



Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard

Deel 1:
Huishoudens
Woningvoorraad
Marktvraag
Woningbehoefte

Introductie



Introductie

Inhoud

Aanleiding

De woningbehoefteprognose van de Provincie Zuid-Holland is geactualiseerd en dit vraagt een herijking van het woningmarktonderzoek uit 2019. De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van het woningprogramma tot en met 2030. Door de actualisatie van de prognose is het van belang om de kwalitatieve invulling van deze vraag - de verdeling over woningtypes, prijssegmenten, eigendomsvormen en woonmilieus - in beeld te brengen. Hoe kan het programma per dorp worden ingericht, zodat dat deze passen bij de behoeften van de bevolking? Daarbij is ook de actuele bevolkingsopbouw van Hoeksche Waard van belang. Draagvlak voor voorzieningen (scholen, zorg, cultuur, werkgelegenheid) vergt een vitale bevolking.

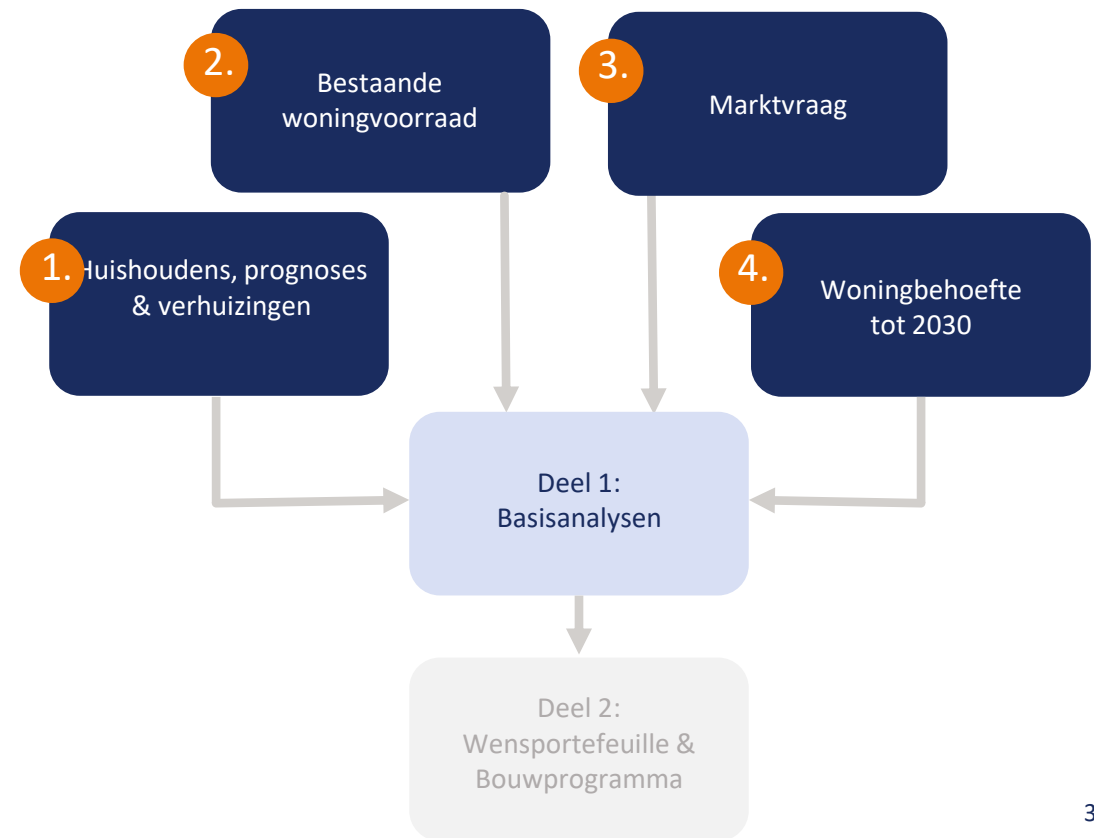
In Nederland worden diverse demografische prognoses gehanteerd en dit levert verschillende resultaten op. Een prognose gaat onder andere uit van de huidige woningvoorraad, gedetecteerde migratiepatronen in het verleden en verwachte scenario's in de toekomst. Een prognose moet als middel worden ingezet en niet als exacte waarheid worden bestempeld. Het vraagt om adequate interpretatie en constante monitoring. Immers zullen toekomstige sociaaleconomische ontwikkelingen, nieuwe wet- en regelgeving en veranderend gedrag van consumenten invloed hebben op de prognoses van morgen.

Dit rapport is het eerste deel – basisanalyses – die de bouwstenen zijn voor het formuleren van de wensportefeuille en bouwprogramma (deel 2) voor de gemeente Hoeksche Waard en de dorpen in de gemeente. We geven antwoord op de vraag wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. We starten met hoe Hoeksche Waard nu volgens zijn bewoners scoort. Vervolgens behandelen we achtereenvolgend de conclusies & aanbevelingen die voortvloeien uit de hoofdstukken Huishoudens, prognoses & verhuizingen, de bestaande woningvoorraad, de actuele marktvraag en de woningbehoefte tot aan 2030.

Inhoudsopgave

Conclusie en aanbevelingen

1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen
2. Bestaande woningvoorraad
3. Marktvraag
4. Woningbehoefte tot 2030



Introductie

Hoeksche Waard scoort goed.

De gemeente Hoeksche Waard heeft een unieke positie in de Randstad. Het heeft een landelijk en dorps karakter nabij verstedelijkt en dichtbevolkt gebied.

De unieke positie van Hoeksche Waard is terug te zien in de waardering van de woonomgeving. Uit De Grote Omgevingstest 2018 blijkt namelijk dat circa 80% van de huishoudens in Hoeksche Waard tevreden tot zeer tevreden is over hun woonomgeving. Dit verschilt 10% met de gehele provincie, waarvan circa 70% tevreden of zeer tevreden is over hun woonomgeving. Veel huishoudens in de Hoeksche Waard bevelen hun buurt aan (7.8) en zijn veel positiever over hun woning (8.1) dan bijvoorbeeld huishoudens uit Rotterdam, Barendrecht en Dordrecht.

Daarnaast gaf de Grote Omgevingstest uit 2018 nog een belangrijk inzicht. In de provincie Zuid-Holland is er meer vraag naar wonen in een dorp of landelijk woonmilieu dan dat er daadwerkelijk wordt aangeboden. Er is dus een tekort aan dorps- en landelijke woonmilieus in de Provincie Zuid-Holland, een woonmilieu dat in Hoeksche Waard juist veel aanwezig is. Dit is een kwaliteit om te koesteren en te benutten.

Rapportcijfer woning



Aanbeveling buurt



Grafiek 1: Beoordeling Hoeksche Waard (De grote omgevingstest Provincie Zuid-Holland, 2018)

Conclusies & Aanbevelingen



Conclusies & Aanbevelingen

Conclusies

Onderstaand geven wij onze belangrijkste conclusies weer. Deze conclusies vormen de onderlegger voor onze aanbevelingen.

Conclusie 1: Vergrijzing vindt momenteel al in een aantal dorpen plaats en dit zal in de toekomst in heel Hoeksche Waard het geval zijn.

Conclusie 2: De verschillende prognoses geven voor de levensfasen tot 74 jaar en de gezinnen een vrij vergelijkbaar en stabiel patroon weer (in de toekomst een lichte groei of daling). Wel zien we een verschil in absolute aantallen. De algemene tendens van de prognoses is dat het aantal senioren (74 jaar en ouder) flink zal gaan stijgen. Dit zijn voor het overgrote deel alleenstaanden huishoudens, waarmee de verhouding tussen kleine huishoudens en gezinnen groter wordt.

Conclusie 3: De trendprognose 2021 van de Provincie Zuid-Holland prognosticeert dat er tot 2030 circa 3.400 huishoudens bij gaan komen. Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst of het realiseren van meer nieuwbouw in Hoeksche Waard kan invloed hebben op de demografische ontwikkeling. Dit geeft aan dat constante monitoring van belang is. Daarnaast moet er in acht worden genomen dat elk huishouden de verschillende levensfasen zal doorlopen. Bijvoorbeeld het aantrekken van meer gezinnen nu, betekent meer 55+ huishoudens in de toekomst.

Conclusie 4: Het nieuwbouwaanbod van de afgelopen jaren heeft een specifieke stroom aan verhuizingen naar Hoeksche Waard veroorzaakt. We zien in de verhuispatronen dat er de afgelopen 5 jaar meer koopkrachtige gezinnen zijn gevestigd dan er zijn vertrokken. Daarentegen zien we ook dat er meer jonge huishoudens (30 jaar en jonger) en huishoudens met modaal en lager inkomen tot 74 jaar zijn vertrokken dan er zijn gevestigd. In totaal vestigden de afgelopen jaren meer huishoudens zich in Hoeksche Waard dan dat er vertrokken.

Conclusie 5: Van oudsher heeft Hoeksche Waard een landelijk en dorps woonmilieu. Na de tweede wereldoorlog is het daar het woonmilieu woonwijk laagbouw aan toegevoegd. Zowel woonwijk laagbouw, dorps als landelijk woonmilieu zijn in de decennia die volgden in vergelijkbare verhoudingen ontwikkelt. Behalve in de jaren '70 tot '90, waarbij de nadruk lag op het ontwikkelen van het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel rijtjeswoningen. Dit heeft te maken met de suburbanisatie die toen landelijk plaats vond. Deze werd ingegeven door de vele gezinnen die Nederland toen rijk was, de empty nesters (55-74 jaar) van deze huidige tijd. Dit patroon zien we terug in vergelijkbare gemeenten, waar ook steeds meer kleine huishoudens in gezinswoningen wonen.

Conclusie 6: De vraagprijs van woningen is over het algemeen lager in de kernen van dorpen, en hoger in zowel het landelijke gebied als aan de rand van een dorp. Deze lagere vraagprijzen in dorpen concentreren zich voornamelijk in het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel standaard rijtjeswoningen. Opvallend is dat de gebieden die gekenmerkt worden door een hoge vraagprijs de afgelopen 3 maanden ook het hardst in prijs zijn gestegen.

Conclusies & Aanbevelingen

Conclusies

Conclusie 7: Als we naar de gehele bestaande woningvoorraad kijken dan zien we dat meer dan de helft van alle woningen een oppervlakte heeft van 100m² of meer. Dit zijn veelal grondgebonden woningen. Een groot deel van deze grondgebonden woningen wordt bewoond door kleine huishoudens met leeftijd van 55-74 jaar (empty nester). Dit is een vitale groep die veel wensen heeft, vaak aangeeft te groot te wonen, maar niet snel verhuist. Deels verhuizen zij niet snel, omdat de huidige woning aan veel gemakken voldoet, maar deels ook omdat er geen passend aanbod is die aansluit op hun voorkeuren.

Conclusie 8: Als we inzoomen op de sociale huurwoningen in Hoeksche Waard dan zien we dat ongeveer 2/3 van de sociale huurwoningen wordt bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar. Meer dan helft van hen woont in een grondgebonden sociale huurwoning, terwijl maar een kwart van de grondgebonden sociale huurwoningen wordt bewoond door gezinnen.

Conclusie 9: Een groot deel van de huishoudens die een te hoog inkomen heeft om in sociale huurwoning te wonen (scheefwonen) heeft een leeftijd boven de 55 jaar. Deze groep is minder snel geneigd om naar een woning te verhuizen die past bij zijn of haar inkomen. Vaak, omdat de huidige woning voldoet aan hun voorkeuren en de prijs van een nieuwe woning hoger is (ze moeten meer betalen voor minder m²). Op die manier blijven woningen bezet die juist door gezinnen of eenouder huishoudens gevraagd worden.

Conclusie 10: De actuele vraag naar nieuwbouwwoningen is als volgt onderverdeeld:

- De nieuwbouwvraag naar woonmilieus richt zich voornamelijk op woonwijk laagbouw en dorps (4/5 van de vraag), de overige vraag richt zich op het woonmilieu landelijk en woonwijk laag- en hoogbouw;
- De vraag naar grondgebonden of appartement is gelijkwaardig verdeeld. We zien dat 2/5 van de vraag zich richt op huurwoningen en 3/5 op koopwoningen;
- De helft van de vraag richt zich op het prijssegment goedkoop en middelduur en de andere helft op het dure segment

Conclusie 11: De woningbehoefte bestaat tot 2030 uit circa 3.400 nieuwbouwwoningen, deze is als volgt onderverdeeld:

- Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten ontstaan in de sociale sector. De afgelopen jaren is ook zichtbaar geworden dat het aantal woonbonnen stijgt die nodig zijn om een sociale woning te bemachtigen. Dit komt onder andere, doordat het aantal senioren stijgt en doordat de 55-74 jarige niet doorstroomt van ruime woning naar geschikte woning;
- Verder zien we grote tekorten ontstaan naar grondgebonden koopwoningen. Dit komt deels door het aantal gezinnen toeneemt en deels omdat het aantal 55+ huishoudens niet doorstroomt naar een nieuwe (geschikte en gewenste) woning.
- Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) appartementen stijgt. In aantallen nog niet zo omvangrijk als in de sociale sector en grondgebonden koop. Toch is de vraagdruk op deze segmenten hoog, omdat er weinig van dit segment in de bestaande voorraad aanwezig is. Daarnaast is er een tekort in de beschikbaarheid, doordat met name het aantal 55+ huishoudens in omvang toeneemt.

Conclusies & Aanbevelingen

Conclusies

Conclusie 12: De verhuisgeneigde 55+ huishoudens die op dit moment in een grondgebonden sociale huurwoningen wonen, verhuizen voor het overgrote deel naar een sociaal huurappartement. De groep verhuist echter niet snel. Startende gezinnen, eenoudergezinnen of middelbaren die een vraag uitoefenen naar een grondgebonden sociale huurwoning kunnen dit type woning daardoor steeds moeilijker bemachtigen. Hierdoor stijgt de woningbehoefte naar grondgebonden sociale huurwoningen.

Conclusie 13: Het aantal kleine huishoudens met een leeftijd van 74 jaar en ouder (senioren) zal de komende 9 jaar (en daarna) significant stijgen. Een deel daarvan oefent een vraag uit naar een sociale huurappartement, waardoor de tekorten in dit segment toenemen.

Conclusie 14: Grondgebonden koopwoningen blijven de komende 9 jaar populair, met name in het prijssegment tot € 600.000. De gezinnen oefenen de grootste vraag uit naar deze woningen. Aan de hand van de prognose van de provincie Zuid-Holland zien we dat deze groep (met circa 375 huishoudens) groeit tot 2030. Op dit moment (en in de toekomst) wonen veel 55+ huishoudens in een grondgebonden koopwoning. Deze huishoudens hebben een lage verhuisgeneigdheid. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte naar dit segment de aankomende 9 jaar verder toeneemt. Alleen als we de absolute vraag naar grondgebonden koopwoningen vergelijken met de huidige woningvoorraad, dan zien we een lage vraagdruk in 2030. Dit is een indicatie dat de bestaande voorraad van grondgebonden koopwoningen in de toekomst grotendeels aan de vraag van gezinnen kan voldoen.

Conclusie 15: De vraag naar middeldure huur- en koopappartementen zal stijgen. Op dit moment is de voorraad aan middeldure huur- en koopappartement gering in Hoeksche Waard. Mede door de groei van het aantal koopkrachtige 55+ huishoudens (met name de empty nester), zien we dat de vraagdruk naar dit segment in 2030 toeneemt. De verwachting is dat de vraagdruk en woningbehoefte naar dit segment ook na 2030 zal blijven stijgen.

Conclusie 16: Hoewel gezinnen ook in de toekomst een groot deel van de huishoudens in Hoeksche Waard vertegenwoordigen, zijn zij volgens de trendprognose van de provincie Zuid Holland niet de snelst groeiende groep. Dit is vergelijkbaar met de 55-74 jarigen. Zij blijven qua omvang een groot aandeel houden in Hoeksche Waard, maar kennen niet de grootste toename. Huishoudens met een leeftijd boven de 74 jaar zullen de komende 10 tot 20 jaar de grootste stijging kennen. Het gebalanceerd bedienen van gezinnen, de empty nester en senioren is de volgende 2 decennia van groot belang voor de vitaliteit van Hoeksche Waard.

Conclusies & Aanbevelingen

Aanbevelingen

Aanbeveling 1: Koester en versterk de kracht van Hoeksche Waard: nieuwbouw is een strategische sturing op de bestaande woningvoorraad. Aangezien de groep gezinnen, empty nesters en senioren omvangrijk blijft is het belangrijk om een diversiteit in woonmilieus en productsegmenten te bieden. Biedt in of per nieuwbouwlocatie een diversiteit in woonmilieus aan; woonwijk laagbouw, dorps en landelijk. De consument wil dit, en het versterkt daarmee de bestaande identiteit van Hoeksche Waard. Dit geldt ook voor de productsegmenten waarmee Hoeksche Waard diverse doelgroepen kan bedienen. Tracht eenzijdigheid in eigendom, type en prijssegment per dorp uit te sluiten.

Aanbeveling 2: Een belangrijk speerpunt voor Hoeksche Waard is om doorstroming op gang te brengen. De cijfers tonen aan dat er veel vraag is naar grondgebonden woningen (sociaal en koop). Deels komt dit, doordat veel 55+ huishoudens die in dit segment wonen niet snel verhuizen. Door een aantrekkelijk nieuw woningaanbod te creëren (met diversiteit aan woonvormen voor ouderen) en door het ontwikkelen van stimulerend beleid (bijvoorbeeld prijscompensatie als men van een grondgebonden sociale huurwoning verhuist naar een sociaal huurappartement) is een deel van deze huishoudens bereid om te verhuizen. Dit heeft een groot maatschappelijk effect. De huidige woningvoorraad wordt namelijk beter benut, het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot, zorg kan efficiënter worden georganiseerd en er ontstaat een gevarieerder woningaanbod waarmee Hoeksche Waard huishoudens in staat stelt om in de toekomst wooncarrière te maken in hun eigen dorp of gemeente. Dit is niet alleen voor de gezinnen, empty nester of de woningbehoefte van de senior van belang, maar ook voor de starter die in Hoeksche Waard wil blijven wonen. Immers zal meer doorstroming in de bestaande voorraad er voor zorgen dat woningen beschikbaar komen waar starters naar op zoek zijn.

Aanbeveling 3: We willen benadrukken om voorzichtig te zijn met het realiseren van te veel grondgebonden koopwoningen in het goedkope prijssegment. De vraag naar deze woningen is groot, alleen Hoeksche Waard heeft al veel van dit productsegment. Om niet de directe concurrentie aan te gaan met de bestaande voorraad, is het advies om bestaande woongebieden te versterken door een nieuw en divers aanbod te introduceren. Dit kan door meer middeldure appartementen (koop en huur) en grondgebonden koopwoningen (vanaf €325.000) te bouwen in gebieden waar nu bijvoorbeeld veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen aanwezig zijn. Dit zal de vitaliteit van Hoeksche Waard in de toekomst ten goede komen.

