		-10	-10	10	0	-10	-10
Vrije sector huur			50	60	25	35	30	35
Goedkope koop			60	20	65	15	40	10
Middeldure koop			60	20	35	15	50	20
Dure koop			110	40	50	10	75	20
<b>Totaal</b>			<b>270</b>	<b>130</b>	<b>185</b>	<b>75</b>	<b>185</b>	<b>75</b>

\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

#### Overige dorpen

	Scenario 1 Migratie hoog + ongunstige economie		Scenario 2 Migratie hoog + trend economie		Scenario 3 Trendmigratie + ongunstige economie		Scenario 4 Trendmigratie + trend economie	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	*		40	80	0	40	-20	-10
Vrije sector huur			50	-90	45	-30	40	-10
Goedkope koop			100	40	150	60	45	35
Middeldure koop			80	40	90	20	170	45
Dure koop			230	60	130	30	180	60
<b>Totaal</b>			<b>500</b>	<b>130</b>	<b>415</b>	<b>120</b>	<b>415</b>	<b>120</b>

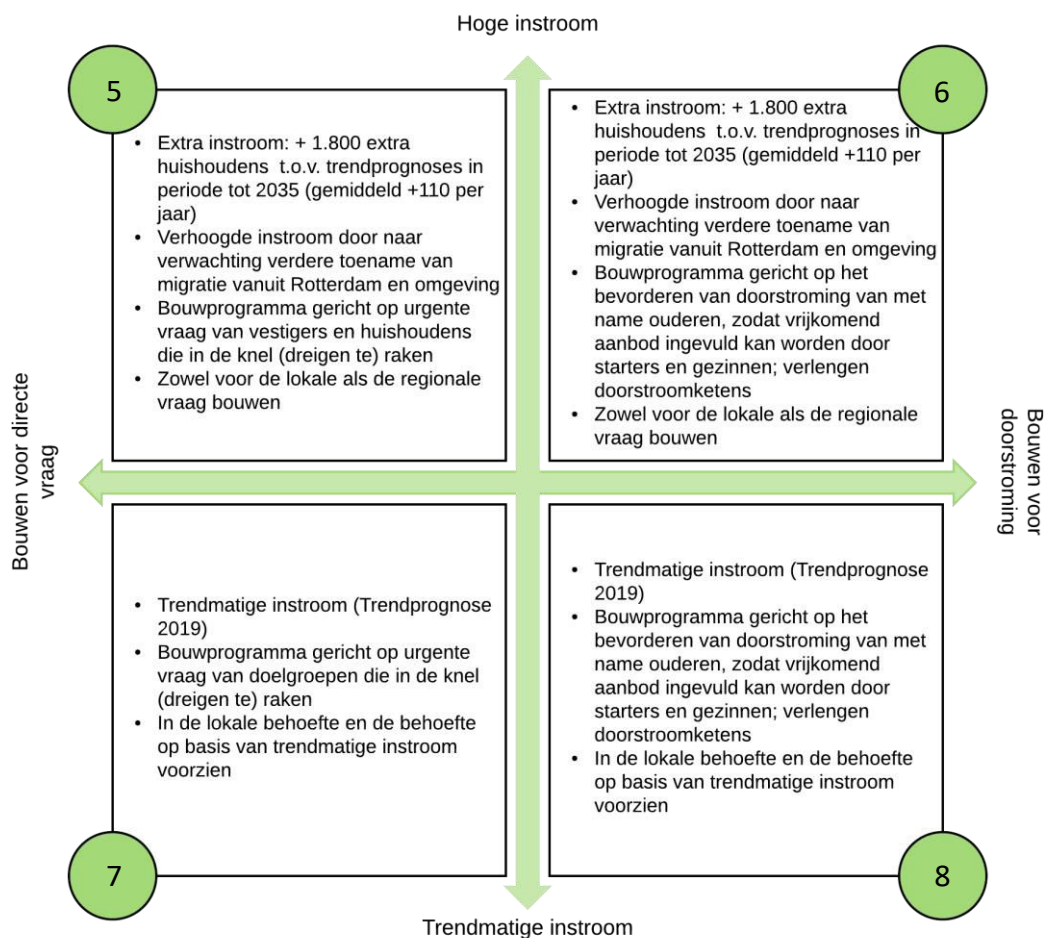
\* Dit scenario is bij de gekozen onzekerheden een theoretisch scenario dat zich niet voordoet. Wij werken daarom de kwalitatieve woningbehoefte die hoort bij dit scenario daarom niet nader uit.

## 4.4 Scenario migratie en bouwen voor de directe vraag of bouwen voor doorstroming

In deze paragraaf wordt een tweede set scenario's uitgewerkt, waarbij de as met de koopkrachtontwikkeling is vervangen door een as die het onderscheid maakt tussen bouwen voor de directe vraag en bouwen voor het bevorderen van doorstroming. In onderstaand overzicht zijn de scenario's met bijbehorende uitgangspunten beschreven.



Figuur 4.4: Uitgangspunten scenario migratie en bouwen voor de directe vraag of bouwen voor doorstroming



### Scenario 5: Hoge instroom en bouwen voor directe vraag lokale en regionale bevolking

- In dit scenario is sprake van een hoge instroom van vestigers in de gemeente. Per saldo vestigen zich in de Hoeksche Waard jaarlijks zo'n 110 huishoudens méér dan er vertrekken bovenop de trendprognose. De piek in de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente ligt in 2037. Na 2037 stabiliseert het aantal huishoudens in de Hoeksche Waard ook volgens het scenario met de hoge instroom.
- De extra instroom is selectief, het betreft huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Dit betekent per definitie dat zich onder deze huishoudens naar verhouding veel huishoudens bevinden met een inkomen uit arbeid. Het gaat niet alleen om hogere inkomens, maar ook om huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Overigens is door het beginsel van vrije vestiging niet heel scherp te sturen op welke huishoudens zich in de gemeente vestigen, onder de vestigers kunnen in de praktijk ook huishoudens zijn die niet in het beoogde profiel passen.
- Onder de huishoudens die instromen, zijn naar verhouding veel gezinnen met kinderen. Het scenario dat uitgaat van verhoogde instroom brengt daarom een grotere vraag naar eengezinswoningen met zich mee, zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt getalsmatig het accent in de vrije huursector, in de koopsector gaat het om extra woningen in alle prijssegmenten.
- In dit scenario wordt ingezet op het maximaliseren van de positieve ontwikkeling die de afgelopen jaren op gang is gekomen, het aantrekken van jongere huishoudens die in de Hoeksche Waard een

aantrekkelijk woonmilieu vinden op een acceptabele afstand van werk. Om dit te kunnen doen, moeten op de kortere termijn de woningen beschikbaar zijn om deze urgente vraag te faciliteren. De aantallen huishoudens die in dit scenario worden aangetrokken vragen om direct bouwen voor de vraag van deze huishoudens. Naast het faciliteren van de instroom wordt in dit scenario ingezet op het bouwen voor de directe vraag van huishoudens die knel zitten of lijken te raken op de woningmarkt, en dan specifiek meer op de vraag van lokale gezinnen en starters. Dit scenario betekent een grotere plus in de koopsector in alle prijssegmenten voor gezinnen. Voor starters juist een zwaarder accent op de sociale huur, de vrije sector huur en de goedkope koop. Daarnaast zijn ook in dit scenario nog steeds levensloopgeschikte woningen nodig voor ouderen, zowel grondgebonden woningen als appartementen. De beoogde extra instroom bestaat uit huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar, maar er is ook sprake van de autonome ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente. Hoewel in dit scenario (en in scenario 6) het *aandeel* oudere huishoudens door de instroom van extra jongere huishoudens lager is dan zonder deze instroom, neemt het *aantal* oudere huishoudens nog steeds toe. Een belangrijk deel van de huidige inwoners wordt ouder en weer een deel van deze oudere groep huishoudens krijgt behoefte aan een levensloopgeschikte woning. Zoals beschreven wonen veel oudere huishoudens in de gemeente nog niet in een levensloopgeschikte woning en is hun woning vaak ook niet levensloopgeschikt te maken.

- Omdat de extra toestroom van huishoudens in belangrijke mate huishoudens zijn in de werkzame leeftijd, zijn bereikbaarheid en mobiliteit belangrijke aspecten. Wij gaan er daarom in de scenario-uitwerking van uit dat de extra huishoudens zich zwaarder richten op de dorpen met een goede bereikbaarheid (ligging ten opzichte van de A29). Dit betekent met name voor Oud-Beijerland, Numansdorp en Puttershoek een grotere plus in dit scenario.

### **Scenario 6: Hoge instroom en bouwen voor doorstroming op de woningmarkt**

- In dit scenario is er eveneens sprake van een hoge instroom van vestigers in de regio. Per saldo vestigen zich in de Hoeksche Waard jaarlijks zo'n 110 huishoudens méér dan er vertrekken bovenop de trendprognose. De piek in de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente ligt in 2037. Na 2037 stabiliseert het aantal huishoudens in de Hoeksche Waard ook volgens het scenario met de hoge instroom.
- In dit scenario wordt ingezet op het stimuleren van doorstroming. Door hierop in te zetten profiteren meer huishoudens van elke nieuwbouwwoning die wordt gerealiseerd. Immers, als er direct wordt gebouwd voor de vraag van vestigers profiteren alleen die huishoudens van nieuwbouw, maar als er een doorstroomketen op gang kan worden gebracht, voorziet het toevoegen van één nieuwbouwwoning (direct en indirect) in de woonbehoefte van meerdere huishoudens. Het scenario betekent ook dat meer aandacht mogelijk is voor wat er op de langere termijn nodig is op de woningmarkt in de gemeente.
- Ouderen zijn een belangrijke doelgroep in een scenario dat is gericht op doorstroming. Het aantal ouderen in een grote eengezinswoning neemt toe. Dit zijn woningen die zeer geschikt zijn voor het faciliteren van de instroom van jongere huishoudens (gezinnen). Het mogelijk maken van de doorstroom van ouderen betekent het toevoegen van levensloopgeschikte woningen, zowel in de huur als in de koop. Voor ouderen is de locatie van de woning ten opzichte van voorzieningen een belangrijk aandachtspunt. Maar de beschikbaarheid van de juiste woningen op de juiste locatie betekent niet dat de gewenste doorstroming er zonder meer komt. Oudere huishoudens zijn doorgaans terughoudend en zien op tegen verandering en de rompslomp van een verhuizing. Het 'ontzorgen' van ouderen op dergelijke aspecten is een belangrijke voorwaarde voor succes. In de huursector speelt hierbij ook het fenomeen van de huursprong. Ouderen die al lang in dezelfde huurwoning

wonen betalen naar verhouding weinig huur. Bij verhuizing gaan zijn doorgaans beduidend meer huur betalen. Instrumenten als huurgewenning kunnen op dit punt belemmeringen wegnemen.

