

Marktonderbouwing Molenpolder

Midstate, VolkerWessels Vastgoed,
AM, gemeente Hoeksche Waard

12 november 2025
Definitief



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	12 november 2025
TITEL	Marktonderbouwing Molenpolder
OPDRACHTGEVER	Midstate, VolkerWessels Vastgoed, AM, gemeente Hoeksche Waard
AUTEUR(S)	
PROJECTNUMMER	7968.100
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Locatie Molenpolder	7
2 Beleidskaders	8
3 Marktontwikkelingen	11
3.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	11
3.2 Verhuisbewegingen	12
3.3 Druk op de woningmarkt	13
4 Woningbehoefte komende jaren	15
4.1 Verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling	15
4.2 Kwalitatieve woningbehoefte	17
4.3 Behoefte en benodigde plancapaciteit	18

Samenvattende conclusies

Invulling van de locatie Molenpolder

VolkerWessels Vastgoed, Midstate, AM en de gemeente Hoeksche Waard werken momenteel aan de uitwerking voor de gebiedsontwikkeling in de Molenpolder in Numansdorp. Deze locatie biedt ruimte voor ontwikkeling van 1.500 woningen. Het totale programma bestaat uit 450 woningen sociaal (30%), 555 woningen middeldure koop en/of middeldure huur (37%) en 495 woningen in het dure segment (33%). Daarmee komt op deze locatie een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen tot stand.

Locatie sluit in belangrijke mate aan op huidige beleidskaders

De invulling van de locatie past in belangrijke mate binnen de huidige beleidskaders. Aandachtspunt is dat de locatie volgens de definitie van de Ladder voor duurzame verstedelijking buiten bestaand gebied is gelegen. Dit betekent dat naast een onderbouwing van de woningbehoefte ook moet worden gekeken of er alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn.

Sterke stijging van bevolking en woningvoorraad

De afgelopen jaren is zowel het aantal inwoners als de woningvoorraad in de gemeente Hoeksche Waard sterk toegenomen. Sinds 2015 is de bevolking met 7,2% toegenomen. Deze groei komt met name door binnenlandse migratie. Het aantal inwoners in Numansdorp is sinds 2015 nog sterker toegenomen (+11%). Het vestigingssaldo heeft een sterke relatie met de woningbouwproductie in de afgelopen jaren. Sinds 2015 is de woningvoorraad met ruim 3.700 woningen gegroeid. Dit komt neer op een groei van 10,2% in tien jaar tijd. Dit is hoger dan de landelijke trend (9,0%) en beduidend hoger dan de groei van de voorraad in de provincie Zuid-Holland (7,2%) in dezelfde periode.

Locatie is interessant voor een brede doelgroep

De locatie Molenpolder is vanwege haar ligging een aantrekkelijke locatie voor veel verschillende doelgroepen. De locatie biedt ruimte voor jonge huishoudens, gezinnen en ouderen die door willen stromen naar een passende woning. Naast het bedienen van de lokale vraag zal de ontwikkeling in belangrijke mate inspelen op de woningbehoefte uit de regio.

Druk op de woningmarkt in Hoeksche Waard sterk opgelopen

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien we terug in de sterke prijsontwikkeling in de afgelopen jaren en de afname van het beschikbare aanbod. In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de mediane verkoopprijs € 480.500. Daarnaast staan koopwoningen in de gemeente Hoeksche Waard gemiddeld slechts 51 dagen te koop (bron NVM).

Ook komende jaren grote vraag naar woningen

In de periode tot 2045 is er voor de Hoeksche Waard een aanzienlijke woningvraag geraamd. In de periode 2025 tot 2035 is de woningbehoefte geraamd op +3.840 (migratievariant laag) en +4.305 woningen (migratievariant hoog). Dit komt neer op +385 tot +430 woningen per jaar. In het scenario versnellen woningbouw is de groei tot 2035 geraamd op +490 woningen in deze periode. In dit scenario ligt de jaarlijkse toevoeging ongeveer +60 woningen per jaar hoger dan de gemiddelde productie in de periode 2020 tot en met 2024.

In de periode tot 2040 ligt de gewenste toevoeging op +5.245 tot +5.945 woningen. Dit komt neer op circa +350 tot +400 woningen per jaar over deze periode in de Hoeksche Waard. Dit sluit aan bij de gemiddelde woningtoename in de afgelopen jaren. In het scenario versnellen woningbouw is de behoefte tot 2040 geraamd op +6770 woningen. De verwachte opnamecapaciteit in de Molenpolder is geraamd op 100 tot 150 woningen per jaar.

Invulling kwalitatieve woningvraag

De gewenste toevoeging in Hoeksche Waard aan sociale huur is geraamd op 25% en de vraag naar middeldure huur 12%. Er is niet of nauwelijks vraag naar dure huurwoningen.

Er is een blijvende vraag naar eengezinskoopwoningen; zowel in het segment tot € 400.000 als in de prijsklasse daarboven. Daarnaast is er een relatief grote vraag naar (betaalbare) koopappartementen tot € 400.000. De vraag naar appartementen betreft niet alleen maar woontorenachtige concepten en kan variëren van 'rug aan rug' woningen, wonen in een hof (eventueel gestapeld), tot andere concepten waar comfortabel wonen, passend en levensloopbestendigheids centraal staan.

Het voorgenomen programma (30% sociaal, 37% middeldure koop en / of middeldure huur, 33% dure segment) lijkt aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.

Overcapaciteit nodig om voldoende nieuwbouw te realiseren

De praktijk leert dat een deel van de nieuwbouwplannen op de planningslijst wordt aangepast, vertraging oploopt of soms zelfs helemaal niet tot uitvoering komt. Om toch in te kunnen spelen op de woningbehoefte is daarom enige mate van overcapaciteit in de programmering noodzakelijk. In de regel is een capaciteit van 130% aan plancapaciteit gewenst om het gewenste productieniveau te kunnen halen. Voor de gemeente Hoeksche Waard betekent dit dat in de periode tot 2035 een plancapaciteit van circa 5.595 woningen nodig is om in te kunnen spelen op de behoefte van 4.305 woningen in de komende jaren. Om in de behoefte tot 2040 (+5.945 woningen) te kunnen voorzien is een plancapaciteit van +7.730 woningen nodig.

In het scenario versnellen woningbouw is er op korte termijn een grotere planvoorraad nodig. Om in de periode tot 2035 4.855 woningen te kunnen bouwen is een plancapaciteit van circa 6.310 woningen nodig.