Aanbeveling 4: We zien uit de data sterke overeenkomsten in wat de doelgroepen willen. Huishoudens die in een landelijk en dorps woonmilieu willen wonen hebben overeenkomstige leefstijlen die ook naadloos aansluiten op de huidige dominante leefstijlen in Hoeksche Waard: Aqua, Groen en Lime leefstijlen. Deze leefstijlen zijn weloverwogen, serieus en vriendelijk. Ze zoeken een gebalanceerde woon- en leefomgeving zonder te veel verassingen. Ontwikkel woongebieden waarin de woning een plek is waar de privacy is gewaarborgd en de omgeving ontmoetingen en gemeenschapszin stimuleert.

1.

Huishoudens,
prognoses &
verhuizingen



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.1 Huishoudsamenstelling Hoeksche Waard

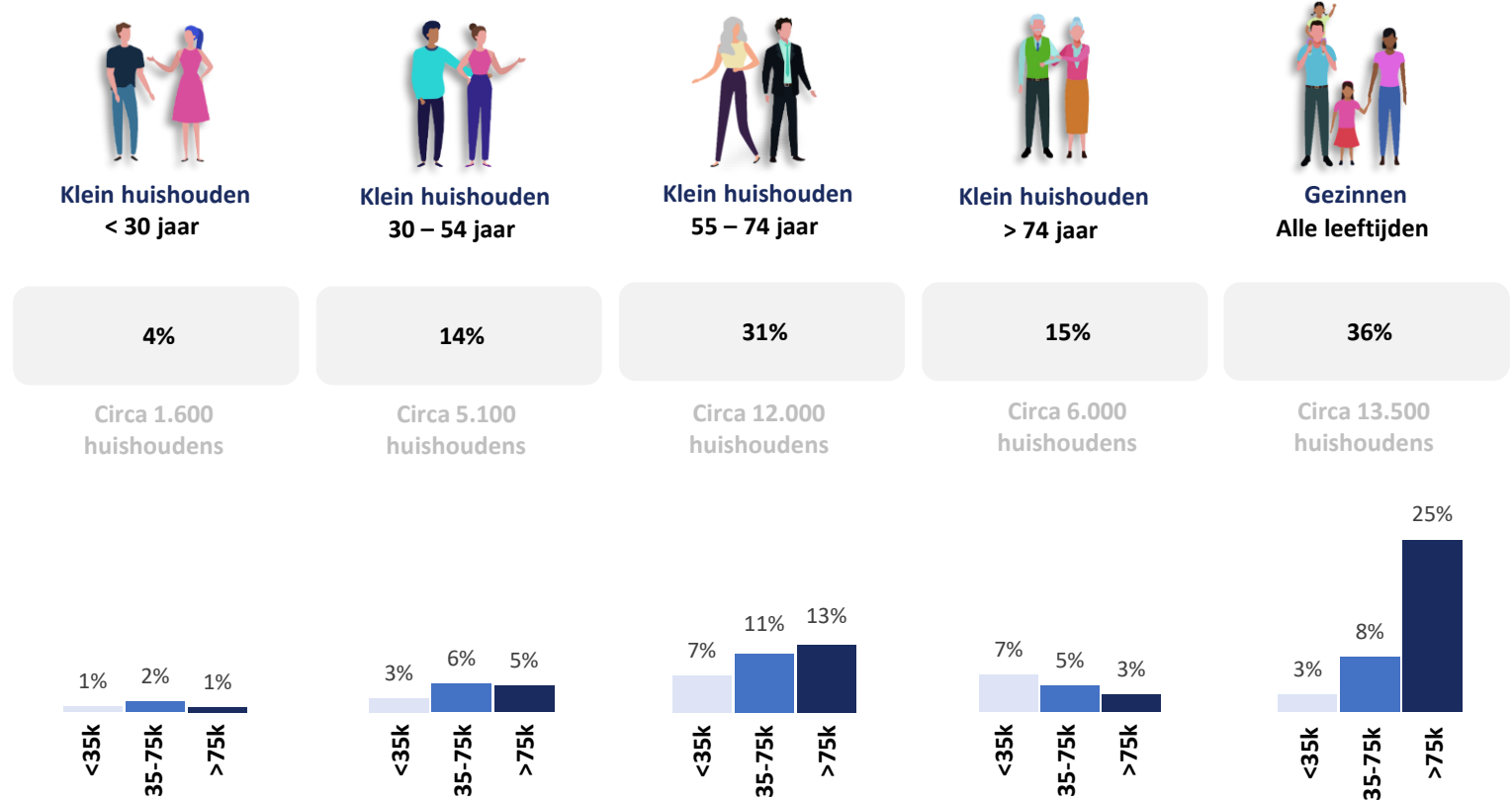
Er wonen op dit moment ongeveer 38.000 huishoudens (bron: EDM 2021) in de Hoeksche Waard. Daarvan zijn:

- 64% een klein huishouden (1 en/of 2 personen);
- 36% een gezin.

Bijna de helft van alle kleine huishoudens in de Hoeksche Waard is ouder dan 55 jaar. Het merendeel van deze huishoudens heeft een leeftijd tussen de 55 en 74 jaar (empty nesters). Dit is een teken dat er in de toekomst vergrijzing zal gaan plaatsvinden en het aantal huishoudens met een leeftijd ouder dan 74 jaar flink zal stijgen.

Kijkend naar de koopkracht van de huishoudens, zien we dat de inkomens van jonge en middelbare huishoudens (tot 55 jaar) redelijk zijn verdeeld. De 55 tot 74-jarigen hebben over het algemeen een modaal tot hoger inkomen, terwijl de leeftijdsgroep ouder dan 74 jaar juist een modaal tot lager inkomen heeft. Het grootste verschil in koopkracht is zichtbaar bij gezinnen. Zij verdienen over het algemeen het meest van alle doelgroepen.

Als we naar vergelijkbare gemeenten kijken in de Randstad (op basis van omvang gemeente, type woonmilieu en woningvoorraad) dan zien we een aantal kleine verschillen. Er wonen relatief meer 55+ huishoudens in Hoeksche Waard en minder middelbare huishoudens en gezinnen.



Grafiek 2: Huishoudsamenstelling (CBS, 2020; EDM, 2021; bewerking Springco, 2021)

1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.1 Huishoudsamenstelling per wijk Hoeksche Waard

Hiernaast zien we de verdeling van huishoudens naar samenstelling over de dorpen van Hoeksche Waard. Wat opvalt is dat:

- Gezinnen zijn in bijna in elk dorp het voornaamste huishouden. Behalve in Zuid-Beijerland en Strijen, daar wonen meer empty nesters (55-74 jaar).
- Huishoudens in de leeftijdscategorie 55 tot 74 jaar volgen hierna in bijna elke dorp.
- Bij een aantal dorpen is ook goed zichtbaar dat de groep met een leeftijd boven de 55 jaar erg groot is vergeleken met gezinnen of middelbare en jonge huishoudens. Bijvoorbeeld in Puttershoek, Strijen en Numansdorp.
- In een dorp als Goudswaard zien we nog weinig 74+, maar al wel een grote groep 55-74 jaar. Ook zien we in Strijen, Nieuw- en Oud-Beijerland weinig jonge en middelbare huishoudens.

Vergrijzing vindt al plaats in een aantal dorpen en zal naar de toekomst in heel Hoeksche Waard plaatsvinden.



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.2 Demografische ontwikkeling volgens Primos 2021-2050

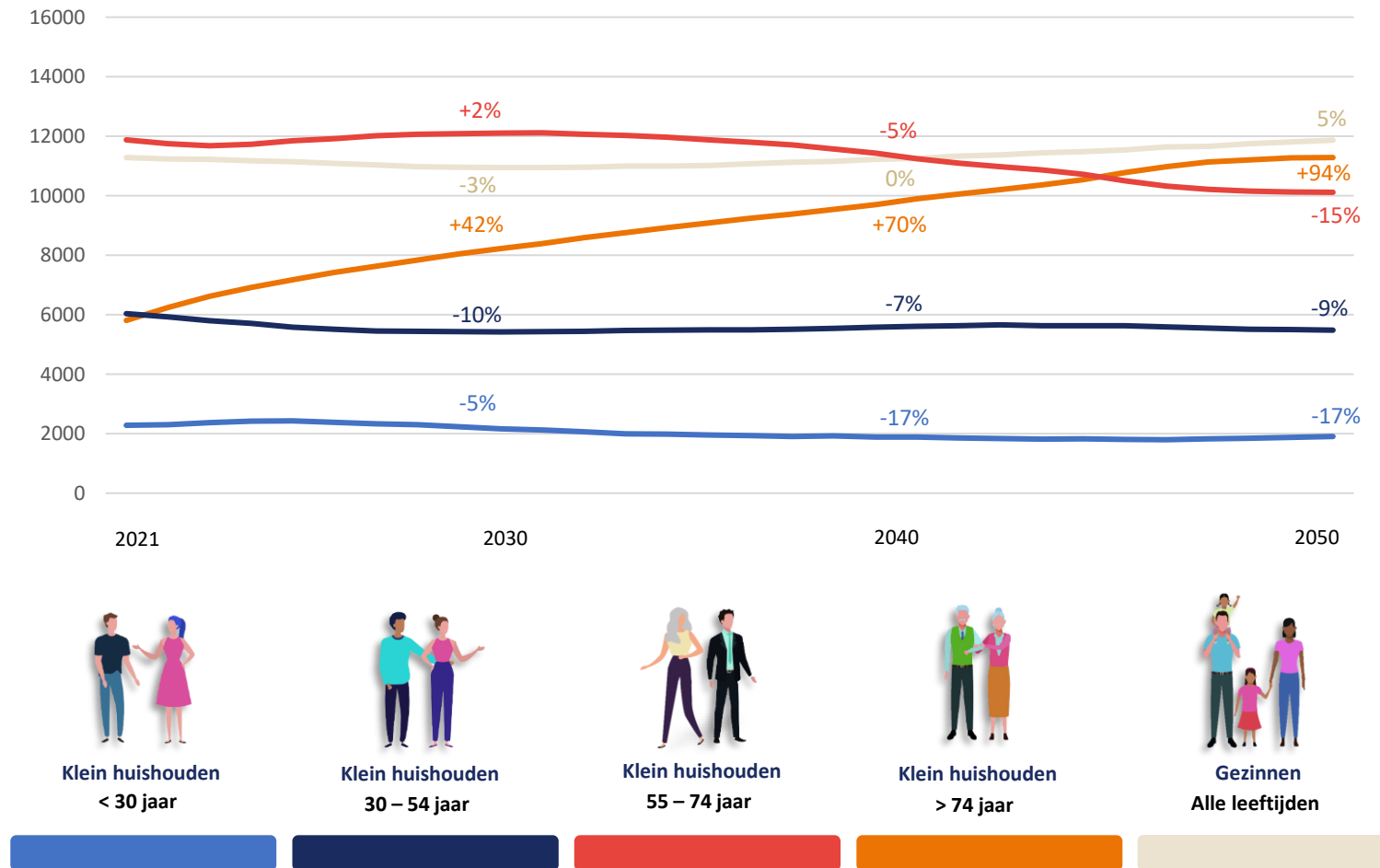
We hanteren in dit onderzoek twee prognoses. De trendprognose 2021 en de Primos prognose van 2021. In de uiteindelijke woningbehoefte (hoofdstuk 4) is de woningbehoefteraming 2021 (trendprognose) van de provincie Zuid Holland leidend. De Primos 2021 prognose geeft ons een vooruitblik tot aan 2050 en is daarmee een aanvulling in de interpretatie van de uitkomsten. We behandelen eerst de Primos prognose 2021.

De totale groei in huishoudens tot 2030 is significant lager dan de trendprognose van de Provincie Zuid-Holland. Dit komt, omdat de trendprognose bovenop de Primos prognose een aantal extra veronderstellingen doet (zie volgende pagina).

Volgens de Primos prognoses zal de voornaamste groei zitten in het aantal senioren (74+). Deze groep zal significant stijgen tot ongeveer 2045 en vervolgens stabiliseren. Het aandeel 55-74 jaar blijft nagenoeg gelijk en zal vanaf 2040 gaan dalen. Het aandeel gezinnen blijft nagenoeg gelijk tot 2040 en zal dan een lichte opleving hebben. Het aandeel jonge en middelbare huishoudens zal dalen. Dit geldt in mindere mate ook voor de middelbare huishoudens (alleenstaand en paar).

Uiteraard zijn dit nu de verwachte demografische ontwikkelingen. Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst of het realiseren van meer nieuwbouw in Hoeksche Waard kan invloed hebben op deze patronen. Met in achtneming dat elk huishoudens de verschillende levensfasen zal doorlopen. Bijvoorbeeld het aantrekken van meer gezinnen nu betekent later meer 55+ huishoudens.

Grafiek 4: Primos prognose (ABF, 2021)



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.2 Demografische ontwikkeling volgens de Trendprognose 2021-2030

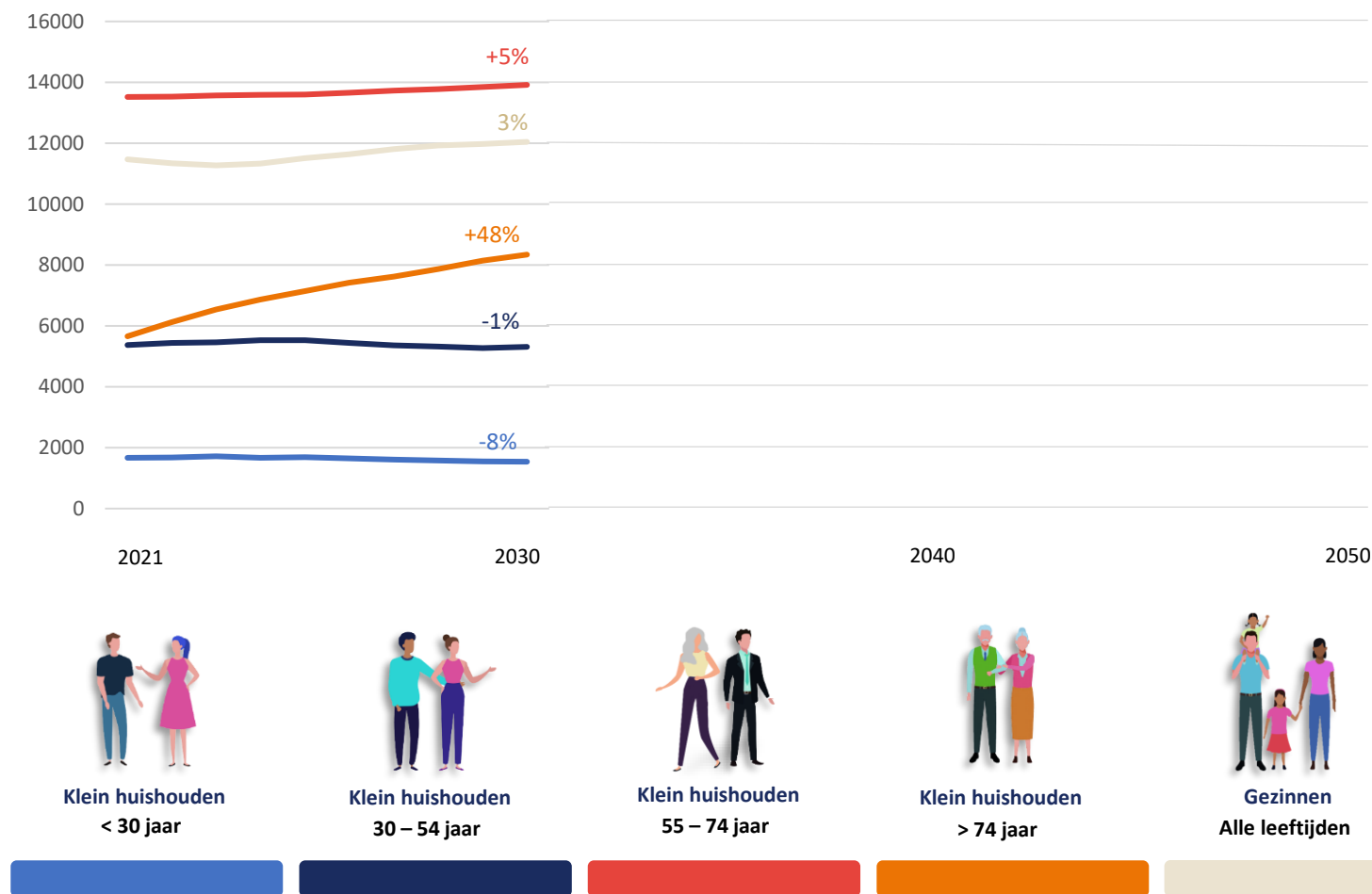
De trendprognose 2021 van de Provincie Zuid-Holland gaat niet verder dan 2030. De basis van de trendprognoses 2021 is het Primos Model 2020. Aan dit model zijn extra veronderstellingen toegevoegd. De belangrijkste toevoeging is de gerealiseerde nieuwbouw van de afgelopen 5 jaar in de Provincie en de invloed die dit heeft op migratiepatronen.

Het grootste verschil ten opzichte van de Primos prognose 2021 zit hem in de groei van het aandeel gezinnen en de lichte daling van het aandeel huishoudens tussen de 30-54 jaar. De Primos prognose 2021 toont namelijk een daling van gezinnen en van hogere daling van huishoudens tussen 30-54 jaar. De exacte verklaring hiervoor is veelzijdig en daarmee gecompliceerd. De veronderstelling is dat:

- De stijging van gezinnen in de trendprognose is te verklaren door het gerealiseerde nieuwbouwprogramma in Hoeksche Waard van de afgelopen 5 jaar. Gezinnen die bijvoorbeeld in Rotterdam en Dordrecht geen geschikt aanbod konden vinden zijn verhuisd naar Hoeksche Waard.
- De lichte daling van huishoudens met een leeftijd tussen de 30-54 jaar komt waarschijnlijk door de stijgende buitenlandse migratie in andere delen van de provincie. Dit heeft indirect ook invloed op Hoeksche Waard.

Verder zien we vergelijkbare patronen tussen beide prognoses, met name het aandeel huishoudens van 74 jaar en ouder zal significant gaan stijgen.