- Bouwen voor de doorstroming betekent ook dat jongere huishoudens de mogelijkheid moeten hebben een stap te zetten in hun wooncarrière en een woning met meer ruimte en comfort te verwerven. Deels ontstaat de ruimte door het laten doorstromen van ouderen, deels door het toevoegen van de gevraagde woningen. Daarmee ontstaat weer ruimte voor startende huishoudens in de goedkopere delen van de voorraad.
- De vraag van ouderen is gericht op appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen die gesitueerd zijn nabij voorzieningen, zowel in de huur als in de koopsector. Ouderen die opnieuw een woning willen kopen richten zich op een woning die wat goedkoper is dan de woning die zij verkopen. Hierdoor blijft er vermogen beschikbaar om plezierig te kunnen leven. In de huursector ligt het accent op huurappartementen in de vrije sector, waarbij de kwaliteit van de woningen een belangrijk aspect is; men wil er niet op achteruit gaan.

### **Scenario 7: Trendmatige instroom en bouwen voor directe vraag lokale bevolking**

- Scenario 7 gaat uit van een huishoudensontwikkeling zoals die blijkt uit de trendprognose 2019 van de provincie Zuid-Holland. Het migratiesaldo is positief, maar minder hoog dan bij scenario's 5 en 6. De groei van de huishoudensontwikkeling, en daarmee van de extra woningbehoefte, vlakkt af tussen 2030 en 2035. Na 2035 lijkt de woningbehoefte wat terug te gaan lopen. De piek van de woningbehoefte ligt in de scenario's 7 en 8 op basis van de Trendprognose wat eerder in de tijd dan in de scenario's 5 en 6 op basis van het uitgangspunt van verhoogde instroom.
- Scenario 7 is gericht op het bouwen voor de directe vraag van huishoudens, zowel de jongere huishoudens die zich ook in dit scenario richten op een woning in de Hoeksche Waard als de eigen inwoners, met name groepen die zich richten op woningen die niet voldoende vrij komen omdat oudere huishoudens beperkt doorstromen. In het bijzonder gaat het om de vraag van starters en gezinnen. Dit betekent een grotere plus in de koopsector in alle prijssegmenten voor gezinnen. Voor starters juist een zwaarder accent op de sociale huur en de vrije sector huur.

### **Scenario 8: Trendmatige instroom en bevorderen van doorstroming lokale bevolking op de woningmarkt**

- Scenario 8 gaat uit van een huishoudensontwikkeling zoals die blijkt uit de trendprognose 2019 van de provincie Zuid-Holland. Het migratiesaldo is positief, maar minder hoog dan bij scenario's 5 en 6. De groei van de huishoudensontwikkeling, en daarmee van de extra woningbehoefte, vlakkt af tussen 2030 en 2035. Na 2035 gaat de woningbehoefte wat teruglopen.
- Dit scenario gaat evenals scenario 6 uit van inzet op het stimuleren van doorstroming. Dat betekent het toevoegen van levensloopgeschikte woningen voor ouderen en woningen in het luxere segment om huishoudens de mogelijkheid te bieden een stap in de wooncarrière te zetten en zo woningen vrij te maken voor jongere en startende huishoudens.

### **Ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de onderscheiden scenario's**

- **Scenario 5:** Omdat er in dit scenario meer huishoudens instromen leidt het scenario tot een grotere woningbehoefte. Het gaat in de periode tot 2025 om 610 extra huishoudens en in de periode 2025 tot 2030 om 520 extra huishoudens (dit komt overeen met 1.800 extra huishoudens in de periode 2020 tot 2035). Dit betekent een huishoudensgroei met 2.250 huishoudens in de periode 2019 tot 2025 en met 1.220 in de periode 2025 tot 2030. De huishoudens die extra instromen in de gemeente zijn huishoudens in de leeftijd tot 55 jaar. Onder deze groep bevinden zich naar verhouding veel

werkenden en veel gezinnen. Het accent ligt in de koopsector. Veel van de instromende huishoudens zijn jonger en zoeken een goedkope of middeldure koopwoning. Door de verhoogde instroom is ook de vraag naar sociale huurwoningen hoger dan in de scenario's die zijn gebaseerd op de Trendprognose.

- **Scenario 6:** Ook in dit scenario is sprake van een hoge instroom van jongere, vaak werkende huishoudens van buiten de gemeente. Omdat de insteek is dat nieuwbouw bijdraagt aan doorstroming, ligt in dit scenario een beduidend groter accent op de vrije sector huur en duurdere koop. Het toevoegen van woningen in de vrije huursector biedt oudere huishoudens de overstap te maken naar een meer geschikte woning en een eengezinskoopwoning vrij te maken. Het accent moet dan ook liggen op levensloopbestendige woningen. In de koopsector vragen oudere huishoudens middeldure en duurdere appartementen en grondgebonden seniorenwoningen, huishoudens die willen opstromen vragen grondgebonden koopwoningen met luxe en comfort.
- **Scenario 7:** In dit scenario wordt gebouwd voor de directe woningvraag. Accenten liggen in de goedkopere en middeldure koop, deels voor huishoudens uit de Hoeksche Waard die aan het begin van hun wooncarrière staan, deels voor jongere huishoudens die instromen. Er is weinig vraag van vestigers aan sociale huurwoningen, in dit scenario neemt de vraag in dit segment daarom wat af. Achter deze ontwikkeling zit ook in de hier gepresenteerde scenario's een aanzienlijke kwalitatieve opgave in de sociale huursector, zowel naar geschiktheid van de voorraad voor oudere huishoudens als op het vlak van duurzaamheid.
- **Scenario 8:** In scenario 8 wordt gebouwd voor het bevorderen van de doorstroming en het vrijmaken van woningen voor de eigen woningbehoefte en de behoefte van instromende jongere huishoudens. Dat betekent een groter accent op de vrije huursector en de duurdere koopsector. Voor de sociale huursector geldt dezelfde constatering als bij scenario 3.

#### Gemeente Hoeksche Waard

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	20	70	20	70	-50	-30	-50	-30
Vrije sector huur	340	135	485	210	255	90	375	150
Goedkope koop	595	340	390	235	360	185	240	125
Middeldure koop	585	355	425	250	580	265	380	185
Dure koop	710	320	930	455	495	190	695	270
<b>Totaal</b>	<b>2.250</b>	<b>1.220</b>	<b>2.250</b>	<b>1.220</b>	<b>1.640</b>	<b>700</b>	<b>1.640</b>	<b>700</b>

### Oud-Beijerland

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	10	10	10	10	0	0	0	0
Vrije sector huur	120	85	165	125	90	35	130	65
Goedkope koop	230	190	160	135	145	95	105	65
Middeldure koop	230	195	175	145	180	140	110	100
Dure koop	210	160	290	225	135	70	205	110
<b>Totaal</b>	<b>800</b>	<b>640</b>	<b>800</b>	<b>640</b>	<b>550</b>	<b>340</b>	<b>550</b>	<b>340</b>

### Numansdorp

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Vrije sector huur	55	35	75	45	40	20	60	30
Goedkope koop	75	50	50	35	50	25	30	15
Middeldure koop	75	50	55	35	60	15	40	5
Dure koop	85	35	110	55	55	30	75	40
<b>Totaal</b>	<b>280</b>	<b>160</b>	<b>280</b>	<b>160</b>	<b>195</b>	<b>80</b>	<b>195</b>	<b>80</b>

### 's-Gravendeel

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Vrije sector huur	50	35	65	40	30	20	40	20
Goedkope koop	50	25	30	15	35	10	25	10
Middeldure koop	50	25	35	20	45	20	25	10
Dure koop	60	35	80	45	45	10	65	20
<b>Totaal</b>	<b>200</b>	<b>110</b>	<b>200</b>	<b>110</b>	<b>145</b>	<b>50</b>	<b>145</b>	<b>50</b>

### Strijen

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	0	10	0	10	0	10	0	10
Vrije sector huur	50	20	65	20	45	0	55	0
Goedkope koop	40	5	20	0	25	0	15	0
Middeldure koop	50	5	35	0	40	15	20	15
Dure koop	60	10	80	20	40	10	60	10
<b>Totaal</b>	<b>200</b>	<b>50</b>	<b>200</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>35</b>	<b>150</b>	<b>35</b>

### Puttershoek

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Vrije sector huur	35	55	55	65	25	30	35	40
Goedkope koop	75	25	50	15	45	15	35	5
Middeldure koop	75	30	55	15	60	25	40	15
Dure koop	95	30	120	45	65	15	85	25
<b>Totaal</b>	<b>270</b>	<b>130</b>	<b>270</b>	<b>130</b>	<b>185</b>	<b>75</b>	<b>185</b>	<b>75</b>

### Overige dorpen

	Scenario 5 Migratie hoog + bouwen voor directe vraag		Scenario 6 Migratie hoog + bouwen voor doorstroming		Scenario 7 Migratie trend + bouwen voor directe vraag		Scenario 8 Migratie trend + bouwen voor doorstroming	
	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030	2019- 2025	2025- 2030
Sociale huur	40	80	40	80	-20	-10	-20	-10
Vrije sector huur	30	-95	60	-85	25	-15	55	-5
Goedkope koop	125	45	80	35	60	40	30	30
Middeldure koop	105	50	70	35	195	50	145	40
Dure koop	200	50	250	65	155	55	205	65
<b>Totaal</b>	<b>500</b>	<b>130</b>	<b>500</b>	<b>130</b>	<b>415</b>	<b>120</b>	<b>415</b>	<b>120</b>

## 5 Behoeftte aan wonen met zorg

De behoefte aan wonen met zorg is sterk afhankelijk van demografische trends, waaronder de toenemende vergrijzing, en door beleid. Vanuit Rijksbeleid is de afgelopen jaren gericht op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Door de toenemende vergrijzing is het van belang om te weten hoeveel ouderen goed in staat zijn om langer zelfstandig thuis te wonen, wie daarbij ondersteuning nodig heeft vanuit zorginstanties of de gemeente en wie behoefte krijgt aan een specifieke vorm van wonen met zorg. In dit hoofdstuk brengen wij de ontwikkeling in beeld van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met (verschillende gradaties) van zorg, van wonen in een reguliere woning zonder gebruik van zorg tot intensieve 24-uurszorg. Er is geen inventarisatie gemaakt van het beschikbare aanbod van diverse vormen van wonen met zorg, een dergelijke inventarisatie valt buiten het bestek van dit onderzoek.