De huidige netto plancapaciteit (2025-2034) in de gemeente Hoeksche Waard bedraagt 6.355 woningen. In het door Gedeputeerde staten vastgestelde woningbouwprogramma is de locatie 't Hooft en Van Prooijen, met 200 woningen, reeds opgenomen. In het gemeentelijke programma zijn daarnaast ook 1.050 woningen op de locatie Molenpolder opgenomen. Exclusief de Molenpolder (1.050 woningen) maar inclusief 't Hooft en Van Prooijen staan er 5.305 woningen in het programma. Als we de benodigde plancapaciteit van de migratievariant hoog afzetten tegen de gewenste plancapaciteit tot 2035 dan is er ruimte voor toevoeging van minimaal 490 woningen op de locatie Molenpolder. Dit is inclusief de ontwikkeling van 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Dit betekent dat er in de periode 2035-2040 ruimte is voor realisatie van het overige programma op de locatie Molenpolder (1.010 van de 1.500 woningen).

In het scenario versnellen woningbouw is er in de periode tot 2035 ruimte voor toevoeging van 1.005 aan woningbouwplannen. In dit geval kunnen 1.205 woningen gerealiseerd worden op de locatie Molenpolder. Dit is inclusief 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Het overige deel (295 woningen) kan in de periode na 2035 worden gerealiseerd. In dit scenario is er meer ruimte om in te spelen op de actuele marktvraag waarbij het accent ligt op het versnellen van het woningbouwprogramma. De behoefte komt in de periode tot 2035 uit op toevoeging van circa 490 woningen per jaar en dit is ongeveer 60 woningen per jaar meer dan de gemiddelde nieuwbouwproductie in de periode 2020 tot en met 2024.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

VolkerWessels Vastgoed, AM, Midstate en de gemeente Hoeksche Waard werken momenteel aan de uitwerking voor de gebiedsontwikkeling in de Molenpolder. Het poldergebied ligt aan de zuidkant van Numansdorp en is gelegen aan het Hollands Diep. De ontwikkellocatie biedt ruimte voor realisatie van circa 1.500 woningen. Deze 1.500 woningen zijn inclusief 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. De 200 woningen staan in het gemeentelijk woningbouwprogramma in de door GS vastgestelde programmering. Een belangrijk onderdeel voor de verdere uitwerking van het Masterplan is de onderbouwing van de woningbehoefte. Hierbij is het essentieel dat de geplande woningen en woonmilieus aansluiten bij de (regionale) vraag. De precieze invulling van het programma naar type, eigendomsvorm en prijsniveau wordt nog nader uitgewerkt. De locatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is daarmee buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte moet ook worden beoordeeld of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn.

Figuur 1.1: Ligging planlocatie Molenpolder



Companen heeft in 2022 een ladderonderbouwing opgesteld voor de Molenpolder. De provincie Zuid-Holland heeft in een zienswijze aangegeven dat het plan niet op de 3 hectarekaart staat. Als een plan niet op de 3 hectarekaart staat wordt daaraan niet meegewerkt. De gemeente is met de provincie in gesprek over het verlenen van medewerking aan het plan. Uit dit onderzoek moet de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte blijken en moet worden nagegaan of deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld.

De centrale onderzoeksvragen luiden als volgt:

- Hoe heeft de woningbehoefte zich in de afgelopen tien jaar ontwikkeld in de Hoeksche Waard?
- Hoe groot is de woningbehoefte in Hoeksche Waard en op de locatie Molenpolder in het bijzonder?
- Wat is de invloed van de actuele druk op de woningmarkt in de Hoeksche Waard en Numansdorp in het bijzonder?
- Welke woonvormen en prijsniveaus passen daarbij?
- Wat is een kansrijke invulling van de locatie?
- Hoe verhoudt het plan Molenpolder zich tot de woningbouwprogrammering in de gemeente Hoeksche Waard?

Opzet van het onderzoek

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van divers onderzoeksmateriaal, waaronder: CBS, Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard 2024 en Primos 2024. Naast de cijfermatige analyses is gebruik gemaakt van marktadviezen die zijn opgesteld door makelaar Ooms Veldhoen & Romeijn en Atta Makelaars.

1.2 Locatie Molenpolder

De planlocatie ligt aan de zuidkant van Numansdorp in de gemeente Hoeksche Waard. Deze gemeente is in 2019 gevormd uit de vijf voormalige gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen. De nieuwe gemeente, en tevens regio, wordt in het noorden begrensd door de Oude Maas en het stedelijk gebied van de regio Rotterdam. Aan de oostzijde gaat het over in het stedelijke gebied van de Drechtsteden. Ten zuiden ligt het Hollandsch Diep en provincie Noord-Brabant en ten westen de eilanden Voorne-Putten (onderdeel van de Rotterdamse regio met o.a. Spijkenisse) en Goeree-Overflakkee.

Figuur 1.2: Afbakening plangebied Molenpolder



De Hoeksche Waard is een relatief open landschap aan de rand van de randstad met karakteristieke dorpen, polders, landbouw, natuur en recreatie. De A29 doorkruist de gemeente op enkele kilometers van de planlocatie. De Molenpolder is gelegen tussen Numansdorp en het Hollandsch Diep. Het totale plan biedt ruimte voor 1.500 reguliere woningen. Hieronder vallen de 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Het totale programma bestaat uit 450 woningen sociaal (30%), 555 woningen middeldure koop en/of middeldure huur (37%) en 495 woningen in het dure segment (33%). De precieze invulling in woningtypologie wordt nog nader uitgewerkt.

Plan biedt unieke woonmilieu voor brede doelgroep

De Molenpolder ligt zowel tegen Numansdorp als tegen het Hollands Diep aan en zorgt voor verbinding tussen deze twee gebieden. In het inrichtingsvoorstel is veel ruimte gereserveerd voor water. Dit voegt een bijzondere kwaliteit aan dit gebied toe. Het plan is gelegen naast de Torensteepolder dat recent in ontwikkeling is gebracht. Vanwege haar ligging en bijzondere kwaliteiten speelt het in op de vraag vanuit een brede doelgroep. Zowel vanuit de eigen gemeente als vanuit de regio.