Grafiek 5: Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)

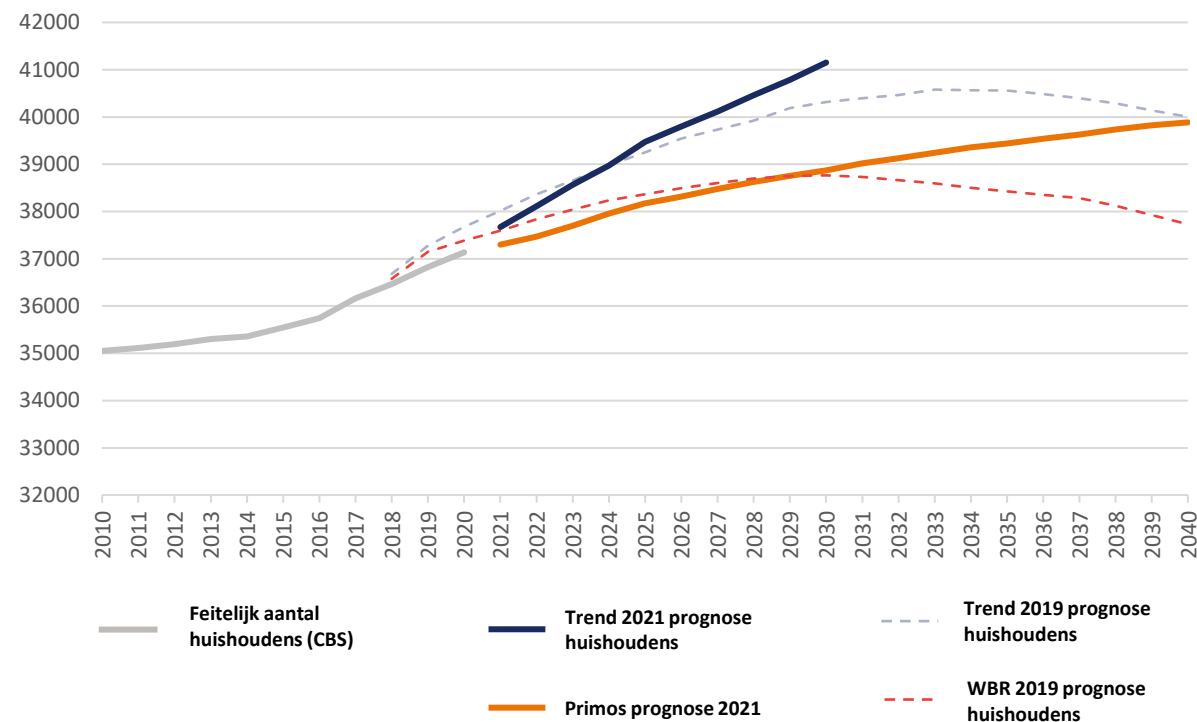


1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.2 Demografische ontwikkeling 2019 vs 2021

De prognoses van de afgelopen jaren lopen uiteen en dit heeft verschillende oorzaken. Zo ging het CBS in 2019 nog uit van een (te) voorzichtige buitenlandse migratie, dat vervolgens in 2020 is gecorrigeerd. Deze migratiecijfers zijn ook verwerkt in de huidige prognoses. Het uiteenlopen van de prognoses geeft daarmee aan dat de demografische ontwikkeling geen exacte wetenschap is en dit regelmatig gemonitord moet worden. In de rechter grafiek zijn de verschillende prognoses van zowel 2019 als 2021 weergegeven.

Grafiek 6: Huishoudens en prognose (CBS, 2021; WBR, 2019; Provincie Zuid-Holland, 2019 & 2021; EDM, 2021; AVM Springco, 2021)



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.3 Verhuisanalyse

We hebben de beschikking over een deel van alle verhuiskbewegingen in Nederland van de afgelopen 5 jaar. Als we naar het verschil tussen de vestigers en vertrekkers uit Hoeksche Waard kijken, dan zien we de volgende patronen:

- Uit onze data blijkt dat de afgelopen 5 jaar meer huishoudens jonger dan 30 jaar uit Hoeksche Waard vertrokken dan er naar toe zijn verhuisd. Jonge huishoudens vertrekken, omdat de stad meer voorzieningen aanbiedt (opleiding, cultuur etc.)
- Dat geldt ook voor huishoudens met een leeftijd tussen de 30 en 75 jaar met een modaal en lager inkomen (<35k).
- Er vestigden over het algemeen meer huishoudens met een leeftijd boven de 30 jaar met een modaal tot hoger inkomen dan dat er vertrokken.
- Vooral koopkrachtige gezinnen voeren de boventoon. Deze groep vestigde zich veel meer in Hoeksche Waard dan dat vertrok.
- In totaal vestigden de afgelopen jaren meer huishoudens zich in Hoeksche Waard dan dat er vertrokken.

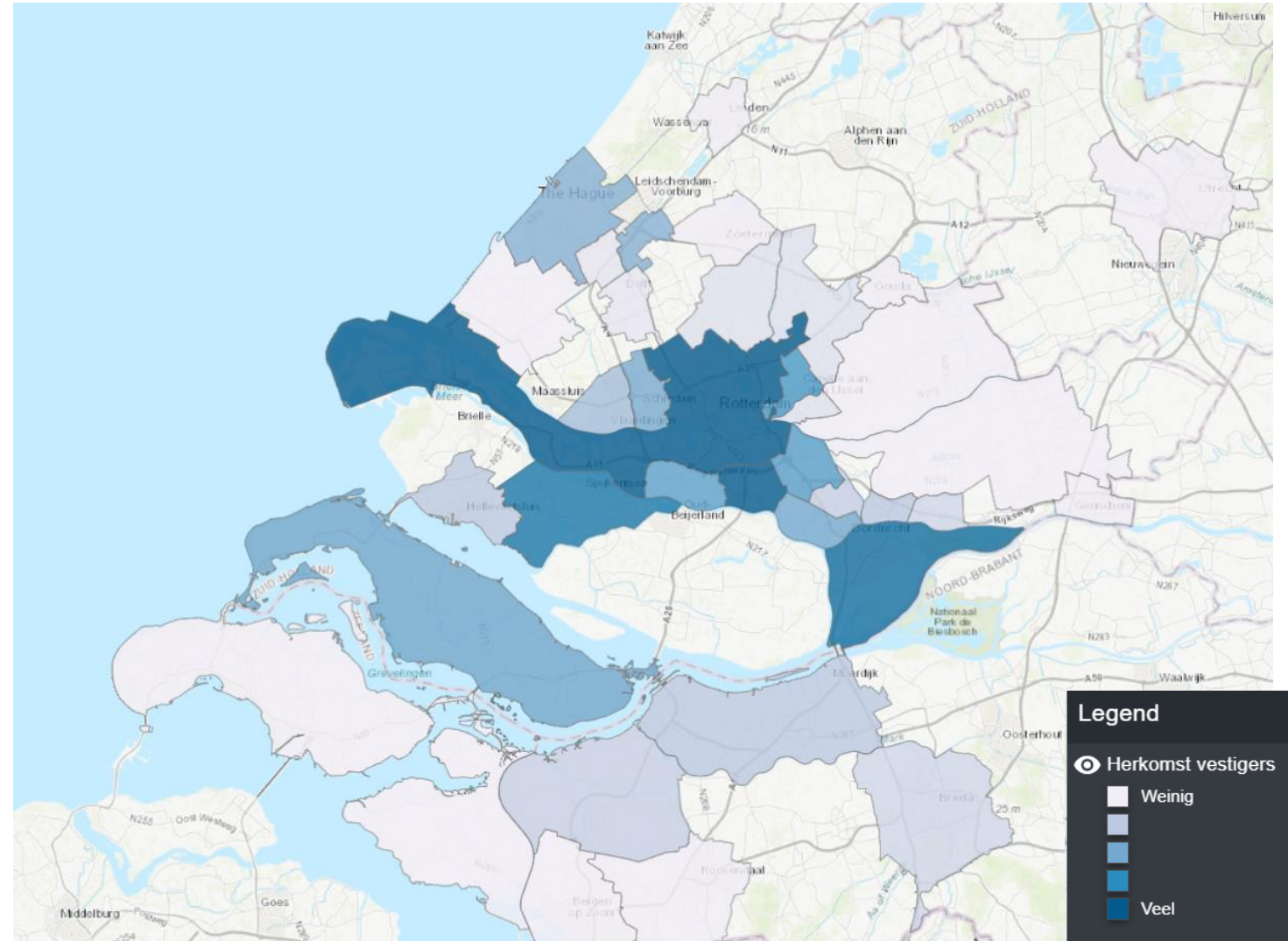


1. Huishoudsamenstelling & verhuizingen

1.3 Waar de vestigers buiten Hoeksche Waard vandaan komen

De gemeente Hoeksche Waard heeft verhuisdata over het afgelopen half jaar beschikbaar gesteld. Hieruit blijkt dat de meeste vestigers uit de Gemeente Rotterdam, Barendrecht en Dordrecht komen.

Het nieuwbouwaanbod in de gemeente Hoeksche Waard heeft een specifieke stroom aan verhuizingen veroorzaakt. Doelgroepen zoals gezinnen (voornamelijk onder 55 jaar) en kleine huishoudens van middelbare leeftijd (30-55 jaar) hebben namelijk in Hoeksche Waard hun nieuwe woning gevonden. Een deel van deze huishoudens heeft deze stap gemaakt, omdat ze in hun eigen gemeente geen geschikte en/of betaalbare woning konden vinden. De trendprognose 2021 houdt rekening met deze extra migratiestroom veroorzaakt door het nieuwbouwaanbod.



2.

Bestaande Woningvoorraad



2. Bestaande woningvoorraad

2.1 Bestaande woningvoorraad Hoeksche Waard

De bestaande woningvoorraad van de gemeente Hoeksche Waard bestaat uit circa 38.000 woningen. Tabel 1 geeft de verdeling naar segment en type.

De bestaande woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 85% is een eengezinswoning en 15% is een meergezinswoning;
- Circa 28% is een huurwoning, waarvan circa 24% een sociale huurwoning is. De overgebleven circa 4% is een middeldure of dure huurwoning;
- Circa 72% is een koopwoning, waarvan 2% goedkoop, 46% middelduur (hiervan is 32% middelduur laag) en 24% duur. Wanneer we het prijspeil van de Gemeente Hoeksche Waard aanhouden dan hanteren we de volgende klassen:
 - Goedkoop tot € 225.000;
 - Middelduur tussen € 225.000 tot € 325.000;
 - Duur € 325.000 of meer.

Bestaande voorraad naar segment en type			Huurprijs/ Waarde		Voorraad		
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	5.185	14%	16%
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	426	1%	
		Duur	1000 per maand	>	672	2%	
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	3.655	10%	12%
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	657	2%	
		Duur	1000 per maand	>	297	1%	
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	723	2%	69%
		Middelduur laag	225,000	325,000	12.096	32%	
		Middelduur hoog	325,000	400,000	4.612	12%	
		Duur laag	400,000	600,000	6.132	16%	
		Duur midden	600,000	800,000	1967	5%	
		Duur hoog	800,000	>	796	2%	
	MGW	Goedkoop	<	225,000	66	0%	3%
		Middelduur laag	225,000	325,000	344	1%	
		Middelduur hoog	325,000	400,000	309	1%	
		Duur laag	400,000	600,000	383	1%	
		Duur midden	600,000	800,000	20	0%	
		Duur hoog	800,000	>	1	0%	
Totaal					38341	100%	100%

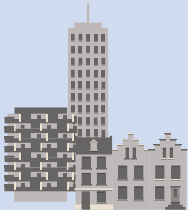
Tabel 1. Huidige voorraad Hoeksche Waard naar productsegmenten, Bron: EDM en AVM Springco

2. Bestaande woningvoorraad

2.2 Bestaande woonmilieus Hoeksche Waard

De bestaande woningvoorraad bestaat voor circa 48% uit suburbane woonmilieus (met name woonwijk laagbouw) en voor 52% uit landelijke woonmilieus (dorps en landelijk). Tabel 2 geeft de verdeling naar woonmilieu.

Van oudsher heeft Hoeksche Waard een landelijk en dorps woonmilieu. Na de tweede wereldoorlog is het daar het woonmilieu woonwijk laagbouw aan toegevoegd. Zowel woonwijk laagbouw, dorps als landelijk woonmilieu zijn in de decennia die volgden in vergelijkbare verhoudingen ontwikkelt. Behalve in de jaren '70 tot '90, waarbij de nadruk lag op het ontwikkelen van het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel rijtjeswoningen. Dit heeft te maken met de suburbanisatie die toen landelijk plaats vond. Deze werd ingegeven door de vele gezinnen die Nederland toen rijk was, de empty nesters (55-74 jaar) van deze huidige tijd.

Bestaande voorraad naar woonmilieu			Voorraad	
 Stedelijk	Binnenstad	0	0%	0%
	Levendige stadswijk	0	0%	
	Rustige stadswijk	68	0%	
	Luxe stadswijk	0	0%	
 Suburbaan	Woonwijk laag- en hoogbouw	378	1%	48%
	Woonwijk laagbouw	17.110	45%	
	Luxe woonwijk	823	2%	
 Landelijk	Dorps	11.182	29%	52%
	Landelijk	8.780	23%	
Totaal		38341	100%	100%

Tabel 2. Huidige voorraad Hoeksche Waard naar Woonmilieu, Bron: Springco

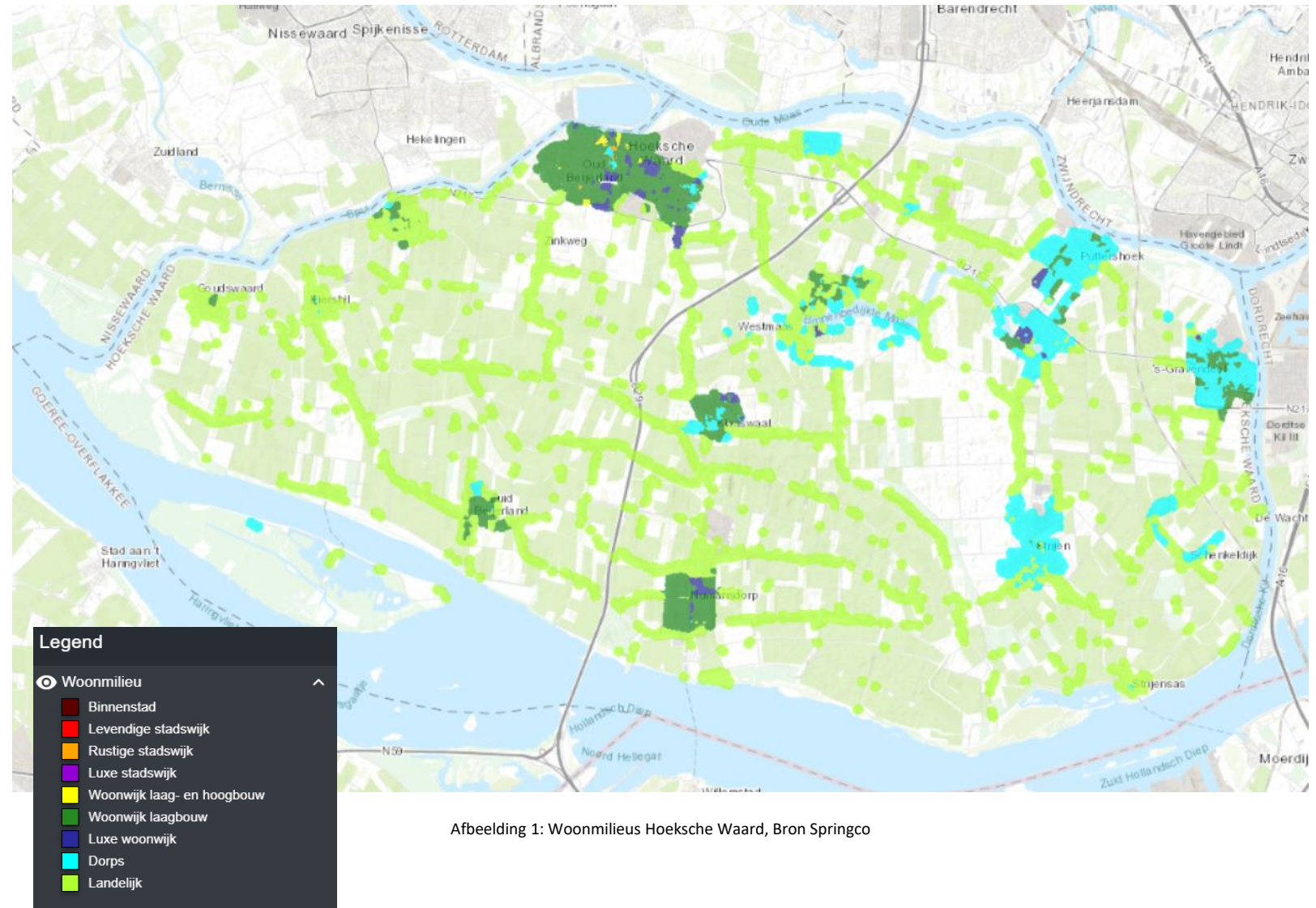
2. Bestaande woningvoorraad

2.2 Woonmilieus op de kaart

De kaart in afbeelding 1 laat zien hoe de woonmilieus zijn verdeeld over de gemeente Hoeksche Waard.

- De dorpen Oud-Beijerland, Zuid-Beijerland, Numansdorp en Klaaswaal worden gekenmerkt als een woonmilieu woonwijk laagbouw.
- De dorpen Puttershoek, Maasdam, 's Gravendeel en Strijen worden getypeerd als een dorps woonmilieu.
- De rest van de dorpen worden over het algemeen getypeerd als landelijk woonmilieu.

De woonmilieus zijn bepaald op basis van hoe consumenten hun eigen omgeving als woonmilieu typeren en op basis van objectieve informatie (type woningen, m2 van woningen, dichtheden, voorzieningen, etc.).



Afbeelding 1: Woonmilieus Hoeksche Waard, Bron Springco

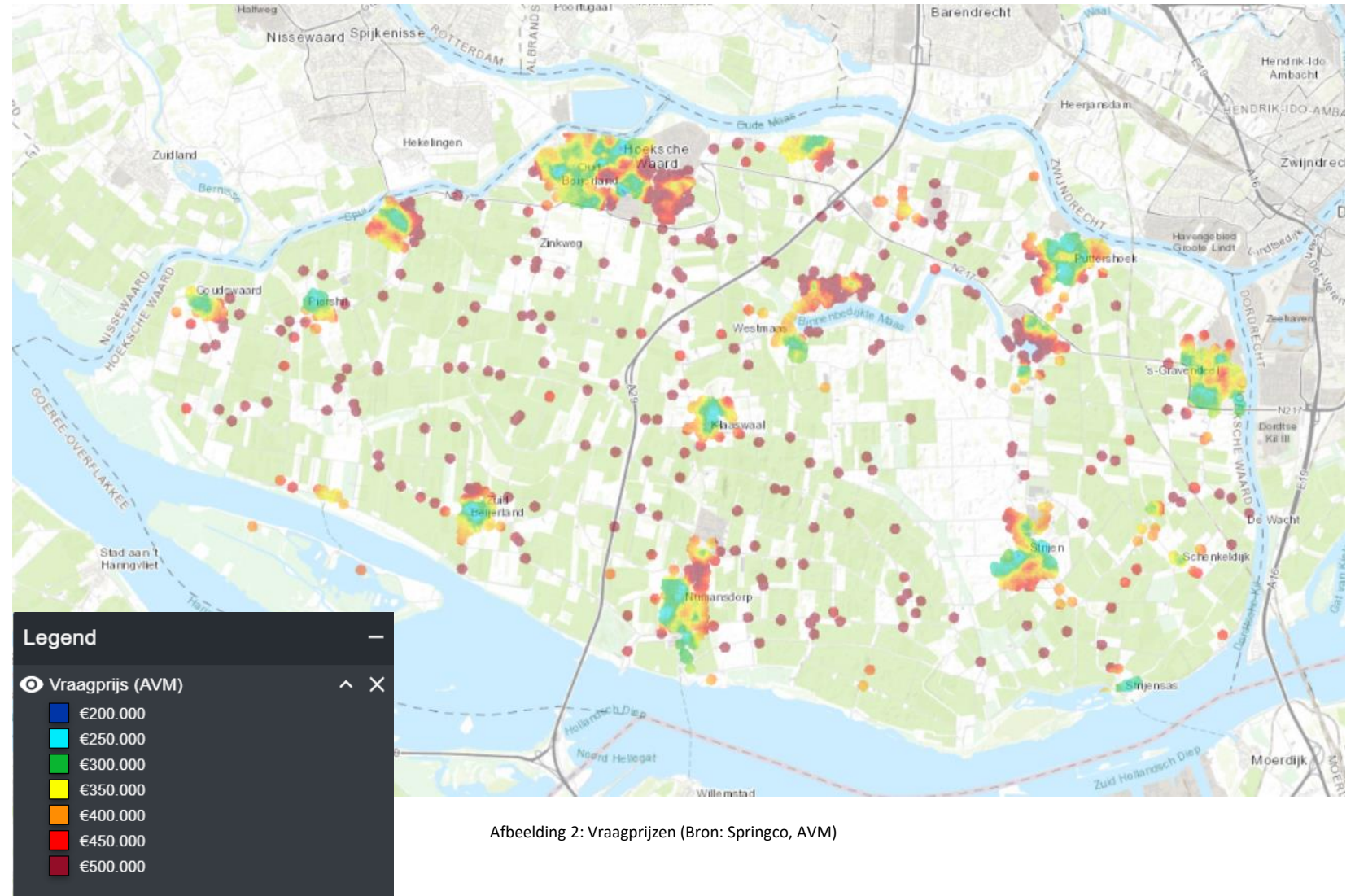
2. Bestaande woningvoorraad

2.3 Vraagprijzen op de kaart

De kaart in afbeelding 2 laat zien hoe de vraagprijzen zijn verdeeld over de bestaande woningvoorraad van de gemeente Hoeksche Waard.