Het zwaartepunt ligt in dit hoofdstuk bij de behoefte aan wonen met zorg van ouderen. Ouderen vormen verreweg de grootste groep huishoudens met een potentiële vraag naar een geschikte woonvorm en met een potentiële zorgbehoefte. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg van mensen met een verstandelijke beperking.

Als in dit hoofdstuk over ouderen wordt gesproken, betreft het huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder.

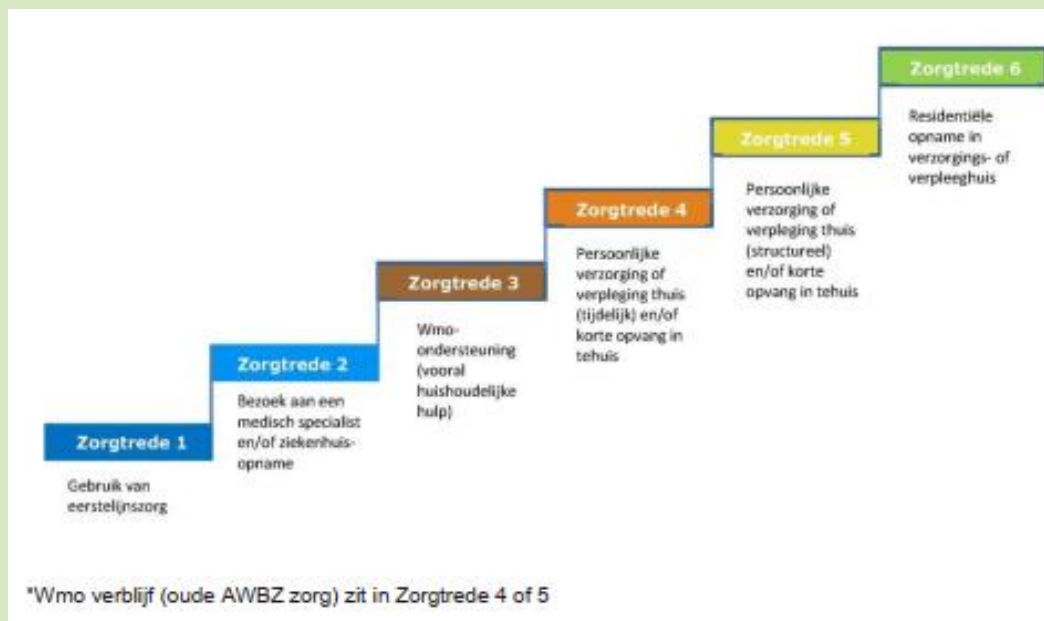
### 5.1 Methodiek en definities

Voor het in beeld brengen van de vraag naar verschillende vormen van wonen en zorg, maken we gebruik van de door ons ontwikkelde Woonzorgweter. Daarbij hanteren we de volgende methodiek.

#### **Methodiek Zorgtrede**

Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen ook steeds méér ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor de 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

Ouderen kampen met meer (chronische) ziekten en lichamelijke problemen dan jongeren en gebruiken gemiddeld aanzienlijk meer zorg. De groep ouderen is echter ook een heterogene groep, variërend van vitale ouderen die vrijwel geen zorg nodig hebben tot ouderen die zware beperkingen hebben waardoor zij niet meer zelfstandig kunnen wonen. Om een inschatting te kunnen maken van welk deel van de ouderen in een gemeente vitaal is en welk deel een (zware) zorgvraag heeft die ook leidt tot een specifieke woonwens, sluiten wij aan bij het Zorgtrede-model van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld in een 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken.



Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis' - dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere in zo'n geclusterde woonvorm zal gaan wonen. De omvang en samenstelling van de groep inwoners in een gemeente die valt in zorgtrede 6 (Wlz-zorg) baseren we op indicatiegegevens van het CIZ. Een inschatting van de verdeling over de andere zorgtreden baseren we op de landelijke cijfers van het NZa.

In het zorgtredenmodel worden alle ouderen ingedeeld in één van de zorgtreden, afhankelijk van het zwaarste type zorg dat zij ontvangen:

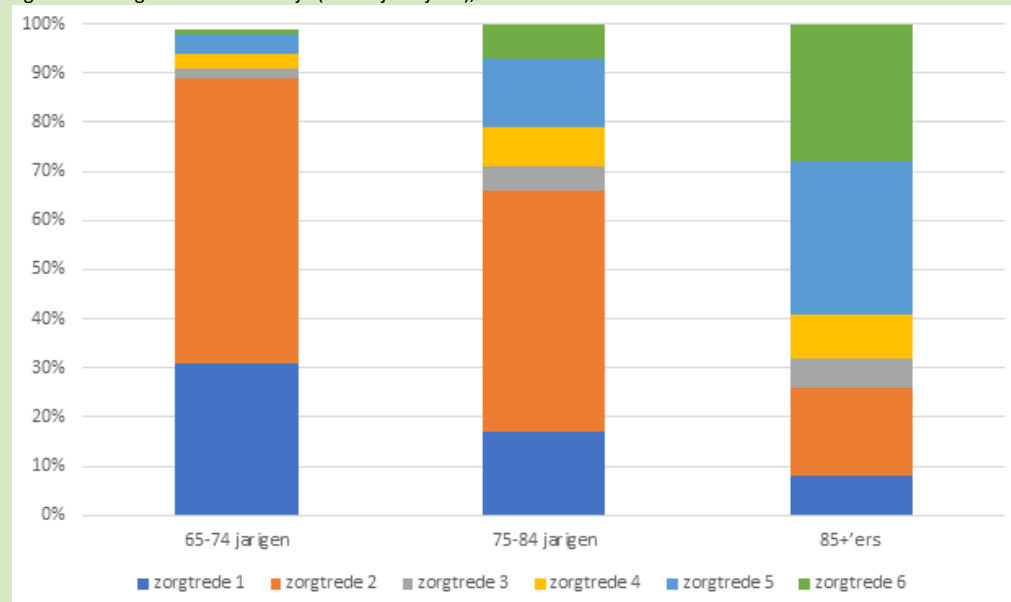
- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag of een chronische ziekte, of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Hierbij wordt alleen de zorg meegenomen die al vóór 2015 bij de Wmo hoorde. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is. De aantallen ouderen zijn bepaald aan de hand van de eigen bijdrage die in een periode van 6 maanden is betaald aan de gemeente.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen zes maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg. We zien dit als een lichte afhankelijkheid van zorg of ondersteuning. Het gaat om persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, of revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere structureel (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- Uiteindelijk, in zorgtrede 6 bevinden zich ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'volledig pakket thuis (vpt)' ontvangen via de Wlz.



## Zorgvraag neemt toe met de leeftijd

Hoe hoger de leeftijd, hoe groter het aandeel ouderen dat in een hoge zorgtrede valt:

Figuur 5.1: Zorgtrede naar leeftijd (landelijke cijfers), 2016



Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016.

In de Woonzorgweter maken we een prognose van de zorgvraag van ouderen, uitgedrukt in zorgtrede. Dit doen we op basis van de bevolkingsprognose (demografische doorrekening van de huidige zorgvraag). Vervolgens vertalen we deze zorgvraag in een vraag naar wonen met of zonder zorg.

### Overige doelgroepen

Naast de geschetste aanpak voor ouderen hebben we een vergelijkbare doorvertaling van indicaties en woonvormen gemaakt voor mensen met beperkingen. We hebben aan de hand van indicaties in beeld gebracht hoeveel mensen met beperkingen met een bepaalde zorgzwaarte te maken hebben en hoe zich deze groepen demografisch zullen ontwikkelen.

## Geclusterde woonvormen

We leggen in dit woningmarktonderzoek de focus op de *woonvraag* die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning. Om die reden hanteren we niet het in de zorgwereld gebruikelijke onderscheid tussen intramurale en extramurale zorg. Dit onderscheid zegt immers vooral iets over de financiering van de zorg en niet zozeer over de woonvorm. Wij richten ons op de verschijningsvormen van het woonconcept: geclusterde woonvormen en regulier wonen. Mensen met een zware zorgvraag wonen meestal in een geclusterde woonvorm, maar het is soms ook mogelijk in een reguliere woning intensieve zorg te ontvangen.

Er bestaan ook hybride vormen: woon-zorgcomplexen waar een deel van de bewoners zowel de zorg als het verblijf betalen vanuit een Wlz-indicatie en andere bewoners die hier wonen op basis van scheiden wonen en zorg. Het verschil tussen 'intramuraal' en 'extramuraal' is in die gevallen zuiver administratief en maakt dus niet uit voor de verschijningsvorm van het woonconcept. De verwachting van zorgaanbieders is dat er in de toekomst steeds meer van dit soort hybride concepten zullen komen.