2 Beleidskaders

Regionale woonvisie 2030

In juni 2017 is de Regionale woonvisie 2030 'Wonen in een vitale Hoeksche Waard' vastgesteld. In deze woonvisie staat het begrip vitaliteit centraal. Hierbij gaat het er in essentie om dat de regio in staat is om op eigen kracht goed te kunnen blijven functioneren. Daar is voldoende aanbod van dagelijkse voorzieningen op het gebied van onderwijs, zorg- en welzijn en detailhandel voor nodig. En uiteraard ook voldoende inwoners om die voorzieningen in stand te kunnen houden.

In de komende jaren zal de gemeente een beleid voeren dat zich richt op het omgaan met de gevolgen van de vergrijzing en ontgroening. Hiervoor zet de gemeente in op:

1. Het realiseren van voldoende nieuwbouw om te kunnen voorzien in de toename (a.g.v. gezinsverdunding) van de reguliere woningbehoefte van de eigen bewoners;
2. Het realiseren van nieuwbouw om extra instroom van gezinnen te kunnen faciliteren;
3. Een vergroting van het aantal (voor senioren) geschikte woningen.

De regionale woonvisie zet dus in op het faciliteren van de eigen woningbehoefte en daarnaast het aantrekken van huishoudens van buiten de eigen regio. Dat betekent dat er niet alleen aandacht is voor een thema als wonen en zorg, dat in een vergrijzende regio van groot belang is, maar ook voor bereikbaarheid, duurzaamheid en voorzieningen (zoals cultuur en onderwijs) die juist voor de jongere huishoudens van belang zijn.

In de Uitvoeringsbepalingen Wonen zijn het woningbouwprogramma en de doelen van de regionale woonvisie aangescherpt. Hierin is aangegeven dat:

- De gemeente bouwt naar behoefte. Voor de omvang van de woningbouwprogrammering gaan we uit van een de bandbreedte van de toegestane plancapaciteit en toegestane plancapaciteit +30% (in verband met planuitval). Daarbij wordt rekening gehouden met de vervangingsopgave (sloop-nieuwbouw).
- De behoefteverdeling naar hoogte van het inkomen is 2/3 betaalbaar, waarvan 30% sociale huur (30% van 67%). Ofwel van de totale woonvoorraad moet tenminste 30% woningbouw voor lage inkomens, 37% voor middeninkomens en maximaal 33% voor de hoge inkomens zijn.
- Voor de nieuwbouwopgave ligt de focus op locaties in de dorpen (inbreidingslocaties) binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD), bebouwingslinten en concentraties; transformatie en leegstandslocaties, naast de 4 bekende grotere uitbreidingslocaties in de Hoeksche Waard.

Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn voor de gehele fysieke omgeving en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid van de provincie. De provincie heeft 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon. Ten aanzien van woningbouw is met name ambitie 6 van belang: "Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit".

Zuid-Holland wil een aantrekkelijke, duurzame, concurrerende toonaangevende provincie zijn, waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke en gezonde woonomgeving. Iedereen moet zich thuis

kunnen voelen in sterke steden en dorpen. Daarvoor moeten er voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit en passende mobiliteitsvoorzieningen. Daarbij wordt een integrale afweging gemaakt tussen landschappelijk belang, ruimte voor woningen en bedrijven.

De ambitie is geconcretiseerd in een drietal beleidsdoelen:

1. Voldoende juiste woningen op de juiste plek.
2. Vitaliteit en kwaliteit van de leefomgeving.
3. Afspraken met de regio's.

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Gemeenten maken daartoe in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's.

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transities waar de provincie voor staat. Het toevoegen van woningen als enige of primaire oplossing voor

behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij de provincie. Deze worden door de provincie integraal afgewogen en afhankelijk daarvan opgenomen op de 3 hectare-kaart.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening definieert de provincie Zuid-Holland een stedelijke ontwikkeling als volgt:

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

3 hectare-kaart

Op de kaart met grote buitenstedelijke bouwlocaties, ook wel genoemd '3 hectare-kaart' zijn stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied aangegeven met een omvang van 3 hectare of meer. De 3

hectare-kaart maakt onderdeel uit van de Omgevingsverordening (bijlage II, kaart 19). In de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan / omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied met een omvang van 3 hectare of meer, mogelijk kan maken als die ontwikkeling is opgenomen op de 3 hectare-kaart. Daarmee ligt het eindoordeel over deze grote stedelijke ontwikkelingen bij Provinciale Staten.

Uitgangspunt voor het opnemen van een woningbouwlocatie op de '3 hectare-kaart' is dat het gaat om een reële ontwikkeling. Binnen een periode van ten hoogste 10 jaar moet er voldoende behoefte bestaan voor ontwikkeling van de woningbouwlocatie. De woningbouwopgave is groot en het versnellen van de bouwproductie is nodig. Daarom is in de provinciale omgevingsvisie opgenomen dat na een periode van 5 jaar een tussentijdse evaluatie wenselijk is. Als er op dat moment geen zicht is op realisatie moet worden bezien of de locatie nog wel nodig is, zodat er eventueel ruimte ontstaat voor een andere locatie.

In de gemeente Hoeksche Waard zijn momenteel 9 locaties opgenomen op de '3 hectare-kaart'. Naast Torensteepolder fase 1a, 1b, 1c en 1d in Numansdorp gaat het onder andere om de locatie Stougjeswijk.

Gebiedsprogramma Hoeksche Waard

De provincie Zuid-Holland en het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard hebben samen een gebiedsprogramma opgesteld, waarin zij samenwerken aan de opgaven van de regio. Het gaat specifiek in op duurzame landbouw, energie, bereikbaarheid, natuur en recreatie en demografische opgaven. De in dit programma geconstateerde opgaven, zoals bereikbaarheid met auto, OV en fiets en verblijfs- en dagrecreatie, liggen in het verlengde van de regionale woonvisie, maar gaan niet expliciet in op de woningbouwopgave. Wel wordt er

geconstateerd dat de Hoeksche Waard eventueel van betekenis kan zijn in de grote druk op de woningmarkt in de Rotterdamse regio.