De vraagprijs van een woning is gebaseerd op ons Automated Valuation Model (AVM). Op basis van het aanbod en de vraagprijs van bestaande woningen wordt wekelijks de verwachte vraagprijs van elke woning in Nederland voorspeld. Dit geeft een beeld van de actuele vraagprijs van een woning.

De vraagprijs van woningen is over het algemeen lager in de kernen van dorpen, en hoger in zowel het landelijke gebied als aan de rand van een dorp. Deze lagere vraagprijzen in dorpen concentreren zich voornamelijk in het woonmilieu woonwijk laagbouw met veel rijtjeswoningen.



Afbeelding 2: Vraagprijzen (Bron: Springco, AVM)

2. Bestaande woningvoorraad

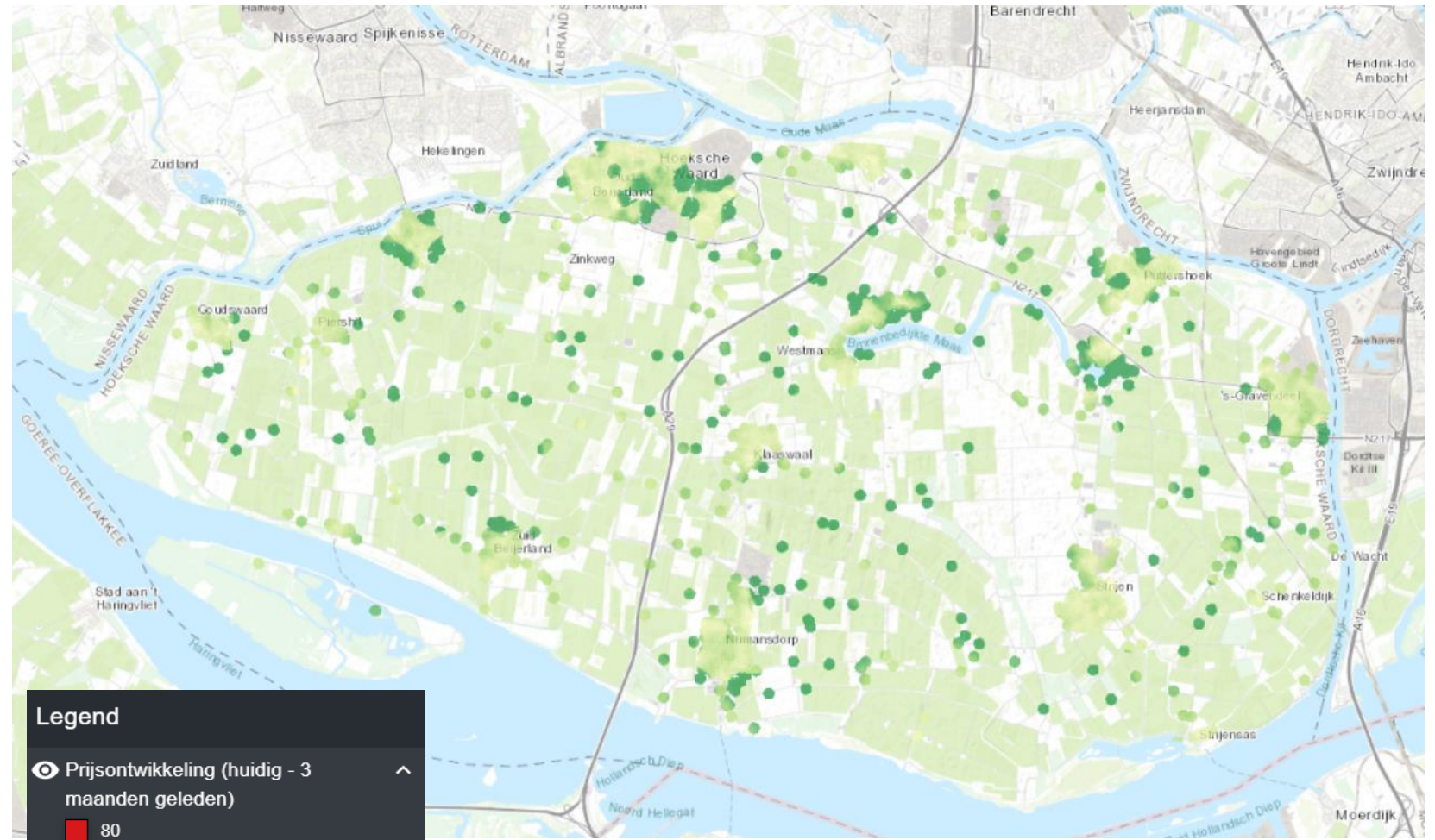
2.3 Prijsontwikkeling op de kaart (afgelopen 3 maanden)

De kaart in afbeelding 3 laat de prijsontwikkeling van de afgelopen 3 maanden zien voor de gemeente Hoeksche Waard.

Opvallend is dat de gebieden die gekenmerkt worden door een hoge vraagprijs de afgelopen 3 maanden ook het hardst in prijs zijn gestegen. We zien daarentegen ook plekken waar voornamelijk veel middeldure koopwoningen en sociale huurwoningen staan die in prijs minder hard zijn gestegen.

M2 prijs en prijsontwikkeling is een indicatie van de belevingswaarde van een gebied. Plekken met een hoge belevingswaarde (o.a. kwaliteit openbare ruimte, nabijheid natuur en sociale cohesie) hebben vaak een hogere m2 prijs en prijsontwikkeling. Plekken met een lagere prijs per m2 en een relatief lagere prijsontwikkeling hebben dan ook een lagere belevingswaarde.

Als we de belevingswaarde combineren met de toekomstwaarde van het vastgoed (vraagdruk in bijvoorbeeld 2030) kunnen we bepaalde strategieën toepassen. Zo vraagt een lage belevingswaarde en lage toekomstwaarde een intensiever beheer en/of transformatie van een gebied. Een lage belevingswaarde en hoge toekomstwaarde (hoge vraagdruk) van het vastgoed vraagt om context aanpassingen (openbare ruimte, voorzieningen etc.)



Afbeelding 3: Prijsonwikkeling (Bron: Springco, AVM)

2. Bestaande woningvoorraad

2.4 Verdeling huishoudens over de woningvoorraad

Groot deel van de ruime grondgebonden woningen wordt bewoond door kleine huishoudens van boven de 55 jaar.

Als we naar de gehele bestaande woningvoorraad kijken dan zien we dat meer dan de helft van alle woningen een oppervlakte heeft van 100m² of meer. Dit zijn veelal grondgebonden woningen. Een groot deel van deze grondgebonden woningen wordt bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd van 55-74 jaar (empty nesters). Dit is een vitale groep die veel wensen heeft, vaak aangeeft te groot te wonen, maar niet snel verhuist. Deels verhuizen zij niet snel omdat de huidige woning aan veel gemakken voldoet, maar deels ook omdat er geen passend aanbod is die aansluit op hun voorkeuren. Het bedienen van deze doelgroep zal leiden tot meer doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Huishoudens die te ruim in een sociale huurwoning wonen.

In Hoeksche Waard zijn er circa 8.800 sociale huurwoningen. Hiervan wordt 61% bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar. Meer dan helft van hen woont in een grondgebonden sociale huurwoning. Van alle sociale grondgebonden huurwoningen wordt een kwart bewoond door gezinnen. Het verleiden van de 55+ huishoudens in sociaal grondgebonden huurwoningen naar een sociaal huurappartement vindt op dit moment weinig plaats. Dit komt deels, omdat veel huishoudens nu nog prima wonen. Maar deels ook, omdat er onvoldoende aantrekkelijk aanbod is in sociale huurappartementen voor deze huishoudens. Naast een verandering in kwaliteit, betekent dit vaak ook dat ze meer moeten gaan betalen voor minder oppervlakte. Hierdoor worden de kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar, die wel geneigd zijn te verhuizen (dus liever kleiner en nabij voorzieningen gaan wonen), onvoldoende gefaciliteerd om daadwerkelijk te verhuizen.

Huishoudens die te goedkoop in een sociale huurwoning wonen.

In totaal woont 22% van de huishoudens in sociale huurwoningen te goedkoop. Jonge huishoudens en gezinnen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning zullen op natuurlijke wijze doorstromen. Echter heeft 14% van de te goedkoop wonende huishoudens een leeftijd boven de 55 jaar. Deze groep is daarentegen minder snel geneigd (en verleid) om naar een woning te verhuizen die past bij zijn of haar inkomen. Vaak, omdat de huidige woning voldoet en de prijs te hoog is (ze moeten vaak meer betalen voor minder m²). Deze huishoudens bezetten woningen die juist door starters, gezinnen of eenouder huishoudens gevraagd worden.



Goedkope scheefwoners		
Alleenstaand/paar < 30 jaar		2%
Alleenstaand/paar 30-54 jaar		3%
Gezinnen (alle leeftijden)		4%
Alleenstaand/paar 55-74 jaar		8%
Alleenstaand/paar >74 jaar		6%
Totaal		22%

Tabel 3. Percentage huishoudens die te goedkoop wonen in de sociale huurvoorraad. Bron: EDM, CBS en bewerking door Springco

3.

Marktvraag



3. Marktvraag

3.1 Effectieve vraag naar nieuwbouw

De effectieve vraag is de actuele woningvraag naar nieuwbouwwoningen op basis van de huidige huishoudenssamenstelling en woningvoorraad, gebaseerd op de feitelijke verhuiskbewegingen in de periode 2016-2021. De effectieve vraag is een actuele inschatting op basis van lokale gegevens. De effectieve vraag houdt geen de sloop van woningen, geplande nieuwbouw of huishoudensverdeling in de toekomst. Met de effectieve vraag berekenen we juist de vraag naar nieuwe woningen. Dit geeft een beeld van de huidige druk op de markt.

De vraag naar nieuwbouw zal in de praktijk lager of hoger uitvallen als gevolg van het vrijkomende aanbod binnen de bestaande voorraad. In tabel 4 is te zien dat er veel vraag is naar goedkopere en betaalbare woningen. Deze woningen komen echter in de bestaande voorraad ook vaak vrij als gevolg van de omvang in aantal en de hogere verhuismobiliteit. Het resultaat van de effectieve vraag geeft daarom alleen een indicatie over de druk naar nieuwbouwwoningen en is dus geen bouwprogramma. Immers, dit is ook afhankelijk van de huidige voorraad, de huishoudensprognoses en politieke keuzes.

De verdeling van de vraag voor de gemeente Hoeksche Waard is als volgt:

- De vraag naar nieuwbouw richt zich voor circa 49% op eengezinswoningen en 51% op meergezinswoningen;
- Waarvan 40% huurwoningen (voornamelijk appartementen) en 60% koopwoningen (2/3 grondgebonden en 1/3 appartementen);
- De vraagverdeling per prijssegment, wanneer we het prijspeil van de Gemeente Hoeksche Waard aanhouden, is:
 - 22% goedkoop (tot 225.000);
 - 30% middelduur (225.000 tot 325.000);
 - 48% duur (€ 325.000 of meer).

Effectieve vraag		Huurprijs/Waarde		Vraagverdeling
Huur	EGW	Sociaal	< 750 per maand	4%
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	3%
		Duur	1000 per maand >	3%
	MGW	Sociaal	< 750 per maand	14%
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	10%
		Duur	1000 per maand >	8%
Koop	EGW	Goedkoop	< 225,000	3%
		Middelduur laag	225,000 325,000	9%
		Middelduur hoog	325,000 400,000	10%
		Duur laag	400,000 600,000	11%
		Duur midden	600,000 800,000	3%
		Duur hoog	800,000 >	4%
	MGW	Goedkoop	< 225,000	2%
		Middelduur laag	225,000 325,000	9%
		Middelduur hoog	325,000 400,000	4%
		Duur laag	400,000 600,000	5%
		Duur midden	600,000 800,000	0%
		Duur hoog	800,000 >	0%

Tabel 4. Vraag naar nieuwbouw in productsegmenten 2021. Bron: Verhuisdata gemeente Hoeksche Waard, EDM, CBS, AVM Springco

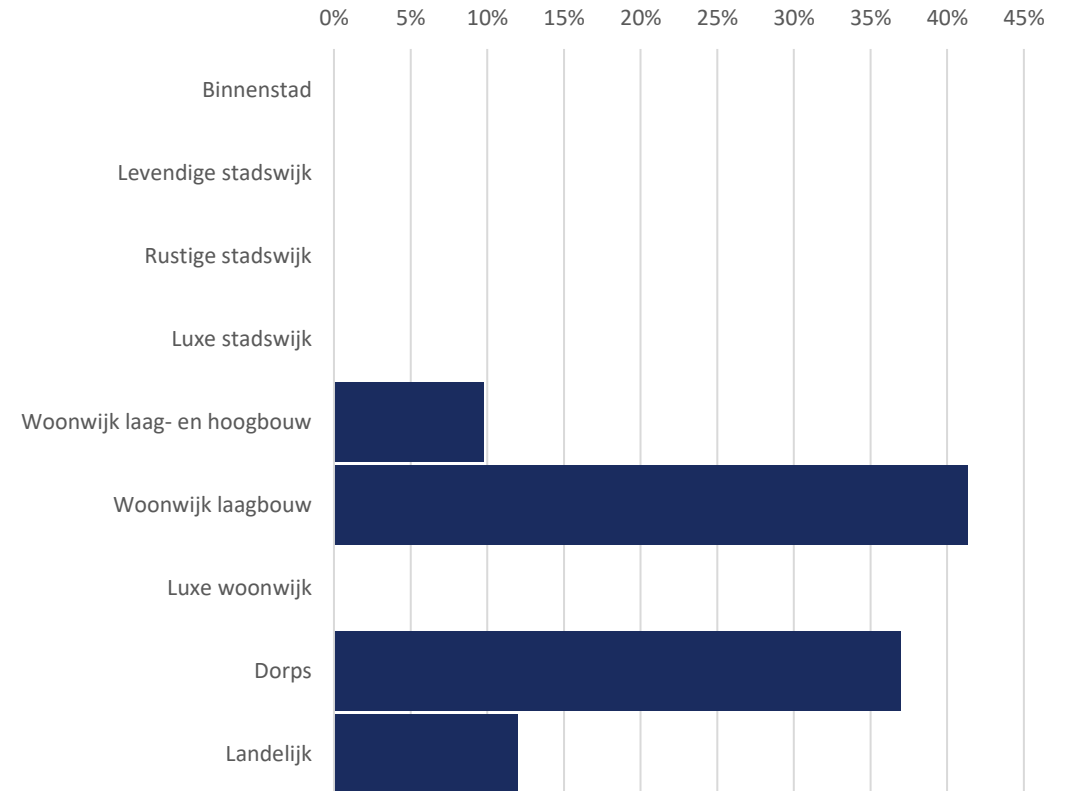
3. Marktvraag

3.2 Effectieve vraag naar woonmilieus

Naast de uitsplitsing van de vraag naar woningsegmenten is het ook belangrijk om de vraag naar woonmilieus nader te bekijken.

We zien in de effectieve vraag vooral vraag naar ontspannen woonmilieus; woonmilieu woonwijk laag- en hoogbouw, dorp en landelijk. De vraag naar stedelijke woonmilieus komt niet tot uiting in het vraagmodel, immers is dit woonmilieu ook niet aanwezig in Hoeksche Waard.

- 41% van de vraag naar nieuwbouwwoningen richt zich op woonwijk laagbouw: Deze woonomgeving kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak gelegen aan de buitenkant van het dorp of de stad. De buurt is rustig en ruim opgezet, waardoor kinderen er goed kunnen spelen.
- 37% van de vraag naar nieuwbouwwoningen richt zich op het woonmilieu dorp. Deze woonomgeving is een woonomgeving op zichzelf en heeft dorpse kenmerken (zoals het verspringen van maaiveld, zo nu en dan een voorziening en bijvoorbeeld één centraal plein). Het is rustig en gemoedelijk.
- 12% van de vraag naar nieuwbouwwoningen richt zich op het woonmilieu landelijk. Deze woonomgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.
- 10% van de vraag naar nieuwbouwwoningen richt zich op woonwijk laag- en hoogbouw: Deze woonomgeving ligt veelal verder van het centrum vandaan, kent veel appartementen (afgewisseld met grondgebonden woningen) en veel (openbaar) groen. De wijk heeft vaak eigen voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen.



Grafiek 7: Vraagverdeling woonmilieus, 2021. Verhuisdata gemeente Hoeksche Waard, EDM, DGOT 2018 en Springco

4.

Woningbehoefte



4. Woningbehoefte

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

(Mis)match – tekort & overschot 2025 en 2030

Op basis van het Effectieve vraagmodel en de huishoudensprognose (Trendprognose 2021) is een vergelijking gemaakt tussen de huidige voorraad en de woningbehoefte in 2025 en 2030 ((mis)match). We houden daarbij rekening met de veranderingen van de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling in de tijd.

Bij de mismatch houden we rekening met de woningen die jaarlijks vrijkomen in de bestaande voorraad. We krijgen een beeld van de tekorten en overschotten in de toekomst door de verhuiskans en verhuisrichting toe te passen op de toekomstige huishoudensverdeling. Een overschot zal in de toekomst niet of nauwelijks aan de orde zijn voor Hoeksche Waard. Tekorten daarentegen wel. De demografische trendprognose van Zuid-Holland laat immers een nieuwbouwbehoefte van ruim 3.400 woningen in 2030 zien.

Vraagdruk tot 2030

Naast de verwachte tekorten per productsegment is de druk op het segment ook van belang. In de laatste kolom – Vraagdruk 2030 – zien we de druk op elk productsegment.

- Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten ontstaan in de sociale sector. De afgelopen jaren is ook zichtbaar geworden dat het aantal woonbonnen stijgt dat nodig is om een sociale woning te bemachtigen. Dit komt onder andere doordat het aantal senioren stijgt en doordat de 55-74 jarigen niet doorstromen van hun ruime woning naar een geschikte woning;
- Verder zien we grote tekorten ontstaan naar grondgebonden koopwoningen. Dit komt, deels door het aantal gezinnen dat toeneemt, en deels omdat het aantal 55+ huishoudens niet doorstroomt naar een nieuwe (geschikte en gewenste) woning.
- Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) appartementen stijgt. In aantallen nog niet zo omvangrijk als in de sociale sector en grondgebonden koop. Toch is de vraagdruk op deze segmenten hoog, omdat er weinig bestaande voorraad is en het aantal 55+ huishoudens in omvang toeneemt.

Mismatch			Huurprijs/Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2021 tot 2025	Woonbehoefte 2021 tot 2030		Vraagdruk 2030
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	5193	+285	+727		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	426	+48	+67		
		Duur	1000 per maand	>	661	+56	+83		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	3603	+260	+845		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	620	+139	+266		
		Duur	1000 per maand	>	283	+69	+103		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	719	+90	+117		
		Middelduur laag	225,000	325,000	11799	+355	+543		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	4484	+85	+128		
		Duur laag	400,000	600,000	6012	+162	+234		
		Duur midden	600,000	800,000	1933	+34	+50		
		Duur hoog	800,000	>	780	+18	+16		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	67	+5	+11		
		Middelduur laag	225,000	325,000	340	+45	+73		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	295	+45	+78		
		Duur laag	400,000	600,000	362	+51	+80		
		Duur midden	600,000	800,000	18	+2	+2		
		Duur hoog	800,000	>	0	-1	-1		
Totaal						+1748	+3422		

Tabel 5: Mismatch vraag en aanbod nu en in de toekomst (hoe blauwer hoe hoger het tekort)

4. Woningbehoefte

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

De trendprognoses van de provincie gaan niet verder dan 2030 (zie voor meer duiding pagina 14). De Primos prognoses 2021 (zie voor meer duiding pagina 13). geven ons inzicht in de te verwachten demografische ontwikkelingen en patronen na 2030.

Vraag naar sociale huurwoningen stijgt:

Het aantal 74+ huishoudens stijgt tot 2030 met 48% (van 5.600 naar 8.300 huishoudens). Dit zijn voor een deel huishoudens die in 2021 nog in de leeftijdscategorie 55-74 vallen. We zien in de cijfers dat dit het meeste impact heeft op de toenemende vraag naar sociale huurwoningen, maar ook op de middeldure huur- en koopsegmenten. Als we inzoomen op de sociale sector dan zien we dat het overgrote deel van de huidige 55+ huishoudens (die nu in een sociale huurwoning woont) amper verhuist. Dit, terwijl de huidige woning bij een deel van hen te ruim of te goedkoop is. Als de huidige 74+ verhuist, dan verhuist een significant deel daarvan naar een sociale huurwoning. Dit heeft als gevolg dat de komende 9 jaar de tekorten gaan oplopen. Starters, startende gezinnen, eenoudergezinnen of middelbaren die een vraag uitoefenen naar een sociale huurwoning kunnen deze steeds moeilijker bemachtigen. Hierdoor stijgt de woningbehoefte naar sociale huurwoningen. Dit effect zal zich waarschijnlijk ook na 2030 doorzetten.

Middeldure appartementen, druk op dit segment gaat stijgen

Op dit moment is er in Hoeksche Waard nog weinig aanbod aan middeldure huur- en koopappartementen. Mede door de toenemende groep 55+ huishoudens, zien we dat de vraagdruk naar dit segment in 2030 toeneemt. Door het aanbod van dit segment te vergroten zal doorstroming in Hoeksche Waard worden bevorderd, en uiteindelijk een gevarieerd aanbod worden gecreëerd. Dit stelt huishoudens in staat om wooncarrière te maken in hun dorp of gemeente. De verwachting is dat de vraagdruk en woningbehoefte naar dit segment ook na 2030 zal toenemen.

Grondgebonden koopwoningen blijven de komende 9 jaar populair

De woningbehoefte naar grondgebonden woningen is tot 2030 hoog, met name in het prijssegment tot € 600.000. De prognose van de provincie toont een groei van het aantal gezinnen (circa +375). Dit zijn de huishoudens die de grootste vraag naar dit segment uitoefenen. De 55+ huishoudens die nu (of in de toekomst) in een grondgebonden woning wonen, zijn minder verhuisgeneigd. Dit zorgt de komende 9 jaar voor een groeiende woningbehoefte naar dit segment. Vergeleken met de bestaande woningvoorraad voor dit segment is de vraagdruk van alle segmenten in de toekomst het minst hoog (en daarmee de toekomstwaarde). De bestaande woningvoorraad voldoet in de toekomst grotendeels aan de vraag. Gezinnen zullen ook in de toekomst een groot deel van de huishoudens in Hoeksche Waard vertegenwoordigen. Alleen zijn gezinnen naar verwachting niet de snelst groeiende groep. Daarnaast blijven ook de 55-74 jarigen in omvang een groot aandeel houden in Hoeksche Waard. Deze groep huishoudens komt uiteindelijk in de 74+ leeftijdsklasse terecht, waardoor daar de grootste stijging zit de komende 10 tot 20 jaar. Het gebalanceerd bedienen van deze groepen, net als de starters die in Hoeksche Waard willen blijven of gaan wonen, is de volgende 2 decennia van groot belang en een uitdaging.

4. Woningbehoefte

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

Koester en versterk de kracht van Hoeksche Waard:

Koester en versterk de kracht van Hoeksche Waard: nieuwbouw is een strategische sturing op de bestaande woningvoorraad. Aangezien de groep gezinnen, empty nesters en senioren omvangrijk blijft is het belangrijk om een diversiteit in woonmilieus en productsegmenten te bieden. Biedt in of per nieuwbouwlocatie een diversiteit in woonmilieus aan; woonwijk laagbouw, dorps en landelijk. De consument wil dit, en het versterkt daarmee de bestaande identiteit van Hoeksche Waard. Dit geldt ook voor de productsegmenten waarmee Hoeksche Waard diverse doelgroepen kan bedienen. Tracht eenzijdigheid in eigendom, type en prijssegment per kern uit te sluiten.

Zet in op doorstroming

Een belangrijk speerpunt voor Hoeksche Waard is om doorstroming op gang te brengen. De cijfers tonen aan dat er veel vraag is naar grondgebonden woningen (sociaal en koop). Deels komt dit, doordat veel 55+ huishoudens die in dit segment wonen niet snel verhuizen. Door een aantrekkelijk nieuw woningaanbod te creëren (met diversiteit aan woonvormen voor ouderen) en door het ontwikkelen van een stimulerend beleid (bijvoorbeeld prijscompensatie als men van een grondgebonden sociale huurwoning verhuist naar een sociaal huurappartement) is een deel van deze huishoudens bereid om te verhuizen. Dit heeft een groot maatschappelijk effect. De huidige woningvoorraad wordt beter benut, het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot, zorg kan efficiënter worden georganiseerd en er ontstaat een gevarieerder woningaanbod waarmee Hoeksche Waard huishoudens in de toekomst in staat stelt om wooncarrière in hun eigen dorp of gemeente te maken. Dit is niet alleen voor de gezinnen, empty nesters of de woningbehoefte van de senior van belang, maar ook voor de starter die in Hoeksche Waard wil blijven wonen. Immers zal meer doorstroming in de bestaande voorraad er voor zorgen dat betaalbare woningen beschikbaar komen waar starters naar op zoek zijn.

Versterk bestaande woongebieden met gevarieerd aanbod

We willen benadrukken om voorzichtig te zijn met het realiseren van te veel grondgebonden koopwoningen in het goedkope en middeldure laag prijssegment. De vraag naar deze woningen is groot, alleen heeft de gemeente Hoeksche Waard al veel van dit productsegment. Op dit moment vindt er onvoldoende doorstroming plaats, waardoor de woningen bezet blijven. Mede door de grote woningvoorraad zien we dat de vraagdruk (toekomstwaarde) in 2030 laag is. Om niet de directe concurrentie aan te gaan met nieuwbouw in hetzelfde prijssegment, is het advies om woongebieden met veel woningen in dit prijssegment te versterken met een nieuw en divers aanbod. Meer middeldure appartementen (koop en huur) en grondgebonden koopwoningen (vanaf €325.000) in bijvoorbeeld gebieden waar nu veel goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen aanwezig zijn. Dit zal de vitaliteit van Hoeksche Waard in de toekomst ten goede komen.

4. Woningbehoefte

4.2 Doelgroepen en hun voorkeuren

Om de voorkeuren van de doelgroepen scherp en onderbouwd in beeld te brengen hanteren we twee methoden:

- Wat zijn de kenmerken van de doelgroepen die de voornaamste vraag uitoefenen naar de productsegmenten in de Hoeksche Waard.
- Wat zijn de achterliggende leefstijlen van de doelgroepen en wat betekent dat voor de woon- en leefomgeving (nieuw en bestaand) in Hoeksche Waard.

Welke doelgroepen oefenen de voornaamste vraag uit en wat zijn hun voorkeuren:

Vanuit de Effectieve Vraag kunnen we per productsegment detecteren wie de voornaamste vraag uitoefent naar een bepaald productsegment (eigendom, type en prijs). Op basis hiervan hebben we een selectie gemaakt en met behulp van De Grote Omgevingstest in beeld gebracht wat hun voorkeuren zijn ten aanzien van de woning en woonomgeving. Deze paragraaf eindigt met een overzicht per productsegment met daarbij beschreven welke doelgroep de voornaamste vraag uitoefent en wat en hun woonvoorkeuren zijn.

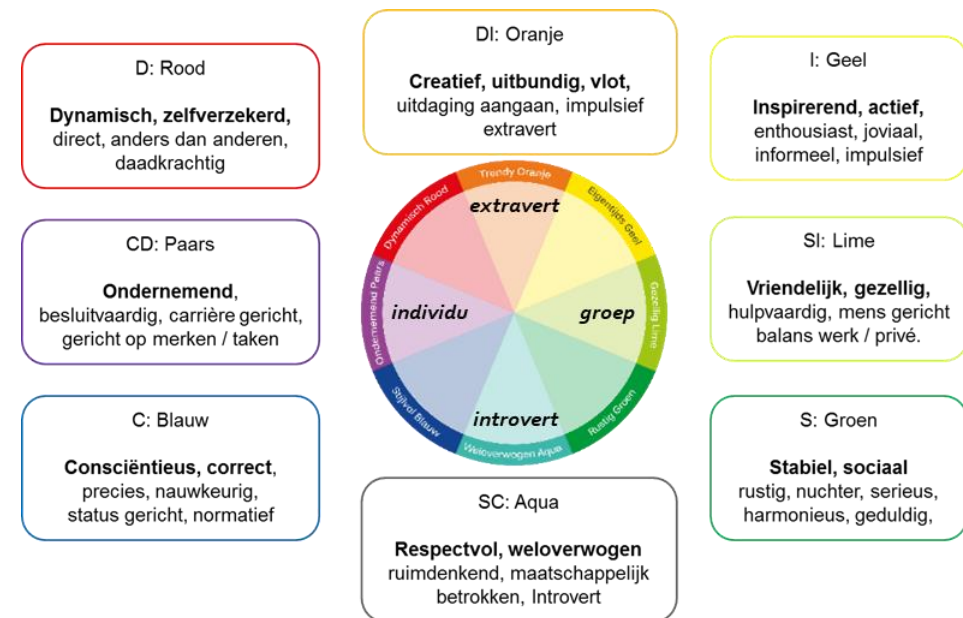
Leefstijlen en hun woonvoorkeuren:

Een belangrijke bouwsteen in de typering van de woonvoorkeuren van de consument wordt gevormd door de leefstijl. We hanteren hiervoor data en methode van DISCvision.

Het DISCmodel is als volgt af te lezen:

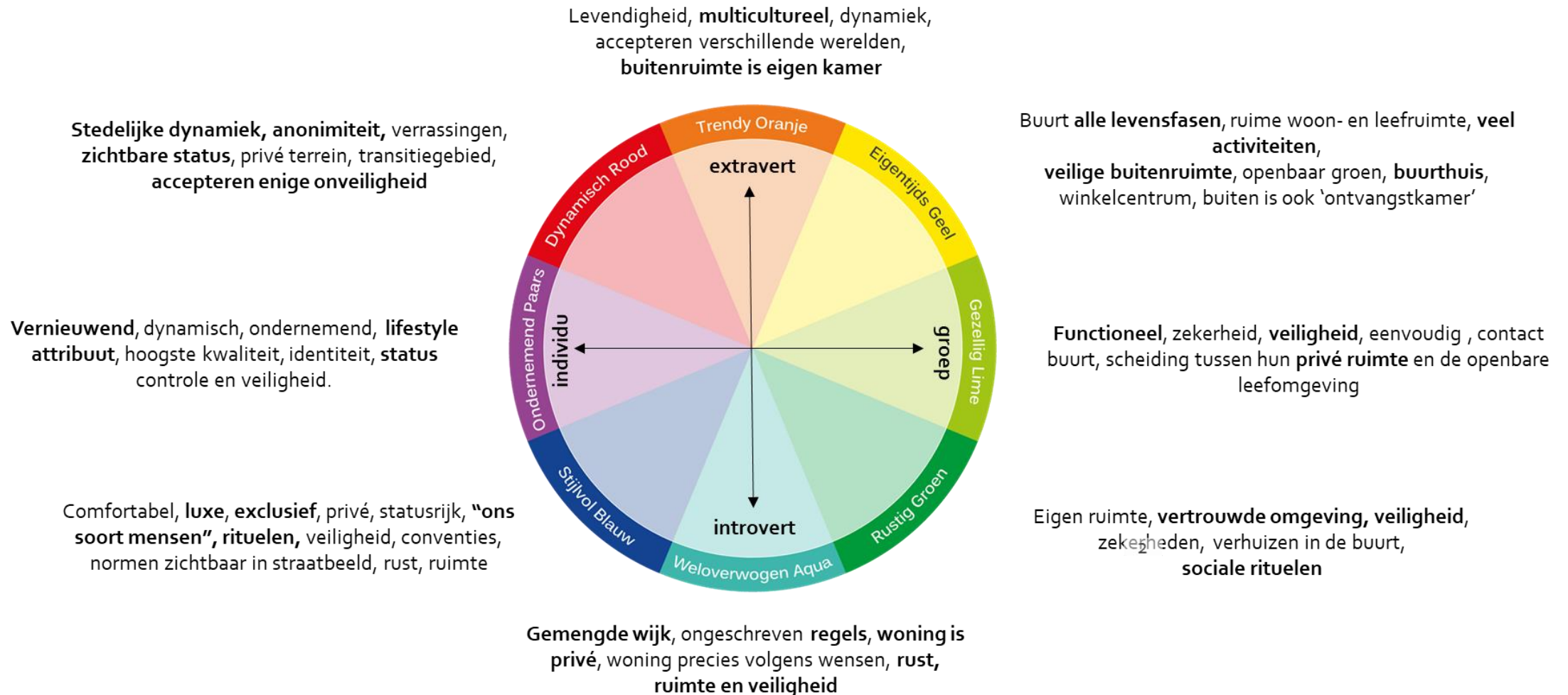
- Aan de linkerkant van het spectrum zijn bewoners individualistischer ingesteld;
- Aan de rechterkant zijn bewoners collectivistischer ingesteld;
- Personen aan de bovenkant van het spectrum zijn meer extravert;
- Personen aan de onderkant zijn meer introvert.

Op de volgende bladzijde zijn de woonvoorkeuren van de verschillende leefstijlen weergegeven.



4. Woningbehoefte

4.2 Woonvoorkeuren van de leefstijlen

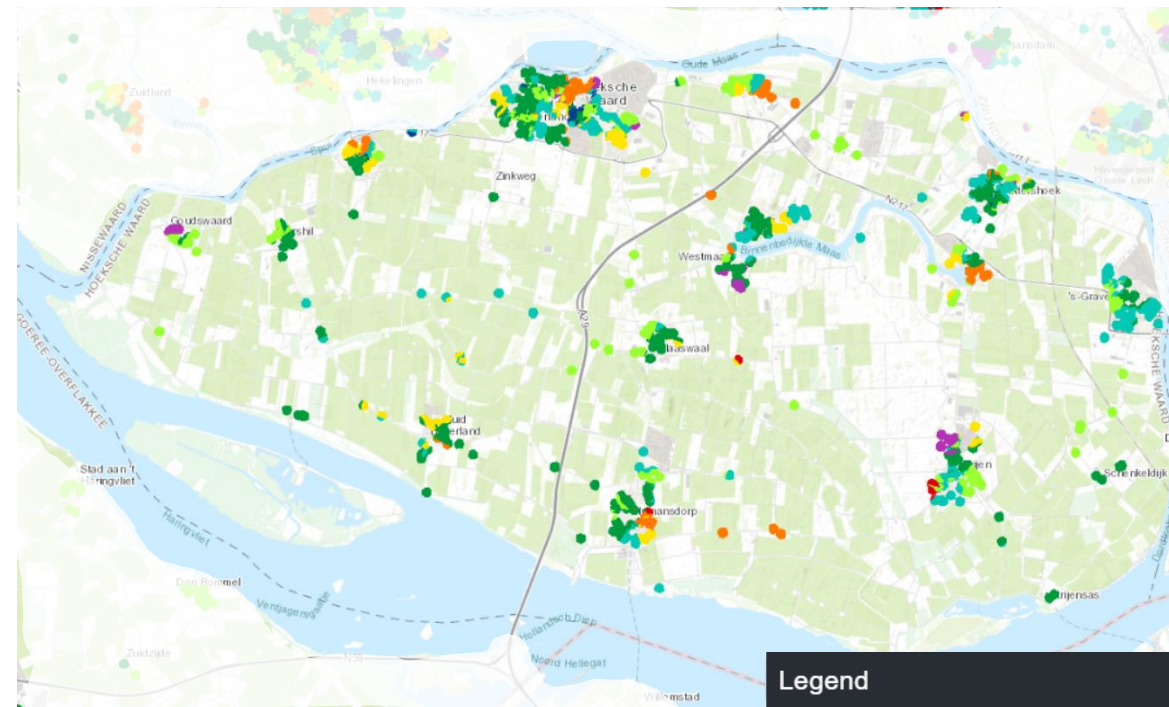
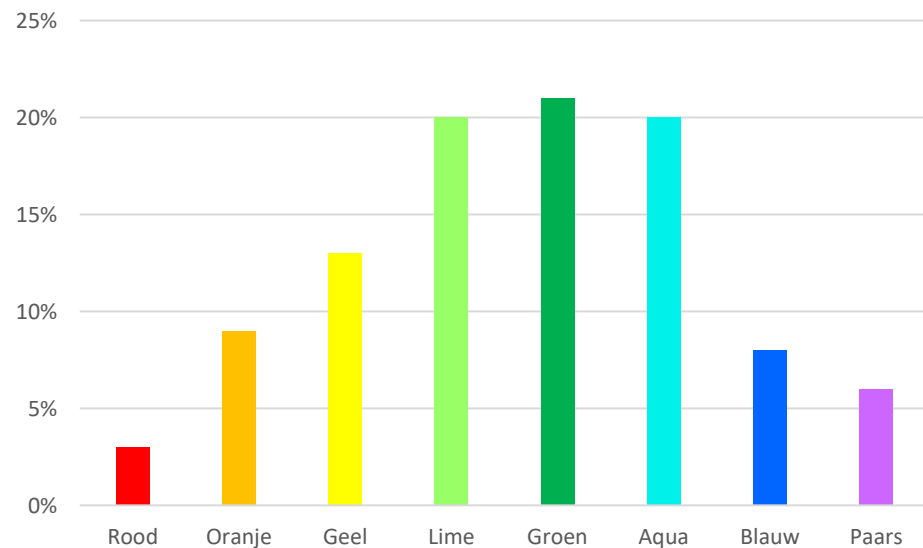


4. Woningbehoefte

4.2 Huidige leefstijlen in Hoeksche Waard

In de gemeente Hoeksche Waard hebben de huidige bewoners overwegend een Groene, Aqua en Lime leefstijl. Deze leefstijlen beschrijven bewoners die graag in een vertrouwde omgeving willen wonen, waarin privé en omgeving duidelijk zijn gescheiden. Bewoners met deze leefstijl leven graag volgens bepaalde normen en waarde. Goed met elkaar omgaan is dus erg belangrijk voor hen. Dit betekent dat de woonomgeving harmonieus dient te zijn.