Onder geclusterde woonvormen valt een uiteenlopend palet aan woonvormen: van verzorgingshuizen en verpleeghuizen tot aanleunwoningen en serviceflats, hofjes, woonzorgboerderijen, etc. Het gezamenlijke kenmerk van de woningen is dat ze een zekere mate van beschutting en gemeenschap bieden. Slechts een beperkt deel van het geclusterde aanbod richt zich op specialistische verpleeghuiszorg. Een groot deel van de ouderen met een (zware) zorgvraag woont in een geclusterde woonvorm. Daarnaast zijn er ook ouderen *zonder* zorgvraag die - uit voorzorg of vanwege een behoefte aan comfort of sociale contacten - kiezen om in een geclusterde woonvorm te gaan wonen.

Maatschappelijke trends zoals de generatiewissel (het ouder worden van de babyboomgeneratie die meer financiële ruimte heeft en zelfredzamer is dan de vorige generatie ouderen), technologische ontwikkelingen en meer mogelijkheden voor extramuralisering zorgen voor een verschuiving in de vraag naar wonen met zorg. Enerzijds is dit een verschuiving van de vraag van regulier wonen naar geclusterd wonen (zonder zorg + met zorg nabij) en anderzijds van geclusterd wonen met zorg nabij naar woonvormen zonder zorg (regulier wonen + geclusterd wonen zonder zorg). Daarnaast voorzien wij een verplaatsing van 24/7-zorg in een verpleeghuis naar geclusterd wonen met zorg nabij. Het aanbod 'geclusterd wonen zonder zorg' en 'geclusterd wonen met zorg nabij' is in zekere mate onderling inwisselbaar. Datzelfde geldt voor het aanbod aan 24-uurszorg voor mensen met dementie (PG) en somatische klachten (SOM); een groot deel van het aanbod is zowel voor mensen met dementie als met somatische klachten inzetbaar. Voor de categorie 'geclusterd wonen zonder zorg' geldt overigens dat ouderen in praktijk ook gebruik maken van aanbod dat niet specifiek voor ouderen is bedoeld.

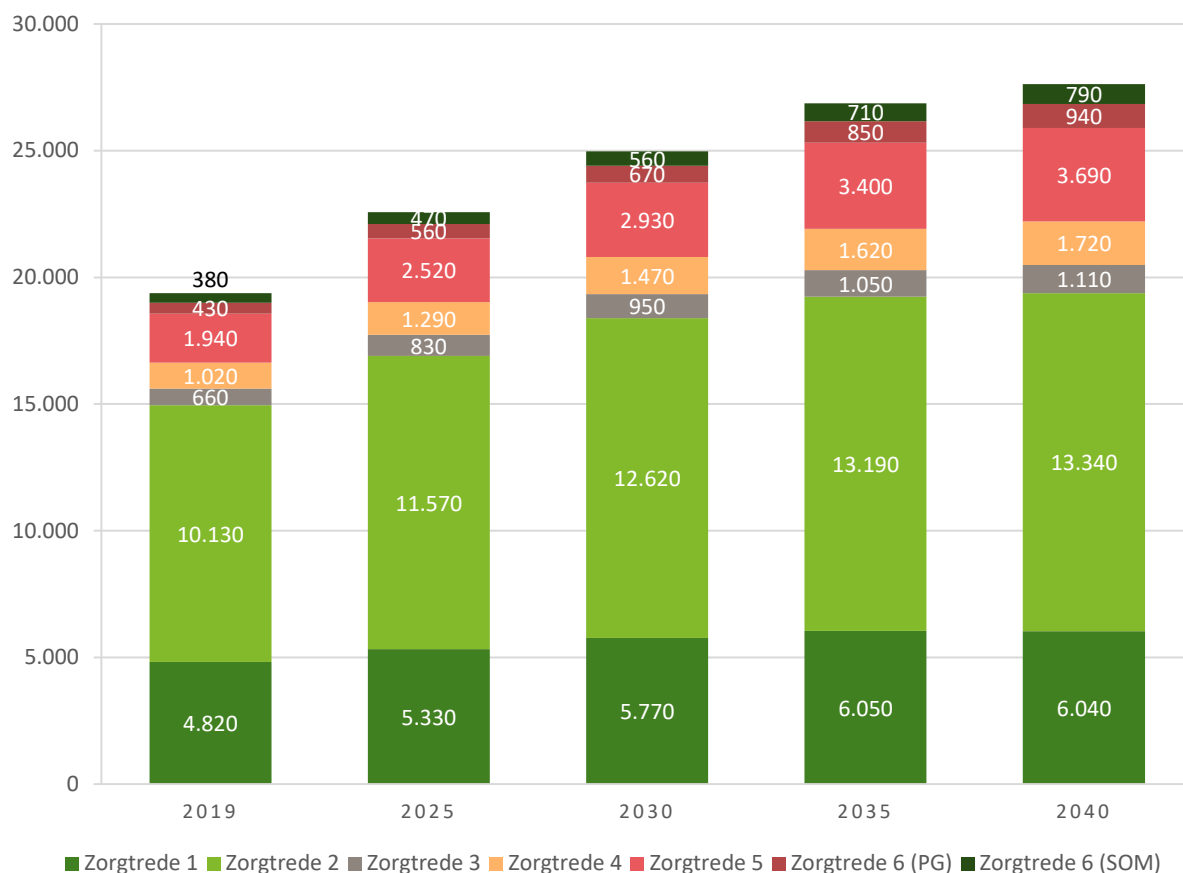
Ook binnen de geschikte, geclusterde en 24-uurs geclusterde woonvormen is het wenselijk om variatie in verschijningsvorm aan te bieden. De nieuwe generatie ouderen vraagt om een meer divers woningaanbod, dat aansluit op een breder palet aan leefstijlen onder deze generatie. Deze variatie kan onder andere gezocht worden in woningtype, medebewoners, gemeenschappelijke ruimten, interactie met de buurt, activiteiten etc. Deze variatie kan zowel binnen als tussen locaties worden aangebracht.

## 5.2 Wonen en zorg ouderen

Op basis van demografische ontwikkelingen zal de behoefte van ouderen (65+) aan zorg op basis van zorgtrede 1 en 2 in absolute zin het sterkst zijn. Dit is het gebruik van eerstelijnszorg en bezoek aan een medische specialist. Ouderen die in deze zorgtrede vallen hebben voornamelijk incidenteel behoefte aan zorg, maar zij hebben over het algemeen geen aangepaste woonbehoefte.

De zorgtredeverdeling voor ouderen in de Hoeksche Waard ziet er als volgt uit:

Figuur 5.2: Gemeente Hoeksche Waard. Zorgtrede ouder inwoners (65-plus) met zorgbehoefte, 2019 - 2040



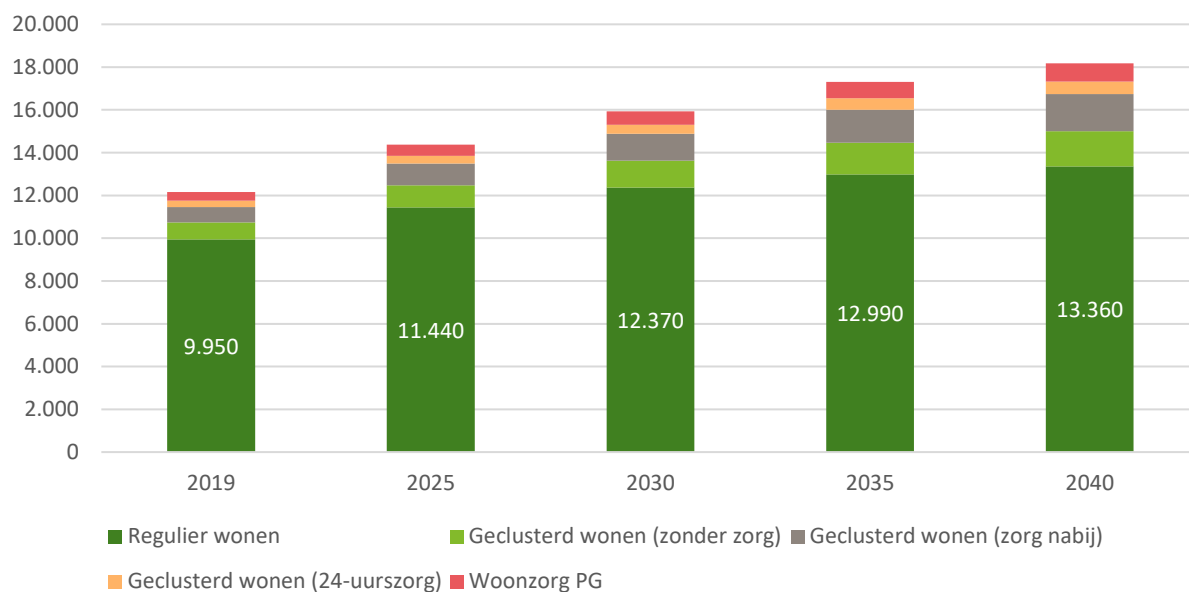
Bron: Woonzorgweter Companen, 2019, CIZ indicaties, Trendprognose 2019.

Procentueel neemt de behoefte aan zorgtrede 6 (PG) en (SOM) met een residentiële opname in verzorgings- of verpleeghuis het sterkst toe. Deze groepen hebben wonen met intensieve zorg nodig. Dit hangt samen met de toename van vooral het aantal mensen in de leeftijd van 85 jaar en ouder. Volgens de raming gaat het in de periode 2019 – 2040 in absolute zin om een toename met ruim 500 inwoners in Zorgtrede 6 (PG) en ruim 400 inwoners in Zorgtrede 6 (SOM).