Conclusies

De ontwikkeling van Molenpolder kan een belangrijke bijdrage leveren aan de autonome behoefte vanuit Numansdorp en het aantrekken van jonge huishoudens, gezinnen en doorstromers uit de regio. Daarnaast levert het plan, door de ligging en stedenbouwkundige opzet, een belangrijke kwaliteitsimpuls aan de gemeente en bevordert daarmee de vitaliteit en kwaliteit van de leefomgeving. Het plan is gericht op het benutten van de potentie van het gebied gelegen tussen Numansdorp en Hollands Diep en zorgt voor verbinding tussen deze twee gebieden. Tot slot levert de ontwikkeling van Molenpolder een belangrijke bijdrage aan het realiseren van een gedifferentieerde woningvoorraad. Daar staat tegenover dat de Molenpolder een buitenstedelijke locatie betreft en dat deze op dit moment niet is opgenomen op de 3 hectare-kaart.

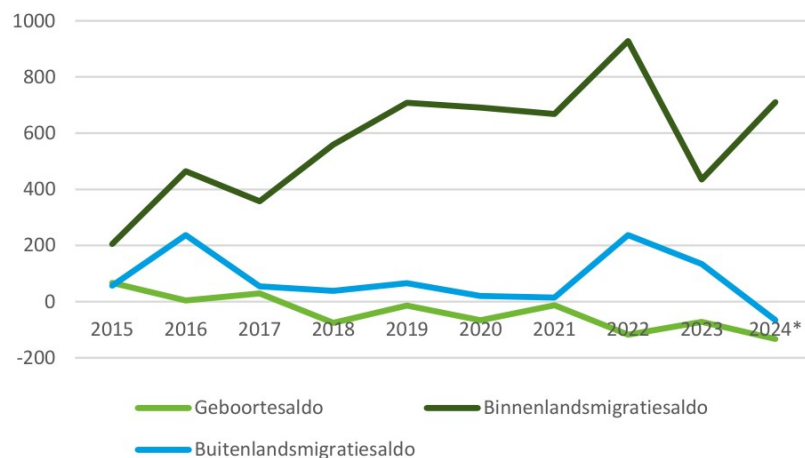
3 Markontwikkelingen

3.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Aantal inwoners met 6.130 inwoners toegenomen

De gemeente Hoeksche Waard telt per 1 januari 2025 bijna 90.770 inwoners. Sinds 2015 is de gemeente met ruim 6.130 inwoners toegenomen. Dit is een groei van 7,2%. Deze groei komt in belangrijke mate door binnenlandse migratie (vestiging vanuit andere Nederlandse gemeenten). In de afgelopen tien jaar hebben zich per saldo 5.727 personen gevestigd in de Hoeksche Waard. Dit komt neer op gemiddeld 573 personen per jaar. In de afgelopen vijf jaar lag het gemiddeld aantal vestigers nog hoger; 687 personen per jaar.

Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling Hoeksche Waard, 2015 t/m 2024*



Bron: CBS, 2025 (*2024 zijn voorlopige cijfers. Voor de periode 2015 t/m 2018 zijn de cijfers gebaseerd op basis van de voormalige gemeenten)

Numansdorp is sterk gegroeid

Numansdorp telt momenteel ongeveer 9.730 inwoners en is in de afgelopen jaren relatief sterk gegroeid. In de periode vanaf 2015 is het aantal inwoners met 11% toegenomen. Het aantal inwoners is in Numansdorp sterker gegroeid dan in de gemeente. Dit wordt verklaard door realisatie van onder meer het woongebied Torensteepolder.

Tabel 3.1: Ontwikkeling aantal inwoners Hoeksche Waard en Numansdorp, 2015-2024

	2015	2020	2024	Groei 2015-2024
Numansdorp	8.750	8.900	9.730	+11%
Hoeksche Waard	84.636	87.401	90.256	+7%

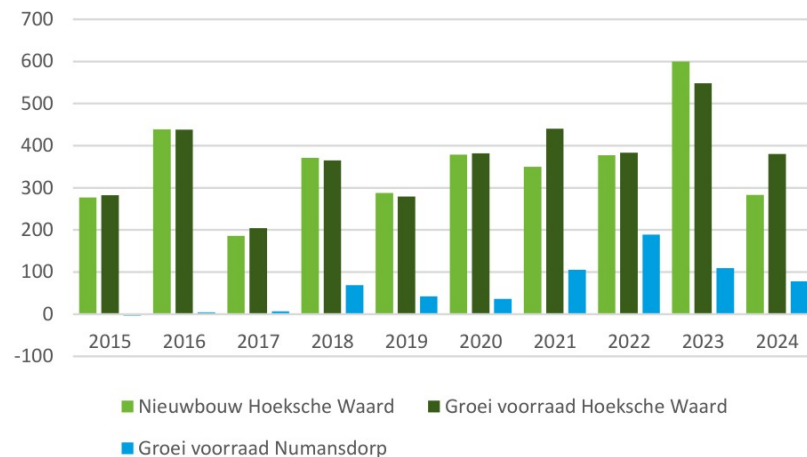
Bron: CBS, 2025

Woningvoorraad met gem. 370 woningen p.j. toegenomen

Het vestigingssaldo heeft een sterke relatie met de woningbouwproductie in de afgelopen jaren. Sinds 2015 is de woningvoorraad met ruim 3.700 woningen gegroeid. Dit komt neer op een groei van 10,2% in tien jaar tijd. Dit is hoger dan de landelijke trend (9,0%) en beduidend hoger dan de groei van de voorraad in de provincie Zuid-Holland (7,2%) in dezelfde periode. De afgelopen jaren neemt de nieuwbouwproductie in de Hoeksche Waard gestaag toe met een piek in 2023 (600 woningen). In 2024 lag de productie met 283 woningen lager dan gemiddeld.

In Numansdorp is de woningvoorraad in de afgelopen tien jaar in vergelijking met de gemeentelijke en provinciale cijfers sterker gegroeid. In de periode vanaf 2015 is de voorraad met 640 woningen gegroeid en dit komt neer op een groei van ruim 16%. In de afgelopen vier jaar zijn er gemiddeld 120 woningen per jaar toegevoegd.