We zien per dorp kleine verschillen, maar over het algemeen zijn Groen, Lime en Aqua dominant aanwezig. Daarna volgt geel en oranje (leefstijlen die een voorkeur hebben voor contact met andere bewoners) en het minst aanwezig is blauw, paars en rood (leefstijlen die individueel gericht, privé en modern zijn).



4. Woningbehoefte

4.2 Doelgroepen en hun voorkeuren

We zien uit de data sterke overeenkomsten in wat de doelgroepen willen. Huishoudens die in een landelijk en dorps woonmilieu willen wonen hebben overeenkomstige leefstijlen die ook naadloos aansluiten op de huidige dominante leefstijlen in Hoeksche Waard: Aqua, Groen en Lime. Deze leefstijlen zijn weloverwogen, serieus en vriendelijk. Ze zoeken een gebalanceerde woon- en leefomgeving zonder te veel verassingen. Privacy is belangrijk, men trekt zich graag terug in hun eigen woning. Ontmoetingen worden gewaardeerd en onderdeel zijn van een gemeenschap is van belang.

Huurwoningen

We starten met doelgroepen die een vraag uitoefenen naar een huurwoning.

- *Voorkeur voor een sociale huurwoning < 750,--:* Het zijn vooral gezinnen en middelbare huishoudens (30-55 jaar) die een vraag hebben naar grondgebonden sociale huurwoningen. De vraag naar sociale huurappartementen wordt vooral uitgeoefend door de kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55+. Beide doelgroepen vinden sociale cohesie (harmonie) belangrijk. Het delen (bijvoorbeeld een deelauto) heeft een sterke link met hun leefstijl en hun inkomen. Dit vertaalt zich voor ouderen ook in een sterke voorkeur voor het wonen in een hof. Hun verhuisreden is voornamelijk omdat ze in een andere woonomgeving willen wonen en om hun gezondheid / groeiende zorgvraag.
- *Voorkeur voor een vrije sector huurwoning > 750,--:* huishoudens die op zoek zijn naar een grondgebonden middeldure/dure huurwoning zijn naast gezinnen ook middelbare huishoudens. Deze doelgroep stelt hun privacy op prijs zonder het contact met de omgeving te verliezen. De gemeenschap en buurt leren kennen/ontmoeten is belangrijk voor hen. De vraag naar middeldure huurappartement komt met name van de empty nesters (55-74 jarige) en de middelbare 1 a 2 persoons huishoudens. Deze doelgroep woont minder graag in een klassieke bouwstijl, en ziet liever meer design in het ontwerp. De 55+ woont graag in een omgeving waar men op elkaar let. We zien bij de 55-74 jarigen vaak dat ze willen verhuizen omdat hun huidige woning te groot is.

Segment	Prijs	Woningtype	Leeftijd	Omvang HH	Inkomen	Leefstijl	Architectuur wensen	Woon-concepten	Voorzieningen & type woonbuurt	Mobiliteits-behoefte	Verhuisreden (trigger)
Sociale huur	< 750 p.mnd	Grondgebonden	Vooral gezinnen en middelbaren	gezin en 2 persoons	Beneden modaal	Lime & groen	Klassiek en traditioneel	Rijteswoning	Hechte buurt met supermarkt en bushalte nabij	geen tot 1 auto + veel OV haltes & open voor deelauto	Huidige woning te klein
		Appartement	Vooral 55+	1-2 pers.	Beneden modaal	Lime & groen	Klassiek, traditioneel en historisch	Wonen in hof en delen van voorzieningen	Buurt waar men voor elkaar zorgt, er wat voor ouderen is en voorzieningen nabij	geen tot 1 auto + veel OV haltes & open voor deelauto	Verandering gezondheid, onderhoud en voorzieningen
Middeldure en dure huur	> 750 p.mnd	Grondgebonden	vanaf 30 jaar	allen	Modaal en hoger	Lime, groen & aqua	Klasiek en traditioneel	Rijteswoning en landelijk	Eigen privacy en in de buurt plekken voor ontmoeting	OV en minimaal 1 auto	Woonomgeving
		Appartement	55+	1-2 pers.	Modaal en hoger	Aqua & groen	Historisch & Design	Wonen in een hof	Mensen zoals ik in de buurt, waar voor elkaar gezorgd wordt. Super, bushalte en huisarts vlakbij	Minimaal 1 auto en OV	Verandering gezondheid en huidige woning te groot

4. Woningbehoefte

4.2 Doelgroepen en hun voorkeuren

Koop

Huishoudens die een koopwoning willen in een landelijke en dorpse omgeving stellen privacy erg op prijs. Het zijn vooral de introverte leefstijlen die normen en waarden belangrijk vinden. Veelal woont men graag in een klassieke en traditionele woning.

- *Grondgebonden koopwoningen,--:* Het zijn vooral gezinnen en middelbare huishoudens (30-55 jaar) die een vraag hebben naar grondgebonden koopwoningen. Naarmate de koopkracht stijgt wordt privacy steeds een belangrijker onderdeel van hun woonvoorkeur. Wel zien we dat huishoudens met een inkomen boven de €600.000 meer landelijk willen wonen en open staan voor zelfbouw.
- *Koopappartementen.* Deze vraag komt vooral van de 55+ huishoudens vandaan. De 55+ woont graag in een omgeving waar men op elkaar let. Ze verhuizen veelal om hun gezondheid of omdat hun woning te groot is. De Groen, Aqua en Blauwe leefstijl zijn ook leefstijlen die hun gezondheidsklachten niet verbloemen, ze willen op tijd keuzes maken om hun zorgvraag goed te organiseren. Eventueel in hun huidige woon- en leefomgeving of door te verhuizen naar een geschikte woning.

Segment	Prijs	Woningtype	Leeftijd	Omvang HH	Inkomen	Leefstijl	Architectuur wensen	Woon-concepten	Voorzieningen & type woonbuurt	Mobiliteits-behoefte	Verhuisreden (trigger)
Koop (grondgebonden)	<325.000	Grondgebonden	Met name middelbaar	2 pers. & gezin	Modaal tot 2x modaal	Groen & aqua	Buitenlands & traditioneel	Landelijk/dorps, aan het water en duurzaam	In Harmonie samenleven. Voorzieningen al spelen, basisschool en groen	Minimaal 1 auto	Wil kopen, woning te klein en woonomgeving
	325.000-600.000	Grondgebonden	Met name middelbaar	2 pers. & gezin	Modaal en hoger	Groen & aqua	Traditioneel & Klassiek	Landelijk/dorps, aan het water en duurzaam	Privacy in een buurt met mensen zoals ik: spelen, basisschool en groen	1 tot 2 autos	Woning te klein en wil duurer wonen
	>600.000	Grondgebonden	Met name middelbaar	Gezin	2x modaal en hoger	Groen, aqua & blauw	Historisch & Industrieel	Landelijk, Duurzaam & Zelfbouw	Privacy in een buurt met mensen zoals ik: spelen, basisschool en groen	Overwegend 2 autos	Woning te klein en wil duurer wonen
Koop (appartement)	<325.000	Appartement	55+	1-2 pers.	Modaal tot 2x modaal	Groen & aqua	Traditioneel & Historisch	Wonen in hof en delen van voorzieningen	Voor elkaar zorgen en ontmoeten. Boodschappen, huisarts en bushalte	1 auto	Gezondheid en woning te groot
	>300.000	Appartement	55+	1-2 pers.	Modaal en hoger	Aqua & blauw	Traditioneel & Historisch	Aan water, duurzaam en wonen in hof	Voor elkaar zorgen en ontmoeten. Boodschappen, huisarts en bushalte	OV en minimaal 1 auto	Gezondheid, woning te groot en voorzieningen

Bijlagen



Bijlage 1a

Woonmilieus



Binnenstad

*Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

*Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, Jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Bijlage 1b

Woonmilieus



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuisintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groeikernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Bijlage 1c

Woonmilieus



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlage 2a

Methode effectieve vraag

Springco onderzoekt de woningmarkt met gedetailleerde kennis van het gedrag van alle woonconsumenten. Bewerking van diverse bestanden met brongegevens levert op huishoudensniveau specifieke informatie op. Op basis van kennis van welke consument waar woont en welke consument waarheen verhuist bepalen we de Effectieve Vraag.

De effectieve vraag is een berekening van de marktvraag op basis van zogenaamde 'revealed preferences', aangetoonde preferenties op basis van werkelijk gedrag. De combinatie van consumenten- en woningdata op adresniveau (leeftijd, inkomen, opleiding, levensfase, eigendom, prijssegment, woningtype, woonmilieu), verhuisdata (wie verhuist van welke woning naar welke woning) en informatie uit grootschalig consumentenonderzoek (WoON) wordt vertaald in een verhuiskans van ieder huishouden en een verhuisrichting (verhuizing naar een bepaald type woning en type woonmilieu). De parameters baseren we op de informatie in de regio van circa 500.000 huishoudens waarin de locatie ligt waarvoor de effectieve vraag wordt vastgesteld. Voor iedere populatie (in een wijk, gemeente of regio) kan aldus de effectieve vraag worden bepaald. De effectieve vraag wordt gespecificeerd naar productsegment en doelgroep.

De specifieke nieuwbouwvraag baseren we veelal op de verhouding tussen nieuwbouw en bestaande voorraad per productsegment (dat is een combinatie van woningtype, eigendom en prijsniveau), zoals deze in de laatste jaren is gerealiseerd.

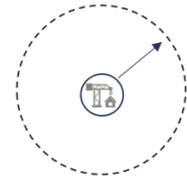
Stap 0: data



Stap 1: selectie
brongegevens



Stap 2: bepaling vraag



Stap 3: specificatie vraag



Stap 4: specificatie doelgroep



Bijlage 2b

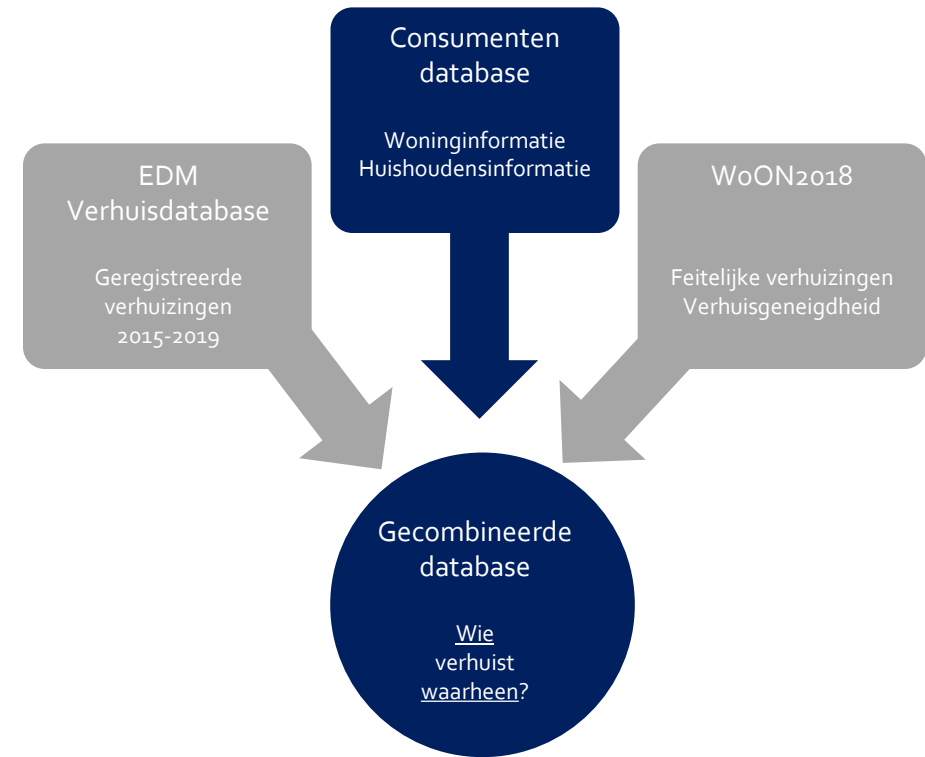
Methode effectieve vraag

Consumentendatabase

Als bronbestand gebruiken we het GEO-huishoudenbestand van EDM (figuur 1). Hierin zijn landsdekkend op adresniveau data van consumenten en woningen bijeen gebracht. Deze zijn gebaseerd op meerdere bronnen, zoals het BAG-register met openbare vastgoedinformatie, Dataland, het kadaster, eigen consumentenbestanden en het CBS.

Op basis van deze bronnen wordt het bestand gevuld op achtergrondvariabelen als levensfase, koopkracht, opleiding, welstand en leefstijl, variabelen met betrekking tot het consumentengedrag zoals interesse in bepaalde typen vakanties, dagbladen, goede doelen en woningvariabelen zoals woningtype, woninggrootte, woninginhoud, eigendomsvorm en WOZ-waarde. Onbekende gegevens worden middels statistische technieken ingeschat.

Het consumentenbestand is een synthetisch bestand. De informatie op adresniveau is een statistische kansschatting. De informatie is niet te herleiden naar individuele huishoudens.



Figuur 1: Consumentendatabase (bron: EDM)

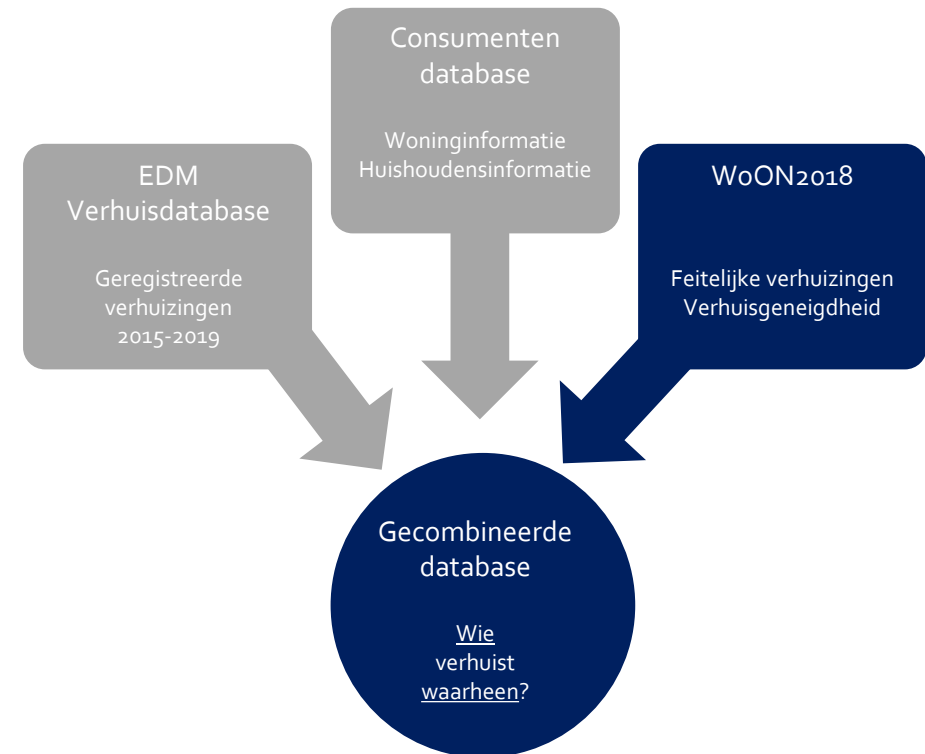
Bijlage 2c

Methode effectieve vraag

Verhuiskans

Verhuiskansbewegingen doen zich in een bepaalde frequentie voor. Per huishouden wordt een verhuiskans (de kans dat men gaat verhuizen) en een verhuisrichting (de kans naar welke woning en naar welk woonmilieu men gaat verhuizen) bepaald.

De verhuiskans baseren we per doelgroep op het landelijke WoON-onderzoek, waarin circa 60.000 huishoudens zijn ondervraagd over hun verhuisintentie en verhuisgedrag in de twee jaren voor het onderzoek (figuur 2).



Figuur 2 WoON2018 als bron voor verhuiskansen

Bijlage 2d

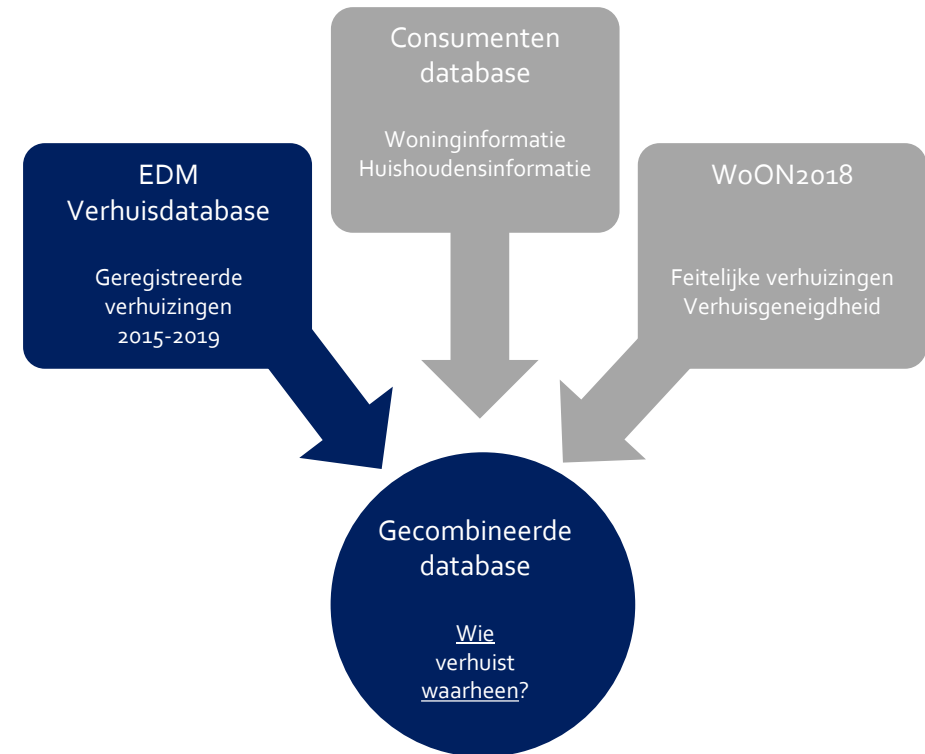
Methode effectieve vraag

Verhuisrichting

Voor het bepalen van de verhuisrichting maken we gebruik van de verhuisdatabase van EDM. Deze is gebaseerd op data van PostNL en consumentendata van bedrijven en organisaties. Per herkomst en bestemming is bekend wie er woont en wat de kenmerken van beide locaties en woningen zijn (figuur3).