### Van zorgtrede naar woonbehoeften

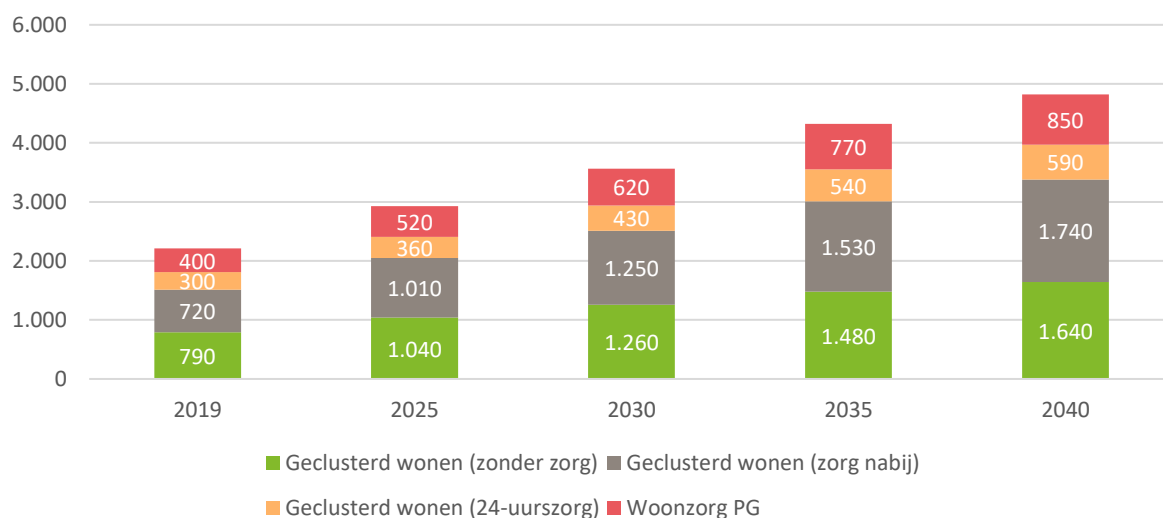
Zoals bij de definities van de zorgtrede al naar voren komt, heeft lang niet elke oudere een specifieke vorm van wonen met zorg nodig. Net als nu het geval is zal ook in de toekomst verreweg het grootste deel van de ouderen zelfstandig wonen zonder zorgbehoefte. In 2019 omvat deze groep circa 9.950 huishoudens, in 2040 gaat het naar verwachting om 13.360 huishoudens. De groep ouderen met een behoefte aan een geclusterde woonvorm met nabijheid van zorg gaat de komende jaren naar verwachting in omvang toenemen. Deze behoefte richt zich op levensloopgeschikte, grondgebonden woningen of appartementen. Daarnaast valt te denken aan hofjesconcepten, waarbij men met een groepje mensen bij elkaar woont. Concentratie van zorg maakt het ook voor zorgaanbieders makkelijker om in de zorg te faciliteren. Een deel van de ouderen wil geclusterd wonen, maar heeft momenteel nog geen zorgbehoefte. Zij hechten aan het samenwonen om eenzaamheid te voorkomen en om elkaar in dagelijkse bezigheden te kunnen ondersteunen.

Figuur 5.3: Gemeente Hoeksche Waard. Woonbehoefte oudere huishoudens (65+) naar woonvormen met of zonder zorg, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019, CIZ indicaties, Trendprognose 2019.

Figuur 5.4: Gemeente Hoeksche Waard. Woonbehoefte oudere huishoudens (65+) naar vormen van geclusterd wonen, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019, CIZ indicaties, Trendprognose 2019.

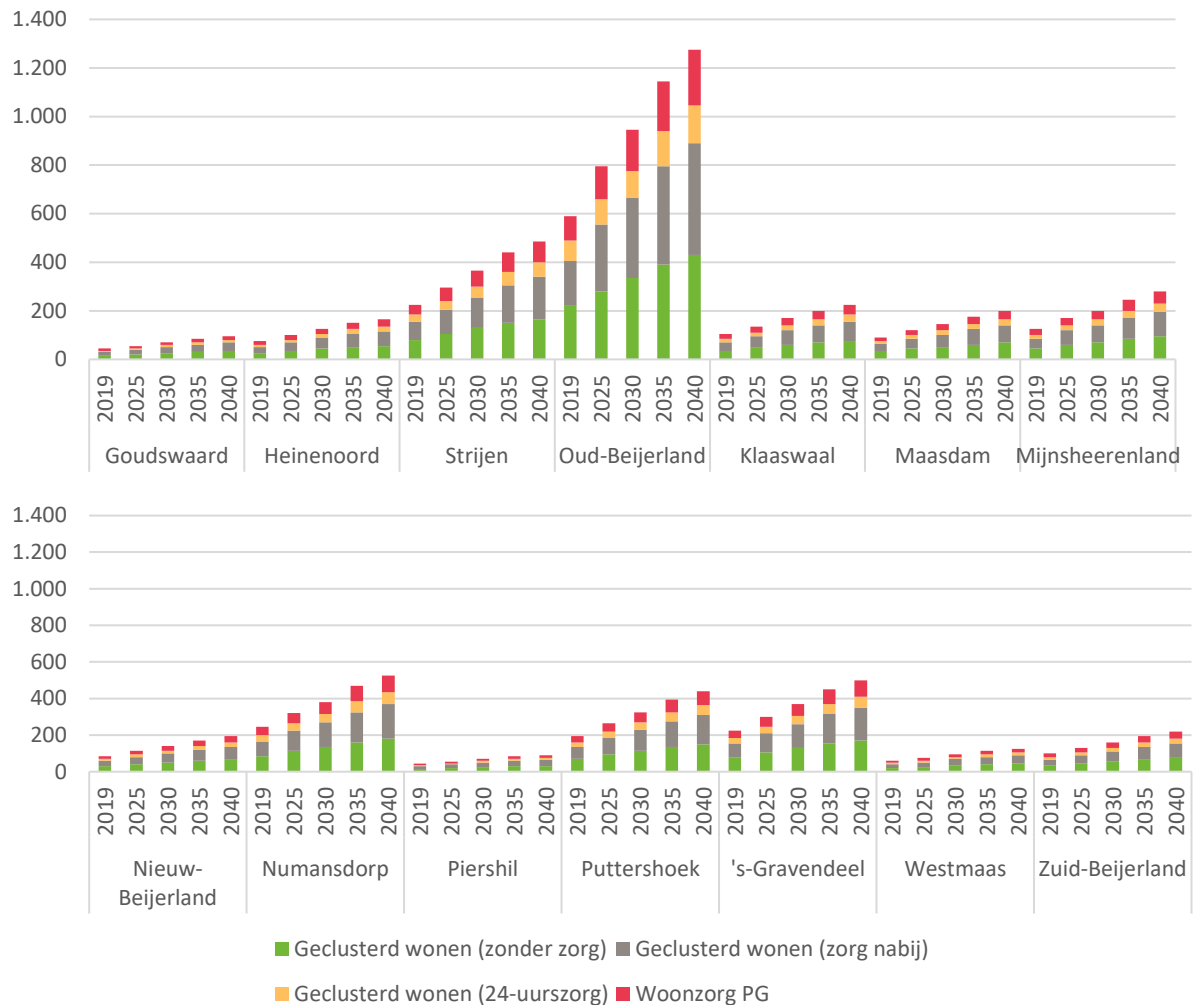
De vraag naar geclusterde woningen gaat zowel over de vraag naar zelfstandige woningen als naar onzelfstandige woonruimte (zie ook de tekst over geclusterde woonvormen en hun verschijningsvormen in paragraaf 5.1). De berekende aantallen zijn bepaald op basis van de geprognosticeerde zorgbehoefte van toekomstige ouderen en zijn dus geen uitkomst van een geuite verhuismens.

In hoofdstuk 3 is de huishoudensontwikkeling in de Hoeksche Waard in beeld gebracht op basis van de provinciale huishoudensprognose. Deze prognose brengt de ontwikkeling in beeld van zelfstandig wonende huishoudens in de gemeente. In de prognose is het extramuraliseringsbeleid meegenomen, met andere woorden: er is in de prognose rekening mee gehouden dat ouderen met een lichte zorgvraag geen toegang meer hebben tot verzorgingstehuizen, waar dit in het verleden vaak wel het geval was. Niet zelfstandig wonende mensen worden in prognoses gerekend tot de 'institutionele bevolking' en maken

geen onderdeel uit van de groep zelfstandig wonende huishoudens. Voor het interpreteren van de behoefte aan wonen met zorg in deze paragraaf, is het verschil tussen zelfstandige woningen en onzelfstandige wooneenheden of plekken in een verzorgingshuis of vergelijkbare woonvorm dus bepalend. De ouderen in de categorieën 'regulier wonen' zijn zelfstandige huishoudens. Hun woonbehoefte maakt al onderdeel uit van de prognoses voor het bepalen van de woningbehoefte in de gemeente in hoofdstuk 3. Huishoudens in de categorieën 'Geclusterd wonen zonder zorg' zijn huishoudens die zelfstandig willen wonen met mensen in dezelfde situatie/levensfase, bijvoorbeeld in een hofje of een appartementencomplex, maar geregeld ook in een aanleunwoning. Zorgaanbod is nog geen vereiste, maar als deze groep op termijn een zorgvraag krijgt, is de nabijheid van zorg uiteraard een belangrijke plus. Huishoudens die voor deze woonvorm kiezen nemen de nabijheid van zorg vaak ook mee in hun keuze. Het betreft zelfstandig wonende huishoudens van wie de woonbehoefte onderdeel uitmaakt van de prognoses in hoofdstuk 3. De huishoudens in de groep 'Geclusterd wonen' (zorg nabij) hebben behoefte aan zelfstandig wonen in een hofje, aanleunwoning of serviceflat. Ook de woningbehoefte van deze groep is onderdeel van de prognoses in hoofdstuk 3. Naarmate de benodigde zorg intensiever wordt, is vaker sprake van geclusterd wonen in een onzelfstandige (intramurale) setting. De woonbehoefte van de groepen 'Geclusterd wonen (24-uurszorg)' en 'Woonzorg PG' is doorgaans een behoefte aan wonen met zorg die wordt geboden in een verzorgings- of verpleeghuis. De groep ouderen die het betreft valt in de prognose onder de 'institutionele bevolking'. Het is echter in toenemende mate ook mogelijk intensieve zorg te leveren in zelfstandige (al dan niet geclusterde) woonvormen. Als van dergelijke mogelijkheden meer gebruik zou worden gemaakt, betekent dat dat de vraag verschuift van onzelfstandige naar zelfstandige woning.

De vraag naar geclusterd wonen concentreert zich in absolute zin vooral in de grote dorpen, maar in alle dorpen zal de vraag naar geclusterd wonen naar verwachting de komende jaren verder toenemen.

Figuur 5.5: Gemeente Hoeksche Waard. Woonbehoefte oudere huishoudens (65+) naar woonvormen met of zonder zorg per dorp, 2019-2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019, CIZ indicaties, Trendprognose 2019.

De absolute aantallen per kern en voor de gehele gemeente zijn opgenomen in bijlage 1.

### 5.3 Wonen en zorg mensen met een verstandelijke beperking

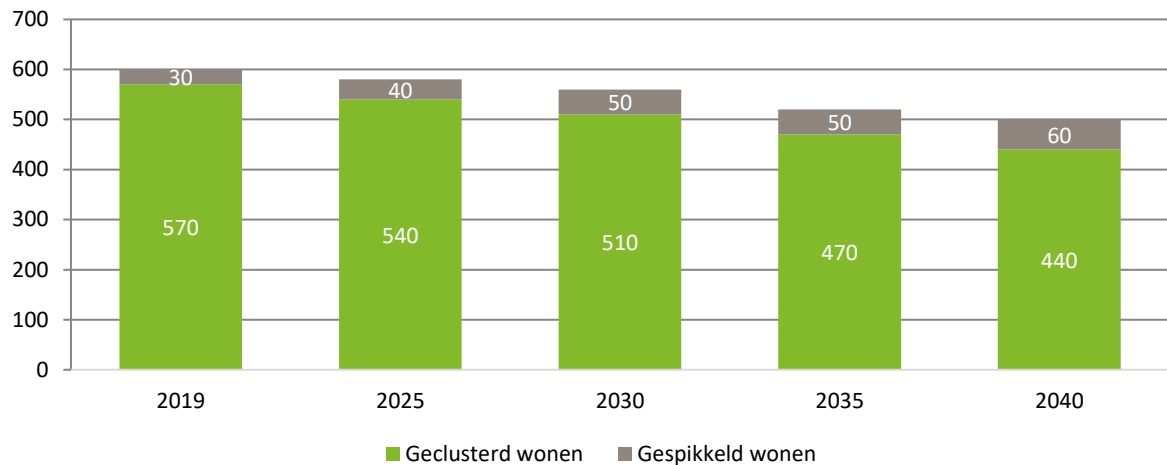
Naast de ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg van ouderen, brengen we met de Woonzorgweter de behoefte in beeld van mensen met een verstandelijke beperking. Het betreft de groep mensen in de Hoeksche Waard met een Wlz-indicatie.

De doelgroep verstandelijk beperkten met een Wlz-indicatie in de Hoeksche Waard neemt de komende jaren licht af. Dit hangt mede samen met een afname van het aantal jongere mensen in de gemeente en een toename van het aantal ouderen. Mensen met een verstandelijke beperking worden wat minder oud dan gemiddeld. Daarbij komt dat als mensen met een verstandelijke beperking ouder worden, zij ook te

maken krijgen met specifieke ouderenaandoeningen als dementie, en dan 'opschuiven' naar een andere categorie zorgbehoevendenden.

Op dit moment gaat het in de Hoeksche Waard op basis van de afgegeven indicaties om een groep van 600 mensen. Van deze groep hebben 570 personen behoefte aan een geclusterde woonvorm, de overige 30 hebben behoefte aan een woning waar zij met ambulante begeleiding zelfstandig kunnen wonen ('gespikkeld wonen'). De omvang van de groep mensen met een verstandelijke beperking met behoefte aan een geclusterde woonvorm zal op basis van de prognose gaan afnemen naar 510 in 2030 en 440 in 2040 (dan is volgens de prognose inmiddels sprake van een daling van de gehele bevolking).

Figuur 5.6: Gemeente Hoeksche Waard. Woningbehoefte mensen met een verstandelijke beperking, 2019 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2019, CIZ indicaties, Trendprognose 2019.

Het aantal mensen met een verstandelijke beperking die met begeleiding zelfstandig kunnen wonen, neemt door de jaren juist wat toe, naar 40 in 2025 en 50 in 2030<sup>3</sup>. Deze mensen hebben doorgaans behoefte aan een goedkope sociale huurwoning (een tweekamerappartement is doorgaans een goede optie) in een rustige woonomgeving. De ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking vaker met begeleiding in een reguliere woning wonen is meegenomen in de huishoudensprognoses waarop de woningbehoefte in de gemeente is gebaseerd (hoofdstuk 3). De behoefte van deze groep mensen is dus geen behoefte aan *extra* sociale huurwoningen. Het is vooral een behoefte aan sociale huurwoningen die tijdig *beschikbaar* moeten zijn en daarmee in belangrijke mate een kwalitatieve vraag naar voldoende woningen om aan de groep te kunnen toewijzen. De ervaring van HW Wonen is ook dat het aantal mensen die zorg of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en die een beroep doen op een sociale huurwoning toeneemt en dat de beschikbaarheid van de juiste woningen om te kunnen toewijzen tot knelpunten leidt.

We tekenen aan dat voor een compleet beeld van de woonbehoefte van mensen met een beperking de woonbehoefte van meer doelgroepen dan hier in beeld zijn gebracht relevant is. Dit betreft onder meer de woonbehoefte van mensen met een lichamelijke beperking en de woonbehoefte van mensen met psychiatrische achtergrond.

<sup>3</sup> De aanname ten aanzien van de trend van het aandeel mensen in de VG-doelgroep die zelfstandig woont met begeleiding, is gebaseerd op beleidsontwikkelingen en op gesprekken met deskundigen op het gebied van wonen en zorg in het kader van de ontwikkeling van de Woonzorgweter.

## 6 Woonbehoefte bijzondere doelgroepen

In hoofdstuk 6 gaan we aan de hand van een uitgevoerd 'quick scan' in op de woonbehoefte van een aantal specifieke bijzondere doelgroepen. We baseren ons op telefonische interviews met partijen die zicht hebben op de woonbehoefte en de zorgbehoefte van de betreffende groepen in de gemeente. Het betreft de groepen mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen (met behandeling), de maatschappelijke opvang, de jeugdzorg en detentie. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de woonbehoefte van statushouders en op de behoefte aan woonwagens en standplaatsen. Met de uitgevoerde quick scan is ernaar gestreefd een zo compleet mogelijk beeld te geven van de woonbehoefte van de genoemde groepen. Omdat is gebleken dat de benodigde informatie niet optimaal wordt geregistreerd bij de betrokken organisaties, bestaat het vermoeden dat de gepresenteerde uitkomsten nog niet volledig zijn.

### 6.1 Uitstroom Beschermd Wonen (BW)

Beschermd Wonen is voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer begeleid wonen niet voldoende is, is een kamer bij een instelling of een wooninitiatief nodig. Bij de huisvesting en begeleiding staat een stabiele omgeving en dagelijkse regemaat centraal.

#### *Actuele situatie*

Parnassia, Pameijer, Cavent en Zuidwester zijn aanbieders van Beschermd Wonen in de gemeente Hoeksche Waard.

#### *Vraag*

- Vanuit het behoefteonderzoek Short Stay Facility Hoeksche Waard (2018) liggen de schattingen van de behoefte aan Beschermd Wonen op 25 eenheden per jaar (10 eenheden Parnassia; 15 eenheden Cavent/Pameijer/Zuidwester).
- Gegevens van de centrumgemeente Nissewaard laten zien dat er in de Hoeksche Waard 45 plekken Beschermd Wonen gebruikt worden. Overigens, deze plekken worden niet per definitie gebruikt door mensen uit de Hoeksche Waard.
- Pameijer heeft in de basis geen wachtlijsten. Het kan zijn dat mensen voor een specifieke locatie niet gelijk terecht kunnen. Dan proberen zij mensen te begeleiden naar een andere locatie. Dit zijn volgens Pameijer enkele mensen per jaar.

#### *Uitstroom*

- Uitstroomcijfers van de centrumgemeente Nissewaard zijn niet beschikbaar. Een sluitend beeld over de omvang van de jaarlijkse uitstroom uit Beschermd Wonen ontbreekt daarom.
- Pameijer streeft volgens de norm naar een verblijfsduur van maximaal 3 jaar. Dit is niet voor iedere cliënt haalbaar. Er is momenteel nog een overgangsregeling die tot 2020 geldt, waarbij cliënten langer in Beschermd Wonen kunnen wonen. Pameijer verwacht dat het komende jaar de uitstroom zal toenemen. Zij geven aan dat cliënten die het betreft vooral een beroep gaan doen op de Wet Langdurige Zorg (Wlz), vanwege de chronische zorgbehoefte.
- Cavent geeft aan dat er gemiddeld drie vragers per jaar zijn die kunnen uitstromen en die zij niet meteen een plek kunnen geven. Dit komt omdat begeleiding vanuit Beschermd Wonen tijd vraagt en



niet iedereen daaruit kan uitstromen. Er stromen in de praktijk van Cavent weinig cliënten vanuit Beschermd Wonen naar zelfstandig met ambulante begeleiding uit. Dit komt omdat veel cliënten een zorgzwaarte hebben waarvoor intensievere begeleiding juist belangrijk is. Als cliënten uitstromen uit BW, dan zijn dit vaak jonge cliënten die zelfstandigheid (dagelijkse structuur, financiële onafhankelijkheid) hebben kunnen leren. Driekwart van de cliënten is ouder en stroomt nagenoeg niet uit. Cavent heeft momenteel circa 100 cliënten, waarvan er jaarlijks ongeveer vijf cliënten uitstromen naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding. Dit is een constant beeld in de afgelopen jaren.

- Als we de maximale verblijfsduur van drie jaar waar Pameijer naar streeft als uitgangspunt nemen, betekent dit bij de totale aanwezigheid van 45 plekken in de gemeente een jaarlijkse uitstroom uit het Beschermd Wonen van 15 personen. Als we uitgaan van een gemiddelde verblijfsduur van twee jaar, ligt de jaarlijkse uitstroom tussen de 20 en 25 personen.

#### ***Aandachtspunten***

Uitdagingen voor de huisvesting zijn de begeleiding naar goedkope huisvesting en kleine wooneenheden. In de beleving van zorgaanbieders komen deze woningen in de Hoeksche Waard te beperkt beschikbaar. Zorgaanbieders begeleiden cliënten zoveel mogelijk bij het zoeken naar een huurwoning bij HW Wonen, bijvoorbeeld bij het sparen van woonbonnen.

## **6.2 Uitstroom Maatschappelijke Opvang (MO)**

Er zijn verschillende vormen van Maatschappelijke Opvang (MO). In de praktijk van de Hoeksche waard gaat het vooral over dag- en nachtopvang en short stay opvang. Cliënten krijgen bij maatschappelijke opvang tijdelijke huisvesting en begeleiding bij het zelfstandig wonen. Mensen die voor dak- en thuislozenopvang aankloppen, zijn veelal mensen die vanwege een relatiebreuk op de korte termijn een woning nodig hebben. Daarnaast is er een groep daklozen die analfabeet is en/of digitaal minder goed onderlegd is, waardoor zij er niet goed in slagen een zelfstandige woning te krijgen. In de eerste plaats heeft deze groep huisvesting nodig, vervolgens volgt de behoefte aan begeleiding. Na enige tijd wordt de begeleiding afgebouwd, waarna doorstroom naar de reguliere woningmarkt plaatsvindt.

#### ***Actuele situatie***

- Stichting Op Weg Naar Huis en De Overbrugging zijn organisaties die zich actief inzetten om mensen vanuit een dak- of thuisloze situatie te huisvesten als tussenstap naar regulier wonen. Beide stichtingen zijn gevestigd in Oud-Beijerland. Het betreft particuliere organisaties en geen formele MO. Stichting Op Weg Naar Huis heeft 6 plekken in Oud-Beijerland om mensen tijdelijk te huisvesten met begeleiding. De Overbrugging heeft 21 kamers in Oud-Beijerland die zij aanbieden aan cliënten.
- In de regio verzorgt het Leger de Heils Maatschappelijke opvang op de locaties De Boeg en Opstap. De Boeg en Opstap verzorgen de MO voor de gemeente Nissewaard en de Zuid-Hollandse eilanden.

#### ***Vraag***

Integrale vraagcijfers voor de Hoeksche Waard zijn niet bekend. Initiatiefnemers hebben sinds kort een meldpunt daklozen Hoeksche Waard opgestart, waar hulpvragen centraal binnenkomen en worden geregistreerd.

- Vanuit het behoefteonderzoek Short Stay Facility Hoeksche Waard (2018) liggen de schattingen van de behoefte aan woonruimte voor dak- en thuislozen op vijf eenheden per jaar. Stichting Op Weg Naar Huis en De Overbrugging signaleren een toenemende druk.

- De instroom in De Boeg bedroeg in het eerste half jaar van 2019 52 mensen en in de Opstap 22 mensen. Op jaarbasis zouden dat er dan zo'n 150 zijn. Als we er van zouden uitgaan dat de instroom vanuit gemeenten binnen het verzorgingsgebied gelijkmatig is, betreft het (op basis van het aandeel van de inwoners) per jaar zo'n 45 mensen uit de Hoeksche Waard.
- Uit gegevens over de Maatschappelijke Opvang van vrouwen en jongvolwassenen van de centrumgemeente Nisselanden blijkt in de Hoeksche Waard sprake van een instroom van zo'n 10 vrouwen per jaar en van zo'n 20 jongvolwassenen per jaar.

#### *Uitstroom*

- Stichting Op Weg Naar Huis geeft aan dat er in Hoeksche Waard wachtlijsten zijn voor huisvesting. De omvang van deze wachtlijsten is niet bekend. Ter referentie, in de gemeente Goeree Overflakkee zijn er 120 dak- en thuislozen die volgens Stichting Op Weg Naar Huis een plek zoeken voor tijdelijke opvang als opstap naar regulier wonen. Hoeksche Waard is een aanzienlijk grotere gemeente dan Goeree Overflakkee.
- In 2018 had De Overbrugging 24 aanmeldingen voor wonen in Hoeksche Waard. De redenen van aanmelding zijn meestal van dien aard dat woonruimte een eerste prioriteit is. De Overbrugging geeft aan dat woonruimte niet altijd beschikbaar is. Cliënten die niet meteen geholpen kunnen worden gaan verder zoeken en laten zich vaak niet op een wachtlijst zetten. De werkelijke vraag naar dak- en thuisloze opvang is daarmee voor de betrokken organisaties lastig in te schatten.
- De uitstroom vanuit de faciliteiten van De Boeg en Opstap naar de Hoeksche Waard schatten wij op basis van de gegevens over de totale regio in op zo'n 15 à 20 personen per jaar.
- De uitstroom van vrouwen uit de MO ramen wij in de Hoeksche Waard op ongeveer 10 per jaar. De uitstroom van jongvolwassenen uit de MO naar de Hoeksche Waard bedraagt naar schatting zo'n 15 per jaar.

#### *Aandachtspunten*

- De Overbrugging geeft aan dat doorstroming naar een zelfstandige woning in de Hoeksche Waard momenteel moeilijk gaat. De mogelijkheden zijn volgens hen beperkt door het ontbreken van snel beschikbaar aanbod. In 2018 lag de gemiddelde wachttijd voor een zelfstandige woning voor cliënten van De Overbrugging op anderhalf jaar.
- Wat eveneens meespeelt bij de overgang naar regulier wonen, is dat het voor een betrokkene tijd kost om de schuldenproblematiek op te lossen. Een cliënt kan pas zelfstandig gaan huren als zijn financiële situatie helder is. HW Wonen en Cavent hebben de handen ineengeslagen met een pilot om de overgang van maatschappelijke opvang naar zelfstandig wonen met de juiste begeleiding te bevorderen. De bewoner start de bewoning met een zorgwooncontract, dat na verloop van tijd wordt omgezet naar een regulier contract.

## 6.3 Uitstroom Jeugdzorg

Jeugdzorg is er voor de begeleiding van jongeren en het gezin. Wanneer jongeren 18 jaar worden vallen zij buiten de Jeugdzorg. Ondersteuning die zij voorheen kregen moeten zij vervolgens bij de Wmo gaan regelen. In de Hoeksche Waard zijn er verlengde jeugdhulpregelingen. Jongeren die vanuit de Jeugdzorg niet meteen doorkunnen naar de Wmo, krijgen de mogelijkheid om langer van zorg gebruik te maken. Hiermee willen instanties de overgang van verschillende wetten en financieringsvormen soepeler laten verlopen. Wanneer de jongeren 18 worden, hebben zij doorgaans behoefte aan een reguliere zelfstandige woning. Sommigen hebben daarnaast ook ambulante begeleiding nodig.

### *Actuele situatie*

Serviceorganisatie Jeugd ZHZ geeft aan dat een aantal jongeren gebruik maakt van de verlengde jeugdzorgregeling. Deze jongeren willen op zichzelf gaan wonen. Jeugdteam Hoeksche Waard begeleidt de jongeren naar zelfstandig wonen. Jeugdteam Hoeksche Waard geeft aan dat zij geregeld meemaken dat jongeren niet aan een woning kunnen komen. Zij zijn in de praktijk afhankelijk van HW Wonen voor een sociale huurwoning. Jeugdteam Hoeksche Waard geeft aan dat de wachttijd voor een goedkope sociale huurwoning ongeveer drie jaar is. HW Wonen herkent deze lange wachttijd overigens niet. De jongeren die het hier betreft kunnen doorgaans niet terecht bij BW-locaties omdat zij daarvoor een onvoldoende zware zorgbehoefte hebben. Daarom vallen deze jongeren in de praktijk vaak tussen wal en schip. Zij moeten dan bij hun ouders blijven wonen, terwijl zij op zichzelf willen wonen. Naar schatting van het Jeugdteam zijn dit circa 15 tot 20 jongeren per jaar.

### *Vraag*

- Het behoefteonderzoek Short Stay Facility Hoeksche Waard (2018) laat een behoefte zien van 36 kleine eenheden per jaar in de Hoeksche Waard.
- Jeugdteam Hoeksche Waard schat dit op 15 à 20 woningen of wooneenheden per jaar.

### *Aandachtspunten*

- De vraag van deze jongeren richt zich op een kleine woning/appartement. Zij hebben aan één kamer genoeg. Begeleiding op afroep zou voor veel jongeren wenselijk zijn, zodat zij met lichte begeleiding toch zelfstandig kunnen wonen.

## 6.4 Uitstroom detentie

Na een periode in detentie is het terugkeren in de maatschappij een grote stap. Ex-gedetineerden kunnen problemen ervaren met huisvesting, financiën, sociaal of psychisch functioneren en zinvolle dagbesteding. Meldpunt Zorg en Overlast van de GGD ZHZ zet zich in voor het begeleiden van ex-gedetineerden.

### *Vraag*

- Dit jaar heeft 1 persoon zich bij de gemeente Hoeksche Waard gemeld die vanuit de overgang van detentie op zoek was naar een woning. Deze persoon is verder geholpen. De gemeente geeft aan het lastig te vinden een inschatting te maken van de totale potentiële vraag, omdat ze alleen weten van de mensen die bij hen aankloppen. Als wordt aangenomen dat mensen die niet aankloppen zelf oplossingen vinden, is de woningvraag door uitstroom uit detentie waarvoor een oplossing moet worden gevonden beperkt. Als het zich voordoet betreft het dan maatwerk.

### *Aandachtspunten*

- De woningvraag van ex-gedetineerden richt zich vooral op de sociale huursector. De tijdige beschikbaarheid van een woning is van belang, evenals de betaalbaarheid.

## 6.5 Statushouders

De grote piek in de instroom van asielzoekers van enkele jaren geleden ligt achter ons. Er is momenteel sprake van een beduidend lagere woningbehoefte voor de groep die een verblijfsstatus verkrijgt dan ten

tijde van het vorige onderzoek. De huisvestingstaakstelling voor Hoeksche Waard in 2019 bedraagt 60 statushouders. Bij een veronderstelde gemiddelde woningbezetting van 1,9 personen, betekent dit een behoefte aan 30 corporatiewoningen in 2019. Voor de jaren erop verwachten wij dat dit aantal ongeveer stabiel zal blijven. Deze vraag is geen extra vraag bovenop de geprognosticeerde ontwikkeling van de woningbehoefte, maar zit trendmatig in de gebruikte prognose.

Tabel 6.1: Verwachte woningbehoefte in Hoeksche Waard ten behoeve van de huisvesting van statushouders, 2019 - 2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Taakstelling (personen)	119	124	60	60	60	60
Gemiddelde woning-bezetting <sup>1</sup>		1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
Woningbehoefte						
Op basis van taakstelling		65	30	30	30	30
Bij niveau 2016 (piek)				110	110	110
Realisatie (personen) <sup>2</sup>	188	112				

<sup>1</sup> Bron: Divosa Benchmark indicatoren huisvesting statushouders op basis van referentiegemeenten, peildatum medio 2018.

<sup>2</sup> Bron: Aedes datacentrum.

Ter referentie: als wordt uitgegaan van de toestroom zoals die er in 2016 was, in recente jaren was dit de piek in de woningvraag voor de huisvesting van statushouders, dan gaat het om een veel grotere behoefte, van 110 woningen per jaar.

De woningbehoefte van (jonge) statushouders kan mede worden ingevuld met de inzet van flexibele (tijdelijke) woonvormen.

## 6.6 Woonwagens en standplaatsen

Gemeenten moeten in hun woonbeleid aandacht hebben voor de woonbehoefte van woonwagengebrowsers. Het Ministerie van BZK heeft een beleidskader opgesteld over de wijze waarop gemeenten hier invulling aan kunnen geven. Onderdeel hiervan is het uitvoeren van een behoefte-inventarisatie; hoe verhoudt het aanbod aan standplaatsen en woonwagens zich tot de vraag en is sprake van een wachtlijst.

Op dit moment zijn in de gemeente de volgende standplaatsen en woonwagens aanwezig:

Tabel 6.2: Hoeksche Waarde. Woonwagenlocaties en standplaatsen, 2019

Dorp	Locatie	Aantal standplaatsen en woonwagens	Lege standplaatsen
Numansdorp	Middelsluisdijk ZW 111	6 (3 huurwagens, 1 particulier)	2
Klaaswaal	Boomdijk	8?	
Oud-Beijerland	Borderwijkstraat 5 t/m 11	5 (3 huurwagens)	2
Oud-Beijerland	Zoomwijkstraat 186 t/m 190	3 (2 huurwagens, 1 particulier)	
<b>Totaal</b>		<b>22</b>	<b>4</b>

Bron: Gemeente Hoeksche Waard.

Er zijn in de gemeente Hoeksche Waard naar schatting 22 woonwagenstandplaatsen aanwezig (over het aantal standplaatsen op de locatie in Klaaswaal bestaat voor ons geen zekerheid, dit is een particuliere locatie). Van de 22 standplaatsen zijn er 4 op dit moment niet in gebruik.

Er is op dit moment geen mogelijkheid voor belangstellenden voor een woonwagen om zich op een wachtlijst te laten plaatsen. Uit overleg met de woonwagenbewoners in de gemeente blijkt de volgende aanvullende behoefte:

- Op de locatie Zoomwijklaan in Oud-Beijerland staan nu drie woonwagens. In een van de woonwagens woont een vader met twee kinderen die alle drie zelfstandig zouden willen wonen op een andere locatie (het is ons niet bekend welke locatie hun voorkeur heeft). Dit betekent dat elders behoefte is aan drie standplaatsen en woonwagens en op deze locatie dan een standplaats met woonwagen zal vrijkomen.
- Op de locatie Borderwijkkring in Oud-Beijerland is er animo voor vijf extra woonwagens. Er zijn op dit moment twee standplaatsen leeg op deze locatie. Dit betekent dat voor zover nu bekend er behoefte is aan drie extra standplaatsen en woonwagens op deze locatie. De vijf mensen die belangstelling hebben voor een plek zijn twee inwonende kinderen die op zichzelf willen gaan wonen, een familielid van elders dat op de locatie wil wonen en twee mannen (familie) waarvan er één op dit moment dakloos is en één in een reguliere woning woont maar weer in een woonwagen zou willen wonen.
- Op de locatie Numansdorp is behoefte aan één extra standplaats en woonwagen. Er zijn drie inwonende kinderen van woonwagenbewoners op deze locatie die op zichzelf willen wonen. Daar staat tegenover dat er op dit moment twee lege plekken zijn.

Per saldo is er op basis van de bekende gegevens dus in elk geval behoefte aan zes extra standplaatsen en woonwagens in de Hoeksche Waard. De gemeente Hoeksche Waard is voornemens een wachtlijst te openen voor belangstellenden voor een woonwagenstandplaats. Dit kan tot een toename van de behoefte in de gemeente leiden.

#### *Aandachtspunten*

BZK raadt aan ook te kijken naar de huisvestingssituatie van de woonwagenbewoners. Met hoeveel mensen wordt er in een woonwagen gewoond? Welke generaties wonen samen in een woonwagen? Is dat een gewenste situatie? Omdat het voor de gemeente niet mogelijk is op basis van de BRP te bepalen hoe er op de woonwagenstandplaatsen wordt gewoond, kunnen wij hier geen integraal inzicht in geven.

## 6.7 Overzicht woonbehoefte speciale doelgroepen

Samengevat schatten wij de jaarlijkse woningbehoefte die voortkomt uit de huisvesting van de genoemde bijzondere doelgroepen die in beeld zijn als volgt in:

Doelgroepen	Jaarlijkse woningbehoefte
Uitstroom Beschermd Wonen	15 à 20 woningen of wooneenheden
Uitstroom Maatschappelijke Opvang	40 à 45 woningen
Uitstroom Jeugdzorg	15 à 20 woningen/wooneenheden
Uitstroom detentie	1 woning
Huisvesting statushouders	30 woningen
<b>Totaal sociale huur</b>	<b>100 à 115 woningen of wooneenheden</b>

Het betreft geen aanvullende woningbehoefte bovenop de in hoofdstuk 3 geprognosticeerde behoefte, het extramuraliseringsbeleid is onderdeel van de gehanteerde prognose. Zoals beschreven is de uitdaging vooral de tijdsgevoelige beschikbaarheid van een geschikte woning als mensen kunnen uitstromen. Uitgaande van een mutatiegraad in de sociale huursector van 7%, is zo'n 15% à 20% van de jaarlijks vrijkomende sociale huurwoningen nodig voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.



## Bijlage 1: Achterliggende cijfers vraag naar wonen en zorg ouderen

Gebied	Periode	Vraag wonen en zorg				
		Regulier wonen	Geclusterd wonen (zonder zorg)	Geclusterd wonen (zorg nabij)	Geclusterd wonen (24-uurszorg)	Woonzorg PG (dementie)
Gemeente	2019	9.950	790	720	300	400
	2025	11.440	1.040	1.010	360	520
	2030	12.370	1.260	1.250	430	620
	2035	12.990	1.480	1.530	540	770
	2040	13.360	1.640	1.740	590	850
Goudswaard	2019	200	15	15	5	10
	2025	230	20	20	5	10
	2030	245	25	25	10	10
	2035	260	30	30	10	15
	2040	265	35	35	10	15
Heinenoord	2019	340	25	25	10	15
	2025	395	35	35	10	20
	2030	425	45	45	15	20
	2035	445	50	55	20	25
	2040	460	55	60	20	30
Strijen	2019	1.010	80	75	30	40
	2025	1.160	105	100	35	55
	2030	1.255	130	125	45	65
	2035	1.315	150	155	55	80
	2040	1.355	165	175	60	85
Oud-Beijerland	2019	2.645	220	185	85	100
	2025	3.040	280	275	105	135
	2030	3.280	335	330	110	170
	2035	3.450	390	405	145	205
	2040	3.545	430	460	155	230
Klaaswaal	2019	465	35	35	15	20
	2025	535	50	45	15	25
	2030	580	60	60	20	30
	2035	610	70	70	25	35
	2040	625	75	80	30	40
Maasdam	2019	410	35	30	10	15
	2025	470	45	40	15	20
	2030	510	50	50	20	25
	2035	535	60	65	20	30
	2040	550	70	70	25	35
Mijnsheerenland	2019	565	45	40	15	25
	2025	650	60	60	20	30
	2030	705	70	70	25	35
	2035	740	85	85	30	45
	2040	760	95	100	35	50
Nieuw-Beijerland	2019	400	30	30	10	15
	2025	455	40	40	15	20
	2030	495	50	50	15	25
	2035	520	60	60	20	30
	2040	535	65	70	25	35
Numansdorp	2019	1.080	85	80	35	45

Gebied	Periode	Vraag wonen en zorg				
		Regulier wonen	Geclusterd wonen (zonder zorg)	Geclusterd wonen (zorg nabij)	Geclusterd wonen (24-uurszorg)	Woonzorg PG (dementie)
	2025	1.245	115	110	40	55
	2030	1.345	135	135	45	65
	2035	1.415	160	165	60	85
	2040	1.455	180	190	65	90
Piershil	2019	195	15	15	5	10
	2025	225	20	20	5	10
	2030	245	25	25	10	10
	2035	255	30	30	10	15
	2040	265	30	35	10	15
Puttershoek	2019	905	70	65	25	35
	2025	1.040	95	90	35	45
	2030	1.125	115	115	40	55
	2035	1.180	135	140	50	70
	2040	1.215	150	160	55	75
's-Gravendeel	2019	1.030	80	75	30	40
	2025	1.180	105	105	35	55
	2030	1.280	130	130	45	65
	2035	1.340	155	160	55	80
	2040	1.380	170	180	60	90
Westmaas	2019	260	20	20	10	10
	2025	300	25	25	10	15
	2030	325	35	35	10	15
	2035	345	40	40	15	20
	2040	350	45	45	15	20
Zuid-Beijerland	2019	445	35	30	15	20
	2025	515	45	45	15	25
	2030	555	55	55	20	30
	2035	580	65	70	25	35
	2040	600	75	80	25	40