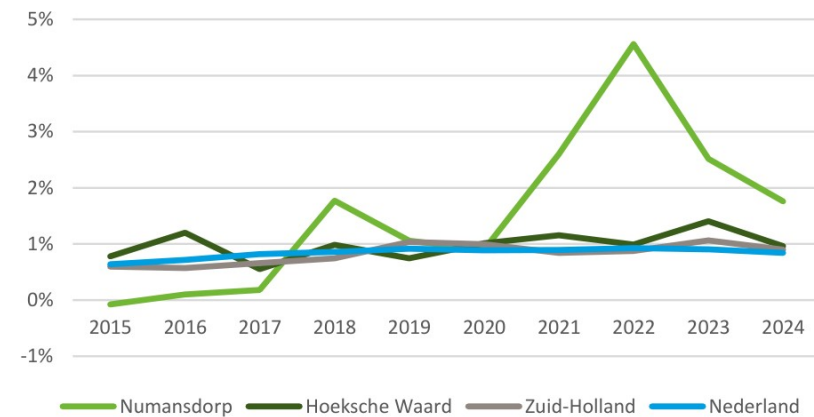
Figuur 3.2: Ontwikkeling nieuwbouw en groei voorraad, 2015 t/m 2024



Bron: CBS, 2025

In de volgende figuur is de groei van de woningvoorraad afgezet tegen de omvang van de totale woningvoorraad. Hieruit blijkt dat de gemeente Hoeksche Waard in vergelijking tot de provincie Zuid-Holland en Nederland relatief sterk is gegroeid. Ten opzichte van het gemeentelijke beeld is de voorraad in Numansdorp nog harder gegroeid. Hieruit maken we op dat er veel potentie is voor nieuwbouw in Numansdorp.

Figuur 3.3: Aandeel nieuwbouwwoningen t.o.v. woningvoorraad, 2015 t/m 2024



Bron: CBS, 2025

3.2 Verhuisbewegingen

Circa 60% verhuisde personen komt uit de gemeente

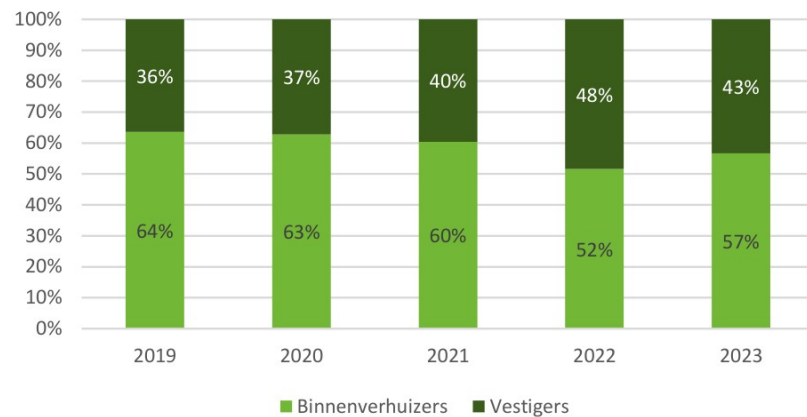
Uit een analyse van de binnenverhuizers en de vestigers in de afgelopen jaren blijkt dat ongeveer 60% van de verhuisbewegingen binnen de gemeente plaatsvond. Gemiddeld kwam ongeveer 40% uit een andere Nederlandse gemeente. De verwachting is dat nieuwbouw in de Molenpolder inspeelt op de marktvraag vanuit de Hoeksche Waard en de regio.

Tabel 3.2: Ontwikkeling verhuisbewegingen binnenverhuizers en vestigers, 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Binnenverhuizer	4.599	4.518	4.385	3.413	3.741
Vestiger	2.628	2.684	2.870	3.206	2.860
Totaal	7.227	7.202	7.255	6.619	6.601

Bron: CBS, 2025

Figuur 3.4: Ontwikkeling verhuiscbewegingen binnenverhuizers en vestigers, 2019-2023



Bron: CBS, 2025

Sterke relatie met Rotterdam

Uit de analyse van de verhuiscbewegingen blijkt dat veruit de meeste verhuiscbewegingen plaatsvinden tussen Hoeksche Waard en Rotterdam. Ruim een kwart van de vestigers komt uit Rotterdam. Daarnaast vestigen zich relatief veel mensen uit Barendrecht, Nissewaard en Dordrecht in de Hoeksche Waard. Op basis van de historische verhuiscbewegingen is de verwachting dat nieuwbouw in de Molenpolder een grote aantrekkingskracht heeft om woningzoekenden uit deze gemeenten. Het is overigens opvallend dat de Hoeksche Waard per saldo uit alle (omliggende) gemeenten mensen aantrekt.

Tabel 3.3: Verhuiscbewegingen van en naar Hoeksche Waard, 2019-2023

Gemeente	Vestiging in Hoeksche Waard	Vertrek uit Hoeksche Waard	Saldo
Rotterdam	3.843	2.463	1.380
Barendrecht	983	283	700
Nissewaard	686	381	305
Dordrecht	672	651	21
Westerwolde	534	4	530
Ridderkerk	381	173	208
Den Haag	369	249	120
Schiedam	333	116	217
Albrandswaard	325	124	201
Zwijndrecht	317	180	137
Overig Nederland	5.805	6.194	-389
Totaal	14.248	10.818	3.430

Bron: CBS, 2025

3.3 Druk op de woningmarkt

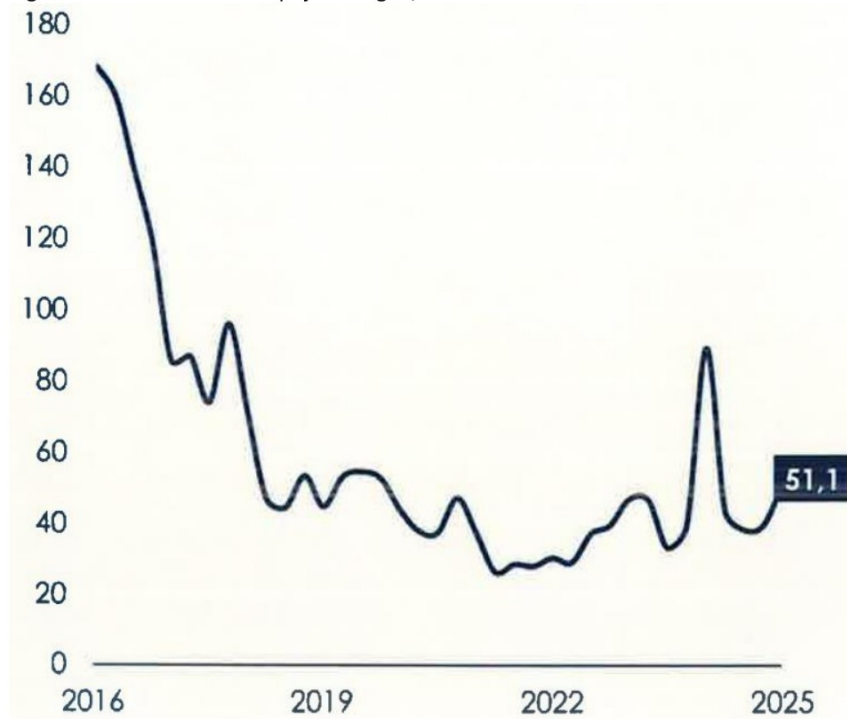
Sterke toename druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren sterk opgelopen. In Hoeksche Waard is al meer dan vijf jaar op rij sprake van een krappe woningmarkt. Uit data van de makelaars komen de volgende belangrijke conclusies naar voren:

- In het eerste kwartaal van 2025 bedroeg de mediane verkoopprijs in Hoeksche Waard € 480.500.
- Het aanbod te koop staande woningen het afgelopen jaar sterk af ten opzichte van de periode daarvoor. Op 1 april 2025 stonden er 206 woningen te koop in de Hoeksche Waard. Dit is bijna de helft minder dan in hetzelfde kwartaal in 2023.

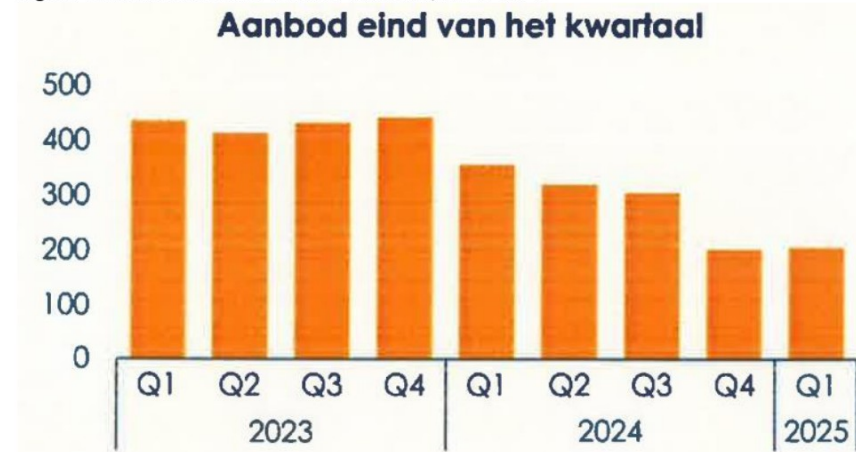
- Woningen worden steeds sneller verkocht. De mediane verkooptijd bedroeg in Q1 2025 ruim 51 dagen. Woningen worden gemiddeld 5 weken eerder verkocht dan een jaar geleden. Potentiële kopers moeten sneller beslissen om tot aankoop over te kunnen gaan.
- De Hoeksche Waard is een populaire locatie onder woningzoekenden uit Rotterdam, Barendrecht, Spijkenisse, Ridderkerk en Dordrecht, mede vanwege de gunstige prijskwaliteitverhouding. In 2024 was 1 op de 11 kopers afkomstig uit deze gemeente.

Figuur 3.5: Mediane verkooptijd in dagen, 2014-2015



Bron: Ooms Veldhoen & Romeijn Makelaars B.V., 2025

Figuur 3.6: Aanbod einde van het kwartaal, 2023-2025



Bron: Ooms Veldhoen & Romeijn Makelaars B.V., 2025

4 Woningbehoefte komende jaren

4.1 Verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Om een inschatting te maken van de woningbehoefte in de komende jaren baseren we ons op bevolkings- en huishoudensprognoses. We gebruiken hiervoor de meeste recente Primos-prognose (2024) als basis. De prognose is een raming op basis van ontwikkelingen ten aanzien van binnen- en buitenlandse migratie, het geboortesaldo (geboorten minus sterften) en verwachtingen ten aanzien van de bouwproductie in de komende jaren.

Uitgangspunten Primos 2024

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten in de Primos-prognose t.a.v. het geboortesaldo- en het migratiesaldo vergeleken met de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren. Hier valt op dat het binnenlands migratiesaldo de afgelopen jaren hoger lag dan de uitgangspunten die zijn gehanteerd in Primos 2024 voor de periode tot en met 2044. In mindere mate geldt dat ook voor het buitenlands migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn (2020-2024) als de langere termijn (2015-2024).

Tabel 4.1: Vergelijking uitgangspunten prognose en feitelijke ontwikkeling

	2015- 2024	2020- 2024	2025- 2029	2030- 2034	2035- 2039	2040- 2044
Geboortesaldo	-39	-80	-113	-86	-108	-147
Binnenl. mig.saldo	573	687	486	495	506	564
Buitenl. mig.saldo	79	68	14	-18	-24	-29
Mig. saldo totaal	652	754	500	478	482	536

Bron: CBS 2025, Primos 2024

Omdat het migratiesaldo een grote invloed heeft op de bevolkingsontwikkeling -en daarmee de woningbehoefte- zijn er drie aanvullende scenario's doorgerekend:

- *Scenario migratievariant laag:* In dit scenario ligt het migratiesaldo in lijn met het gemiddelde migratiesaldo in de periode 2015-2024. Voor de periode 2025-2044 is gerekend met een extra instroom van +30 personen per jaar ten opzichte van Primos 2024.
- *Scenario migratievariant hoog:* In dit scenario ligt het migratiesaldo in lijn met het gemiddelde migratiesaldo in de periode 2020-2024. Voor de periode 2025-2044 is gerekend met een extra instroom van +50 personen per jaar ten opzichte van Primos 2024.
- *Scenario versnellen woningbouw:* In dit scenario is er sprake van een versnelling van de woningbouwproductie in de periode tot en met 2034. Voor deze periode is gerekend met een extra instroom van +75 personen per jaar ten opzichte van Primos 2024. In de periode daarna daalt de instroom naar +50 personen per jaar.

De uitkomsten van Primos 2024 beschouwen we als de minimale behoefteontwikkeling in de komende jaren. De twee migratievarianten geven de behoefte weer als de trend van de afgelopen jaren zich voortzet. In het Scenario versnellen nieuwbouw wordt een deel van de nieuwbouwopgave naar voren gehaald en speelt in op het versneld wegwerken van tekorten op de woningmarkt.