Hoewel alle groepen in de verhuizingen zijn vertegenwoordigd, beschikken we niet over alle verhuisgegevens. De dekking varieert tussen 20% en 40%.

De doelgroepspecifieke verhuiskansen en verhuisrichting worden vervolgens toegepast op de populatie, waarover we uitspraken willen doen.



Figuur 3: verhuisdatabase als basis voor de verhuisrichting van huishoudens

Bijlage 3a

's-Gravendeel

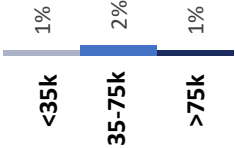
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

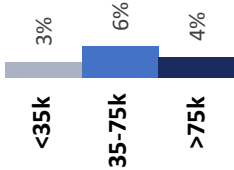
Circa 170 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

13%

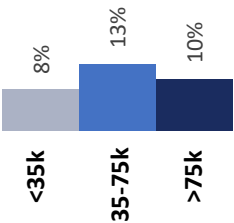
Circa 555 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

31%

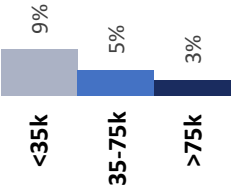
Circa 1.255 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

17%

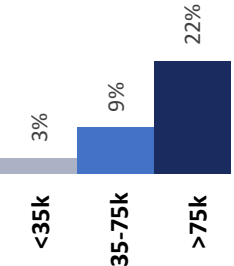
Circa 685 huishoudens



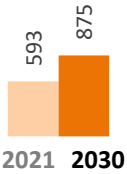
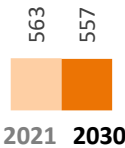
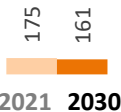
Gezinnen
Alle leeftijden

34%

Circa 1.325 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3a

's-Gravendeel

De totale vraag naar nieuwe woningen in 's-Gravendeel is tot 203 circa 357 nieuwbouwwoningen.

's Gravendeel ligt dichtbij Dordrecht, de A16, heeft voldoende voorzieningen en het landelijk gebied is nabij. Het is daardoor aantrekkelijk voor gezinnen. Intussen wonen er veel 55+ en dat aantal zal in de toekomst stijgen. Juist het bedienen van deze doelgroep om door te stromen naar een appartement zal de vitaliteit van het dorp ten goede komen.

Zet in op een gevarieerd bouwprogramma in 's Gravendeel. Voor 's-Gravendeel ligt de nadruk op sociale huurwoningen en middeldure grondgebonden koopwoningen. De vraagdruk toont aan dat middeldure huur- en koopappartementen steeds meer in 's Gravendeel gewenst zijn.

Mismatch		Huurprijs/Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	< 750 per maand	471	-29	-71		
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	61	-2	-4		
		Duur	1000 per maand >	59	1	0		
	MGW	Sociaal	< 750 per maand	538	-43	-125		
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	44	-13	-22		
		Duur	1000 per maand >	22	-8	-11		
Koop	EGW	Goedkoop	< 225,000	71	-8	-11		
		Middelduur laag	225,000 325,000	1318	-28	-35		
		Middelduur hoog	325,000 400,000	494	-14	-21		
		Duur laag	400,000 600,000	516	-13	-15		
		Duur midden	600,000 800,000	148	-7	-9		
		Duur hoog	800,000 >	28	0	1		
	MGW	Goedkoop	< 225,000	10	-1	-1		
		Middelduur laag	225,000 325,000	68	-6	-13		
		Middelduur hoog	325,000 400,000	53	-7	-13		
		Duur laag	400,000 600,000	38	-4	-7		
		Duur midden	600,000 800,000	2	0	0		
		Duur hoog	800,000 >	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3b

Goudswaard

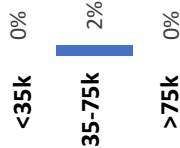
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

2%

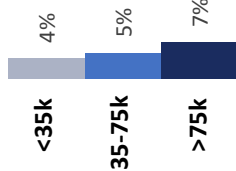
Circa 25 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

16%

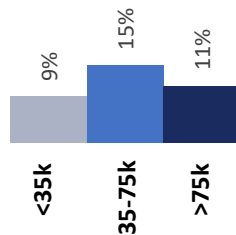
Circa 135 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

35%

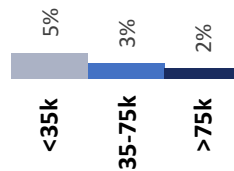
Circa 295 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

10%

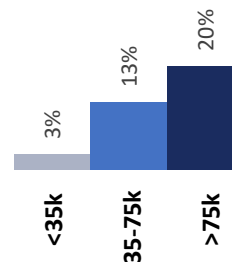
Circa 80 huishoudens



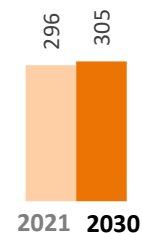
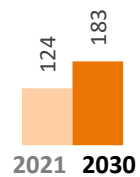
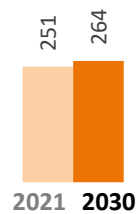
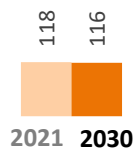
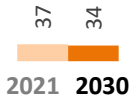
Gezinnen
Alle leeftijden

36%

Circa 300 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3b

Goudswaard

De totale vraag naar nieuwe woningen in Goudswaard tot 2030 s circa 76 nieuwbouwwoningen.

Goudswaard ligt dicht bij de natuur en het water. Ook in Goudswaard en vanuit de regio is er vraag naar (met name middeldure) grondgebonden koopwoningen. In vergelijking tot de gemeente Hoeksche Waard wonen er relatief minder 55+ huishoudens in Goudswaard. Het aantal senioren (74+) zal de komende decennia stijgen. Om bestaande huishoudens de mogelijkheid te bieden om ook door te stromen naar woningen is het van belang om ook sociale huurappartementen te ontwikkelen.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	179	-7	-24		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	13	-1	-1		
		Duur	1000 per maand	>	16	-3	-5		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	35	-9	-20		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	17	-1	-2		
		Duur	1000 per maand	>	0	-1	-1		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	61	-1	-1		
		Middelduur laag	225,000	325,000	217	-8	-12		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	74	-4	-5		
		Duur laag	400,000	600,000	151	-3	-7		
		Duur midden	600,000	800,000	48	1	2		
		Duur hoog	800,000	>	9	0	0		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	2	-1	0		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	0	0	0		
		Duur laag	400,000	600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3c

Heinenoord

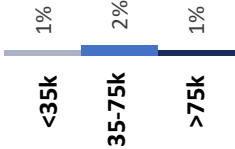
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

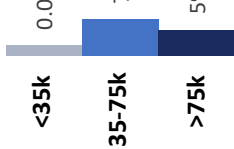
Circa 65 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

14%

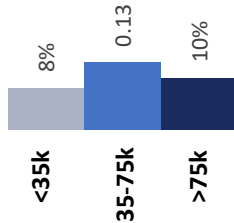
Circa 215 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

31%

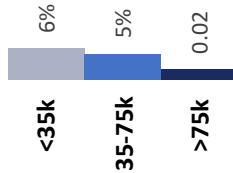
Circa 490 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

13%

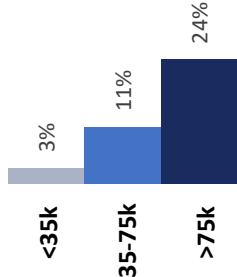
Circa 200 huishoudens



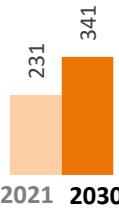
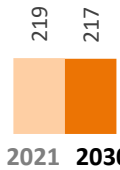
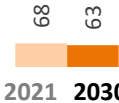
Gezinnen
Alle leeftijden

38%

Circa 595 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3c

Heinenoord

De totale vraag naar nieuwe woningen in Heinenoord is tot 2030 circa 134 nieuwbouwwoningen.

Heinenoord ligt dichtbij de A29, waarmee Rotterdam snel bereikbaar is. Daarnaast is het landelijke gebied nabij. Hierdoor is Heinenoord aantrekkelijk voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar en dat aantal zal in de toekomst stijgen. Juist het bedienen van deze doelgroep om door te stromen naar een appartement zal de vitaliteit van het dorp ten goede komen.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Heinenoord. Voor Heinenoord ligt de nadruk in 2030 op sociale huurwoningen en middeldure grondgebonden koopwoningen. De vraagdruk toont aan dat de middeldure huur steeds meer gewenst is.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	235	-15	-41		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	5	-3	-3		
		Duur	1000 per maand	>	27	-3	-6		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	101	-12	-25		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	19	-4	-10		
		Duur	1000 per maand	>	0	-2	-2		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	26	-2	-3		
		Middelduur laag	225,000	325,000	512	-13	-22		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	176	-8	-11		
		Duur laag	400,000	600,000	299	-5	-9		
		Duur midden	600,000	800,000	108	1	0		
		Duur hoog	800,000	>	20	0	0		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	9	-2	-2		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	0	0	0		
		Duur laag	400,000	600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3d

Klaaswaal

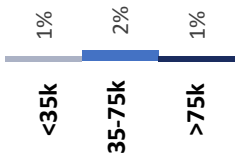
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

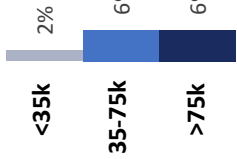
Circa 60 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

14%

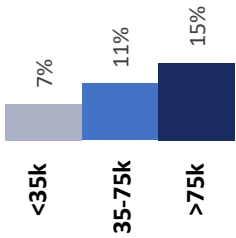
Circa 235 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

33%

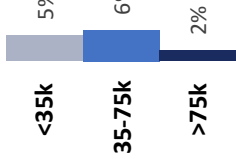
Circa 585 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

13%

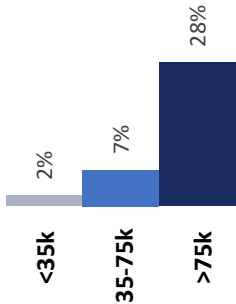
Circa 245 huishoudens



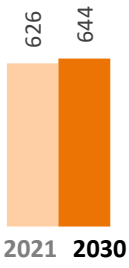
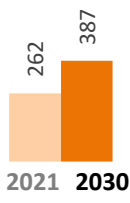
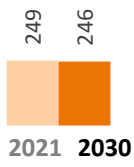
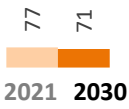
Gezinnen
Alle leeftijden

37%

Circa 655 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3d

Klaaswaal

De totale vraag naar nieuwe woningen in Klaaswaal is tot 2030 circa 157 nieuwbouwwoningen.

In Klaaswaal zijn (zorg)voorzieningen aanwezig en het landelijk gebied ligt nabij. Er wonen relatief minder senioren in Klaaswaal, maar de groep empty-nesters is echter iets groter. Met het bouwen van appartementen rondom deze voorzieningen kan deze doelgroep doorstromen en ruimte vrijmaken voor gezinnen. Verder is er vraag naar meer middeldure en duur laag grondgebonden koopwoningen.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	139	-12	-30		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	28	-3	-6		
		Duur	1000 per maand	>	29	-2	-2		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	176	-12	-43		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	5	-3	-4		
		Duur	1000 per maand	>	11	-3	-3		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	54	-1	-4		
		Middelduur laag	225,000	325,000	669	-20	-38		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	181	-13	-15		
		Duur laag	400,000	600,000	285	-8	-8		
		Duur midden	600,000	800,000	82	2	2		
		Duur hoog	800,000	>	27	0	0		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	4	-1	-1		
		Middelduur laag	225,000	325,000	22	-1	-2		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	32	-1	-3		
		Duur laag	400,000	600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3e

Maasdam

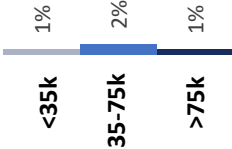
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

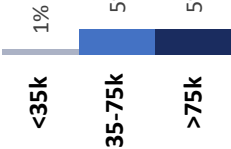
Circa 50 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

11%

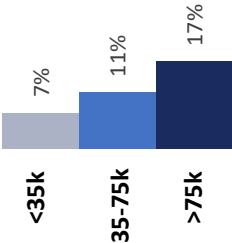
Circa 150 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

35%

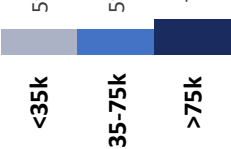
Circa 480 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

17%

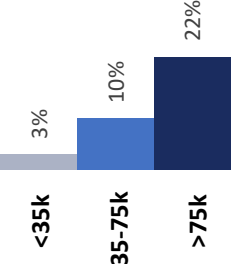
Circa 235 huishoudens



Gezinnen
Alle leeftijden

35%

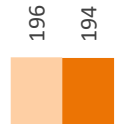
Circa 485 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



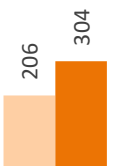
2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030

Bijlage 3e

Maasdam

De totale vraag naar nieuwe woningen in Maasdam tot 2030 is circa 124 nieuwbouwwoningen.

Maasdam heeft een aantal belangrijke voorzieningen, maar ook de voorzieningen van Puttershoek liggen nabij. Daarnaast is er water en natuur in de omgeving te vinden. In Maasdam wonen relatief minder gezinnen, maar iets meer empty nesters. Het aandeel senioren zal de komende jaren stijgen. Daarnaast is het een klein, maar koopkrachtig dorp.

In Maasdam stijgt de vraag naar middelduur, duur laag en duur midden grondgebonden koopwoningen. Daarnaast zal de vraagdruk naar koopappartementen stijgen in Maasdam..

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	204	-13	-36		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	20	-2	-3		
		Duur	1000 per maand	>	19	0	-1		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	62	-11	-22		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	0	0	0		
		Duur	1000 per maand	>	2	-2	-2		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	34	-1	-3		
		Middelduur laag	225,000	325,000	407	-9	-16		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	133	-6	-9		
		Duur laag	400,000	600,000	260	-8	-11		
		Duur midden	600,000	800,000	120	-7	-11		
		Duur hoog	800,000	>	79	1	-3		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	11	-1	-3		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	6	-1	-1		
		Duur laag	400,000	600,000	13	-1	-3		
		Duur midden	600,000	800,000	2	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3f

Mijnsheerenland

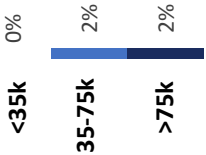
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

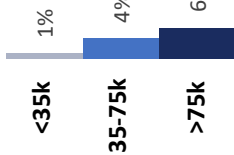
Circa 80 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

11%

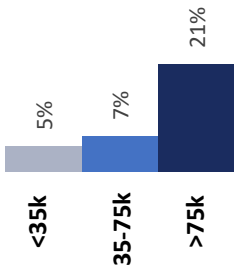
Circa 200 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

33%

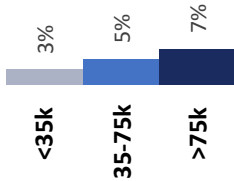
Circa 655 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

15%

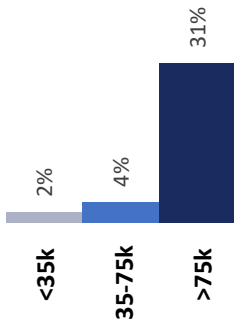
Circa 295 huishoudens



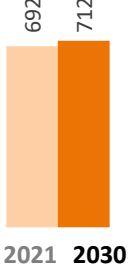
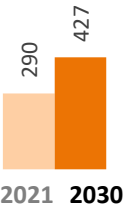
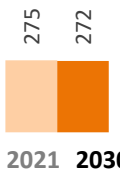
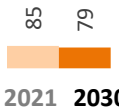
Gezinnen
Alle leeftijden

37%

Circa 735 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3f

Mijnsheerenland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Mijnsheerenland tot 2030 is circa 167 nieuwbouwwoningen.

Mijnsheerenland ligt dichtbij de A29, heeft voldoende voorzieningen, maar ook natuur en water zijn in de nabije omgeving te vinden. Hierdoor is Mijnsheerenland aantrekkelijk voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen, waardoor het bedienen van deze doelgroep naar appartementen een positief effect zal hebben op de vitaliteit van het dorp.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Mijnsheerenland. Voor Mijnsheerenland ligt de nadruk in 2030 op sociale huurwoningen en middeldure en dure grondgebonden koopwoningen. De vraagdruk toont aan dat de middeldure huur- en met name koopappartementen steeds meer gewenst zijn in Mijnsheerenland.

Mismatch		Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	< 750 per maand	214	-15	-39		
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	70	-3	-7		
		Duur	1000 per maand >	41	-1	-2		
	MGW	Sociaal	< 750 per maand	106	-9	-24		
		Middelduur	750 per maand 1000 per maand	22	-5	-12		
		Duur	1000 per maand >	0	-3	-3		
Koop	EGW	Goedkoop	< 225,000	15	-4	-8		
		Middelduur laag	225,000 325,000	411	-24	-31		
		Middelduur hoog	325,000 400,000	251	-2	-7		
		Duur laag	400,000 600,000	483	-5	-18		
		Duur midden	600,000 800,000	163	-5	-9		
		Duur hoog	800,000 >	139	1	-1		
	MGW	Goedkoop	< 225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000 325,000	6	-3	-4		
		Middelduur hoog	325,000 400,000	3	-2	-2		
		Duur laag	400,000 600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000 800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000 >	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3g

Nieuw-Beijerland

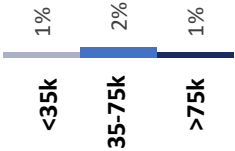
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

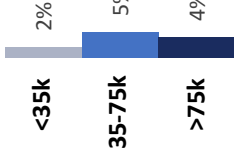
Circa 65 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

11%

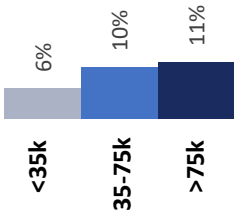
Circa 175 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

27%

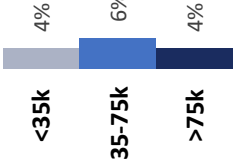
Circa 410 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

14%

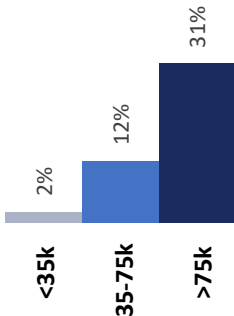
Circa 220 huishoudens



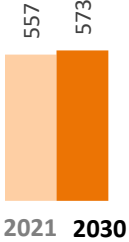
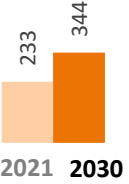
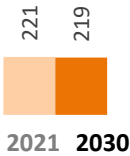
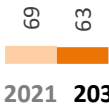
Gezinnen
Alle leeftijden

45%

Circa 705 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3g

Nieuw-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Nieuw-Beijerland tot 2030 is circa 134 nieuwbouwwoningen.

Vanuit Nieuw-Beijerland zijn de voorzieningen van Oud-Beijerland en Spijkenisse goed bereikbaar. Ook het landelijk gebied is nabij. Het dorp is in vergelijking tot overige dorpskernen erg populair onder gezinnen. Naast gezinnen wonen er ook veel empty nesters (55-74 jaar) in het dorp .

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Nieuw-Beijerland. Bouw niet te veel standaard rijtjeshuizen, ook al is daar veel vraag naar. Zet juist ook in op doorstroming. Zorg verder voor voldoende kwaliteit en variatie in de kern van het dorp.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	271	-23	-61		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	7	-4	-4		
		Duur	1000 per maand	>	26	-1	-2		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	59	4	0		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	10	-3	-5		
		Duur	1000 per maand	>	4	-1	-1		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	49	-4	-5		
		Middelduur laag	225,000	325,000	526	-20	-33		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	153	-1	-5		
		Duur laag	400,000	600,000	279	-7	-8		
		Duur midden	600,000	800,000	95	1	1		
		Duur hoog	800,000	>	21	-2	-2		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	14	-2	-5		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	15	-1	-2		
		Duur laag	400,000	600,000	20	-2	-2		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3h

Numansdorp

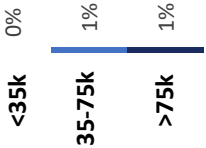
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

2%

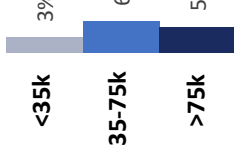
Circa 125 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

14%

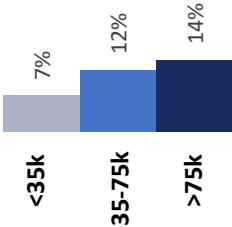
Circa 560 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

33%

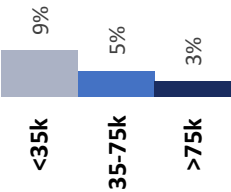
Circa 1.345 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

17%

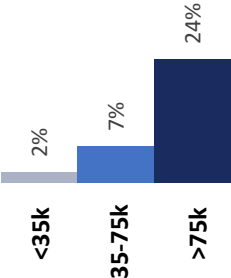
Circa 675 huishoudens



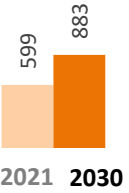
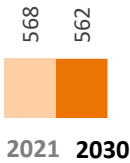
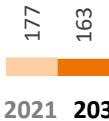
Gezinnen
Alle leeftijden

33%

Circa 1.341 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3h

Numansdorp

De totale vraag naar nieuwe woningen in Numansdorp tot 2030 is circa 356 nieuwbouwwoningen.

Numansdorp heeft voldoende voorzieningen, ligt nabij de A29 en Hollands Diep. Hierdoor is Numansdorp aantrekkelijk voor gezinnen. Op dit moment wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen, waardoor het doorstromen van deze doelgroep naar appartementen een positief effect zal hebben op de vitaliteit van het dorp.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Numansdorp. De vraagdruk toont aan dat de huur- en koopappartementen steeds meer gewenst zijn in Numansdorp. Het dure koopsegment in Numansdorp is minder gewenst, de vraag en vraagdruk is laag.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	636	-35	-88		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	29	-5	-8		
		Duur	1000 per maand	>	91	-7	-11		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	338	-33	-96		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	45	-12	-22		
		Duur	1000 per maand	>	22	-4	-4		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	26	-14	-15		
		Middelduur laag	225,000	325,000	1506	-30	-56		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	328	-17	-22		
		Duur laag	400,000	600,000	579	-15	-23		
		Duur midden	600,000	800,000	241	4	3		
		Duur hoog	800,000	>	100	2	3		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	10	-1	-4		
		Middelduur laag	225,000	325,000	13	-3	-3		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	4	-4	-5		
		Duur laag	400,000	600,000	12	-4	-5		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3i

Oud-Beijerland

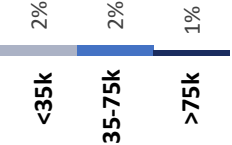
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

5%

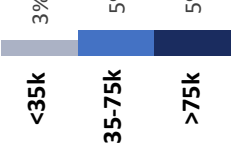
Circa 555 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

13%

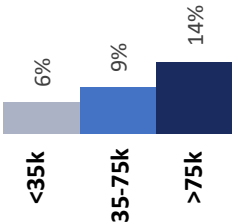
Circa 1.390 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

29%

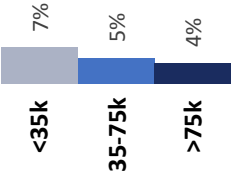
Circa 3.095 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

16%

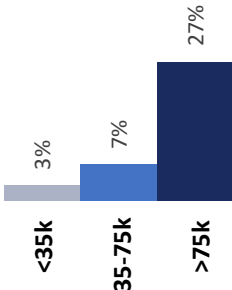
Circa 1.590 huishoudens



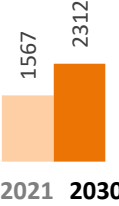
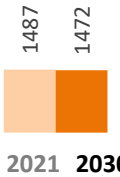
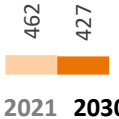
Gezinnen
Alle leeftijden

37%

Circa 3.910 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3i

Oud-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Oud-Beijerland tot 2030 is circa 933 nieuwbouwwoningen.

Oud-Beijerland heeft veel voorzieningen en ligt nabij landelijk gebied. Hierdoor is Oud-Beijerland aantrekkelijk voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Om doorstroming te bevorderen is het verstandig om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	1364	-49	-144		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	119	-7	-10		
		Duur	1000 per maand	>	225	-17	-26		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	1030	-52	-205		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	269	-51	-111		
		Duur	1000 per maand	>	132	-25	-40		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	109	-31	-37		
		Middelduur laag	225,000	325,000	2983	-119	-170		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	1528	14	11		
		Duur laag	400,000	600,000	1597	-56	-77		
		Duur midden	600,000	800,000	351	-16	-19		
		Duur hoog	800,000	>	182	-9	-11		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	15	2	2		
		Middelduur laag	225,000	325,000	122	-15	-23		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	121	-14	-27		
		Duur laag	400,000	600,000	260	-26	-46		
		Duur midden	600,000	800,000	11	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3j

Piershil

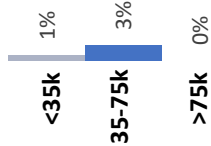
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

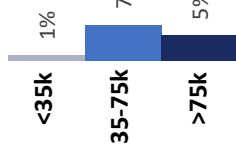
Circa 30 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

13%

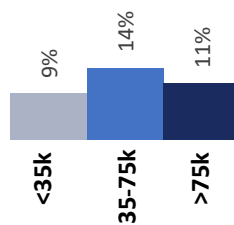
Circa 100 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

34%

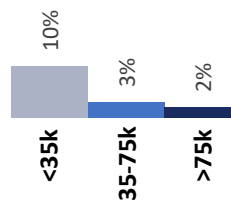
Circa 250 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

15%

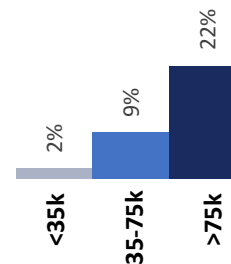
Circa 115 huishoudens



**Gezinnen
Alle leeftijden**

33%

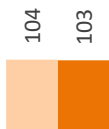
Circa 245 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



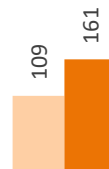
2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030

Bijlage 3j

Piershil

De totale vraag naar nieuwe woningen in Piershil tot 2030 is circa 66 nieuwbouwwoningen.

Piershil ligt in een landelijk gebied en is een klein dorp. Het aantal senioren zal in de toekomst toenemen. De vraagdruk laat zien dat huurwoningen steeds meer gewenst zijn in Piershil, met name de sociale huurappartementen. Daarnaast zien we dat in 2030 de druk op middeldure grondgebonden koopwoningen aan de orde is.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	71	-3	-9		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	19	0	-1		
		Duur	1000 per maand	>	11	-1	-1		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	73	-6	-23		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	3	-2	-3		
		Duur	1000 per maand	>	2	-1	-2		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	64	-7	-7		
		Middelduur laag	225,000	325,000	253	-8	-14		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	79	-4	-6		
		Duur laag	400,000	600,000	81	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	60	1	0		
		Duur hoog	800,000	>	5	-1	0		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	2	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	4	0	0		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	0	0	0		
		Duur laag	400,000	600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3k

Puttershoek

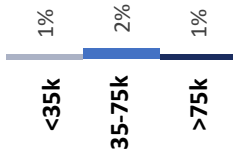
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

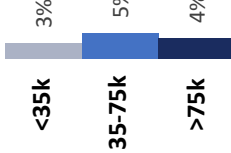
Circa 120 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

12%

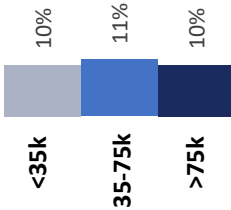
Circa 400 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

31%

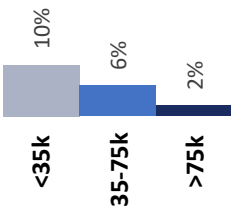
Circa 990 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

18%

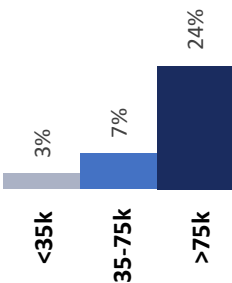
Circa 605 huishoudens



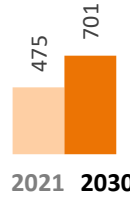
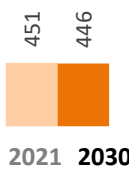
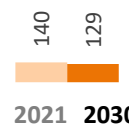
Gezinnen
Alle leeftijden

34%

Circa 1.080 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



Bijlage 3k

Puttershoek

De totale vraag naar nieuwe woningen in Puttershoek is tot 2030 circa 284 nieuwbouwwoningen.

Puttershoek heeft een aantal belangrijke voorzieningen. Er wonen veel gezinnen en empty-nesters. Het aandeel senioren zal de komende jaren stijgen stijgen.

De vraagdruk toont ook aan dat er meer behoefte ontstaat naar sociale, middeldure en dure huur- en koopappartementen (met name door de emty nesters en senioren). Ook de vraag naar middeldure, duur laag en duur midden grondgebonden koopwoningen stijgt licht (door gezinnen). Door naast deze grondgebonden woningen ook in te zetten op het ontwikkelen van appartementen kunnen een deel van empty nesters en senioren doorstromen en ruimte maken voor gezinnen.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	487	-27	-54		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	16	-4	-5		
		Duur	1000 per maand	>	26	-4	-5		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	370	-23	-90		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	52	-14	-21		
		Duur	1000 per maand	>	39	-6	-12		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	62	-4	-6		
		Middelduur laag	225,000	325,000	1005	-29	-46		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	439	-3	-3		
		Duur laag	400,000	600,000	406	-17	-19		
		Duur midden	600,000	800,000	104	-4	-3		
		Duur hoog	800,000	>	46	0	1		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	11	-3	-5		
		Middelduur laag	225,000	325,000	43	0	-2		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	31	-5	-9		
		Duur laag	400,000	600,000	20	-4	-5		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3

Strijen

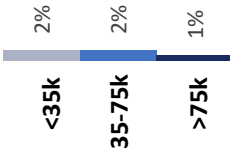
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

5%

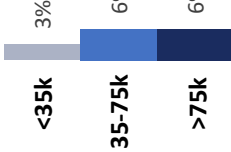
Circa 195 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

15%

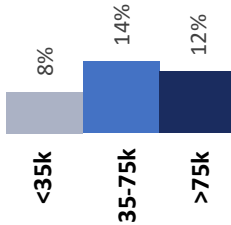
Circa 600 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

34%

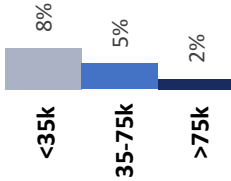
Circa 1.330 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

15%

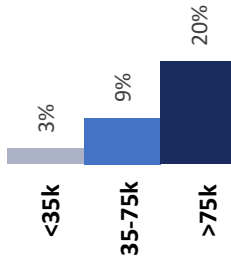
Circa 595 huishoudens



Gezinnen
Alle leeftijden

32%

Circa 1.260 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



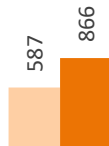
2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030

Bijlage 3I

Strijen

De totale vraag naar nieuwe woningen in Strijen tot 2030 is circa 359 nieuwbouwwoningen.

Strijen heeft voldoende voorzieningen en is omringd door landelijk gebied. Hierdoor is Strijen aantrekkelijk voor gezinnen. Op dit moment wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Strijen.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	571	-32	-74		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	37	-7	-9		
		Duur	1000 per maand	>	51	-4	-7		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	386	-27	-92		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	79	-12	-29		
		Duur	1000 per maand	>	20	-7	-11		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	83	-8	-9		
		Middelduur laag	225,000	325,000	1247	-35	-49		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	425	-12	-16		
		Duur laag	400,000	600,000	665	-20	-33		
		Duur midden	600,000	800,000	216	-5	-9		
		Duur hoog	800,000	>	53	-1	1		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	13	-1	-1		
		Middelduur laag	225,000	325,000	15	-5	-7		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	23	-6	-10		
		Duur laag	400,000	600,000	14	-2	-4		
		Duur midden	600,000	800,000	2	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3m

Westmaas

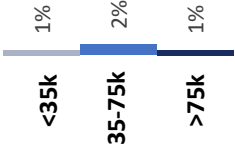
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

4%

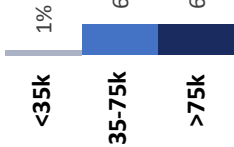
Circa 40 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

13%

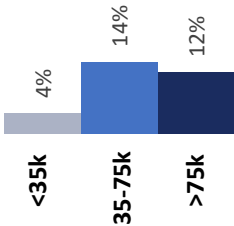
Circa 130 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

30%

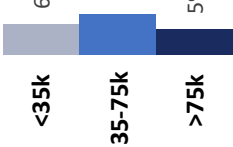
Circa 285 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

19%

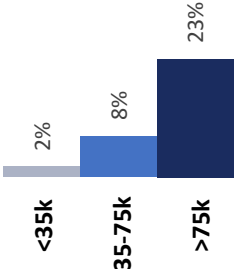
Circa 180 huishoudens



Gezinnen
Alle leeftijden

33%

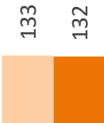
Circa 315 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



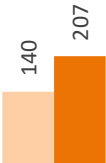
2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030

Bijlage 3m

Westmaas

De totale vraag naar nieuwe woningen in Westmaas tot 2030 is circa 84 nieuwbouwwoningen.

In Westmaas zijn (zorg)voorzieningen aanwezig. Er wonen relatief meer senioren in Westmaas, en ook het aantal empty nesters ligt hoog. Met het bouwen van huurappartementen kan aan de behoefte van deze doelgroep worden voorzien. Daarnaast ligt het landelijke gebied en water nabij. Hierdoor is Westmaas ook aantrekkelijk voor gezinnen. Hierdoor is er ook vraagdruk naar grondgebonden huur- en koopwoningen.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Westmaas.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	142	-7	-22		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	9	-3	-3		
		Duur	1000 per maand	>	19	-2	-4		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	61	-8	-18		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	0				
		Duur	1000 per maand	>	0	-1	-1		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	19	-3	-5		
		Middelduur laag	225,000	325,000	378	-5	-13		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	62	-6	-9		
		Duur laag	400,000	600,000	182	-5	-7		
		Duur midden	600,000	800,000	42	0	-1		
		Duur hoog	800,000	>	20	-1	-1		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	0	0	0		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	0	0	0		
		Duur laag	400,000	600,000	0	0	0		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken

Bijlage 3n

Zuid-Beijerland

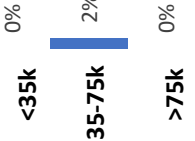
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM, 2021)



Klein huishouden
< 30 jaar

2%

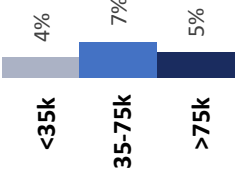
Circa 50 huishoudens



Klein huishouden
30 – 54 jaar

16%

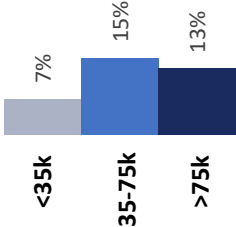
Circa 280 huishoudens



Klein huishouden
55 – 74 jaar

35%

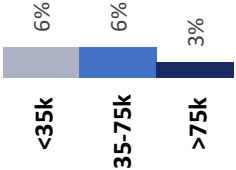
Circa 560 huishoudens



Klein huishouden
> 74 jaar

15%

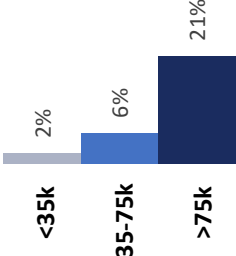
Circa 245 huishoudens



Gezinnen
Alle leeftijden

29%

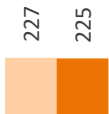
Circa 485 huishoudens



Trend prognose 2021 (Provincie Zuid-Holland, 2021)



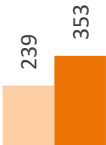
2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030



2021 2030

Bijlage 3n

Zuid-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Zuid-Beijerland tot 2030 is circa 142 nieuwbouwwoningen.

Zuid-Beijerland ligt dichtbij de A29, maar ook natuur en water zijn in de nabije omgeving te vinden. Hierdoor is Zuid-Beijerland aantrekkelijk voor gezinnen. Er wonen veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen.

Zet tot 2025 in op een gevarieerd bouwprogramma in Zuid-Beijerland. Daarnaast ligt de nadruk in 2030 op sociale huurwoningen en middeldure grondgebonden koopwoningen.

Mismatch			Huurprijs/ Waarde		Huidige voorraad (2021)	Woonbehoefte 2025	Woonbehoefte 2030	Vraagdruk 2030	
Huur	EGW	Sociaal	<	750 per maand	236	-15	-53		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	3	-2	-2		
		Duur	1000 per maand	>	27	-1	-2		
	MGW	Sociaal	<	750 per maand	86	-9	-17		
		Middelduur	750 per maand	1000 per maand	29	-4	-10		
		Duur	1000 per maand	>	14	-3	-4		
Koop	EGW	Goedkoop	<	225,000	55	-3	-6		
		Middelduur laag	225,000	325,000	542	-16	-21		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	154	-6	-9		
		Duur laag	400,000	600,000	280	-5	-9		
		Duur midden	600,000	800,000	118	-3	-4		
		Duur hoog	800,000	>	27	1	2		
	MGW	Goedkoop	<	225,000	0	0	0		
		Middelduur laag	225,000	325,000	8	-2	-3		
		Middelduur hoog	325,000	400,000	9	-2	-3		
		Duur laag	400,000	600,000	2	-1	-1		
		Duur midden	600,000	800,000	0	0	0		
		Duur hoog	800,000	>	0	0	0		

NB: De gemeentelijke Mismatch Analyse (pagina 29 van het rapport) is aan iedere kern toegerekend op basis van de bevolkings- en woningvoorraadkenmerken