Ontwikkeling bevolking

De bevolking van Hoeksche Waard groeit volgens de Primos-prognose in de periode tot 2035 met minimaal +3.900 personen. In de migratievariant laag is de groei geraamd op +5.420 personen en in de migratievariant hoog op +6.445 personen. Ook in de periode tot 2040 is de verwachting dat de bevolking verder toeneemt. Primos 2024 gaat uit van een toename van +5.765 personen in de periode tot 2045. In de migratievariant is de verwachte groei hoger, namelijk

tussen +8.045 (migratievariant laag) en +9.585 (migratievariant hoog) inwoners. Wanneer wordt ingezet op het versnellen van de woningbouw groeit het aantal bewoners met +7.650 in de periode tot 2035.

Tabel 4.2: Bevolkingsontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2025-2045.

	2025	2030	2035	2040	2045	2025-2035	2025-2040
Primos 2024 – basis	90.735	92.675	94.635	96.500	98.440	3.900	5.765
Migratievariant laag	90.735	93.435	96.155	98.780	101.480	5.420	8.045
Migratievariant hoog	90.735	93.945	97.180	100.320	103.535	6.445	9.585
Versnellen woningb.	90.735	94.550	98.385	102.130	105.945	7.650	11.395

Bron: Primos, 2024, bewerking Companen.

Ontwikkeling van het aantal huishoudens

Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2035 met +3.480 (laag) tot +3.930 (hoog) huishoudens toe. In het scenario versnellen woningbouw is de groei geprognosticeerd op +4.465 in deze periode. In de periode tot 2040 is de groei geraamd op +4.795 tot +5.480 huishoudens afhankelijk van de migratievariant. In het scenario woningbouw gaat het om +6.280 huishoudens tot 2040.

Tabel 4.3: Huishoudensontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2025-2045.

	2025	2030	2035	2040	2045	2025-2035	2025-2040
Primos 2024 – basis	38.985	40.500	41.795	42.770	43.595	2.810	3.785
Migratievariant laag	38.985	40.835	42.465	43.780	44.940	3.480	4.795
Migratievariant hoog	38.985	41.055	42.915	44.465	45.850	3.930	5.480
Versnellen woningb.	38.985	41.320	43.450	45.265	46.915	4.465	6.280

Bron: Primos 2024, bewerking Companen.

Ontwikkeling woningbehoefte

In de tabel is de woningbehoefte weergegeven voor Hoeksche Waard voor de periode tot 2045. In de periode 2025 tot 2035 is de woningbehoefte geraamd

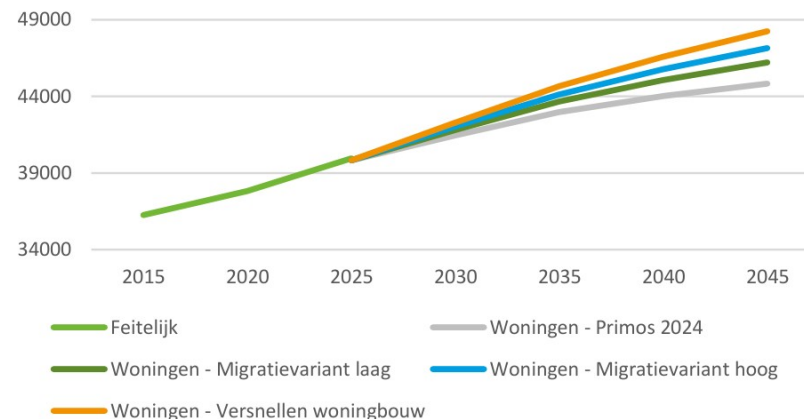
op +3.840 (migratievariant laag) en +4.305 woningen (migratievariant hoog). Dit komt neer op +385 tot +430 woningen per jaar. In de periode tot 2040 ligt de gewenste toevoeging op +5.245 tot +5.945 woningen. Dit komt neer op circa +350 tot +400 woningen per jaar over deze periode. Dit sluit aan bij de gemiddelde woningtoename in de afgelopen jaren. In het scenario versnellen woningbouw is de groei geraamd op +4.855 woningen in de periode tot 2035. De gemiddelde toevoeging (ca 490 woningen per jaar) ligt ongeveer 60 woningen hoger dan de gemiddelde productie in de afgelopen vijf jaar.

Tabel 4.4: Woningvoorraadontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2025-2045.

	2025	2030	2035	2040	2045	2025-2035	2025-2040
Primos 2024 – basis	39.825	41.460	42.975	44.030	44.830	3.150	4.205
Migratievariant laag	39.825	41.800	43.665	45.070	46.215	3.840	5.245
Migratievariant hoog	39.825	42.030	44.130	45.770	47.150	4.305	5.945
Versnellen woningb.	39.825	42.300	44.680	46.595	48.250	4.855	6.770

Bron: Primos 2024, bewerking Companen.

Figuur 4.1: Woningvoorraadontwikkeling o.b.v. vier scenario's, 2015-2045



Bron: Primos 2024, bewerking Companen.

Beeld van makelaars: 100 tot 150 koopwoningen per jaar

Aanvullend op dit onderzoek zijn twee makelaars (Ooms Veldhoen & Romeijn en Atta Makelaars) gevraagd voor een markttoets op de afzetbaarheid van woningen op de locatie Molenpolder. Op basis van het aantal woningzoekenden en de verkoopresultaten in de nabijgelegen nieuwbouwlocatie Torensteepolder. Zij ramen de marktopnamecapaciteit in Numansdorp op de locatie Molenpolder op 100 tot 150 koopwoningen per jaar. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie Stougjeswijk waar in de komende jaren ook een aanzienlijke opgave ligt. De ligging van de Molenpolder ten opzichte van de rivieroever, het gevarieerde programma en de stedenbouwkundige opzet van het plan spelen een belangrijke rol in de afzet van het plan. Zij geven overigens aan dat het belangrijk is dat de woningen gefaseerd en zorgvuldig gemixt worden aangeboden en de producten per fase complementair zijn.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag naar woningen

Uit het woningmarktonderzoek Hoeksche Waard komt de volgende woningbehoefte naar voren:

- De gewenste toevoeging aan sociale huur is geraamd op 25% en de vraag naar middeldure huur 12%. Er is niet of nauwelijks vraag naar dure huurwoningen.
- Er is een blijvende vraag naar eengezinskoopwoningen; zowel in het segment tot € 400.000 als in de prijsklasse daarboven. Er is een relatief grote vraag naar (betaalbare) koopappartementen tot € 400.000. Hierbij wordt in het onderzoek aangegeven dat de vraag naar appartementen niet alleen maar woontoren achtige concepten zijn en kan variëren van 'rug aan rug' woningen, wonen in een hof (eventueel gestapeld), tot andere

concepten waar comfortabel wonen, passend en levensloopbestendigheid centraal staan.

Tabel 4.5: Mismatch vraag en aanbod

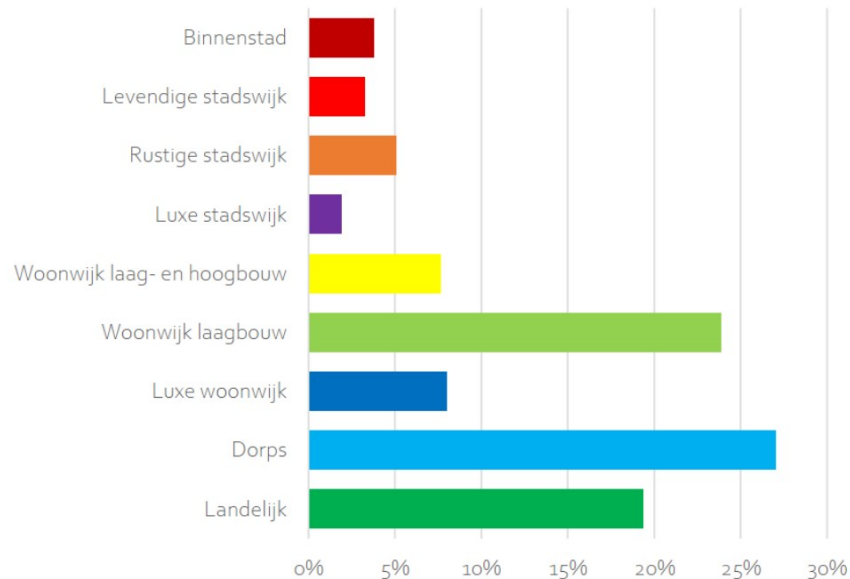
Type	Prijsniveau	Aandeel
Huur eengezins	Sociaal	9%
Huur eengezins	Middelduur	4%
Huur eengezins	Duur	1%
Huur appartement	Sociaal	15%
Huur appartement	Middelduur	7%
Huur appartement	Duur	2%
Koop eengezins	< € 400.000	11%
Koop eengezins	> € 400.000	17%
Koop appartement	< € 400.000	21%
Koop appartement	> € 400.000	11%
Totaal		100%

Bron: Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard, 2024

Voorkeur woonmilieus

In het Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard 2024 is ook de vraag naar verschillende woonmilieus in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er een vraag is naar ontspannen woonmilieu; woonmilieu woonwijk laag- en hoogbouw, dorps en landelijk. Dit geeft aan dat ook mensen in de Hoeksche Waard in een gebied willen wonen met hogere dichtheden dan wat er nu in de gemeente aanwezig is. De ontwikkeling van de Molenpolder biedt hiervoor ruimte.

Figuur 4.2: Vraag naar woonmilieus



Bron: Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard, 2024

4.3 Behoefte en benodigde plancapaciteit

Benodigde plancapaciteit

Om voldoende woningen te kunnen realiseren is enige mate van overcapaciteit in de programmering noodzakelijk. De praktijk leert dat circa 30% van de plannen vertraagd of uitvalt. In de tabel is de behoefte weergegeven en de minimaal noodzakelijke plancapaciteit om deze behoefte te kunnen realiseren. Om 3.840 woningen te kunnen realiseren zijn circa 4.990 woningen aan plancapaciteit nodig. En op 4.855 woningen te realiseren zijn ruim 6.300 woningen nodig.

Tabel 4.6: Behoefte en benodigde plancapaciteit, 2025-2035-2040

	2025-2035		2025-2040	
	Behoefte	Benodigde Plancapaciteit	Behoefte	Benodigde Plancapaciteit
Migratievariant laag	+3.840	+4.990	+5.245	+6.820
Migratievariant hoog	+4.305	+5.595	+5.945	+7.730
Versnellen woningbouw	+4.855	+6.310	+6.770	+8.800

Bron: Primos 2024, bewerking Companen.

Huidige plancapaciteit

Op dit moment staan er 6.593 woningen (bruto) in de woningbouw-programmering van de gemeente Hoeksche Waard (Woningbouwprogramma 2025-2034 juli 2025). Inclusief sloop van 238 woningen bedraagt de netto plancapaciteit 6.355 woningen. Dit aantal is inclusief 1.050 woningen op de locatie Molenpolder en 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Exclusief de Molenpolder (1.050 woningen) maar inclusief 't Hooft en Van Prooijen staan er 5.305 woningen (netto) in het programma.

Als we de benodigde plancapaciteit van de migratievariant hoog en het scenario versnellen woningbouw afzetten tegen de gewenste plancapaciteit tot 2035 dan is er ruimte voor toevoeging van minimaal 490 woningen op de locatie Molenpolder. Dit is inclusief de 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Dit betekent dat er in de periode 2035-2040 ruimte is voor realisatie van het overige programma op de locatie Molenpolder (1.010 van de 1.500 woningen).

Tabel 4.7: Behoefte en ruimte voor toevoeging (variant hoog)

	2025-2035		2025-2040	
	Mig. variant hoog	Versnellen woningb.	Mig. variant hoog	Versnellen woningb.
Behoefte	4.305	4.885	5.945	6.770
Gewenste plancapaciteit	5.595	6.310	7.730	8.800
Plan capaciteit excl. Molenpolder incl. 't Hooft en Van Prooijen	5.305	5.305	5.305	5.305
Ruimte voor toevoeging	+290	+1.005	+2.425	+3.495

Bron: Primos 2024, bewerking Companen.

In het scenario versnellen woningbouw is er in de periode tot 2035 ruimte voor toevoeging van 1.005 aan woningbouwplannen. In dit geval kunnen 1.205 woningen gerealiseerd worden op de locatie Molenpolder. Dit is inclusief 200 woningen op de locatie 't Hooft en Van Prooijen. Het overige deel kan in de periode na 2035 worden gerealiseerd. In dit scenario is er meer ruimte om in te spelen op de actuele marktvraag waarbij het accent ligt op het versnellen van het woningbouwprogramma. De behoefte komt in de periode tot 2035 uit op toevoeging van circa 490 woningen per jaar. Dit is ongeveer 60 woningen per jaar meer dan de gemiddelde nieuwbouwproductie in de periode 2020 tot en met 2024.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen