



Woningmarktonderzoek Hoeksche Waard

Huishoudens
Woningvoorraad
Marktvraag
Woningbehoefte
Stougjeswijk

Introductie



Introductie Woningmarktonderzoek

Aanleiding en leeswijzer

Aanleiding

De woningbehoefteprognose van de Provincie Zuid-Holland is geactualiseerd en dit vraagt een herijking van het woningmarktonderzoek uit 2021. De gemeente Hoeksche Waard is bezig met het formuleren van het woningprogramma tot en met 2032. 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 deze passen bij de behoeften van de 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 woningmarktonderzoek voor de gemeente Hoeksche Waard met een verdieping op de grootschalige gebiedsontwikkeling Stougjeswijk. Beide vormen de bouwstenen voor het formuleren van de wensportefeuille en bouwprogramma 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 en met 2032 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn kernen. We starten met de unieke positie die de Hoeksche Waard in Nederland heeft. Vervolgens behandelen we achtereenvolgend de conclusies & aanbevelingen die voortvloeien uit de hoofdstukken *Huishoudens*, *Prognoses & Verhuizingen*, *Bestaande woningvoorraad*, *Marktvraag* en *Woningbehoefte tot en met 2032*. In het laatste hoofdstuk geven we expliciet aandacht aan Stougjeswijk.

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn op 27 juni 2024 gedeeld met makelaars uit de Hoeksche Waard. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn door de makelaars in deze bijeenkomst onderschreven.

Inhoudsopgave

Conclusie en aanbevelingen

1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen
2. Bestaande woningvoorraad
3. Marktvraag
4. Woningbehoefte tot 2032
5. Marktonderzoek Stougjeswijk



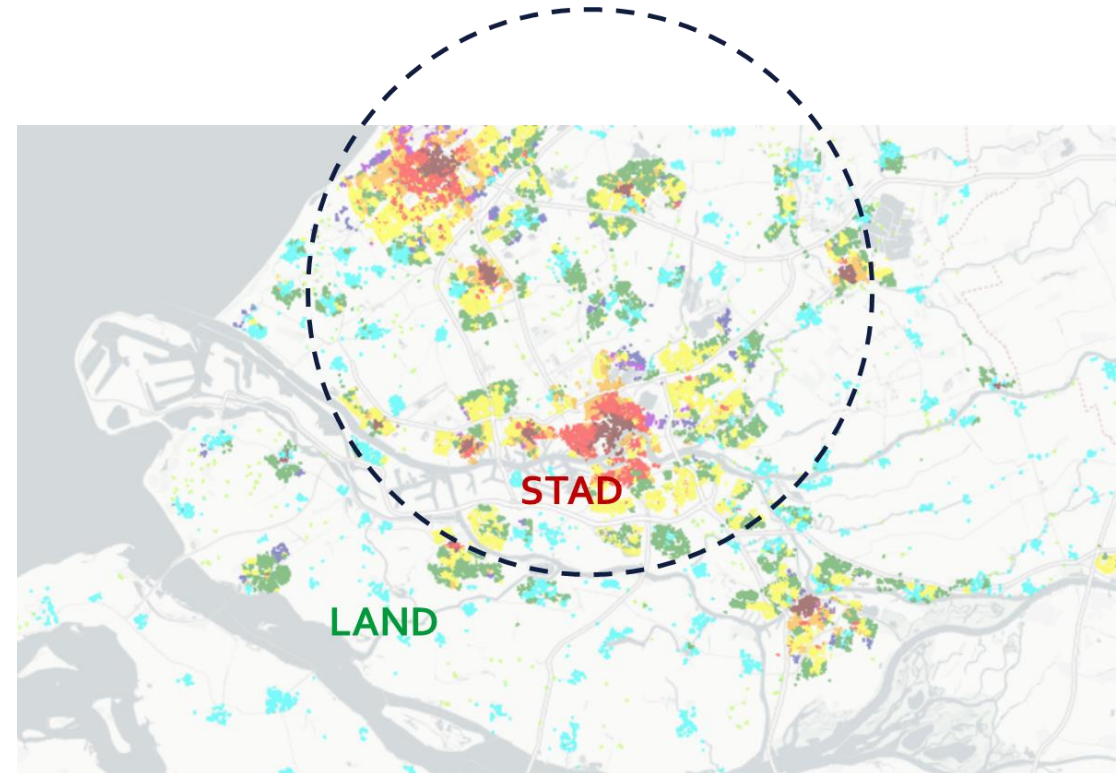
De Hoeksche Waard heeft een unieke plek in de Randstad

Inleiding

De gemeente Hoeksche Waard is een gebied dat een aantrekkelijk woonmilieu biedt, gekenmerkt door zijn dorpen, plaatsen en landelijke omgeving. Het combineert harmonie en rust met een diversiteit aan woningen in verschillende prijscategorieën, terwijl het tegelijkertijd gunstig gelegen is ten opzichte van stedelijke gebieden met werkgelegenheid en voorzieningen.

De Hoeksche Waard bevindt zich op de overgang van de stedelijke agglomeratie van de Zuidelijke Randstad naar het landelijk gebied. Deze geografische positie maakt het aantrekkelijk als woonbestemming, vooral voor mensen afkomstig uit de Randstad. Daarnaast biedt het gebied mogelijkheden voor nieuwbouwprojecten, dankzij de beschikbare ruimte voor uitbreiding.

De gemeente Hoeksche Waard staat voor een belangrijke uitdaging op de woningmarkt. De toenemende druk op de woningmarkt vereist een adequaat antwoord, waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd om aan de groeiende behoeften van de bevolking te voldoen. De Hoeksche Waard heeft het voordeel van beschikbare ruimte voor nieuwbouw, maar het is essentieel dat er niet alleen focust ligt op kwantiteit, maar juist op kwaliteit. Het behouden en versterken van de identiteit van de Hoeksche Waard is van cruciaal belang bij het plannen en realiseren van nieuwe bouwprojecten. Hierbij is het noodzakelijk om zorgvuldig te kijken naar de integratie van nieuwbouw in bestaande gemeenschappen, het behoud van groene ruimtes en het creëren van leefbare en duurzame wijken.



Afbeelding 1: Woonmilieus, Bron Springco

Conclusies & Aanbevelingen



Conclusies & Aanbevelingen

Conclusies

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

Conclusie 1: De vergrijzing vindt momenteel al in een aantal kernen plaats en dit zal in de toekomst in heel de Hoeksche Waard het geval zijn. De trendprognose 2023 van de Provincie Zuid-Holland prognosticeert dat er tot en met 2032 circa 4.150 woningen nodig zijn om in de groeiende woningbehoefte te voldoen. Het aandeel gezinnen zal stijgen, alleen de grootste groep die gaat stijgen is de 75+ huishoudens. Sociaaleconomische veranderingen in de toekomst of het realiseren van meer nieuwbouw in de 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 2: De woningvoorraad in de Hoeksche Waard is vooral flink gegroeid in de jaren 70-90 van de vorige eeuw, toen er veel vraag was naar gezinswoningen. In deze periode en ook in de afgelopen decennia zijn er voornamelijk wijken met het woonmilieu 'woonwijk laagbouw' gebouwd. Dit terwijl de identiteit en waarde van de Hoeksche Waard vooral leunt op dorpse en landelijke woonmilieus. De beleving van een aantal wijken in de Hoeksche Waard met een woonwijk laagbouw woonmilieu is niet overal hoog, dat vertaald zich ook in een lager m2 prijs en een minder harde prijsontwikkeling ten opzichte van gebieden (en vastgoed) met een hogere beleving en kwaliteit.

Conclusie 3: In de effectieve vraag – huidige markt vraag – is goed te zien dat de vraag naar woonproducten gedifferentieerd is. De huidige voorraad sluit niet in elke segment voldoende aan op de voorkeuren van mensen die in de Hoeksche Waard willen verhuizen of willen gaan wonen. De huidige markt vraag komt voor 78% uit de Hoeksche Waard en voor 22% uit de rest van Nederland (met name de regio). We zien in de effectieve vraag vooral vraag naar ontspannen woonmilieus; woonmilieu woonwijk laag- en hoogbouw, dorps en landelijk. De vraag naar stedelijke woonmilieus komt ook tot uiting in het vraagmodel en is beperkt, maar als nog 14%. Dit geeft aan dat ook mensen in de Hoeksche Waard in een gebied willen wonen met hogere dichtheden dan wat er nu in de gemeente aanwezig is.

Conclusie 4: Tot en met 2032 is er een minimale behoefte aan 4.150 nieuwe woningen. Dit ligt in lijn met de trendprognose van de Provincie Zuid Holland. De tekorten naar goedkope huurwoningen is in 2032 1.010 woningen, dit is 23% van de totale woningbehoefte (waarvan circa 1/3 grondgebonden en 2/3 meergezinswoningen). Op dit moment is er in de Hoeksche Waard nog weinig aanbod aan middeldure huur- en koopappartementen. Mede door de toenemende groep 55+ huishoudens, zien we dat de vraag naar dit segment toeneemt. Door het aanbod van dit segment te vergroten zal doorstroming in de Hoeksche Waard worden bevorderd, en uiteindelijk een gevarieerd aanbod worden gecreëerd. De vraag naar koop is flink toegenomen ten opzichte van 2021 en er is een tekort van 2.620 woningen in 2032. Huishoudens willen bij voorkeur liever kopen dan huren. Alleen lopen ze nu tegen de grenzen aan wat er beschikbaar is. De voorkeur van huishoudens voor een specifiek woonproduct wordt onvoldoende bediend, waardoor soms wordt gekozen voor een beschikbaar woonproduct dat niet de eerste keuze is. Verder zien we dat de woningbehoefte naar grondgebonden op circa 1.200 ligt, voor appartementen zit deze op 1.400. Goed om te realiseren dat de woningbehoefte naar appartementen niet alleen maar woontoren achtige woonconcepten zijn (voor meer toelichting pagina 32). Van de tekorten naar koopwoningen in 2032 is het overgrote deel betaalbaar (< €400.000), namelijk circa 1.400 woningen. Van de 1.400 woningen zijn er circa 450 grondgebonden woningen en circa 950 appartementen. Daar zit ook de goedkope koop (<€250.000) bij. Je kunt stellen als de markt de goedkope koop niet kan of wil realiseren, dat deze tekorten verschuiven naar goedkope huur (die daarmee stijgt) voor een beperkter deel naar middeldure huur en betaalbare koop (€250.000- €400.000) voor de huishoudens die zich dit kunnen permitteren.

Conclusies & Aanbevelingen

Conclusies

Conclusie 5: Als we inzoomen op de ontwikkeling in Stougjeswijk dan zien we een potentiële markt tot en met 2032 van circa 2.390 woningen. Dit komt dicht in de buurt van de geplande ontwikkeling in Stougjeswijk. De vraag zit over alle productsegmenten. Als we dit vergelijken met de afspraken die in de 'woondeal' zijn gemaakt dan komen die nagenoeg met elkaar overeen. 65% betaalbaar en 35% vrije sector. Binnen deze 100% moet er ruimte worden geboden voor 10% bijzondere woonvormen. Er is naar verwachting voldoende ruimte en mogelijkheden om dit te faciliteren. Deels in de goedkope koop als in de woonvormen voor 55+ en/of CPO of PO voor diverse doelgroepen (met name gezinnen en 55+). Binnen de gegeven specificaties van het programma voorstel van Stougjeswijk zal dit optimaal bijdragen aan doorstroming en de druk op de sociale sector verlichten.

Conclusie 6: Stougjeswijk wil een mix aan woningtype en doelgroepen bedienen. Uit de vraaganalyse en hoe Stougjeswijk optimaal hier op kan inspelen dan is onze aanbeveling om in te zetten op een dorps woonmilieu met een kern (hogere dichtheid). In combinatie met het programma voorstel zal Stougjeswijk voor circa 40% inspelen op gezinnen, 40% voor de 55+ en 20% voor jonge en middelbare huishoudens.

Conclusies & Aanbevelingen

Aanbevelingen (zijn in lijn met de aanbevelingen uit 2021)

Aanbeveling 1: Koester en versterk de kracht van de 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 grote nieuwbouwlocatie een diversiteit in woonmilieus aan. De consument wil dit, en het versterkt daarmee de bestaande identiteit van de Hoeksche Waard. Dit geldt ook voor de productsegmenten waarmee de Hoeksche Waard diverse doelgroepen kan bedienen. Tracht eenzijdigheid in eigendom, type en prijssegment per kern uit te sluiten.

Aanbeveling 2: Een belangrijk speerpunt voor de Hoeksche Waard is om doorstroming op gang te brengen. De cijfers tonen aan dat er een woningbehoefte 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 de 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 de 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.

Aanbeveling 3: We willen benadrukken om voorzichtig te zijn met het realiseren van te veel grondgebonden koopwoningen in het betaalbare en ook dure prijssegment. Er is veel woningbehoefte naar deze woningen, alleen heeft de gemeente Hoeksche Waard al veel van dit productsegment. Op dit moment vindt er onvoldoende doorstroming plaatst, waardoor de woningen bezet blijven. Mede door de grote woningvoorraad zien we dat de vraagdruk (toekomstwaarde) in 2032 niet hoog 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. Dit zal de vitaliteit van de Hoeksche Waard in de toekomst ten goede komen.

Aanbeveling 4: Stougjeswijk biedt kansen voor Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard. Het biedt de mogelijkheid te voorzien in de woningbehoefte die er in de Hoeksche Waard zelf is. Het kan zorgen voor de versterking van Oud-Beijerland en bovenal kan het zorgen voor doorstroming in de lokale woningmarkt. Om dit te realiseren dient Stougjeswijk aantrekkelijk te zijn voor diverse doelgroepen, jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, meer en minder welvarend. Uit de marktanalyse komt sterk naar voren dat Stougjeswijk twee werelden ineen moet bieden: een woonwijk met een centrale plek met gestapelde woningbouw en mix aan voorzieningen. Er moet ingezet worden op kwaliteit in de openbare ruimte: groen, ruimte en speels in verbinding met het landschap. Ontwikkel diverse woonconcepten: diversifieer in grondgebonden concepten (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rij, hof, rug-aan-rug, etc.) voor verschillende doelgroepen. Doe dit ook voor appartementen, ga niet alleen voor het standaard concept. Creëer verschillende gebiedstypen in Stougjeswijk, van geborgen, community driven tot aan privacy voor de koopkrachtige doelgroep. En als laatste zet een stevige ambitie neer: samen naar een succesvol nieuwe krachtige wijk voor Oud-Beijerland.

1.

Huishoudens,
prognoses &
verhuizingen



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.1 Huishoudsamenstelling Hoeksche Waard

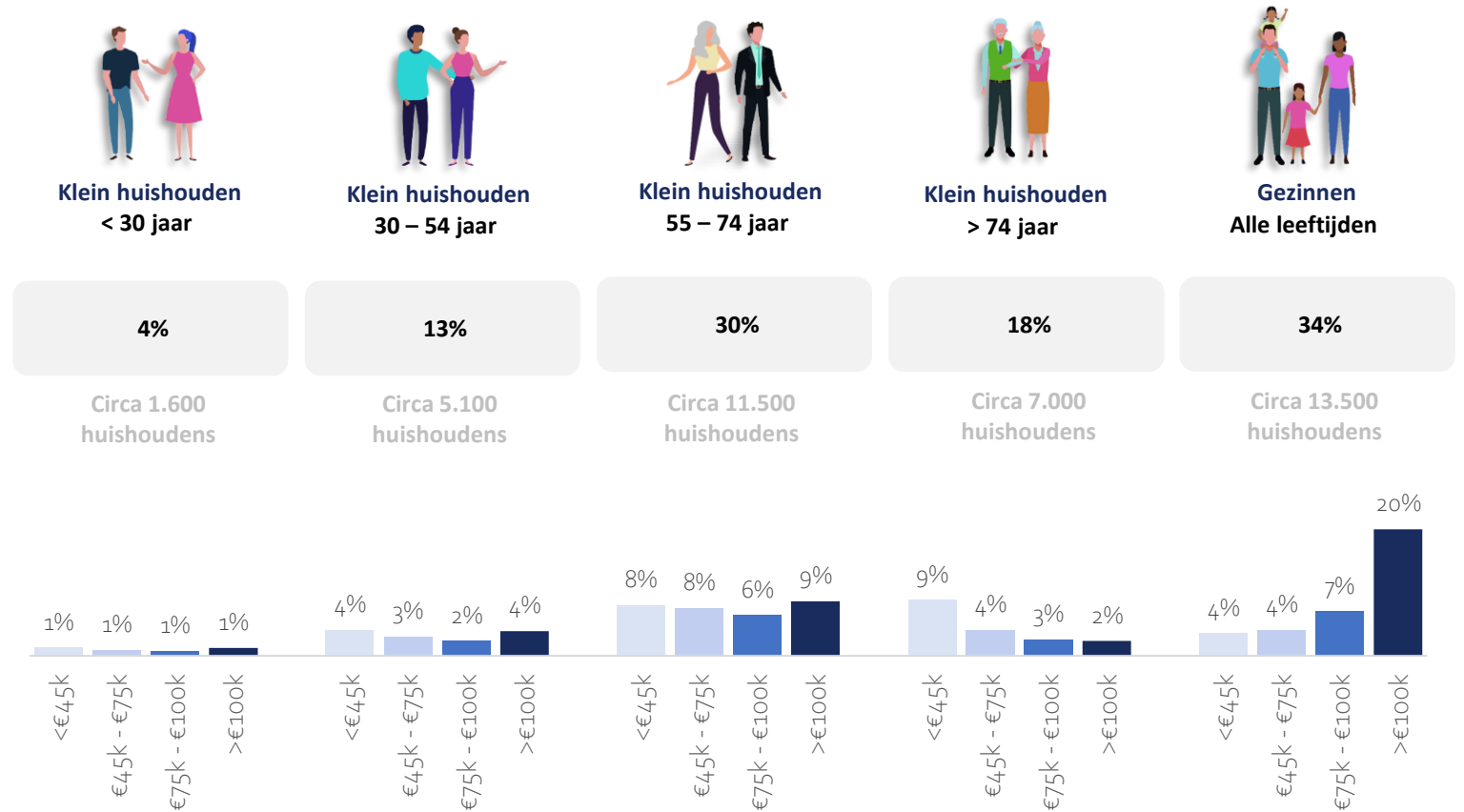
Er wonen op dit moment ongeveer 38.500 huishoudens (bron: CBS 2023) in de Hoeksche Waard. Daarvan zijn:

- 66% een klein huishouden (1 en/of 2 persoons);
- 34% 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 de Hoeksche Waard en minder middelbare huishoudens en gezinnen.



Grafiek 1: Huishoudsamenstelling (CBS, 2030; EDM, 2023; bewerking Springco, 2024)

1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

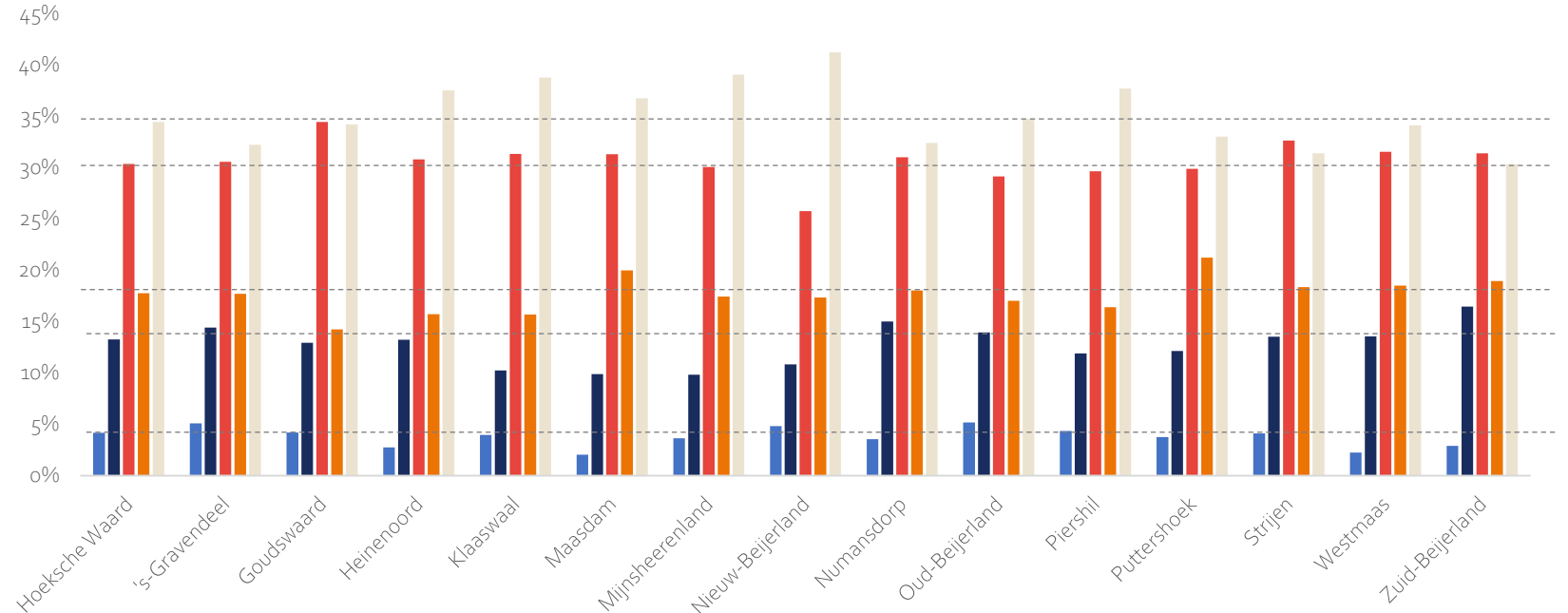
1.1 Huishoudsamenstelling per wijk Hoeksche Waard

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

- Gezinnen zijn in bijna elk dorp het voornaamste huishouden. Behalve in Zuid-Beijerland en Strijen, daar wonen meer empty nesters (55-74 jaar). In Goudswaard wonen zowel 34% gezinnen als empty nesters.
- 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 relatief weinig 75+, maar al wel een grote groep 55-74 jaar. Ook zien we in Nieuw-Beijerland, Maasdam en Klaaswaal weinig jonge en middelbare huishoudens.

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

Grafiek 2: Huishoudsamenstelling per kern (EDM, 2023)
In bijlage 3 de absolute cijfers



Klein huishouden
< 30 jaar



Klein huishouden
30 – 54 jaar



Klein huishouden
55 – 74 jaar



Klein huishouden
> 74 jaar



Gezinnen
Alle leeftijden

1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.2 Demografische ontwikkeling volgens Primos 2023-2050

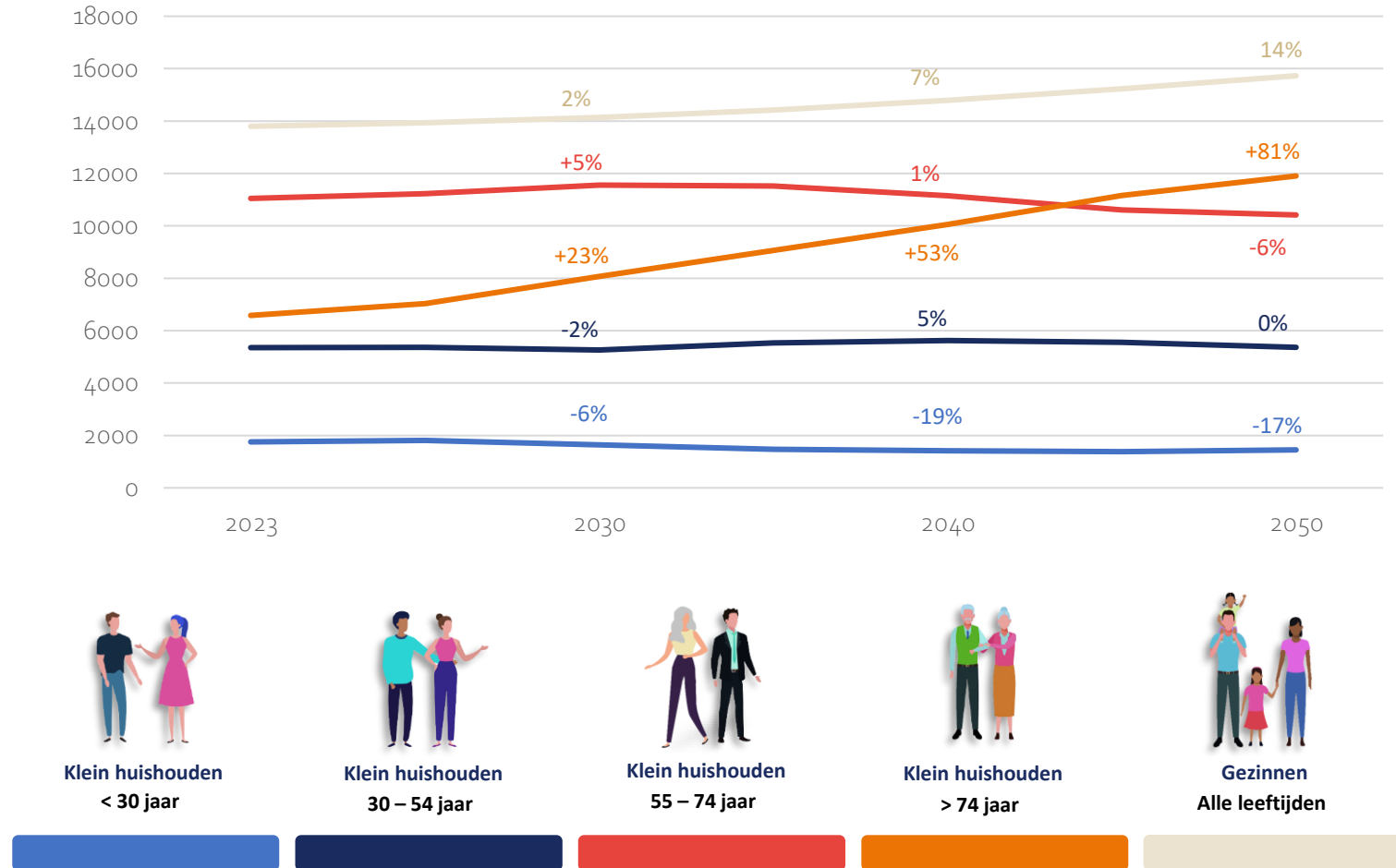
We hanteren in dit onderzoek twee prognoses. De trendprognose 2023 van de Provincie Zuid-Holland en de Primos prognose van 2023. In de uiteindelijke woningbehoefte (hoofdstuk 4) is de woningbehoefteraming 2023 (trendprognose) van de Provincie Zuid-Holland leidend. De Primos 2023 prognose geeft ons een vooruitblik tot aan 2050 en is daarmee een aanvulling in de interpretatie van de uitkomsten. We behandelen eerst de Primos prognose 2023.

De totale groei in huishoudens tot 2030 is 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 voor meer duiding).

Volgens de Primos prognoses zal de voornaamste groei zitten in het aantal senioren (75+). Het aandeel 55-74 jarigen blijft de komende jaren nagenoeg gelijk en zal vanaf 2040 gaan dalen. Het aandeel gezinnen stijgt eerst licht tussen nu en 2030 en zal vervolgens toenemen. 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 de 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 betekend later meer 55+ huishoudens.

Grafiek 3: Primos prognose (ABF, 2023)



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.2 Demografische ontwikkeling volgens de Trendprognose 2023-2040

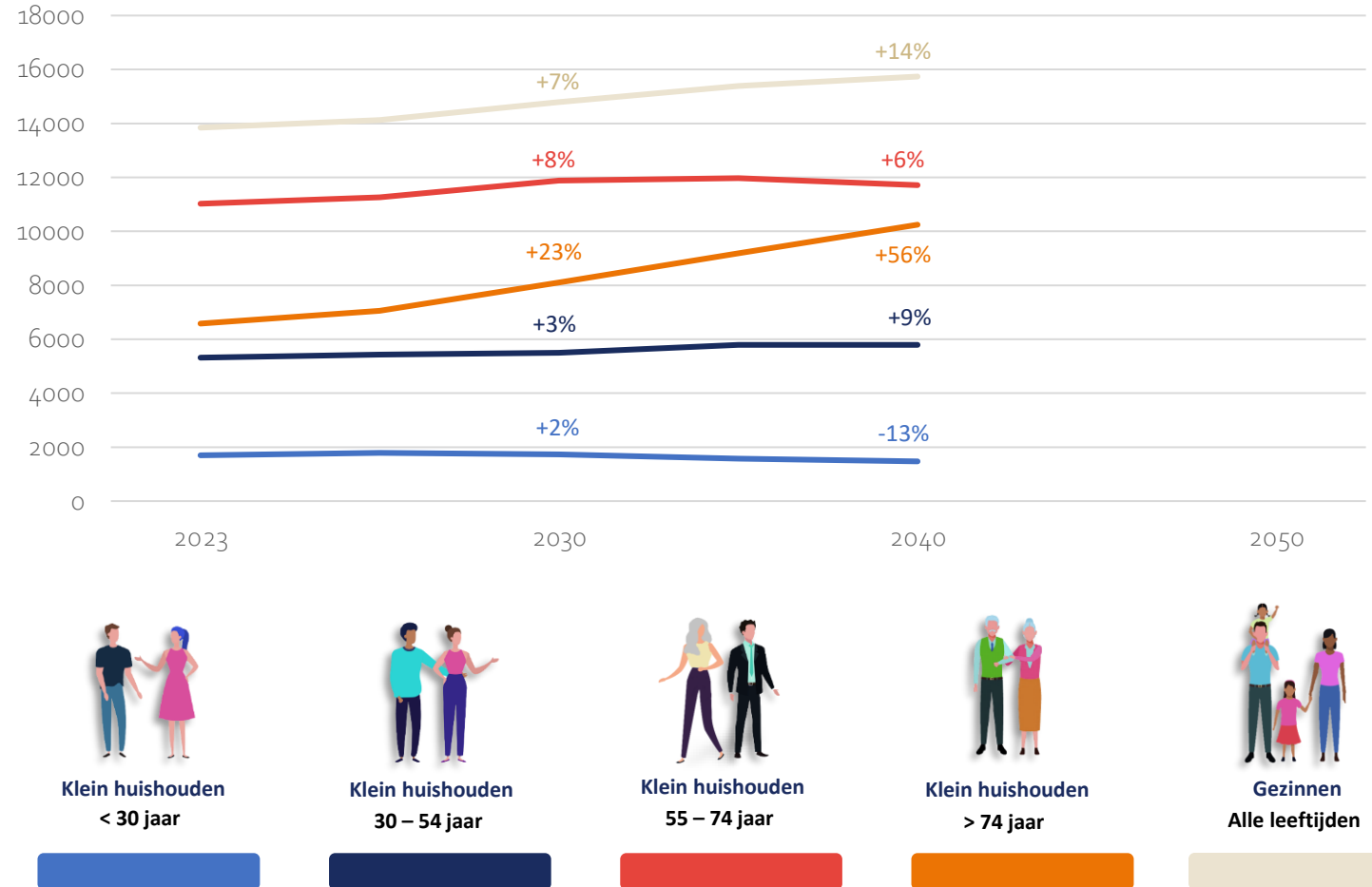
De trendprognose 2023 van de Provincie Zuid-Holland gaat niet verder dan 2040. De basis van de trendprognoses 2023 is het Primos Model 2023. Aan dit model zijn extra veronderstellingen toegevoegd. De belangrijkste toevoeging is de verwachte nieuwbouw voor de komende 17 jaar in de Provincie en de invloed die dit heeft op migratiepatronen.

Het grootste verschil ten opzichte van de Primos prognose 2023 zit hem in de groei van het aandeel gezinnen en het aandeel huishoudens tot 54 jaar. De Primos prognose 2023 toont namelijk een minder harde stijging van gezinnen en een daling tot 2030 van huishoudens tot 54 jaar en daarna een hardere stijging van de 30-54 jarigen en minder harde daling van de jongeren. De exacte verklaring hiervoor is veelzijdig en daarmee gecompliceerd. De veronderstelling is dat:

- De stijging van gezinnen in de trendprognose is te verklaren door de toename van het aantal gezinnen in het recente verleden. Mogelijk als gevolg van veranderende migratiepatronen. Gezinnen die bijvoorbeeld in Rotterdam en Dordrecht geen geschikt aanbod konden vinden zijn verhuisd naar de Hoeksche Waard. Ook deze historische patronen zijn een correctie op de Primos prognoses
- De stijging van huishoudens met een leeftijd tot 54 jaar komt waarschijnlijk door de stijgende buitenlandse migratie in andere delen van de provincie. Dit heeft indirect ook invloed op de Hoeksche Waard. Immers stijgt daarmee de krapte op de woningmarkt in betreffende gemeenten waardoor huishoudens ook op zoek gaan naar woningen buiten hun gemeente.

Verder zien we vergelijkbare patronen tussen beide prognoses, met name dat het aandeel huishoudens van 74 jaar en ouder sterk zal gaan stijgen dat de empty nester (55-74 jaar) uiteindelijk een stabiel patroon (en lichte daling) laat zien.

Grafiek 4: Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

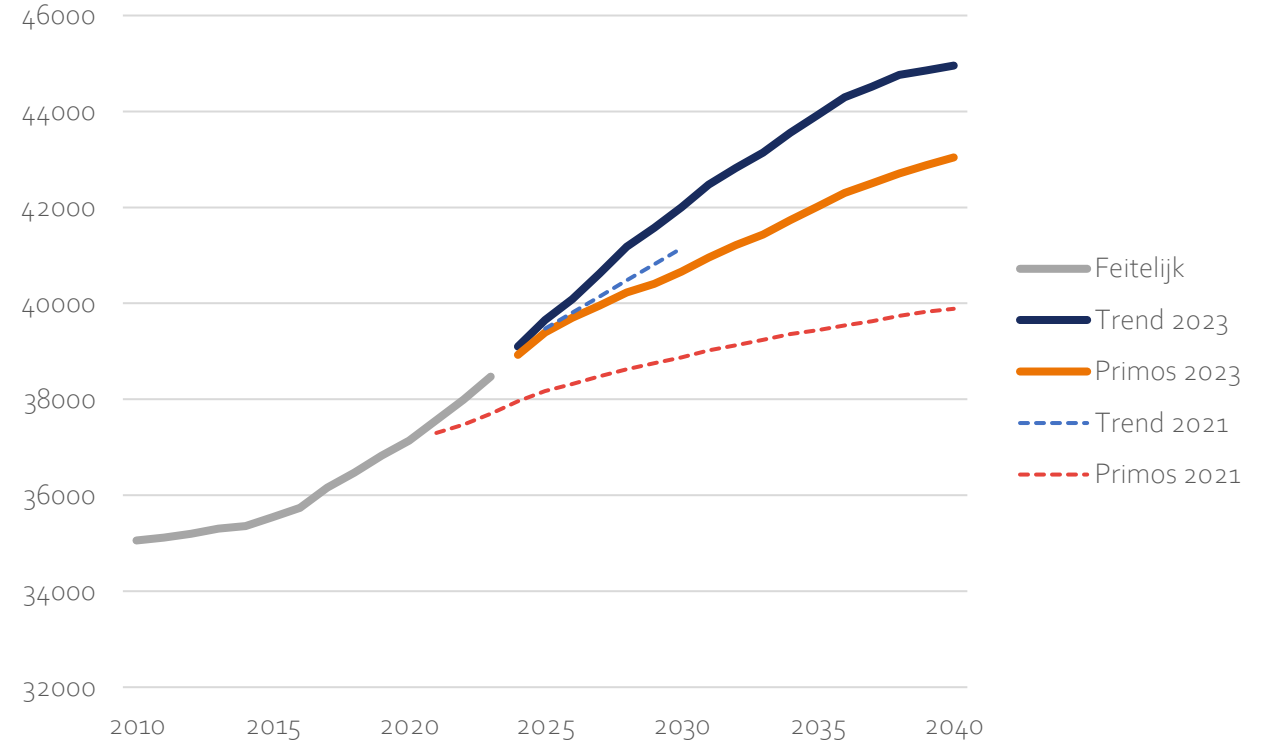
1.2 Demografische ontwikkeling 2021 vs 2023

De prognoses van de afgelopen jaren lopen uiteen en dit heeft verschillende oorzaken. Zo ging het CBS in 2019 al uit van een (te) voorzichtige buitenlandse migratie, ook in 2021 was dit het geval. Dat is vervolgens in 2023 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 2021 als 2023 weergegeven.

Bepaalde trends waarom de prognoses nu hoger uitvallen:

- Coronacrisis was een periode van minder buitenlandse migratie, na de pandemie corrigeerde zicht dit ontzettend snel. Daarboven op kwam ook nog de oorlog in Oekraïne wat leidde tot extra grote migratiebeweging naar Nederland. Daarnaast zit de woningmarkt al jaren op slot, prijzen stijgen, verschillende externe factoren spelen mee in de stagnerende woningbouwontwikkeling. Met als gevolg een groeiend tekort aan woningen.
- Als we de prognoses van 2023 met 2021 vergelijken naar levensfase dan zien we dat er überhaupt meer gezinnen naar de Hoeksche Waard komen, dat leidt in wezen ook tot meer Empty Nesters (in de toekomst). Het aantal 75+ huishoudens is nagenoeg gelijk en zal tegen het eind van 2050 niet stabiliseren (want een gezin van nu is in 2050 een senior huishouden). Ook zien we dat het aantal huishoudens onder 55 jaar (en ook onder 30 jaar) niet dalen, maar ook amper stijgen en dus stabiel blijven. Dat jongeren en werkende (zonder kinderen) bevolking enigszins stabiel blijft is vanuit de patronen die nu in Nederland gelden. Studie en werk is vooral in stedelijke gebieden te vinden. Het kan wel zo zijn dat op latere leeftijd een deel weer naar de Hoeksche Waard zal verhuizen.

Grafiek 5: Huishoudens en prognose (CBS, 2023; WBR, 2023; Provincie Zuid-Holland, 2021 & 2023)



1. Huishoudens, prognoses & verhuizingen

1.3 Verhuisanalyse

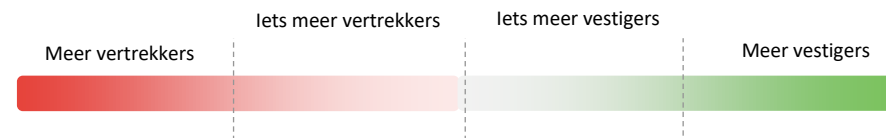
CBS geeft ons niet alleen inzicht hoeveel personen zich vestigen in of vertrekken uit de Hoeksche Waard, maar ook in welke leeftijdsklassen deze personen zich bevinden.

Het figuur rechts toont een overzicht van welke leeftijdsklassen er meer of minder vertrekken. Een aantal opvallende zaken:

- Over het algemeen vestigen meer mensen in de Hoeksche Waard dan er vertrekken.
- De nadruk van meer vestigers dan vertrekkers ligt met name in de leeftijdsklassen 30-50 jaar. De aanname is dat dit vooral gezinnen zijn.
- We zien onder jonge huishoudens veel migratiebewegingen. Er vertrekken er veel, maar er komen ook veel. Jonge huishoudens verhuizen ook vaker.
- Naarmate de leeftijd toeneemt zien we ook dat er minder bewegingen zijn (in en naar de Hoeksche Waard). 50+ huishoudens verhuizen nu eenmaal minder.
- De verklaring achter deze cijfers is lastig te geven vanuit CBS data. Waarom er bijvoorbeeld meer 80+ huishoudens in 2021 naar de Hoeksche Waard zijn verhuisd kan bijvoorbeeld komen door een nieuwe instelling in de Hoeksche Waard of een woonconcept met zorg wat een groep ouderen aanspreekt.
- Wel zien we dat de impact op de vergrijzing hier nauwelijks om zal veranderen. Alleen met zeer dwingend beleid zal er geen vergrijzing in de Hoeksche Waard plaatsvinden.

Figuur 1: vertrekkers vs vestigers per leeftijdsklasse ((relatief (kleur) en absoluut (getal)), bron CBS 2019-2022

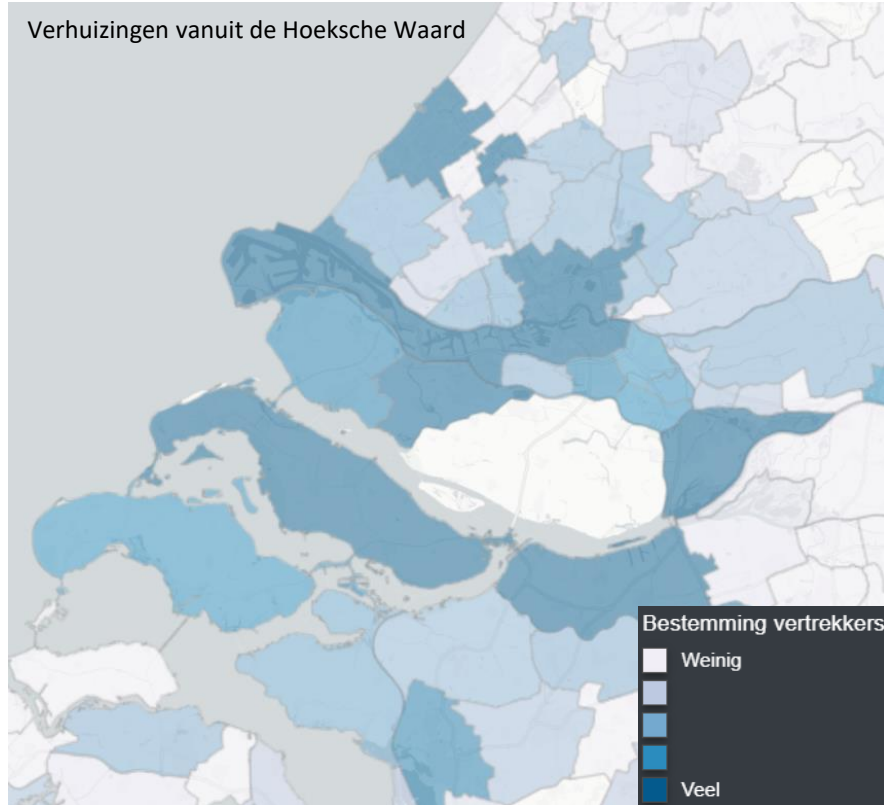
	Jonger dan 30 jaar	Tussen 30 - 40 jaar	Tussen 40 – 50 jaar	Tussen 50 – 65 jaar	Tussen 65 – 80 jaar	85 jaar of ouder
2019	+1073 -914	+544 -264	+300 -201	+322 -281	+148 -153	+54 -34
2020	+1027 -963	+545 -286	+282 -181	+416 -294	+182 -146	+30 -31
2021	+1572 -1044	+343 -308	+422 -168	+164 -385	+42 -182	+87 -28
2022	+1372 -1131	+647 -355	+318 -178	+411 -300	+158 -163	+36 -33



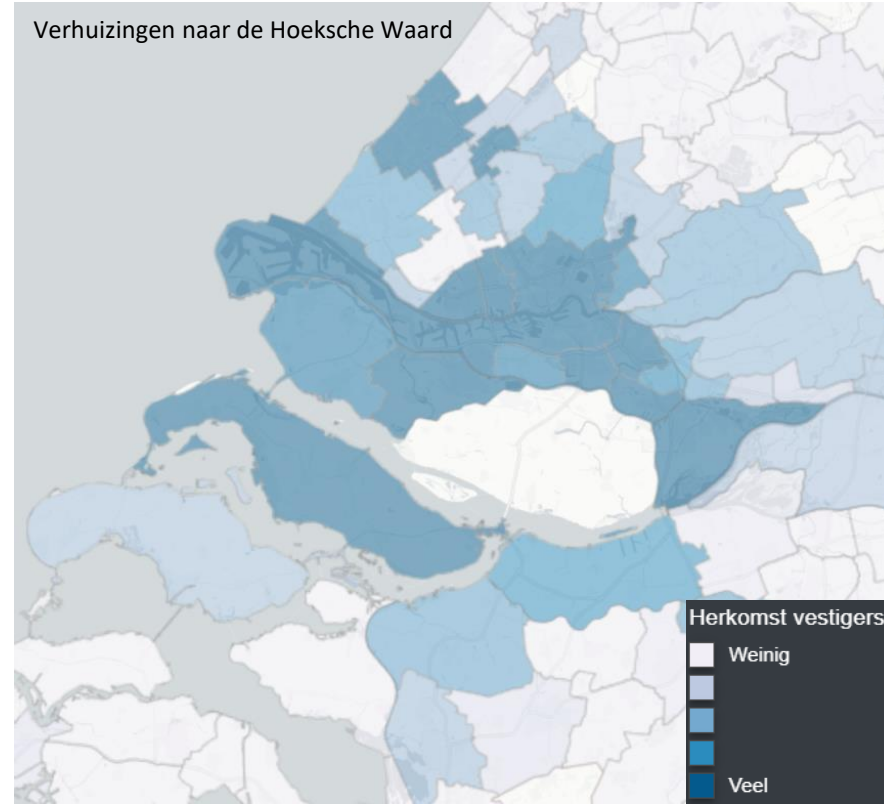
1. Huishoudsamenstelling & verhuizingen

1.3 Vestigers en vertrekkers, oorsprong en waar gaan ze heen.

Via het CBS is op hoofdlijnen bekend welke verhuizingen er plaatsvinden, bijvoorbeeld de gemeente van herkomst en vestiging. Hieruit blijkt dat de meeste vestigers uit de gemeenten Rotterdam, Barendrecht en Nissewaard komen. Vanuit de Hoeksche Waard verhuizen de meeste mensen naar Rotterdam, Dordrecht en Den Haag. In bijlage 4 zoomen we in op de vestigers en naar welke productsegmenten ze verhuizen in de Hoeksche Waard.



Afbeelding 1: Vertrekkers 2022, bron CBS



Afbeelding 2: Vestigers 2022, bron CBS

*

2.

Bestaande Woningvoorraad



2. Bestaande woningvoorraad

2.1 Bestaande woningvoorraad Hoeksche Waard

De bestaande woningvoorraad van de Hoeksche Waard bestaat uit circa 38.500 woningen. Tabel 1 geeft de verdeling naar segment en type weer.

De bestaande woningvoorraad is als volgt opgebouwd:

- Circa 84% is een eengezinswoning en 16% is een meergezinswoning;
- Circa 31% is een huurwoning, waarvan circa 26% een sociale huurwoning is. De overgebleven circa 5% is een middeldure of dure huurwoning;
- Circa 70% is een koopwoning, waarvan 1% goedkoop (< €250.000), 34% middelduur (€250.000 - €400.000), en 35% duur (>€400.000).

De prijsgrenzen verschillen ten opzichte van de Woondeal. Om een zo betrouwbaar mogelijk inzicht te leveren in de opbouw van de woningvoorraad kunnen we niet de grens van €390.000 hanteren of in het middeldure huur segment de grens zetten op €1.123,--.

Op de volgende pagina zoomen we in op de woningvoorraad in de huursector.

Type		Prijs	Voorraad	Verdeling voorraad	
Huur	EGW	<€650	3640	9%	18%
		€650 - €697	500	1%	
		€697 - €880	1090	3%	
		€880 - €1.200	825	2%	
	MGW	>€1.200	675	2%	13%
		<€650	2915	8%	
		€650 - €697	215	1%	
		€697 - €880	405	1%	
Koop	EGW	€880 - €1.200	1060	3%	66%
		>€1.200	255	1%	
		<€250k	220	1%	
		€250k - €400k	12570	33%	
	MGW	€400k - €600k	7815	20%	3%
		€600 - €800k	3100	8%	
		>€800k	1800	5%	
		<€250k	30	0%	
MGW	€250k - €400k	585	2%	3%	
	€400k - €600k	550	1%		
	€600 - €800k	105	0%		
	>€800k	10	0%		
Totaal			38365	100%	100%

Tabel 1. Huidige voorraad Hoeksche Waard naar productsegmenten, Bron: EDM (medio 2023), AVM Springco (begin 2024) en HW Wonen (begin 2024)

2. Bestaande woningvoorraad huur

2.1 Bestaande woningvoorraad Hoeksche Waard

Als we inzoomen op alleen de huursector dan zien we dat een groot deel sociaal is, namelijk 26% van de 30%. Door afrondingsverschillen verschilt het percentage huurwoningen met 1% t.o.v. tabel op de vorige pagina. De sociale voorraad bestaat vooral uit woningen onder de 1^e aftoppingsgrens.

Wat verder opvalt is dat de huursector redelijk in evenwicht is als het gaat om grondgebonden (EGW) en appartementen (MGW). In de koopsector is het overgrote deel grondgebonden.

Type	Prijs	Voorraad	Verdeling voorraad		
Woningcorporatie	EGW	<€650	3585	9%	15%
		€650 - €697	500	1%	
		€697 - €880	1090	3%	
		€880 - €1.200	655	2%	
		>€1.200	20	0%	
	MGW	<€650	2875	7%	11%
		€650 - €697	210	1%	
		€697 - €880	405	1%	
		€880 - €1.200	660	2%	
		>€1.200	10	0%	
Vrije Sector	EGW	<€880	55	0%	2%
		€880-€1200	170	0%	
		>€1200	625	2%	
	MGW	<€880	90	0%	2%
		€880-€1200	405	1%	
		>€1200	240	1%	
Totaal			11595	30%	30%

Tabel 2. Huidige voorraad Hoeksche Waard naar productsegmenten, Bron: EDM (medio 2023), AVM Springco (begin 2024) en HW Wonen (begin 2024)

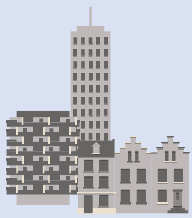


2. Bestaande woningvoorraad

2.2 Bestaande woonmilieus Hoeksche Waard

De bestaande woningvoorraad bestaat voor circa 47% uit suburbane woonmilieus (met name woonwijk laagbouw) en voor 53% uit landelijke woonmilieus (dorps en landelijk). Tabel 2 geeft de verdeling naar woonmilieu.

Van oudsher – voor WOII – heeft de Hoeksche Waard een landelijk en dorps woonmilieu. 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.

Deze ontwikkeling heeft er toe geleid dat op dit moment de Hoeksche Waard zowel dorpse / landelijke als suburbane (met name woonwijk laagbouw) als voornaamste woonmilieu heeft.

Woonmilieu		Voorraad	
 <p>Stedelijk</p>	Binnenstad	0%	0%
	Levendige stadswijk	0%	
	Rustige stadswijk	0%	
	Luxe stadswijk	0%	
 <p>Suburbaan</p>	Woonwijk laag- en hoogbouw	4%	47%
	Woonwijk laagbouw	41%	
	Luxe woonwijk	2%	
 <p>Landelijk</p>	Dorps	29%	53%
	Landelijk	23%	
Totaal		100%	100%

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

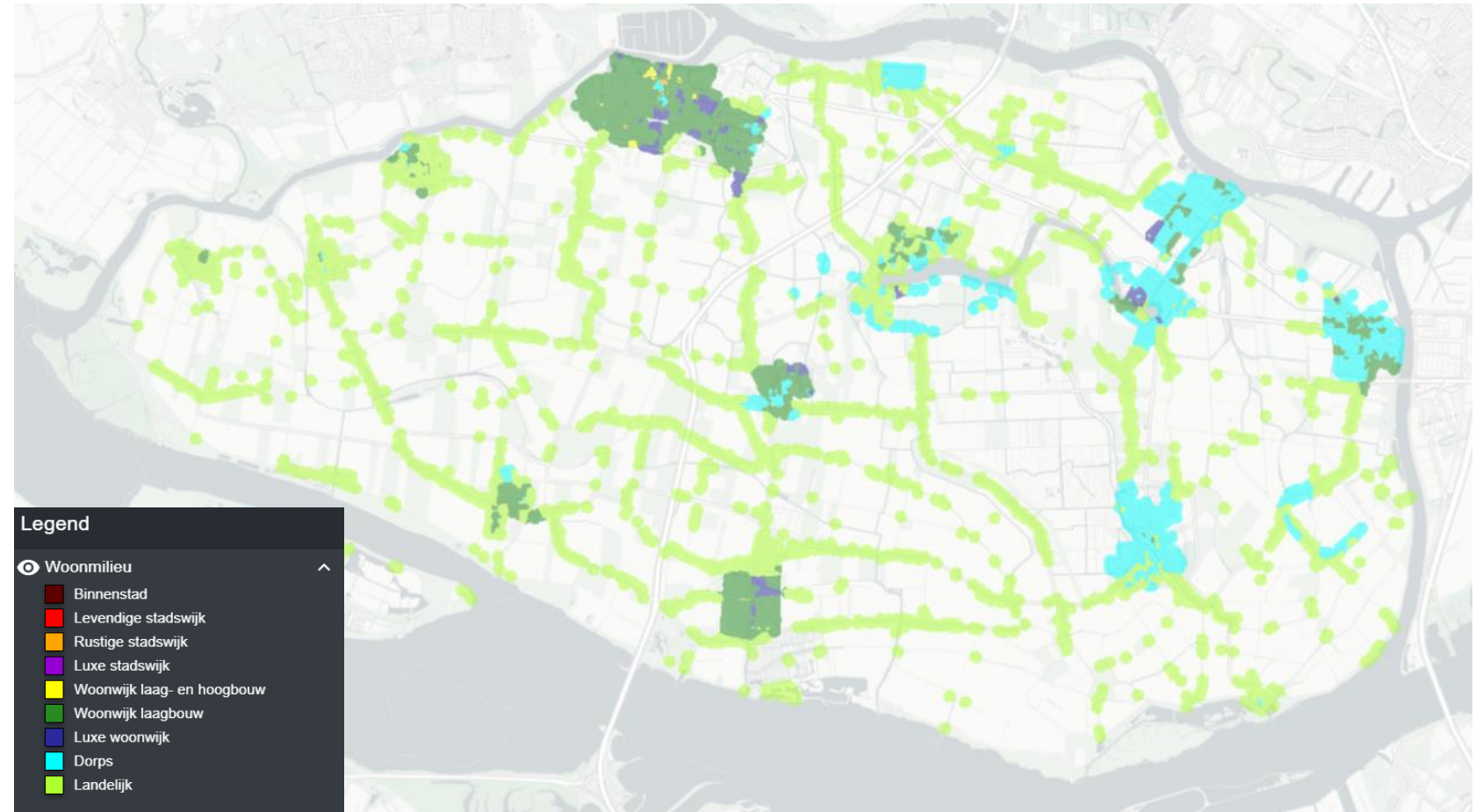
2. Bestaande woningvoorraad

2.2 Woonmilieus op de kaart

De kaart op afbeelding 3 laat zien hoe de woonmilieus zijn verdeeld over de 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 (of hebben mix, zoals Mijsheerenland).

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 3: Woonmilieus Hoeksche Waard, Bron Springco

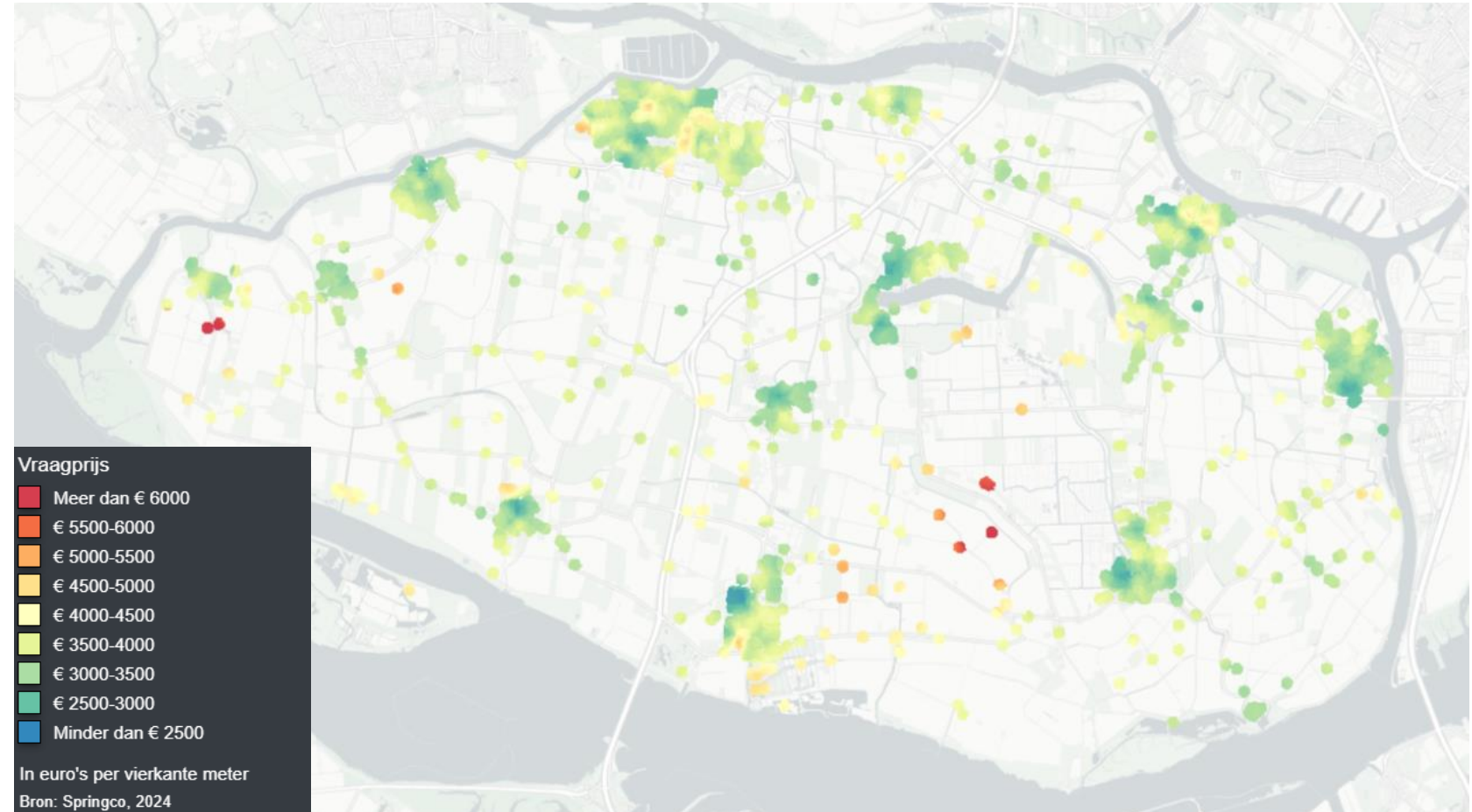
2. Bestaande woningvoorraad

2.3 Vraagprijzen op de kaart

De kaart op afbeelding 4 laat zien hoe de vraagprijzen zijn verdeeld over de bestaande woningvoorraad van de 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 ligt in de kernen (plaatsen) niet ver van elkaar. Het overgrote deel van de voorraad van de Hoeksche Waard is naoorlogs en dan met name in de jaren zeventig en tachtig. Dit zijn voornamelijk grondgebonden woningen en in de meeste gevallen een rijwoning. We zien dat de waarde per m² van deze woningen onder het gemiddelde in de Hoeksche Waard ligt (< € 3.000,- per m², lichtblauw/blauw). Aan de randen van de plaatsen (meer nieuwbouw) en met name in het landelijk gebied ligt de prijs per m² veelal hoger. Behalve op de plekken met kleine en kwalitatief mindere vrijstaande koopwoningen.



Afbeelding 4: Vraagprijzen (Bron: Springco, AVM)

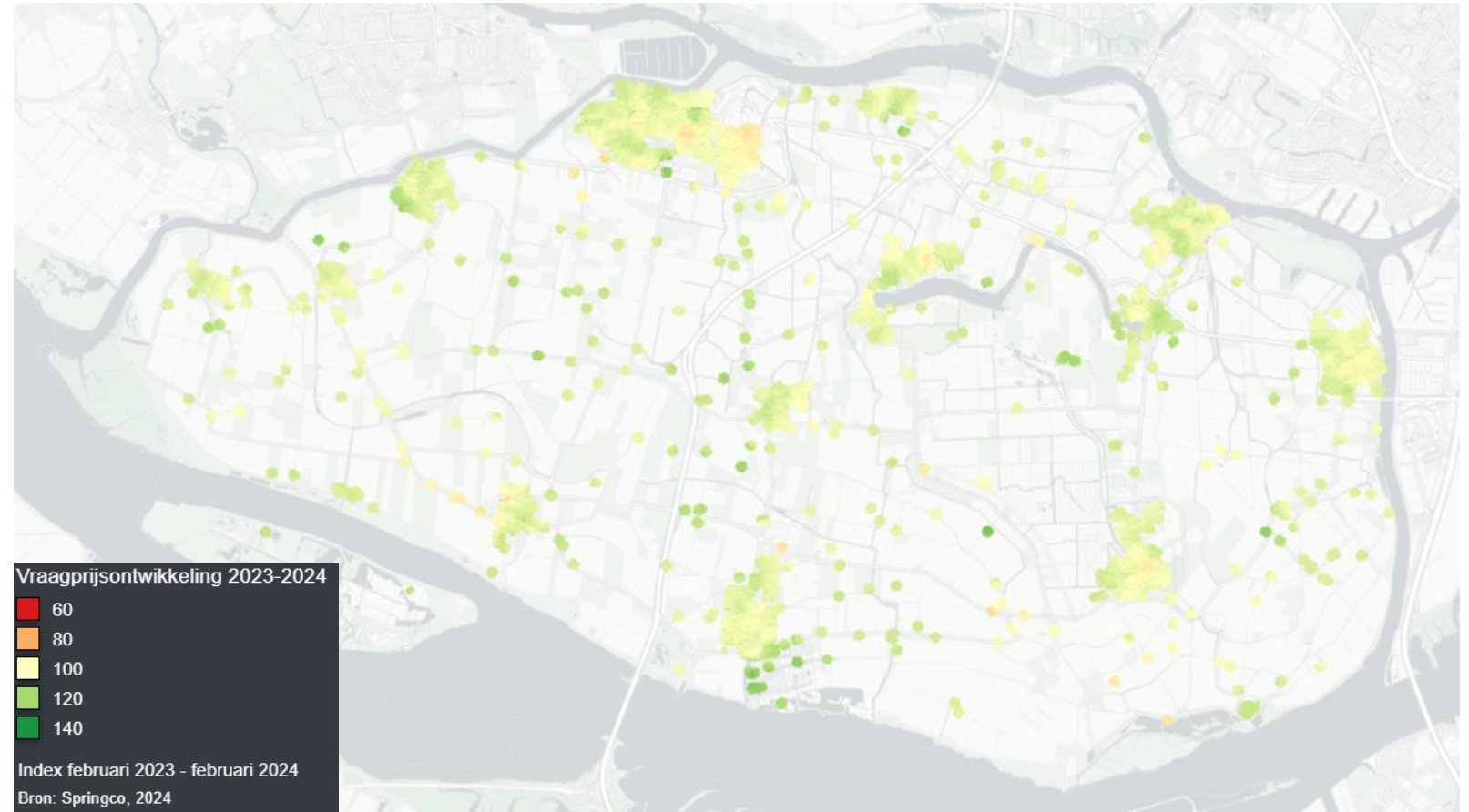
2. Bestaande woningvoorraad

2.3 Prijsontwikkeling op de kaart (afgelopen 3 maanden)

De kaart op afbeelding 5 laat de prijsontwikkeling van de afgelopen 3 maanden zien voor de Hoeksche Waard.

Opvallend is dat de gebieden die gekenmerkt worden door een hoge vraagprijs per m2 de afgelopen 3 maanden ook het hardst in prijs zijn gestegen. We zien daarentegen ook plekken waar voornamelijk veel middeldure koopwoningen staan die in prijs minder hard zijn gestegen. Deze woningen zijn vaak kwalitatief minder hoogwaardig en staan in de jaren 70/80 woonwijken.

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.



Afbeelding 5: Prijsontwikkeling (Bron: Springco, AVM)

2. Bestaande woningvoorraad

2.3 Prijsontwikkeling ten opzichte van omliggende gemeenten en productsegment onder de € 350.000,--

Tabel 3 geeft weer wat de prijsontwikkeling per m2 in de Hoeksche Waard in het afgelopen jaar is geweest en hoe zich dat verhoudt tot de omliggende gemeenten.

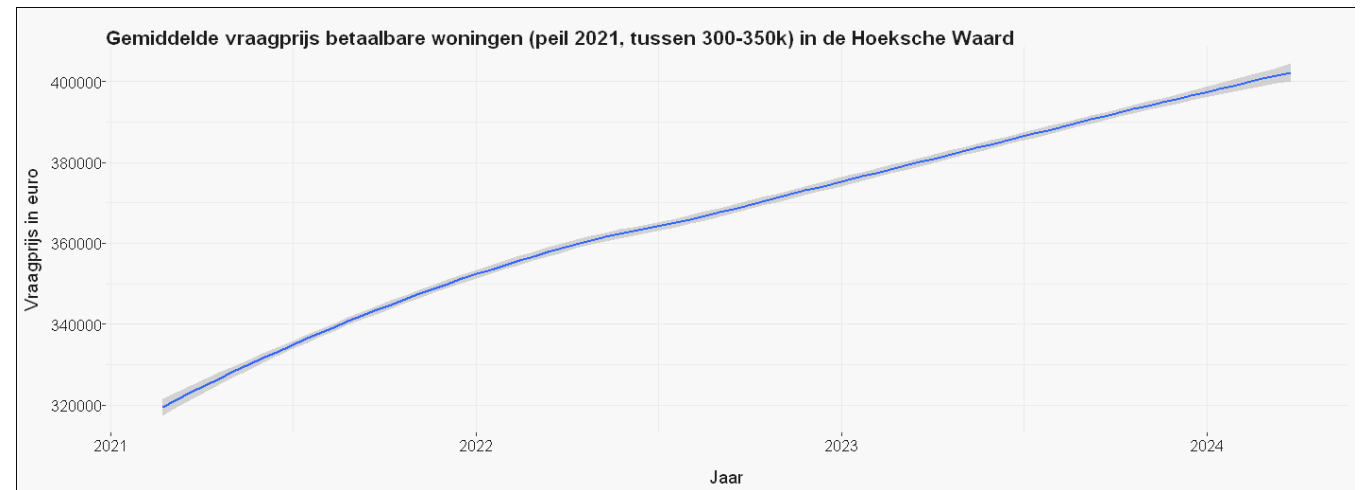
De prijsontwikkeling van de Hoeksche Waard is gemiddeld ten opzichte van omliggende gemeente. Ook zien we niet per se terug dat de gemeenten met de duurste woningen, ook de grootste stijging in woningwaarde kennen. Dit terwijl we dat wel binnen de Hoeksche Waard zagen. De aanname is dat in de Hoeksche Waard vooral het landelijk gebied en woongebieden grenzend aan landelijk gebied (hoogwaardig en nieuwbouw) relatief de hoogste prijsontwikkeling heeft laten zien.

De stijgende woningwaarde en de hogere hypotheekrente zorgen ervoor dat steeds meer huishoudens – met name middeninkomens – lastig een koopwoning kunnen financieren. Vooral de koopwoningen die ze wensen.

In Grafiek 6 hiernaast is goed te zien dat de woningen die in februari 2021 nog als betaalbaar golden (woningen in de Hoeksche Waard met een waarde tussen €300.000 en €350.000) de afgelopen paar jaar flink in prijs zijn gestegen. Waar de gemiddelde waarde in 2021 nog €325.000 bedroeg, is de gemiddelde waarde van deze woningen in 2024 de €400.000 gepasseerd. Dat is een stijging van meer dan 25% in slechts drie jaar tijd. De stijging is wel iets afgenomen sinds de zomer van 2022, maar de trend neemt nog steeds toe.

Gemeente	Meterprijs 2023	Meterprijs 2024	Verandering
Nissewaard	€ 2.980	€ 3.160	6%
Goeree-Overflakkee	€ 3.100	€ 3.270	5%
Albrandswaard	€ 3.560	€ 3.760	5%
Hoeksche Waard	€ 3.194	€ 3.324	4%
Zwijndrecht	€ 3.100	€ 3.220	4%
Dordrecht	€ 3.170	€ 3.280	3%
Barendrecht	€ 3.630	€ 3.720	2%

Tabel 3: Prijsontwikkeling Hoeksche Waard en aangrenzende gemeenten



Grafiek 6: Vraagprijsontwikkeling betaalbare woningen

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 60% 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), of huishoudens ouder dan 75. Rond de 60% van deze doelgroep woont in een ruime woning. Dit betreft 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 dat aansluit op hun voorkeuren. Het bedienen van deze doelgroep zal leiden tot meer doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Deze huishoudens hebben vaak een vraag naar levensloopbestendige woningen. Eigenaars van een grondgebonden woning hebben ook een grotere vraag naar koopappartementen.

Huishoudens die te ruim in een sociale huurwoning wonen.

HW Wonen bezit circa 9.000 sociale huurwoningen. Hiervan wordt 65% bewoond door kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55 jaar. Van alle (grondgebonden) eengezinswoningen wordt nog meer dan 60% bewoond door huishoudens ouder dan 55 jaar. 26% van alle sociale grondgebonden huurwoningen wordt bewoond door gezinnen. Het verleiden van de 55+ huishoudens in sociaal grondgebonden huurwoningen naar een sociaal passende (en daarmee minder ruime) woning heeft nog weinig effect. Dit komt deels omdat veel huishoudens nu nog prima wonen. Maar deels ook omdat er onvoldoende aantrekkelijk aanbod is in het sociale segment 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 15% van de huishoudens in sociale huurwoningen te goedkoop. Vanwege een verbetering in hoe het inkomen berekend wordt, zijn deze gegevens niet helemaal te vergelijken ten opzichte van het vorige onderzoek. Waar we in 2021 aangaven dat 14% van de goedkope scheefwoners ouder dan 55 was, is dit nu 8%. Hiermee zijn ze nog steeds de grootste groep goedkope scheefwoners. Ook is er circa 8% huishoudens (onder de 55 jaar en gezinnen) die te goedkoop wonen. Dit is een groep die onvoldoende geprikkeld of bediend wordt in de koopsector om door te stromen.



Goedkope scheefwoners	
Gezinnen (alle leeftijden)	3%
Klein hh, <30 jaar	1%
Klein hh, 30-54 jaar	3%
Klein hh, 55-74 jaar	4%
Klein hh, 75+ jaar	4%
Totaal	15%

Tabel 4. Percentage huishoudens die te goedkoop wonen in de sociale huurvoorraad. Bron: EDM, CBS en bewerking door Springco

3.

Marktvraag



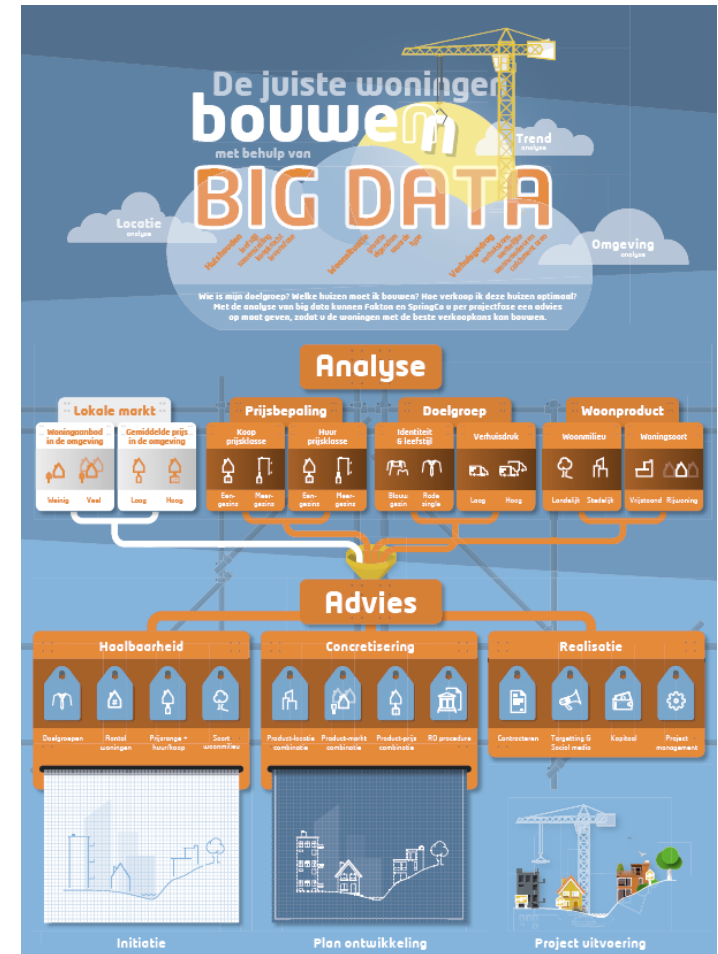
3. Marktvraag

Uitleg Effectieve Vraag-model

Om de marktvraag uit te rekenen maken we gebruik van diverse bronnen en predictive analytics. De bronnen die worden gebruikt zijn het WoOn21 (grootschalige enquête), CBS (o.a. migratiebewegingen), EDM (geodataset die tot op adresniveau inzicht levert in vastgoedkenmerken en huishoudkenmerken), vastgoedbezit van HW Wonen en ons eigen geodatabestand. Dit heeft tot op adresniveau informatie over diverse kenmerken van huishoudens, vastgoed, voorzieningen en de openbare ruimte. Deze is opgebouwd vanuit openbare data. Met deze data in combinatie met machine learning-technieken zijn we in staat om van elk huishouden in Nederland, en daarmee de Hoeksche Waard, een verhuiskans en voorkeuren naar segmenten/binnenlandse migratie te voorspellen. Bijlage 2 bevat een uitgebreide onderzoeksverantwoording.

We berekenden de vraag naar woningen (nieuwbouw en bestaand) in de Hoeksche Waard en specifiek van elke kern. Het model doorloopt de volgende stappen.

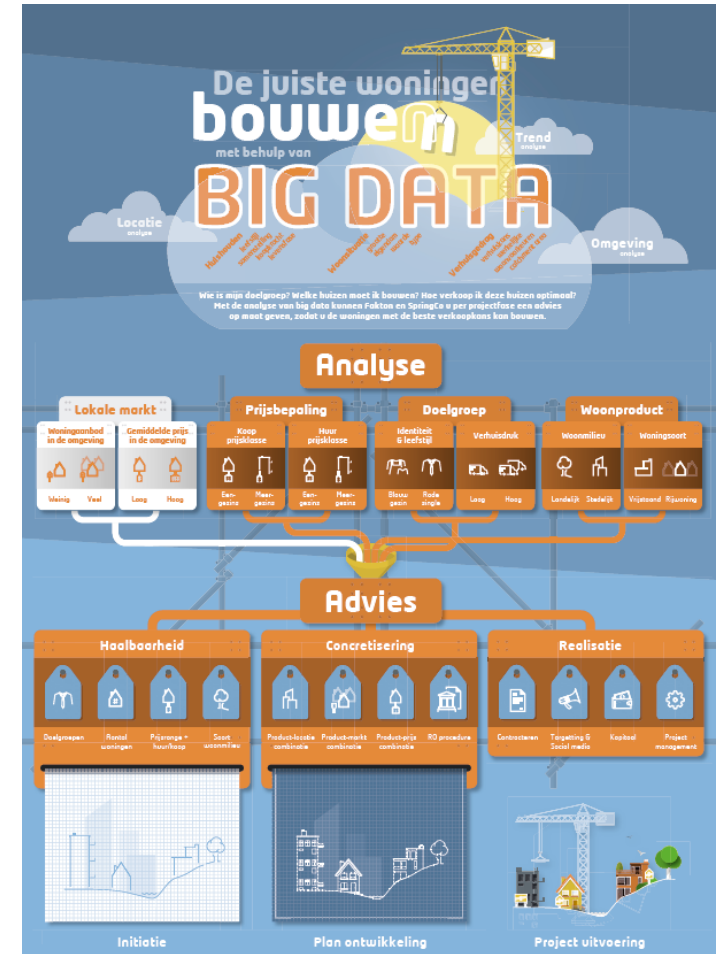
1. We gebruiken een combinatie van gegevens op adresniveau van de woning en het huishouden (bron EDM, Springco etc.) met informatie over de verhuisintentie en woonwensen uit het (regionaal gespecificeerde) landelijke WoOn-onderzoek (2021).
2. Vervolgens corrigeren we de lokale vraag op basis van de landelijke migratiestatistiek met verhuizingen van gemeente naar gemeente (CBS). Zo bepalen we de herkomst van de vraag.
3. Daarnaast houden we rekening met wat huishoudens zich kunnen permitteren. Zo is bijvoorbeeld de kans dat een huishouden met een laag inkomen naar een dure grondgebonden woning kan verhuizen zeer klein.
4. Het Effectieve Vraag-model houdt in het eerste jaar geen rekening met vragers die nu niet in een woning in Nederland wonen, in een instelling, in een asielzoekerscentrum of in het buitenland. Als gevolg hiervan kan de vraag naar sociale huurwoningen momenteel hoger zijn dan wat de uitkomst van het model toont: een deel van de vragers is namelijk niet meegenomen. In de volgende stap van de analyse – de mismatch op de woningmarkt - is deze vraag wel meegenomen.
5. Het model houdt wel rekening met een vraag van personen vanuit een bestaand huishouden in een woning, bijvoorbeeld een starter die uit huis gaat of een huishouden die gaat scheiden.



3. Marktvraag

Uitleg Effectieve Vraag-model

- 5. Tegenover de jaarlijkse vraag staat ook vrijkomend aanbod. Deze concurreert met de nieuwbouwproductie. Wanneer we geen rekening zouden houden met een toename van het aantal huishoudens en de vraag vanuit huishoudens die nu niet in een woning in Nederland wonen (migranten, mensen in een zorginstelling, mensen in buitenland), dan komt het voor dat er een theoretisch overschot kan ontstaan in bepaalde segmenten.
- 6. De kans hierop is laag, gezien het grote woningtekort in Nederland en in de regio. Een groter aanbod zorgt ook voor een toename van de lokale en (boven)regionale vraag. Hier komt de demografische prognose van pas, die we voor de woningbehoefte berekening hebben toegepast (hoofdstuk 4).
- 7. Het huidige model gaat uit van de woonvoorkeuren van mensen. Dit doen we omdat gedrag wordt gestuurd door beschikbaar aanbod, wat er te weinig is en waardoor de woningmarkt ook op slot raakt. Bouwen op alleen gedrag zorgt er namelijk voor dat men hetzelfde blijft bouwen wat er staat. Juist het bouwen naar wat men wenst zorgt voor een woningvoorraad die aansluit op wat mensen willen en wat ze zich kunnen permitteren. Dit is wel een verschil ten opzichte van het model wat we in 2021 hebben toepast. Dat model was gebaseerd op werkelijk verhuisgedrag (o.a. door de beschikking van informatie van de gemeente). Door opgedane kennis en ervaringen prefereren we nu ook een model op basis wat mensen willen. We houden wel rekening met wat een realistische haalbare wens is van verschillende doelgroepen.
- 8. In de woningbehoefte houden we rekening met de demografische ontwikkeling. Daarmee wordt het effectieve vraag model verrijkt. De volgende pagina's gaan alleen over de effectieve vraag. In hoofdstuk 4 tonen we de woningbehoefteanalyse.



3. Marktvraag

3.1 Effectieve vraag naar nieuwbouw en bestaand

Tabel 4 toont de effectieve vraag – marktvraag – op dit moment naar de productsegmenten in de Hoeksche Waard. Dit is zowel vraag vanuit de huishoudens in de Hoeksche Waard (die binnen de gemeente willen verhuizen) en de vraag vanuit heel Nederland. Het betreft hier de vraag naar zowel nieuwbouw als bestaande woningen.

Wat goed te zien is, is dat de marktvraag gedifferentieerd is. De huidige voorraad sluit niet in elk segment voldoende aan op de voorkeuren van mensen die in de Hoeksche Waard willen verhuizen of willen gaan wonen.

55% van de totale vraag richt zich op grondgebonden woningen en 45% op appartementen. De vraag focust zich sterk op de betaalbare prijssegmenten of er net boven. De nadruk ligt op koop (63% van de vraag) en dan vooral op grondgebonden koopwoningen (40%).

Type		Prijs	Voorraad	Vraag	Vraagverdeling	
Huur	EGW	<€650	3640	310	6%	15%
		€650 - €697	500	30	1%	
		€697 - €880	1090	20	0%	
		€880 - €1.200	825	180	4%	
		>€1.200	675	200	4%	
	MGW	<€650	2915	370	8%	22%
		€650 - €697	215	30	1%	
		€697 - €880	405	30	1%	
		€880 - €1.200	1060	500	10%	
		>€1.200	255	120	2%	
Koop	EGW	<€250k	220	300	6%	40%
		€250k - €400k	12570	600	12%	
		€400k - €600k	7815	630	13%	
		€600 - €800k	3100	210	4%	
		>€800k	1800	180	4%	
	MGW	<€250k	30	270	6%	23%
		€250k - €400k	585	470	10%	
		€400k - €600k	550	190	4%	
		€600 - €800k	105	80	2%	
		>€800k	10	120	2%	
Totaal			38365	4840	100%	100%

Tabel 4. Vraag naar productsegmenten 2023. Bron: EDM, CBS, WoON21, AVM Springco

3. Marktvraag

3.2 Effectieve vraag (bestaand/nieuwbouw) naar een woning vanuit de Hoeksche Waard en andere gemeenten

De vraag wordt uitgeoefend door starters en doorstromers vanuit de Hoeksche Waard en huishoudens vanuit andere gemeenten in Nederland. We zien een verschil in de vraag van buiten de Hoeksche Waard en de vraag vanuit de Hoeksche Waard:

- De huidige marktvraag komt voor 78% uit de Hoeksche Waard en voor 22% uit de rest van Nederland (met name omliggende gemeenten en regio).
- Vraag naar sociale grondgebonden huurwoningen komt zowel van buiten als van binnen de Hoeksche Waard, terwijl de vraag naar het dure huursegment meer vanuit de aanpalende gemeenten en regio komt.
- Vraag naar sociale huurappartementen komt vooral uit de gemeente, behalve bij middeldure huur. Daar komt de vraag meer uit de aanpalende gemeenten en regio.
- Vraag naar grondgebonden koopwoningen komt vooral vanuit de Hoeksche Waard. Uiteraard zal door toevoegen van meer aanbod in dit segment de vraag uit de aanpalende gemeenten en regio toenemen (dit komt dan ook naar voren uit de demografische prognoses).
- Voor koop is er meer vraag naar betaalbare prijssegmenten (en er net boven). Hier is vooral veel vraag naar vanuit de huishoudens van de Hoeksche Waard. Voor dure koop komt er relatief veel vraag uit de aanpalende gemeenten en regio, alleen ook daar zien we dat absoluut de meeste vraag vanuit de Hoeksche Waard zelf komt.
- Voor goedkope huur zien we dat ook in de aanpalende gemeenten en regio relatief veel vraag naar dit segment is. Maar ook hier geldt, de meeste vraag komt vanuit de Hoeksche Waard

Type	Prijs	Voorraad	Vraag binnen	Vraag uit regio	Vraagverdeling	
Huur	EGW	<€650	3640	130	170	6%
		€650 - €697	500	25	0	1%
		€697 - €880	1090	15	5	0%
		€880 - €1.200	825	155	5	4%
		>€1.200	675	60	140	4%
	MGW	<€650	2915	275	60	8%
		€650 - €697	215	30	0	1%
		€697 - €880	405	25	0	1%
		€880 - €1.200	1060	175	260	10%
		>€1.200	255	60	40	2%
Koop	EGW	<€250k	220	180	95	6%
		€250k - €400k	12570	490	50	12%
		€400k - €600k	7815	510	95	13%
		€600 - €800k	3100	185	20	4%
		>€800k	1800	160	20	4%
	MGW	<€250k	30	175	80	6%
		€250k - €400k	585	430	15	10%
		€400k - €600k	550	170	10	4%
		€600 - €800k	105	60	15	2%
		>€800k	10	120	0	2%
Totaal		38365	3430	1080	100%	

Tabel 5. Waar de vraag per productsegment vandaan komt (CBS, EDM, AVM Springco, WoOn21)

3. Marktvraag

3.3 Mismatch Hoeksche Waard 2023 – exclusief demografische prognoses.

Mismatch 2023: tegenover de jaarlijkse vraag staat ook vrijkomend aanbod. Deze concurreert met de nieuwbouwproductie. De Mismatch 2023 houdt in het eerste jaar nog geen rekening met vragers die nu niet in een woning in Nederland wonen, in een instelling, in een asielzoekerscentrum of in het buitenland. Als gevolg hiervan kan de vraag naar sociale huurwoningen momenteel hoger zijn dan wat de uitkomst van het model toont: een deel van de vragers is namelijk niet meegenomen. In de volgende stap van de analyse – de woningbehoefte 2032 - is deze vraag wel meegenomen. In de mismatch 2023 een theoretisch overschot bij:

- Sociale huurwoningen
- Grondgebonden koopwoningen (behalve goedkoop)

De kans hierop is laag, gezien het grote woningtekort in Nederland en de krapte op de markt. Een groter aanbod zorgt ook voor een toename van de lokale en (boven)regionale vraag. Daarnaast lijkt het theoretisch overschot op zowel sociaal als grondgebonden koop tegenstellend ten opzichte van wat zich nu op de markt voordoet. Wachtlijsten in de sociale sector lopen op en huishoudens willen graag een grondgebonden koopwoning. En dit klopt ook, tekorten zijn hoog en dat zien we ook in de woningbehoefte analyse (volgende hoofdstuk).

Desalniettemin moeten we ons goed realiseren dat er in zowel sociaal als in koop veel huishoudens vastzitten. Ze hebben de latente behoefte om te verhuizen (kleiner, groter, nabij voorziening, etc.) alleen doen dat niet omdat er geen geschikt aanbod is. Deze huishoudens blijven zitten met als gevolg dat de druk op de segmenten waarin ze wonen alsmaar oploopt. Stel dat we wel de juiste woningen bouwen voor deze latente vraag, dan zal er doorstroming plaatsvinden en kan de bestaande voorraad een groot deel van de vraag naar sociaal en grondgebonden koop opvangen.

Type		Prijs	Voorraad	Vrijkomend	Vraag	Mismatch 2023
Huur	EGW	<€650	3640	470	310	160
		€650 - €697	500	70	30	40
		€697 - €880	1090	150	20	130
		€880 - €1.200	825	125	180	-50
		>€1.200	675	105	200	-100
	MGW	<€650	2915	435	370	60
		€650 - €697	215	35	30	0
		€697 - €880	405	50	30	20
		€880 - €1.200	1060	150	500	-350
		>€1.200	255	40	120	-80
Koop	EGW	<€250k	220	30	300	-270
		€250k - €400k	12570	1535	600	940
		€400k - €600k	7815	905	630	280
		€600 - €800k	3100	345	210	140
		>€800k	1800	205	180	30
	MGW	<€250k	30	5	270	-270
		€250k - €400k	585	75	470	-390
		€400k - €600k	550	60	190	-130
		€600 - €800k	105	10	80	-70
		>€800k	10	0	120	-120
Totaal			38365	4800	4840	-30

Tabel 6. Effectieve Vraag en mismatch 2023 (CBS, EDM, AVM Springco, WoOn21)

3. Marktvraag

3.3 Mismatch Hoeksche Waard 2023 – exclusief demografische prognoses.

Tekorten in de mismatch 2023 zien we vooral bij koopappartementen, goedkope grondgebonden woningen en met name middeldure en dure huursegmenten.

De tekorten in het aanbod van koopappartementen vereisen nuance op twee fronten. Ten eerste bestaat de markt op dit moment grotendeels uit vrij standaard (vaak kleine) appartementen. Echter, de vraag naar appartementen komt vanuit diverse huishoudens. Een deel van deze vraag komt van huishoudens die vanuit hun grondgebonden woningen willen verhuizen, maar een standaard appartement niet aantrekkelijk vinden. Om deze impasse te doorbreken, is het noodzakelijk om meer variatie te bieden in appartementenconcepten.

Een van de onderliggende bronnen van het effectieve vraag model is het WoON21. Binnen het WoOn21 worden consumenten de keuze voorgelegd om – als ze willen verhuizen- te kiezen tussen een appartement en een grondgebonden woning, met verschillende prijssegmenten en eigendomstypes. Huishoudens die overwegen om anders te gaan wonen dan ze momenteel doen, zoals diegenen die momenteel in rijtjeswoningen wonen, geven vaak aan dat ze kleiner willen gaan wonen. Voor hen is een appartement een symbool voor verandering in hun woonbehoeften, eerder dan een voorkeur voor gestapeld wonen. Het duidt erop dat ze openstaan voor andere woonvormen. Dit hoeft dus niet gestapeld wonen te zijn en kan variëren van 'rug aan rug' woningen, wonen in een hof (eventueel gestapeld), tot andere concepten waar comfortabel wonen, passend en levensloopbestendigheids centraal staan.



Afbeelding 6: Rug aan Rug Woningen & onderstaand een publicatie van Platform 31 met 3- praktijkvoorbeelden van Woonvarianten voor senioren, [link naar publicatie](#).



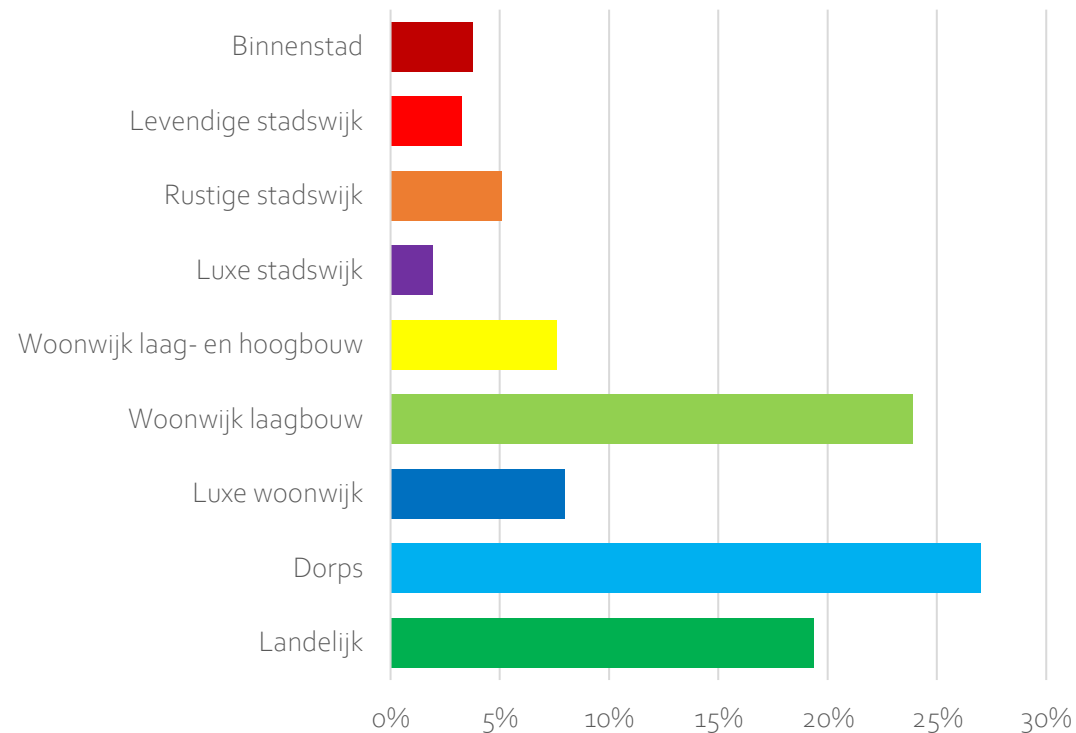
3. Marktvraag

3.4 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, dorps en landelijk. De vraag naar stedelijke woonmilieus komt ook tot uiting in het vraagmodel en is beperkt, maar alsnog 14%. Dit geeft aan dat ook mensen in de Hoeksche Waard in een gebied willen wonen met hogere dichtheden dan wat er nu in de gemeente aanwezig is.

- 27% van de vraag richt zich op het woonmilieu dorps. Dit is een woonomgeving op zichzelf en heeft dorps kenmerken (zoals het verspringen van maaiveld, zo nu en dan een voorziening en bijvoorbeeld één centraal plein). Het is rustig en gemoedelijk.
- 24% van de vraag 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. Dit woonmilieu is veel in de 70 tot de jaren 90 toegevoegd in de Hoeksche Waard.
- 19% 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.
- 8% van de vraag naar nieuwbouwwoningen richt zich op het woonmilieu 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 primaire voorzieningen.
- De rest van de vraag verdeelt zich onder de stedelijke woonmilieus (14%).



Grafiek 7: Vraagverdeling woonmilieus

4.

Woningbehoefte



4. Woningbehoefte 2032

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

Woningbehoefte– tekort & overschot 2032 (ook wel de (mis)match)

Op basis van het Effectieve Vraag model en de huishoudensprognose (Trendprognose 2023) is een vergelijking gemaakt tussen de huidige woningvoorraad en de woningbehoefte in 2032 ((mis)match). We houden daarbij rekening met de veranderingen van de bevolkingssamenstelling en -ontwikkeling in de tijd.

In de woningbehoefte 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 de Hoeksche Waard. Tekorten daarentegen wel. De woningbehoefte laat immers een nieuwbouwbehoefte van ruim 4.150 woningen in 2032 zien.

Vraagdruk tot 2032

Naast de verwachte tekorten per productsegment is de druk op het segment ook van belang. In de laatste kolom – vraagdruk 2032 – zien we de druk op elk productsegment. Dit geeft relatief de druk per segment weer door het tekort (absoluut) te relateren aan de voorraad. We zien wel dat juist de druk op appartementen (zie ook uitleg pagina 32 voor nuance) het hoogst is.

Op de volgende pagina gaan we dieper in op de uitkomsten. Het is van belang om aan te geven dat de gemeente Hoeksche Waard bovenop de 4.150 nog 30% meer programmeert om stagnatie en mogelijke planuitval op te kunnen vangen. Op deze wijze stuurt de gemeente op het realiseren van minimaal 4.150 woningen in 2032.

Daarnaast zal de nieuwbouw naar rato van de bestaande voorraad verdeeld worden over alle kernen in de Hoeksche Waard.

Zoals ook in de inleiding van het rapport is aangegeven is het van belang om nieuwbouw te richten op het versterken van de identiteit van de Hoeksche Waard. Nieuwbouw is in wezen een strategisch middel om te sturen op de optimale benutting van de bestaande woningvoorraad.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	Vraagdruk 2032
Huur	EGW	<€650	3640	-350	
		€650 - €697	500	-40	
		€697 - €880	1090	10	
		€880 - €1.200	825	-180	
		>€1.200	675	-60	
	MGW	<€650	2915	-530	
		€650 - €697	215	-40	
		€697 - €880	405	-70	
		€880 - €1.200	1060	-310	
		>€1.200	255	-80	
Koop	EGW	<€250k	220	-250	
		€250k - €400k	12570	-200	
		€400k - €600k	7815	-470	
		€600 - €800k	3100	-110	
		>€800k	1800	-140	
	MGW	<€250k	30	-250	
		€250k - €400k	585	-620	
		€400k - €600k	550	-250	
		€600 - €800k	105	-80	
		>€800k	10	-130	
Totaal			38365	-4150	

Tabel 7: Mismatch vraag en aanbod in 2032 (een negatief getal betekent een tekort)

4. Woningbehoefte 2032

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

De trendprognose 2023 van de provincie gaat verder dan 2032 (zie voor meer duiding pagina 14). De Primos prognoses 2023 (zie voor meer duiding pagina 13) geven ons inzicht in de te verwachten demografische ontwikkelingen en patronen tot 2050.

23% van de woningbehoefte in 2032 bestaat uit goedkope huurwoningen:

De tekorten naar goedkope huurwoningen is in 2032 1.010 woningen, dit is 23% van de totale woningbehoefte (waarvan circa 1/3 grondgebonden en 2/3 meergezinswoningen). Dit komt lager uit dan in 2021 (daar lag het tekort rond de 1.500 in 2030, circa 40% van de totale woningbehoefte). De verklaring zit hem vooral in het aspect dat we nu naar wensen kijken in plaats hoe mensen verhuizen (zie ook pagina 27-32 voor een toelichting waarom dit verschil relevant is). Er willen meer mensen goedkoop kopen dan goedkoop (en middenhuur) huren. De woningbehoefte in 2032 in de goedkope koop is 500 woningen. In werkelijkheid is er voor deze groep 'goedkope koper' geen aanbod. Met als gevolg dat een groot deel in de sociale woningvoorraad blijft wonen (of als het passend is, in gaat wonen). Een andere reden waarom de woningbehoefte voor goedkope huur lager uitvalt dan in 2021 is omdat dat de inkomens intussen zijn gestegen en daardoor minder mensen ook toegang kunnen krijgen tot sociale huur. De impact hiervan is ook terug te zien in de midden en dure huur, als wel in de behoefte naar koopwoningen, die is gestegen ten opzichte van 2021. Meer bouwen op basis van de voorkeuren is het devies, want daarmee bouw je als gemeente ook een woningvoorraad op wat mensen willen en zich kunnen permitteren.

Middeldure appartementen, druk op dit segment is gestegen:

Op dit moment is er in de Hoeksche Waard nog weinig aanbod aan middeldure huur- en koopappartementen. Mede door de toenemende groep 55+ huishoudens, zien we dat de vraag naar dit segment toeneemt. Door het aanbod van dit segment te vergroten zal doorstroming in de 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 2032 zal toenemen.

Koopwoningen blijven populair, woningbehoefte van 2.620 woningen in 2032

De vraag naar koop is flink toegenomen en er is een tekort van 2.620 woningen in 2032. In het onderzoek uit 2021 lag dit op circa 1.340. Huishoudens willen bij voorkeur liever kopen dan huren. Alleen lopen ze nu tegen de grenzen aan wat er beschikbaar is. Ook hier vinden nu substitutie effecten plaats. Huishoudens verhuizen niet en als ze verhuizen nemen ze met minder genoegen dan ze daadwerkelijk zouden willen. Verder zien we dat de woningbehoefte naar grondgebonden op circa 1.200 ligt, voor appartementen zit deze op 1.400. Goed om te realiseren dat de woningbehoefte naar appartementen niet alleen maar woontoren achtige woonconcepten zijn (voor meer toelichting pagina 32). Van de tekorten naar koopwoningen in 2032 is het overgrote deel betaalbaar (< €400.000), namelijk circa 1.400 woningen. Van de 1.400 woningen zijn er circa 450 grondgebonden woningen en circa 950 appartementen. Daar zit ook de goedkope koop (<€250.000) bij. Je kunt stellen als de markt de goedkope koop niet kan of wil realiseren, dat deze tekorten verschuiven naar goedkope huur (die daarmee stijgt), middenhuur en voor deel naar betaalbare koop (€250.000- €400.000) voor de huishoudens die zich dit kunnen permitteren.

4. Woningbehoefte 2032

4.1 (Mis)match vraag en aanbod

Koester en versterk de kracht van de 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 grote nieuwbouwlocatie een diversiteit in woonmilieus aan. De consument wil dit, en het versterkt daarmee de bestaande identiteit van de Hoeksche Waard. Dit geldt ook voor de productsegmenten waarmee de 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 de Hoeksche Waard is om doorstroming op gang te brengen. De cijfers tonen aan dat er een woningbehoefte 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 beter benut, het draagvlak voor voorzieningen wordt vergroot, zorg kan efficiënter worden georganiseerd en er ontstaat een gevarieerder woningaanbod waarmee de 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 de 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 betaalbare en ook dure prijssegment. Er is veel woningbehoefte naar deze woningen, alleen heeft de 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 2032 niet hoog 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. Dit zal de vitaliteit van de Hoeksche Waard in de toekomst ten goede komen.

4. Woningbehoefte 2032

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 de 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 grootschalige consumentenonderzoek 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.

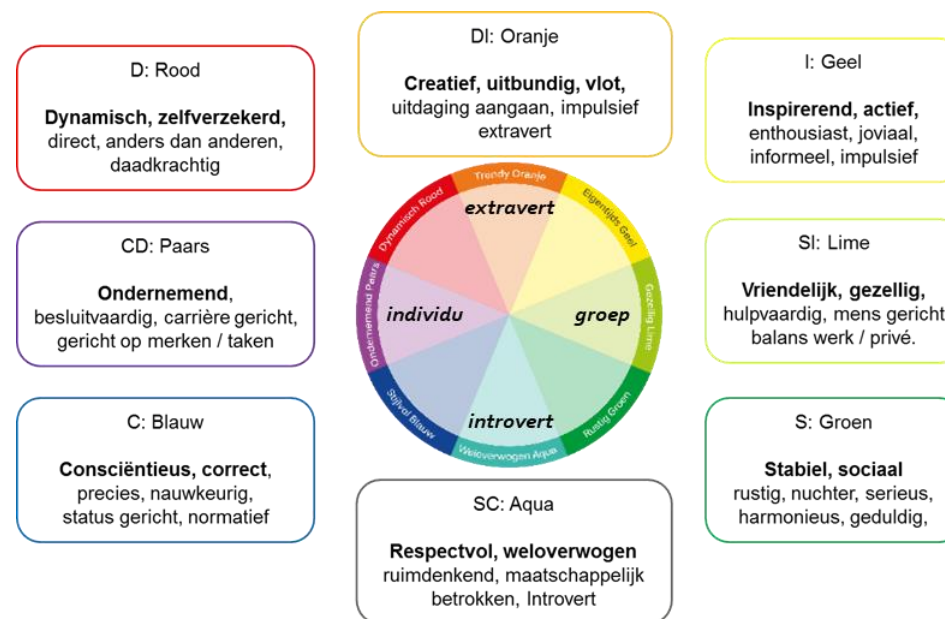
Leefstijlen en hun woonvoorkeuren:

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:

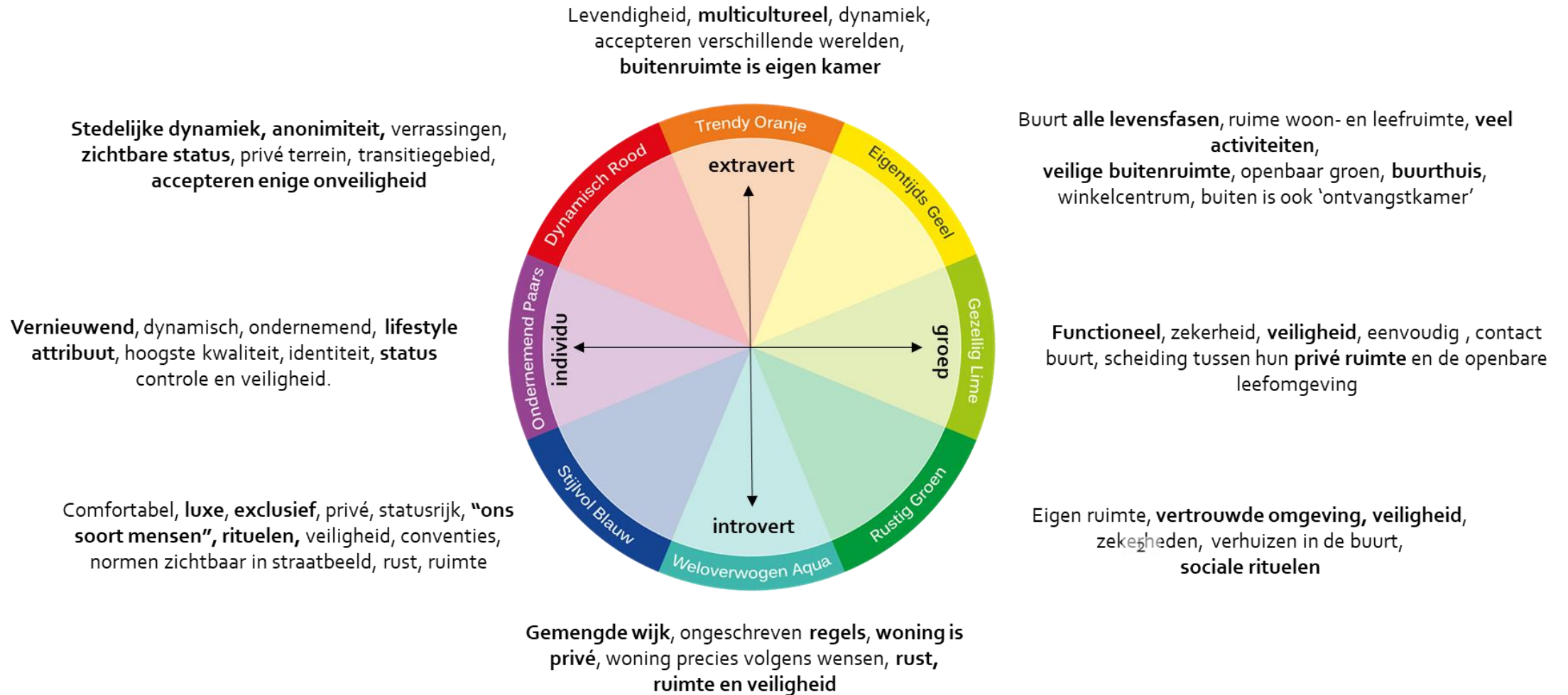
- Aan de linkerkant van het spectrum zijn bewoners individualistischer ingesteld;
- Aan de rechterkant zijn bewoners collectivistischer ingesteld;
- Personen aan de bovenkant van het spectrum zijn meer extravert;
- Personen aan de onderkant zijn meer introvert.

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



4. Woningbehoefte 2032

4.2 Woonvoorkeuren van de leefstijlen

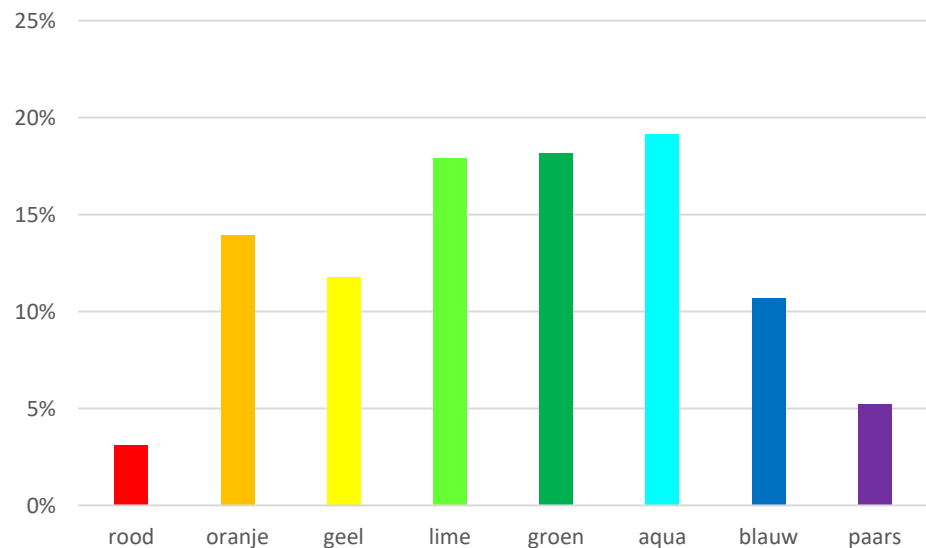


4. Woningbehoefte 2032

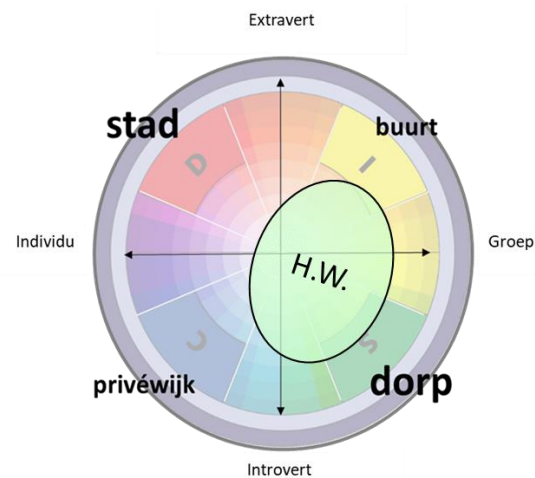
4.2 Huidige leefstijlen in de Hoeksche Waard

In de 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 waarden. Goed met elkaar omgaan is belangrijk voor hen. Dit betekent dat de woonomgeving harmonieus dient te zijn.

We zien per dorp 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 vervolgens blauw (privé en hecht belang bij status), het minst aanwezig zijn paars en rood (leefstijlen die individueel gericht, privé en modern zijn). De leefstijlen zijn meer in stedelijke omgeving dominant aanwezig.



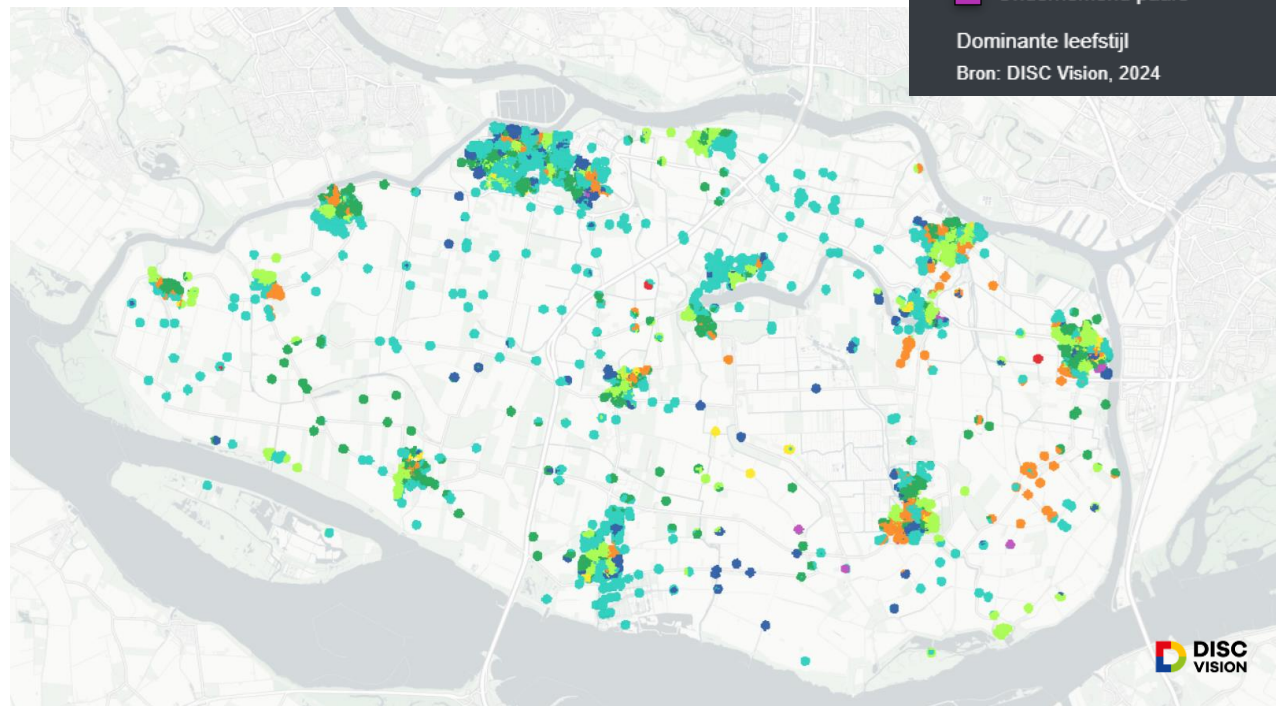
Grafiek 8 : leefstijlverdeling 2023 Hoeksche Waard



Leefstijl

- Dynamisch rood
- Eigentijds oranje
- Gezellig geel
- Vriendelijk lime
- Rustig groen
- Weloverwogen aqua
- Stijlvol blauw
- Ondernemend paars

Dominante leefstijl
Bron: DISC Vision, 2024



Afbeelding 6: leefstijlkaart 2023 Hoeksche Waard

4. Woningbehoefte 2032

4.2 Doelgroepen en op hoofdlijnen hun voorkeuren

We zien uit de data sterke overeenkomsten in wat de doelgroepen willen. Huishoudens die in een ontspannen woonmilieu willen wonen hebben overeenkomstige leefstijlen die ook naadloos aansluiten op de huidige dominante leefstijlen in de 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. Daarnaast zien we ook dat oranje en gele leefstijlen aanwezig zijn in de Hoeksche Waard, leefstijlen die vooral groepsgericht zijn en meer uitdaging willen hebben in hun woon- en leefomgeving.

Huurwoningen

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

- *Voorkeur voor een goedkope huurwoning < 880,--*: Het is een mix aan huishoudens die een vraag uitoefent naar grondgebonden sociale huurwoningen en dus niet alleen gezinnen, ook kleine huishoudens (middelbaar, empty nester en senior) oefenen een vraag uit naar dit segment. De vraag naar sociale huurappartementen wordt vooral uitgeoefend door de kleine huishoudens met een leeftijd boven de 55+. Alle doelgroepen vinden sociale cohesie (harmonie) belangrijk. Het delen (bijvoorbeeld een deelauto) heeft een sterke link met hun leefstijl en hun inkomen. Maar ook met de behoefte om elkaar te ontmoeten. 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 > 880,--*: huishoudens die op zoek zijn naar een grondgebonden middeldure/dure huurwoning zijn naast gezinnen (voornaamste vraag) ook de 55+ en middelbaren. 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 huurappartementen komt met name van de empty nesters (55-74 jarige) en de senior (75+). 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.

Koop

We zien een duidelijke tweedeling in de huishoudens die een koopwoning willen in een ontspannen omgeving. Duurdere segmenten stellen privacy op prijs, de meer betaalbare segmenten willen ook in contact staan met hun omgeving. Harmonie, normen en waarden zijn belangrijk vinden. Veelal woont men graag in een klassieke en traditionele woning.

- *Grondgebonden koopwoningen*: Het zijn vooral gezinnen die een vraag hebben naar grondgebonden koopwoningen, alleen ook de 55+ is er naar op zoek. Naarmate de koopkracht stijgt wordt privacy steeds een belangrijker onderdeel van hun woonvoorkeur.
- *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. Daarnaast is het voor deze groep van belang om ook goed in contact te staan met hun omgeving.

In het volgende hoofdstuk – marktanalyse Stougjeswijk – verdiepen we de doelgroepanalyse.

5.

Marktanalyse Stougjeswijk



LANDSCHAP VAN POLDERS, DIJEN EN KREKEN

5. Marktanalyse Stougjeswijk

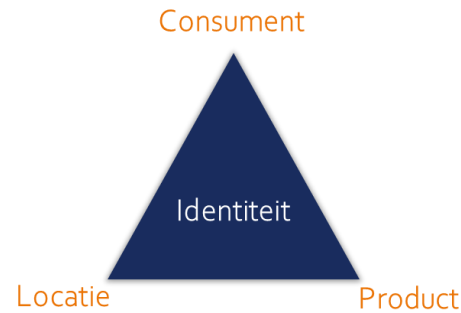
5.1 Inleiding, identiteit en verwachtingen van Stougjeswijk

De komende jaren wil de gemeente de ontwikkeling van Stougjeswijk in gang brengen. Dit is de grootste gebiedsontwikkeling van de Hoeksche Waard voor de komende decennia. Hoofdstuk 5 richt zich op de marktanalyse van Stougjeswijk. Wat is de ideale programmering naar woningen voor Stougjeswijk als we de vraag vanuit de consument in acht nemen en een gebied ontstaat die de identiteit van de omgeving versterkt.

Drie pijlers van identiteit

In de marktanalyse richten we ons op de drie pijlers die de identiteit van een gebied vorm gaan geven:

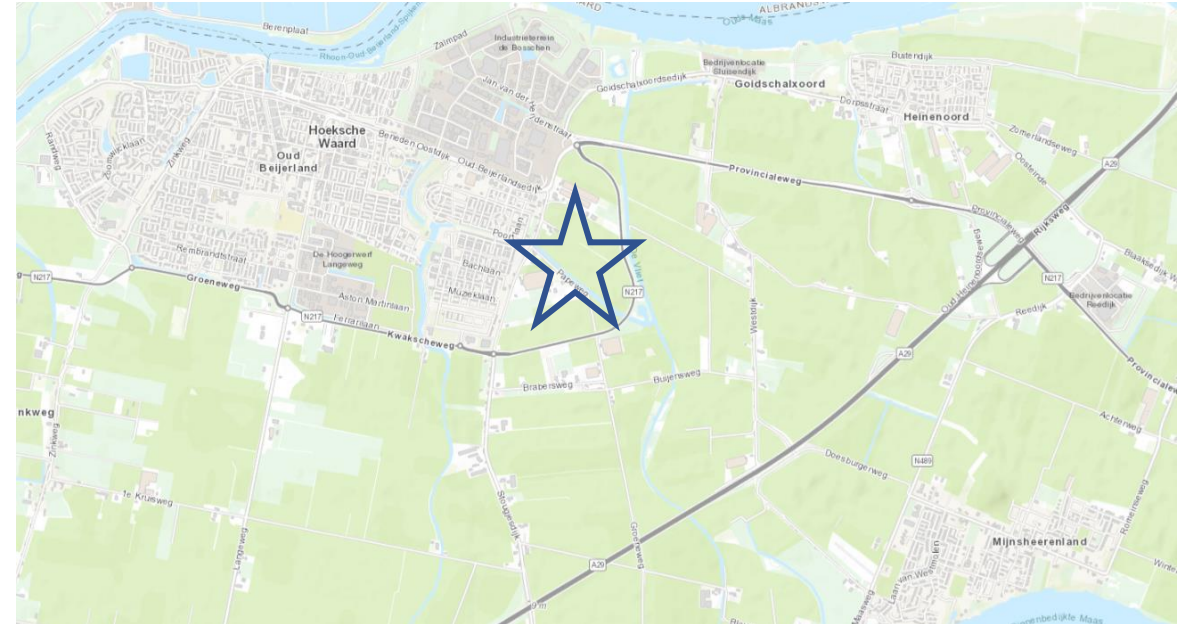
- Mensen: de consument, wie oefent de vraag uit naar woningen
- Plekken: in wat voor gebied ligt de locatie en in wat voor gebied wil de consument wonen
- Huizen: en welk woonproduct past hier bij.



We starten met een omgevingsanalyse van de huidige situatie. Daar komt een SWOT uit naar voren. Vervolgens kijken we naar de vraag van de consument en welk product daar bij past. Dit vertalen we naar een programma voor Stougjeswijk met een gebiedsconcept.

Verwachtingen van Stougjeswijk:

- Er wordt ingezet op het realiseren van 2.485 mix aan type woningen (rij, 2 onder 1 kap, vrijstaand, appartementen) voor verschillende doelgroepen (jongeren en ouderen)
- In de woondeal is het streven om in Stougjeswijk 67% betaalbaar te realiseren (incl. sociaal) en 33% vrije sector. Binnen deze 100% is er ruimte voor 10% bijzondere woonvormen (filosofisch wonen, geclusterd wonen, etc.)
- Streven is om een nieuwe krachtige wijk voor Oud-Beijerland te ontwikkelen met behoud van landschappelijke kenmerken



Afbeelding 7: locatie Stougjeswijk

Ligging van de locatie:

- De locatie ligt tussen de N217 en Poortwijk (een woonwijk laagbouw die rond de eeuwwisseling is gebouwd). Het ligt nabij het landelijk gebied: de dijk en kreek hebben natuurlijke waarden en zullen in het plan behouden blijven. Er is geen specifiek natuurgebied op minder dan 10-15 minuten loopafstand.
- De locatie is goed met de auto ontsloten, in de naastgelegen wijk Poortwijk zijn meerdere OV halten en verwachting is dat dit wordt doorgetrokken en eventueel er ook een regionale buslijn komt.
- Oud-Beijerland zelf is vooral flink gegroeid vanaf de jaren zeventig. De oude kern van de plaats is op circa 10 minuten fietsen en 40 minuten lopen. De kern Heijenoord is op circa 10-15 min fietsen.

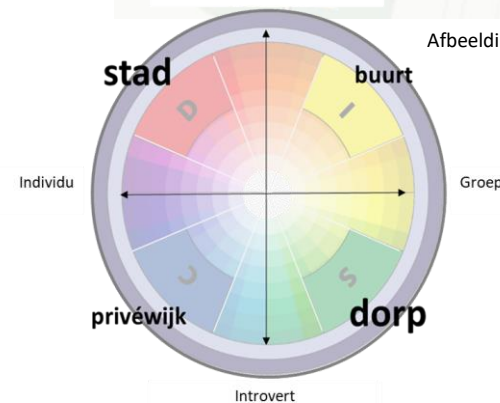
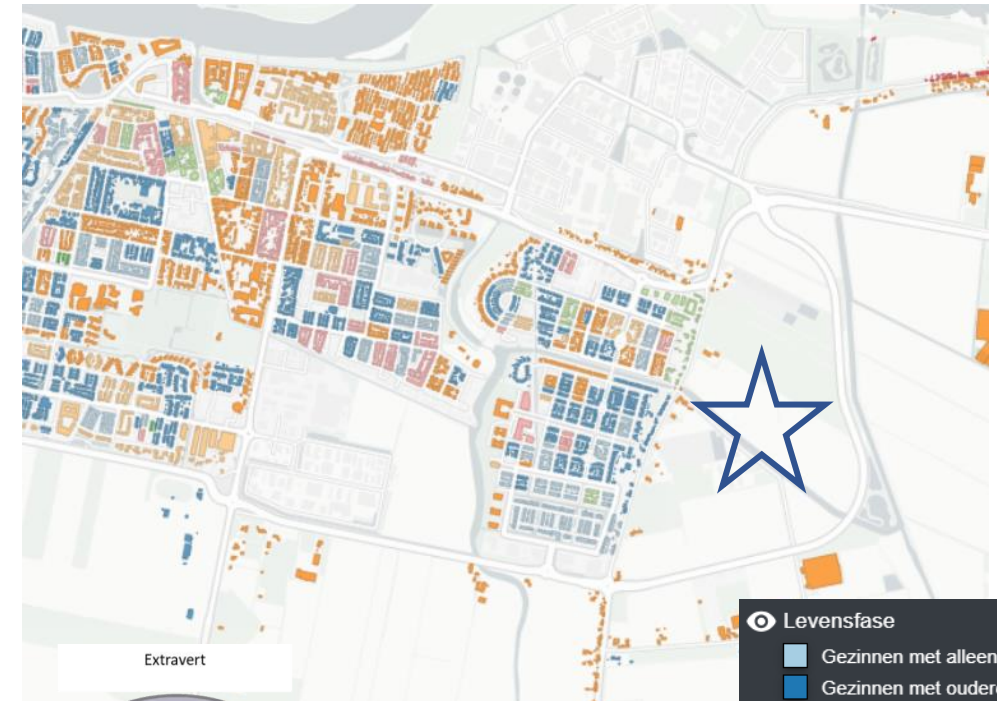
5. Omgeving: gezinnen en ouderen

5.2 Huishoudkenmerken in de omgeving

Oud-Beijerland is in de jaren zeventig flink gegroeid en dat heeft impact gehad op de identiteit van de kern. Er zijn veel suburbane woonwijken in deze periode ontwikkeld. Dit heeft er onder voor gezorgd dat op dit moment de dominante levensfasen in Oud-Beijerland gezinnen en de 55+ zijn.

De wijk Poortwijk ligt naast de locatie voor Stougjeswijk. Er wonen op dit moment vooral gezinnen, maar op een aantal plekken in de wijk zien we ook dat de oudere huishoudens dominant beginnen te worden. Het is een wijk die rond de eeuwwisseling is opgeleverd. De huishoudens in de omgeving zijn overwegend welvarend.

Er wonen in Poortwijk een mix aan leefstijlen, het is een combinatie tussen groepsgerichte en individueel gerichte leefstijlen. In combinatie met het woonmilieu, het vastgoed en de huishoudens die er woning is Poortwijk een mix tussen privéwijk met karaktereigenschappen van een 'buurt'.

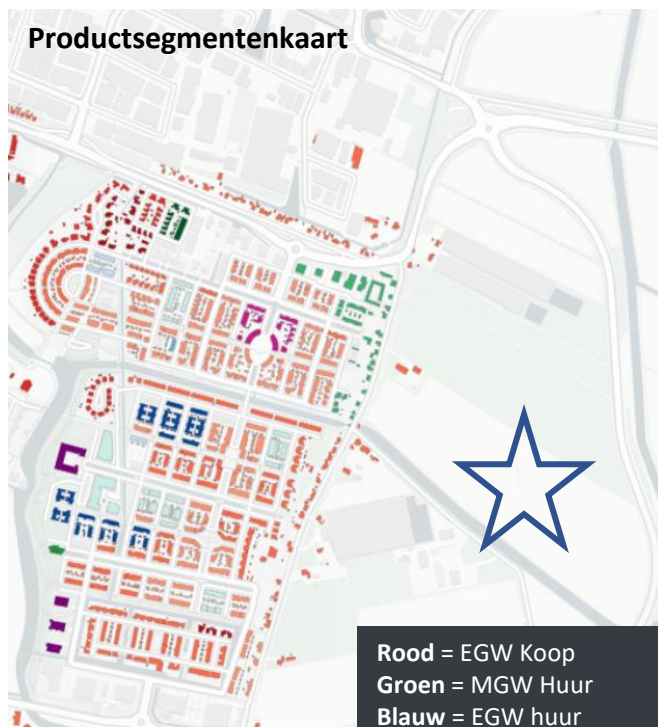


5. Omgeving locatie: vastgoed eentonig

5.3 Woonmilieu, vastgoedkenmerken en functies

In Poortwijk is het overgrote deel van de voorraad grondgebonden koopwoningen (middelduur en duur). Op een aantal plekken zijn er ook grondgebonden huurwoningen, vooral centraal in de wijk.

Appartementen komen in minder mate voor, met name ten westen en noorden van de wijk.



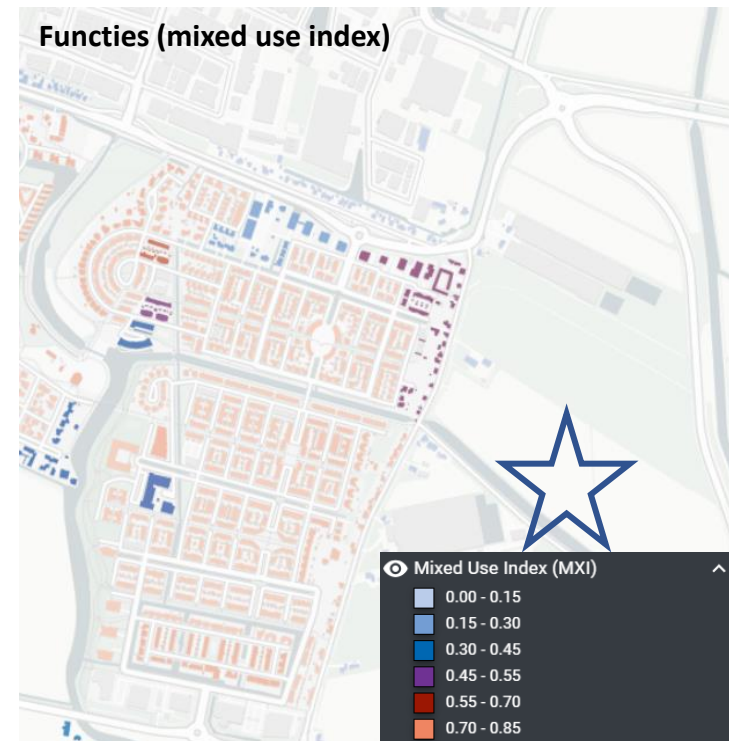
Rood = EGW Koop
Groen = MGW Huur
Blauw = EGW huur
Paars = MGW Koop
Hoe donkerder, hoe duurder



Woningtype

- Grondgebonden woning
- Appartement

Meest voorkomende woningtype per bouwblok
Bron: EDM, 2023



Mixed Use Index (MXI)

- 0.00 - 0.15
- 0.15 - 0.30
- 0.30 - 0.45
- 0.45 - 0.55
- 0.55 - 0.70
- 0.70 - 0.85
- 0.85 - 1.00

De MXI (Mixed Use Index) is de verhouding van het vloeroppervlak voor wonen ten opzichte van het totale vloeroppervlak. Hoe hoger de waarde, hoe hoger het aandeel vloeroppervlak wonen binnen het blok. Hoe lager de waarde, hoe meer andere functies.
Bron: PBL, 2022

5. Omgeving: leefbaarheid

5.4 Leefbaarometer

De leefbaarheid in de directe omgeving is ruim voldoende. Dit is een prima leefbaarheid. Als we kijken naar de onderliggende dimensies dan zien we dat:

- Op het aspect 'overlast en veiligheid' het zeer positief scoort.
- Op de fysieke elementen, omgeving en woningen scoort de leefbaarheid gemiddeld, er wordt geen expliciete waarde uit gehaald maar ook niet op ingeleverd. Dat geldt overigens ook op sociale samenhang.
- Ten aanzien van voorzieningen scoort de omgeving niet positief. Nu is het zo dat de leefbaarheid op het landelijke gemiddelde wordt gemeten, dat betekent dat voorzieningen in stedelijke gebieden dit gemiddelde behoorlijk laten toenemen. Desalniettemin geeft het wel een indicatie om goed op in te schatten welke voorzieningen aansluiten op de vraag/behoefte van de nieuwe bewoners.



Afbeelding 10: Leefbaarometer 2022 (BZK)

Leefbaarometer 2022

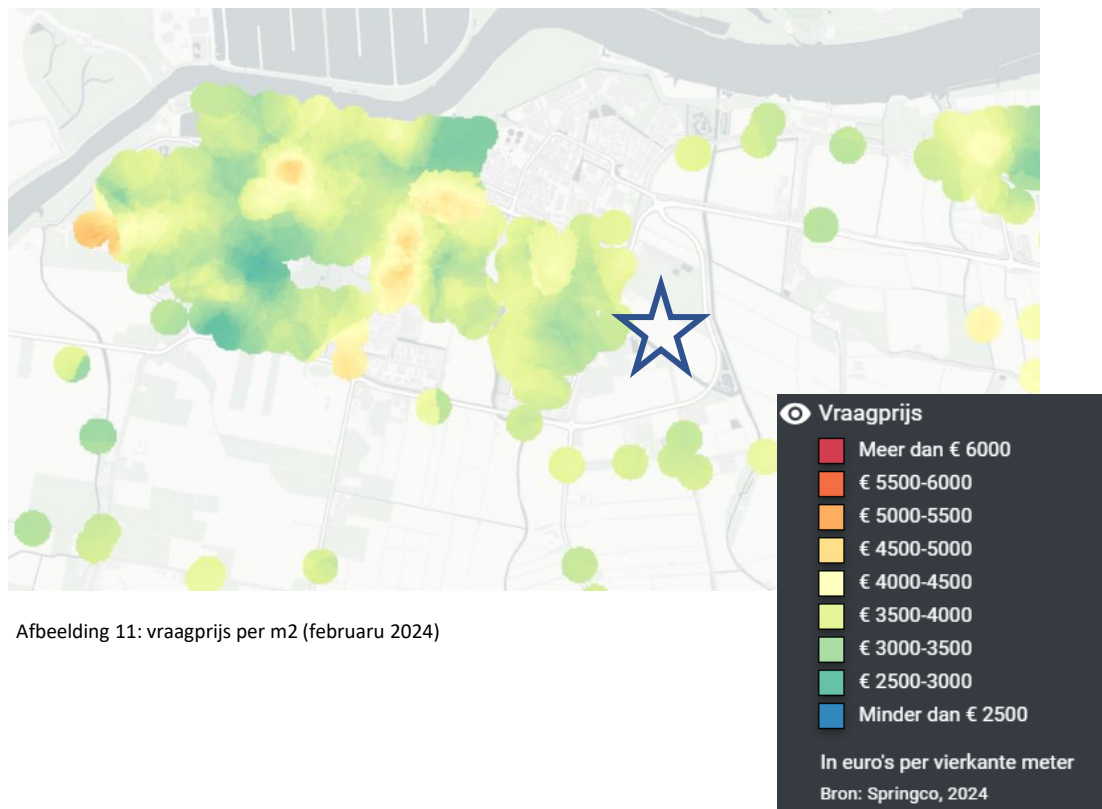
- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend

Bron: Leefbaarometer, 2022

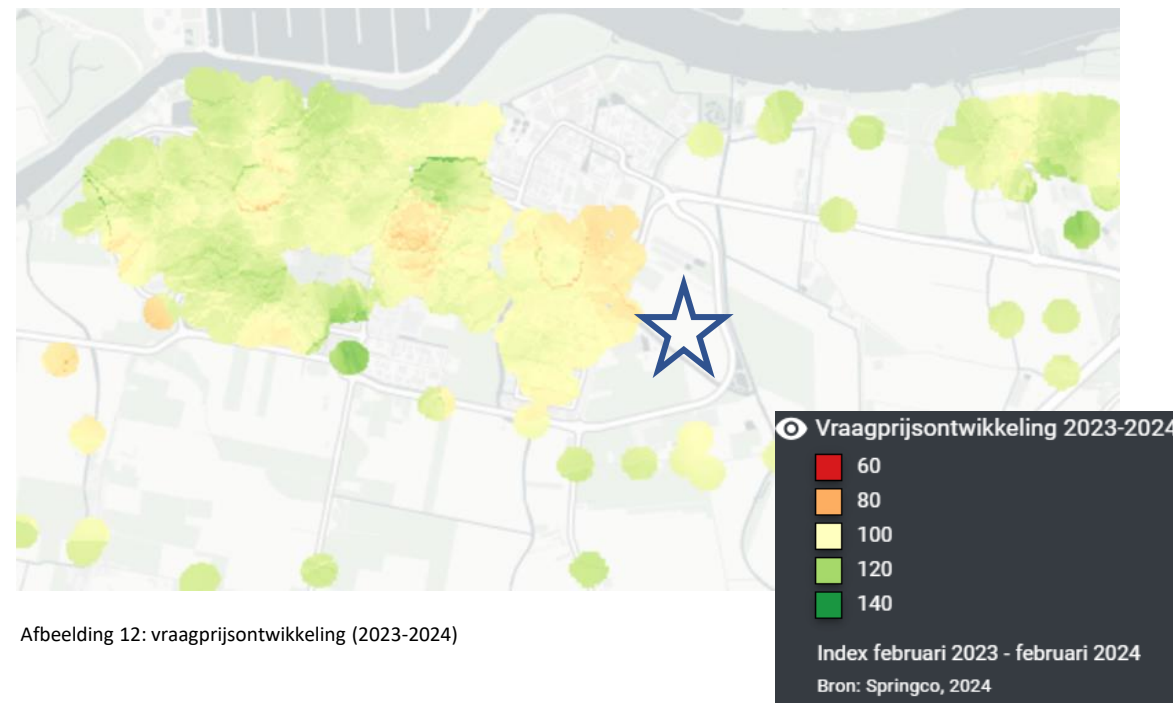
5. Omgeving: prijsontwikkeling in Poortwijk minder positief

5.4 Waarde → AVM /m2

De waarde in omgeving ligt tussen de € 2.500/m2 tot € 4.000/m2. De waarden liggen daarmee rond het gemiddelde van de Hoeksche Waard. Op de plekken waar het lager scoort dan het gemiddelde is een signaal dat de beleving laag ligt. De prijs per m2 van de koopwoningen in Poortwijk is het afgelopen jaar amper gestegen en op sommige plekken zelfs wat gedaald.



Afbeelding 11: vraagprijs per m2 (februari 2024)



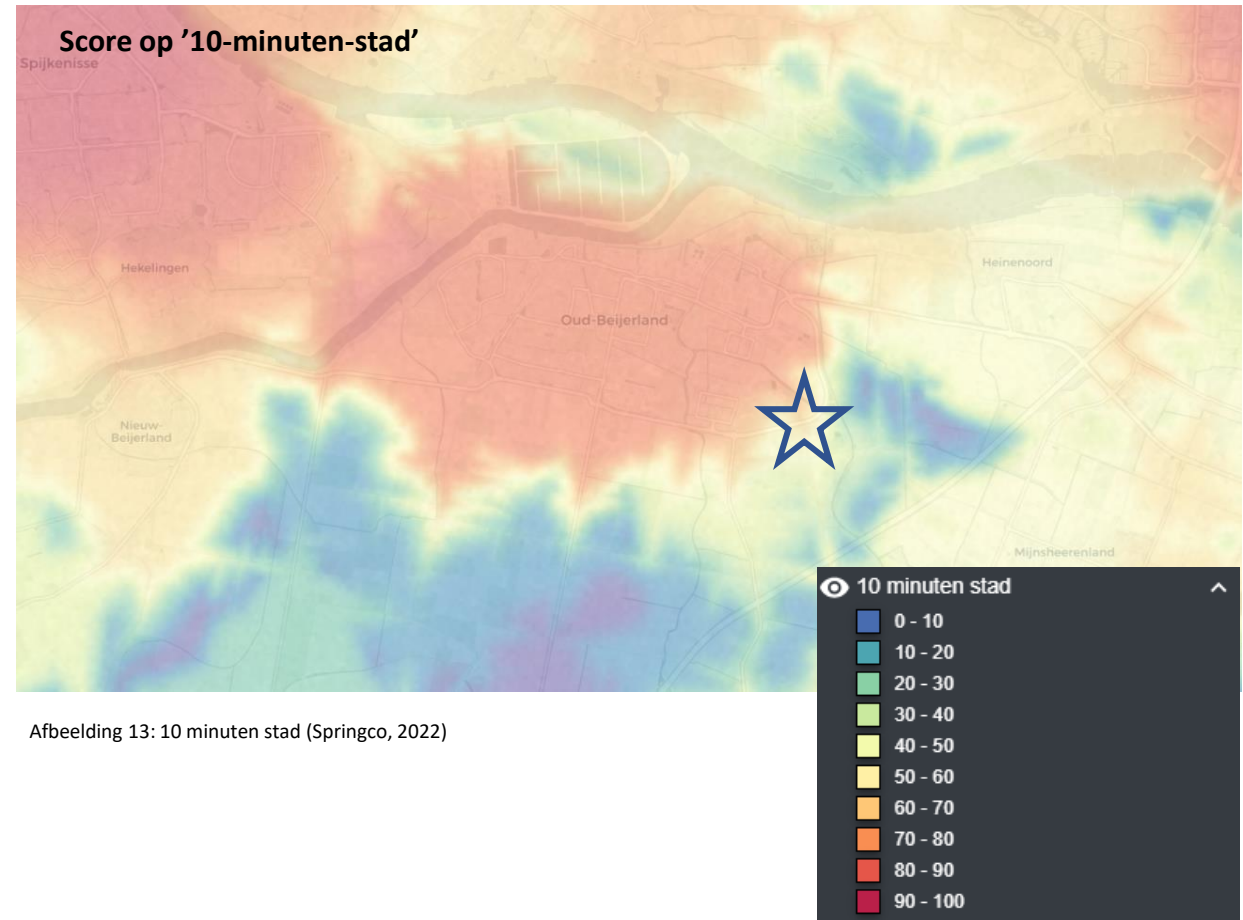
Afbeelding 12: vraagprijsontwikkeling (2023-2024)

5. Locatie: bereikbaarheid voorzieningen moet omhoog

5.5 Bereikbaarheid horeca, zorg, supermarkt, ontmoeting lopend en per fiets

Oud-Beijerland zelf scoort op de 10 minuten stad net boven gemiddeld (circa 60% score op de 10 minutenstad). Het ontwikkelgebied zelf ligt op de rand van deze score die daarna snel daalt.

De locatie scoort daarmee ondermaats op de 10 minutenstad. Dat betekent dus dat er in het ontwikkelgebied ook goed gekeken moet worden naar het aanbod van voorzieningen om zo tot een compleet gebied te komen.



Afbeelding 13: 10 minuten stad (Springco, 2022)

5. SWOT - omgevingsanalyse

5.5 Locatie die ruimte biedt

Uit de SWOT komt goed naar voren dat de locatie veel ruimte biedt voor invulling, alleen dat de marktomstandigheden en contextuele beperkingen ervoor kunnen zorgen dat één of meerdere kansen niet worden benut en daarmee een bedreiging gaan vormen.

<p>Sterk</p> <ul style="list-style-type: none">• Locatie omringd door landelijk / agrarisch gebied;• Aanwezig landschappelijke kwaliteiten zijn goed verweven met de woon- en leefomgeving;• Stougjeswijk is goed met de auto bereikbaar en stedelijke voorzieningen (o.a. in Rotterdam) nabij• Centraal gelegen en goed bereikbaar vanuit andere delen van de Hoeksche Waard	<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none">• Inspelen op de grote woningmarkttekorten en voorkeuren van huishoudens• Stougjeswijk biedt de mogelijkheid de woningvoorraad en voorzieningen van Oud-Beijerland te versterken• Stougjeswijk biedt de mogelijkheid op rustig, in het groen en veilig wonen op korte afstand van Rotterdam• Het toegankelijk maken van het landschap voor andere inwoners andere kernen binnen de Hoeksche Waard• Aanleggen van een Rnet verbinding wat de OV bereikbaarheid versterkt
<p>Zwak</p> <ul style="list-style-type: none">• De ringweg is ook een harde grens voor overgang naar landelijke gebied• De huidige verkeerssituatie zorgt voor een overbelasting van de N217• Het directe landelijk gebied is op dit moment vooral agrarisch gebied	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Een wijk die teveel gaat lijken op wat er al is in Oud-Beijerland• Rnet-route komt (waarschijnlijk) dwars door Stougjeswijk te lopen, dit komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede en kan voor verkeersonveilige situaties in de wijk zorgen• Contra: als de Rnet verbinding niet wordt aangelegd verminderd dit de OV bereikbaarheid van de locatie (en de Hoeksche Waard)• Als verkeerstechnisch de overbelasting van de N217 niet wordt opgelost.

5. Product: woningvraag 2032 Oud Beijerland

5.6 Tekorten voor Oud-Beijerland (lokale en regionale vraag)

Als we inzoomen op de woningbehoefte in 2032 en we kijken naar de kern Oud-Beijerland dan zien we een tekort van circa 2.390 woningen ontstaan. Dit komt dicht in de buurt van de geplande ontwikkeling in Stougjeswijk. De tekorten zitten over alle productsegmenten.

Als we de verdeling van de tekorten in 2032 vergelijken met de afspraken die in de 'woondeal' zijn gemaakt dan komen die nagenoeg met elkaar overeen.

- 65% betaalbaar (22% sociaal en 43% koop tot €400.000 en huur tussen de €880- €1.200)
- 35% vrije sector (3% huur boven de €1.200 en 32% koop boven de €400.000)

Binnen deze 100% moet er ruimte worden geboden voor 10% bijzondere woonvormen. Er is naar verwachting voldoende ruimte en mogelijkheden om dit te faciliteren. Deels in de goedkope koop als in de woonvormen voor 55+ en/of CPO of PO voor diverse doelgroepen (met name gezinnen en 55+).

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	870	-185	16% grondgebonden huur
		€650 - €697	150	-25	
		€697 - €880	370	-30	
		€880 - €1.200	240	-85	
		>€1.200	200	-40	
	MGW	<€650	930	-230	17% huur appartementen
		€650 - €697	70	-25	
		€697 - €880	110	-30	
		€880 - €1.200	480	-95	
		>€1.200	140	-25	
Koop	EGW	<€250k	30	-95	50% grondgebonden koop
		€250k - €400k	3310	-460	
		€400k - €600k	2160	-360	
		€600 - €800k	650	-140	
		>€800k	320	-110	
	MGW	<€250k	10	-80	18% koop appartementen
		€250k - €400k	240	-210	
		€400k - €600k	260	-90	
		€600 - €800k	70	-30	
		>€800k	10	-45	
Totaal			10620	-2390	

Tabel 8: Mismatch / woningbehoefte Oud-Beijerland

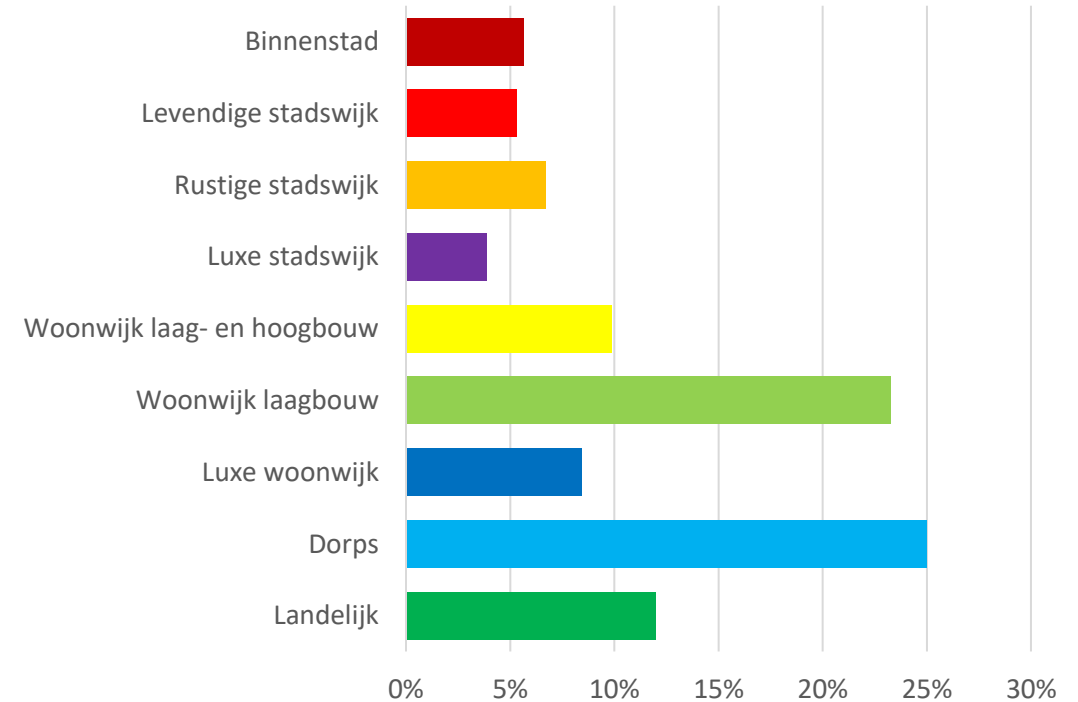
5. Product: woonmilieuvraag

5.6 vraag naar woonmilieus (lokale en regionale vraag)

We zien in de effectieve vraag voor Oud-Beijerland dat er een grote voorkeur is voor de ontspannen woonmilieus (suburbaan, dorps en landelijk), circa 70%-80% van de vraag gaat hier naar uit. Maar er is ook vraag naar woonmilieus met hogere dichtheden (20%-30%).

Op dit moment bestaat Oud-Beijerland grotendeels uit het woonmilieu Woonwijk Laagbouw met op een aantal kleine plekken dorps en luxe woonwijk woonmilieu. Stougjeswijk wil een mix aan woningtype en doelgroepen bedienen. Kijken we naar de vraag en hoe Stougjeswijk optimaal kan inspelen dan is onze aanbeveling om in te zetten op een **dorps woonmilieu met een kern (hogere dichtheid)**

- 20%-30% gebied met hogere dichtheid met voorzieningen
- 70% - 80% dorps woonmilieu



Grafiek 9: vraagverdeling naar woonmilieus

5. Product: woningvraag 2032 vertaald naar programma

5.6 Voorstel programma Stougjeswijk

Als we kijken naar de woningbehoefte van Oud-Beijerland die rekening houdt met de lokale en regionale vraag en de verwachte demografische ontwikkeling tot 2032 komen we op een programma zoals in tabel 9 staat.

Ontwikkel 65% betaalbaar

- 22% sociaal, circa 250 grondgebonden en circa 300 appartementen
- 43% koop tot €400.000 en huur tussen de €880- €1.200. Dat zijn:
 - Circa 100 middeldure huurappartementen
 - Circa 580 grondgebonden koopwoning tot €400.000
 - Circa 300 koopappartementen tot €400.000

Ontwikkel 35% in de vrije sector:

- 3% huur boven de €1.200, dit zijn circa 40 grondgebonden en circa 25 appartementen
- 32% koop boven de €400.000, dit zijn:
 - Circa 260 grondgebonden woningen
 - Circa 80 appartementen

Dit programma zorgt voor optimale doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Per segment zijn er wel verschillen

- Koopwoningen dragen het meeste bij aan doorstroming. Dit geldt ook voor de middeldure grondgebonden huurwoningen.
- Middeldure huurappartementen en dure grondgebonden huurwoningen hebben minder impact op doorstroming.

Door dit programma te ontwikkelen wordt de druk op de sociale voorraad verlicht, ook al is dit niet het grootste segment wat je bijbouwt. Alleen dan moet het vrije sector product wel kunnen concurreren met de sociale voorraad om huishoudens die in de sociale voorraad scheefwonen te verleiden door te stromen.

Type		Prijs	Programma	Doorstromings score
Huur	EGW	goedkoop (<880)	251	
		middelduur (880-1200)	89	
		duur (>1200)	42	
Huur	MGW	goedkoop (<880)	298	
		middelduur (880-1200)	99	
		duur (>1200)	26	
Koop	EGW	betaalbaar (<400k)	581	
		duur laag (400-600k)	377	
		duur hoog (>600k)	262	
Koop	MGW	betaalbaar (<400k)	303	
		duur laag (400-600k)	94	
		duur hoog (>600k)	78	
			2500	

Tabel 9: programma voorstel Stougjeswijk

5. Product: marktconforme m2

5.6 voorstel programma Stougjeswijk

Om te beoordelen welke woonkwaliteit door de doelgroepen wordt verlangd maken we een analyse van het oppervlak van nieuwbouwwoningen (2015 of later) in de regio. We hebben ons specifiek gericht op de meer ontspannen woonmilieus met hier en daar plekken met hogere dichtheden. Uit de analyse destilleren we de volgende patronen (zie ook grafiek)

Betaalbare grondgebonden woningen:

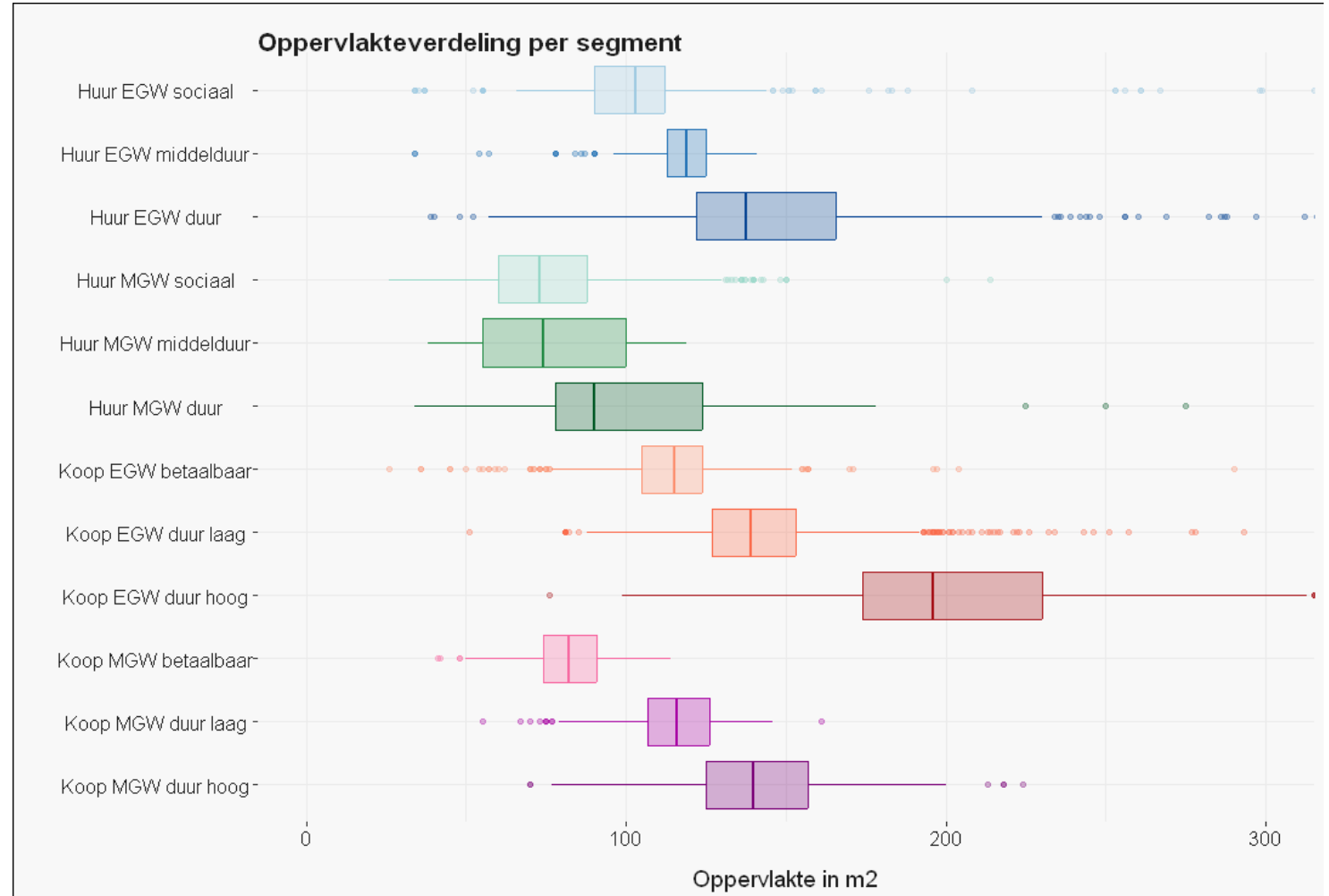
- Woningen zijn niet kleiner dan 70m2
- Grotendeels ligt de oppervlakte tussen de 90-115m2

Betaalbare appartementen

- De appartementen zijn niet kleiner dan 50m2
- Grotendeels ligt de oppervlakte tussen de 70 – 90 m2

Vrijesector

- Als we kijken naar de grondgebonden woningen met een prijs tussen de €400.000 tot €800.000 dan variëren de oppervlaktes tussen de 130m2 tot 200m2
- Appartementen boven de €400.000 hebben een oppervlakte tussen de 110m2 tot 155m2



Grafiek 10: marktconforme verdeling nieuwbouw in de regio. Per productsegment is de oppervlakte van de woningen in een boxplot weergegeven. Het gekleurde deel loopt van het 1stekwartiel tot het 3dekwartiel. De dikke lijn in de gekleurde box is de mediaan. De puntjes boven en onder de lijn zijn outliers. Een sociaal huurappartement ligt tussen 60 en 90 m2.

5. Consument: voor wie bouw je

5.7 Doelgroepen

Onderstaande tabel toont een voorstel voor het programma Stougjeswijk en welke doelgroepen er worden bediend met dit programma. Er zijn een aantal onderdelen die op hoofdlijnen opvallen:

- Dominant zijn gezinnen en startende gezinnen, dit is circa 40%.
- De empty nesters (20%) en senioren (20%), volgen en zijn samen 40% van de doelgroep die wordt bediend met dit programma
- Het jonge huishouden (o.a. starters) behelst minder dan 10 % van de doelgroep, de rest van de doelgroepen zijn kleine huishoudens met een middelbare leeftijd (30-55 jaar, werkenden) .
- Verder is goed zichtbaar dat per productsegment de vraag van diverse doelgroepen komt. Dat betekent bijvoorbeeld dat in het ontwikkelen van een grondgebonden woning tot €400.000 er niet alleen voor gezinnen moet worden ontwikkeld, maar ook voor de empty nester of senior. De indeling van deze woning en concept heeft een andere vorm dan voor een gezin. De aanbeveling is dan ook om binnen de productsegmenten verschillende concepten (met verschillende indelingen en oppervlaktes) te ontwikkelen die aansluiten bij de verschillende doelgroepen.

Type		Prijs	Programma
Huur	EGW	goedkoop (<880)	241
		middelduur (880-1200)	107
		duur (>1200)	42
	MGW	goedkoop (<880)	274
		middelduur (880-1200)	111
		duur (>1200)	28
Koop	EGW	betaalbaar (<400k)	603
		duur laag (400-600k)	390
		duur hoog (>600k)	264
	MGW	betaalbaar (<400k)	283
		duur laag (400-600k)	88
		duur hoog (>600k)	70
			2500

Gezin	Starter/Jong	Werkenden	Empty Nester	Senior
90	17	40	49	45
42	6	16	24	18
17	2	6	9	7
83	21	38	62	70
45	9	15	23	19
12	2	3	6	5
243	50	77	127	106
161	34	53	76	66
116	21	33	50	44
97	26	40	65	54
27	8	12	23	19
22	6	11	18	13
955	203	343	532	466

Tabel 10: Doelgroepverdeling programmavoorstel Stougjeswijk

5. Ieder zijn eigen plek en ondertussen onderdeel v/e gemeenschap zijn

5.8 Consument zijn voorkeuren: wil comfort, geborgen en privacy afgewisseld met ontmoeting.

Nu we de doelgroepen weten en wat hun productvraag is zijn in we in staat om scherper te duiden wat hun leefstijlen zijn en op welke wijze ze graag willen wonen. Over het algemeen zien we dat doelgroepen vooral in het spectrum van leefstijlen tussen 'blauw' en 'geel' zit. Dit ligt in lijn met de leefstijlen die ook op dit moment dominant zijn in de Hoeksche Waard. Binnen dit spectrum zijn wel een aantal verschillen.

Goedkope huur: wil geborgen wonen, dominante leefstijlen zijn geel, lime en groen

- Dit is een doelgroep met een mix aan levensfasen. Deze doelgroep is op zoek naar zekerheid, lage maandlasten en een geborgen woonconcept.
- Ze willen vooral in traditioneel/buitenlands architectuur wonen.
- Mensen in de buurt staan voor elkaar klaar, buurtvoorzieningen in de omgeving faciliteren dit.

Vrije sector huur: wil comfortabel wonen

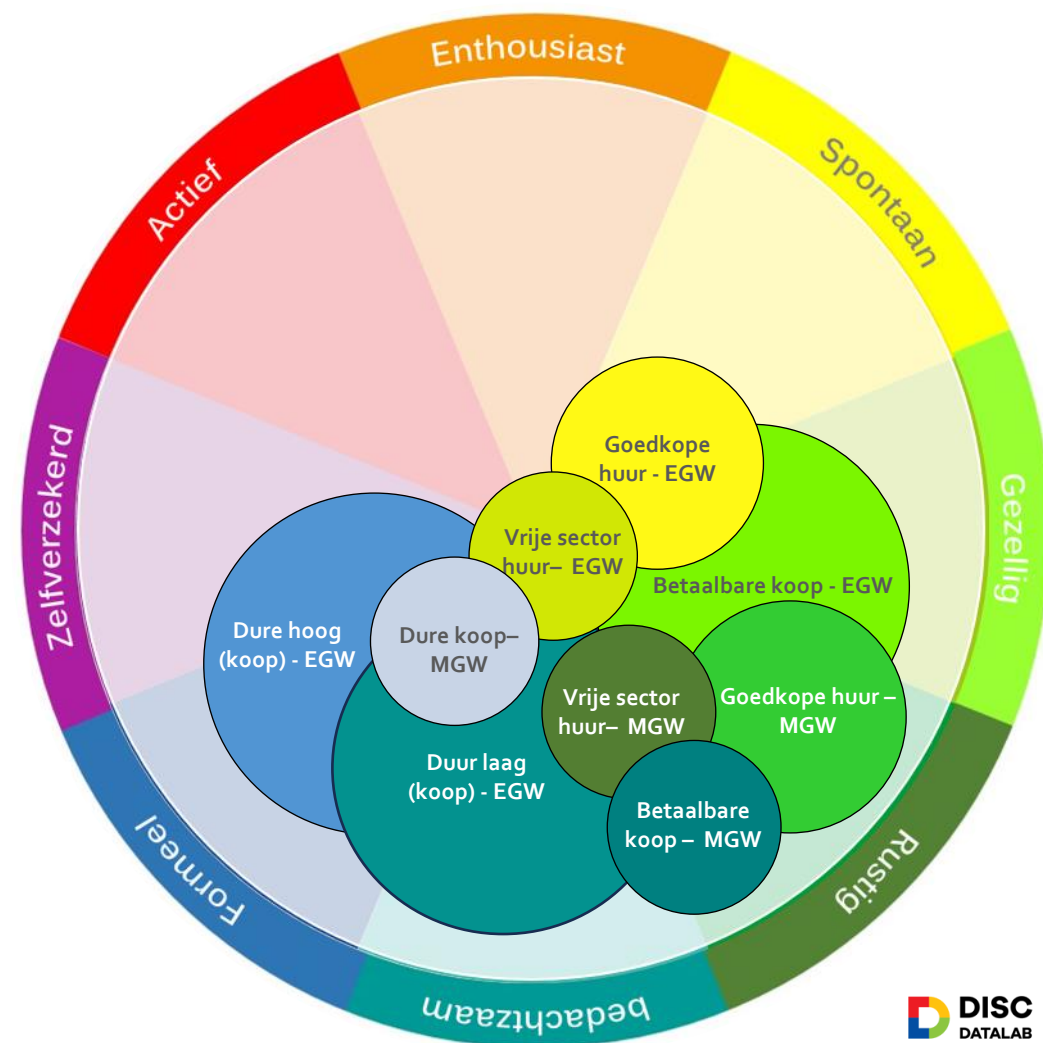
- Dit zijn vooral gezinnen en 55+ die op zoek naar een mix tussen klassiek en design in de architectuur.
- Het woonconcept is een combinatie tussen privacy en contact. De 55+ huishouden wil in de buurt van voorzieningen wonen.

Grondgebonden koop: bedient diverse groepen (van gezin tot senior)

- Deze doelgroep is op zoek naar de meer klassieke woningen in een rustige omgeving
- In het betaalbare segment staan de 55+ huishoudens (1 a 2 persoons) open voor rug aan rug woningen. Gezinnen staan niet onwillens tegen 'woonprojecten', bijvoorbeeld CPO projecten.
- In de duurdere koopsegmenten zijn mensen meer op hun privacy gesteld.

Koop appartementen: ontmoeten belangrijk

- Bedient een mix aan kleine huishoudens (jong – senior), nadruk ligt op 55+ huishoudens. Deze doelgroepen zijn op zoek naar moderne appartementen (ook in hun uitstraling)
- De omgeving moet ontmoeting stimuleren, de voorzieningen in de omgeving dienen dit te faciliteren
- Deze huishoudens zijn niet op zoek naar 'woontorens', dit is te onpersoonlijk. Ze willen contact met maaiveld.



5. Gebiedsconcept

5.8 Een nieuwe krachtige wijk met een centrale plek met hogere dichtheden

Stougjeswijk biedt kansen voor Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard. Het biedt de mogelijkheid te voorzien in de woningbehoefte die er in de Hoeksche Waard zelf is. Het kan zorgen voor de versterking van Oud-Beijerland en bovenal kan het zorgen voor doorstroming in de lokale woningmarkt.

Om dit te realiseren dient Stougjeswijk aantrekkelijk te zijn voor diverse doelgroepen, jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, meer en minder welvarend. Uit de marktanalyse komt sterk naar voren dat Stougjeswijk twee werelden ineen moet bieden: een dorp met centraal een plek met gestapelde woningbouw en mix aan voorzieningen.

Er moet ingezet worden op:

- Kwaliteit in de openbare ruimte: groen, ruimte en speels in verbinding met het landschap
- Diverse woonconcepten: diversifieer in grondgebonden concepten (vrijstaand, 2[^]1, rij, hof, rug aan rug, etc) voor verschillende doelgroepen. Doe dit ook voor appartementen, ga niet alleen voor het standaard concept.
- Creëer verschillende gebiedstypen in Stougjeswijk, van geborgen, community driven tot aan privacy voor de koopkrachtige doelgroep.

Zet een stevige ambitie neer: samen naar een succesvolle nieuwe krachtige wijk voor Oud-Beijerland en de Hoeksche Waard.



Bijlagen



Bijlage 1a

Woonmilieus



Binnenstad

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

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

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

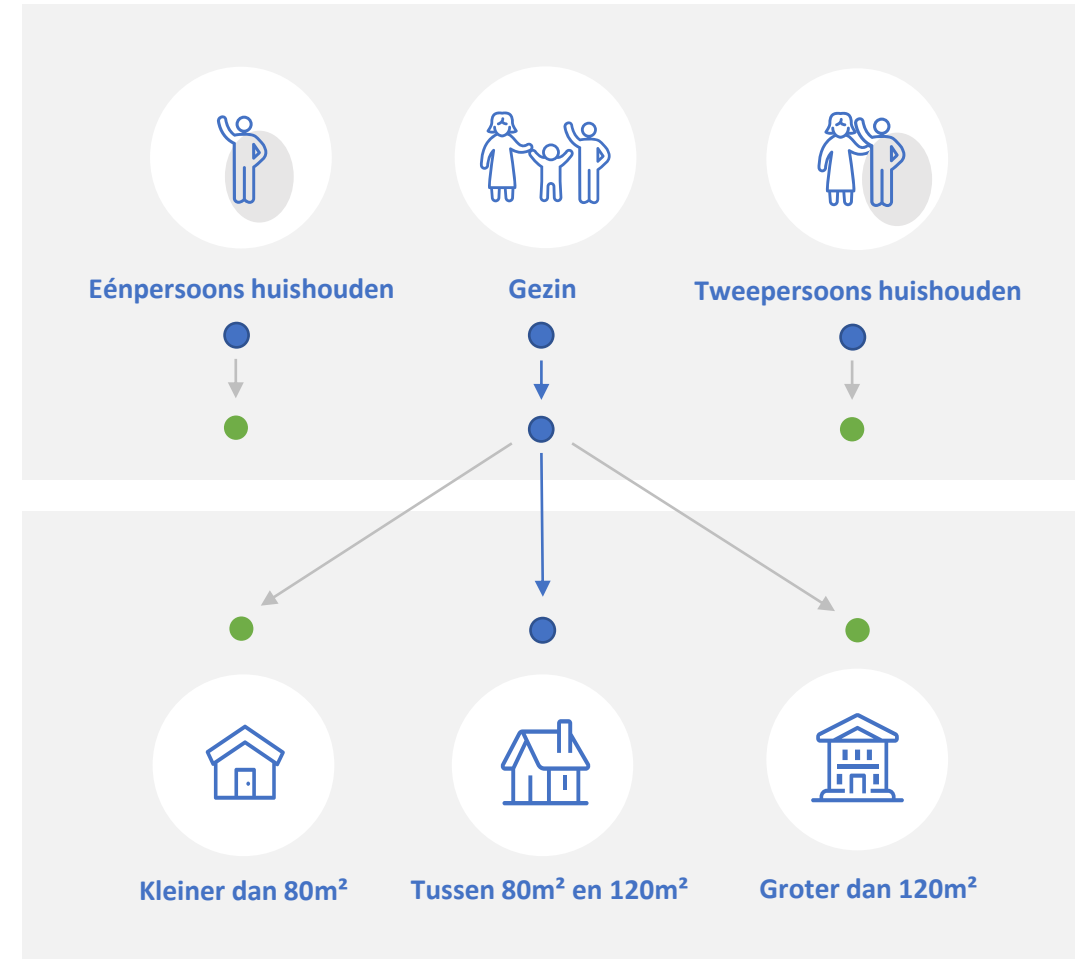
Bewoners

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

Bijlage 2

Effectieve vraag

Onze effectieve vraag is een product van twee kansen, namelijk de kans op verhuizen en de kans op de richting van de verhuizing. De verhuiskans is de kans dat een huishouden binnen een jaar verhuist. De verhuisrichtingskans geeft aan waar het huishouden naartoe verhuist, gegeven dat deze verhuist. Deze richting wordt weergegeven in verschillende segmenten, zoals eigendom, woningtype en prijscategorie, en woonmilieus. Door de verhuiskans en de verhuisrichtingskans met elkaar te vermenigvuldigen, krijg je de kans dat iemand binnen het jaar verhuist naar een bepaald segment. Dit is de effectieve vraag per huishouden. En hoe gering deze kans ook is, elk huishouden heeft een kans om te verhuizen naar elk segment. Door al deze effectieve vraag kansen van alle huishoudens binnen een gebied bij elkaar op te tellen, krijg je de verwachte totale effectieve vraag binnen dat gebied. We houden rekening met het feit dat sommige huishoudens het gebied willen verlaten en dat er ook vraag van buitenaf is. Deze externe vraag is gebaseerd op CBS-statistieken over mensen die tussen gemeenten verhuizen.

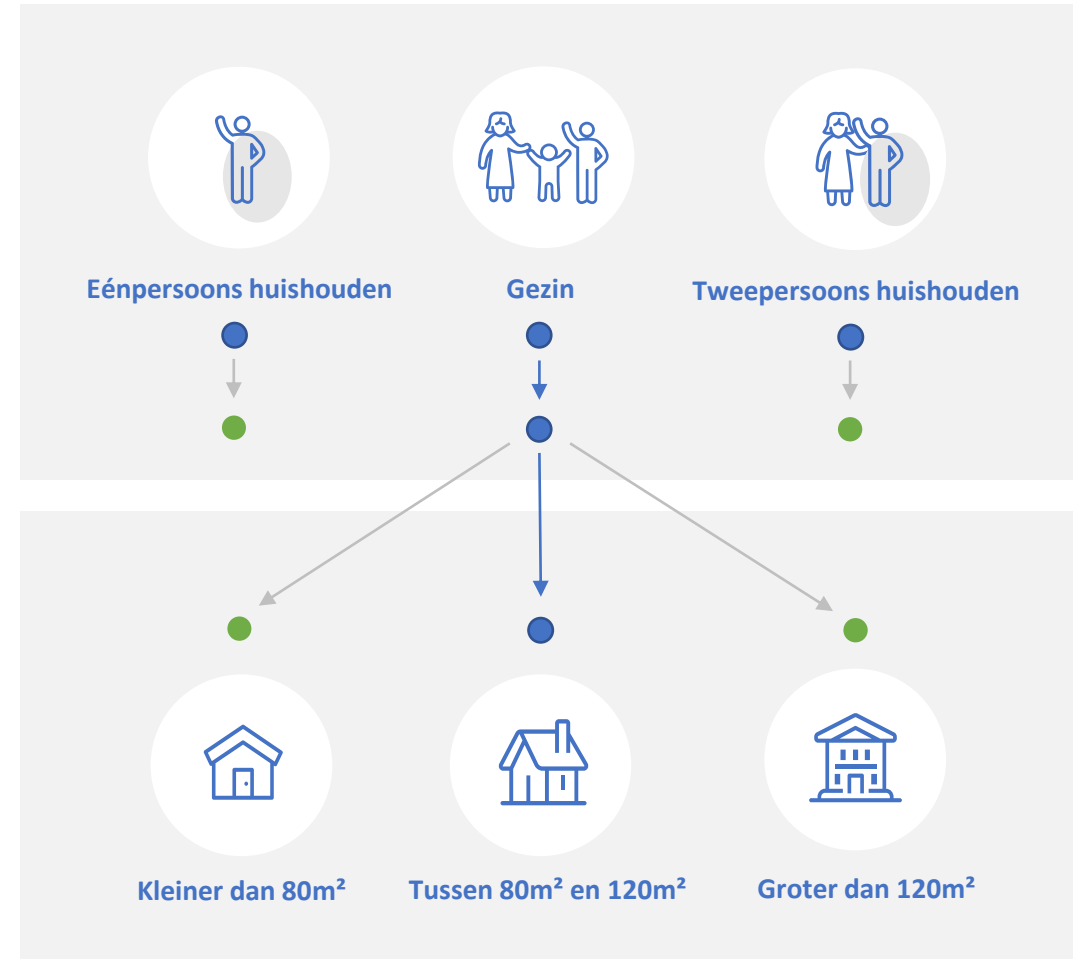


Bijlage 2

Verhuiskans en verhuisrichting

De verhuiskansen zijn gebaseerd op de enquêtegegevens uit de meest recente versie van het WoOn, een onderzoek uitgevoerd door het ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze kansen worden geschat door middel van een Generalized Linear Model. Aan de hand van huishoudkenmerken wordt berekend hoe waarschijnlijk het is dat een huishouden gaat verhuizen. Die waarschijnlijkheid wordt uitgedrukt in een kans. De huishoudkenmerken waar de kansen op zijn gebaseerd, zijn onder andere samenstelling, inkomen, huidig woningtype en leeftijd.

Het berekenen van de verhuisrichtingskansen gaat op een gelijksoortige manier. Er zijn verschillende segmenten mogelijk, en daarom wordt er gebruikt gemaakt van een multinomiaal logistisch regressiemodel om de kansen in te schatten. Het model berekent op basis van de gegevens uit het WoOn, hoe groot de kans is dat een huishouden verhuist naar een type segment. In sommige gevallen kijken we ook naar woonmilieus. In dat geval wordt er gebruik gemaakt van De Grote Omgevingstest. Omdat deze enquête alleen is gehouden in Zuid-Holland, is er een aparte analyse gemaakt (Nearest Neighbour Analysis) om voor elke gemeente in Nederland te bepalen met welke Zuid-Hollandse gemeente deze zich het beste vergelijkt. Uiteindelijk zijn het de huishoudkenmerken en woningtypekenmerken die de kansen bepalen.

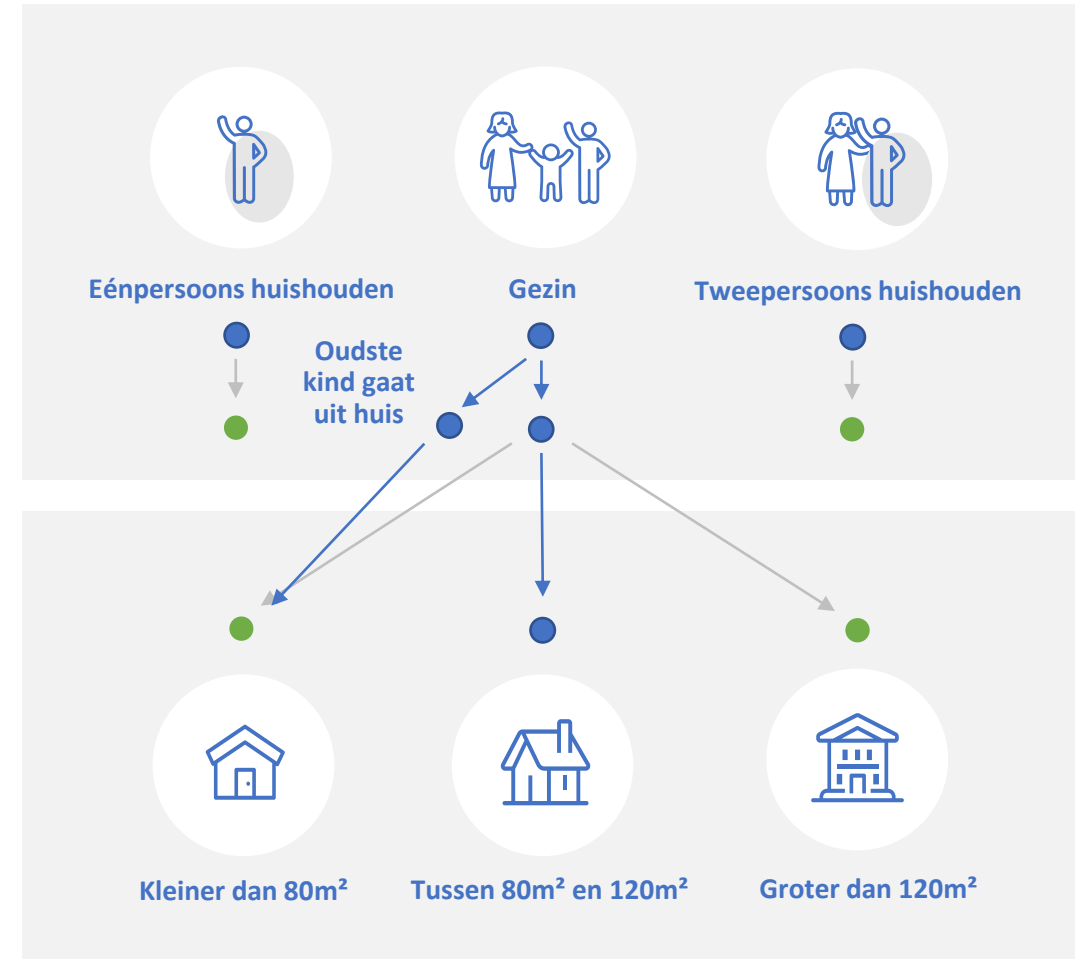


Bijlage 2

Mismatch

Voor de mismatch-analyse zetten we de jaarlijkse vraag af tegen het jaarlijks vrijkomend aanbod. De vraag hebben we al berekend. Doordat we weten welke woningen deze verhuizende huishoudens achterlaten, krijgen we een beeld van vrijkomend aanbod. Door deze van elkaar af te trekken, krijg je een theoretische mismatch. Onze kansen zijn gebaseerd op 'stated preferences', wat inhoudt dat dit een verhuiswens is van huishoudens. Hier zitten ook de wensen in van de starters, en de wensen van huishoudens die van buiten de gemeente zich willen vestigen. Aan de andere kant weten we dus ook wat de kans is dat een huishouden zich buiten de gemeente gaat vestigen. In de realiteit zal blijken dat de daadwerkelijke verhuizingen ook door andere factoren wordt bepaald. Het doel van de mismatchanalyse is niet om een 100% realistisch tekorten en overschotten te realiseren, maar om aan te geven waar er meer kansen liggen door een hogere vraagdruk.

We koppelen onze data aan demografische prognoses. Dit betekent dat we toekomstige mismatches kunnen berekenen. Het voordeel hiervan is, is dat er op deze manier ook rekening wordt gehouden met bevolkingsveranderingen. Denk aan het aandeel starters, huishoudensplitsing, binnenlandse migranten en buitenlandse migranten. In de demografische prognoses zit huishoudengroei verwerkt en omdat we onze modellen ijken aan de prognoses, wordt de verandering van de verdeling van huishoudens automatisch meegenomen. Door de toekomstige mismatch af te zetten tegen de huidige woningvoorraad, kan je per segment een toekomstwaarde berekenen. Deze analyse bouwt wel voort op de voorkeuren van huishoudens zoals deze nu is. Dus het type huishouden van een bepaalde samenstelling en een bepaalde leeftijd wil over x jaar precies hetzelfde als nu. Er zal alleen een verandering zijn in het aantal huishoudens van dat type.



Bijlage 3a

's-Gravendeel

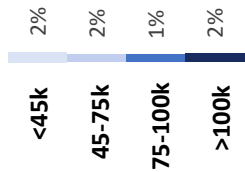
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

7%

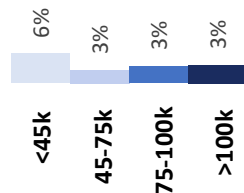
Circa 270 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

15%

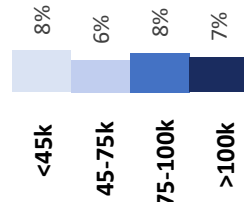
Circa 610 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

29%

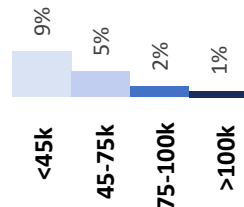
Circa 1.150 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

17%

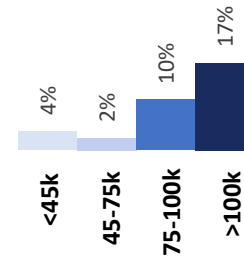
Circa 680 huishoudens



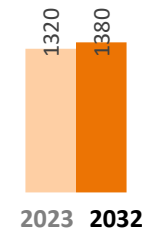
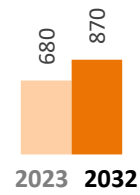
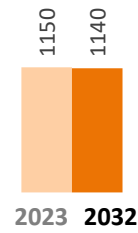
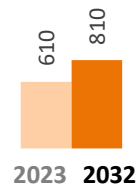
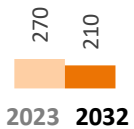
**Gezinnen
Alle leeftijden**

33%

Circa 1.320 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3a

's-Gravendeel

De totale vraag naar nieuwe woningen in 's-Gravendeel is tot en met 2032 circa 250 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 ook veel 55+ en dat aantal zal in de toekomst stijgen, vooral in de groep ouder van 75. 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 koopappartementen. Hiervoor is een grote vraag, terwijl er weinig aanbod voor is.

In de tabellen in bijlage 3 worden getallen afgerond, wat kan resulteren in kleine verschillen tussen totalen voor de gemeente, en de som van de verschillende kernen. De belangrijkste trends worden niet veranderd door deze afronding.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032
Huur	EGW	<€650	290	-15
		€650 - €697	60	0
		€697 - €880	150	10
		€880 - €1.200	100	-10
		>€1.200	60	-5
	MGW	<€650	490	-50
		€650 - €697	40	0
		€697 - €880	30	-5
		€880 - €1.200	120	-20
		>€1.200	20	-5
Koop	EGW	<€250k	30	-25
		€250k - €400k	1390	40
		€400k - €600k	670	-20
		€600 - €800k	220	0
		>€800k	90	-10
	MGW	<€250k	10	-30
		€250k - €400k	110	-55
		€400k - €600k	90	-25
		€600 - €800k	10	-10
		>€800k	0	-15
Totaal			3980	-250

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

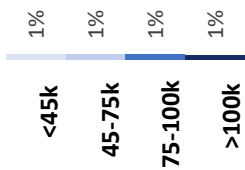
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

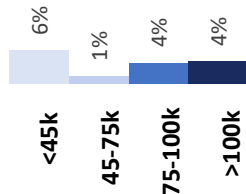
Circa 30 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

16%

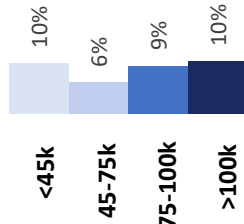
Circa 140 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

34%

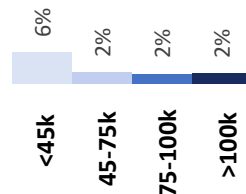
Circa 300 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

12%

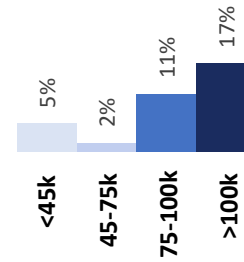
Circa 100 huishoudens



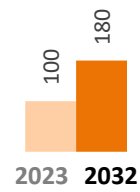
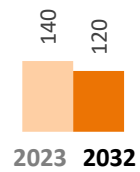
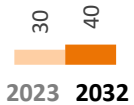
**Gezinnen
Alle leeftijden**

34%

Circa 300 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3b

Goudswaard

De totale vraag naar nieuwe woningen in Goudswaard is tot en met 2032 circa 30 nieuwbouwwoningen.

Goudswaard ligt dicht bij de natuur en het water. 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. Ook koopappartementen zijn in trek bij seniore huishoudens. Vooral onder hen die al vermogen opgebouwd hebben.

Zoals op pagina 32 ook is uitgelegd, betekent een woningbehoefte naar appartementen niet gelijk dat er alleen gestapeld hoeft te worden ontwikkeld. Het is een blijk dat – in dit geval 55+ doelgroep – anders wenst te wonen. Dit kan dus in verschillende woonvormen (hofwoningen, ook gestapeld of rug aan rug). Per gebied moet goed worden afgewogen wat ook passend is bij de context.

Type	Prijs	Vorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	130	0
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	30	0
		>€1.200	30	0
	MGW	<€650	20	-10
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	0	0
		€880 - €1.200	10	-5
		>€1.200	0	0
Koop	EGW	<€250k	20	-5
		€250k - €400k	250	10
		€400k - €600k	210	0
		€600 - €800k	70	5
		>€800k	30	0
	MGW	<€250k	0	-5
		€250k - €400k	0	-10
		€400k - €600k	0	-5
		€600 - €800k	0	0
		>€800k	0	-5
Totaal		830	-30	

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

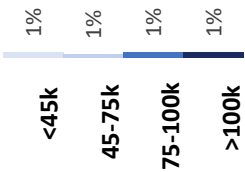
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

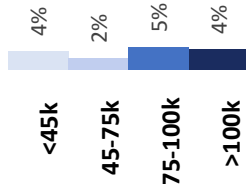
Circa 60 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

15%

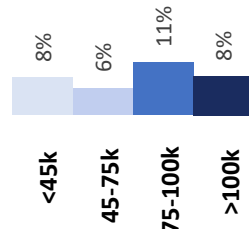
Circa 230 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

32%

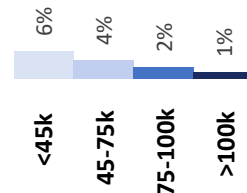
Circa 500 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

13%

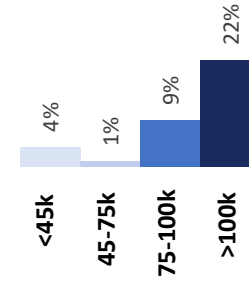
Circa 210 huishoudens



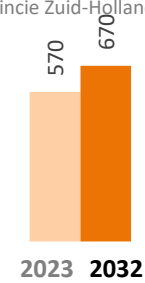
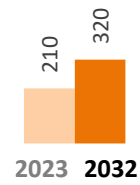
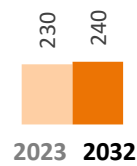
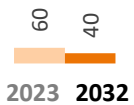
**Gezinnen
Alle leeftijden**

36%

Circa 570 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3c

Heinenoord

De totale vraag naar nieuwe woningen in Heinenoord is tot en met 2032 circa 80 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. Woningen die senioren achterlaten komen daarmee vrij voor gezinnen.

Zet in op een gevarieerd bouwprogramma in Heinenoord. Voor Heinenoord ligt de nadruk in 2032 op appartementen, zowel in de koop, als in de huursector. Er zal ook een toenemende vraag zijn naar eengezinswoningen in de huursector.

Zoals op pagina 32 ook is uitgelegd, betekent een woningbehoefte naar appartementen niet gelijk dat er alleen gestapeld hoeft te worden ontwikkeld. Het is een blijk dat – in dit geval 55+ doelgroep – anders wenst te wonen. Dit kan dus in verschillende woonvormen (hofwonen, ook gestapeld of rug aan rug). Per gebied moet goed worden afgewogen wat ook passend is bij de context.

Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	170	-10
		€650 - €697	20	0
		€697 - €880	30	0
		€880 - €1.200	40	-5
		>€1.200	20	-5
	MGW	<€650	110	-5
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	10	0
		€880 - €1.200	10	-10
		>€1.200	0	-5
Koop	EGW	<€250k	10	-10
		€250k - €400k	540	20
		€400k - €600k	350	0
		€600 - €800k	170	0
		>€800k	80	0
	MGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	10	-20
		€400k - €600k	0	-10
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1570	-80	

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

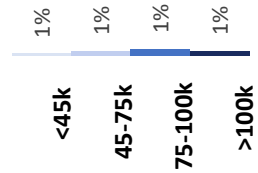
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

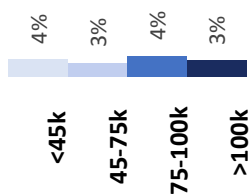
Circa 70 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

14%

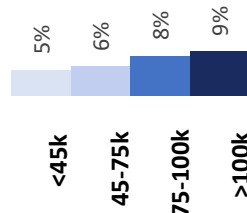
Circa 260 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

29%

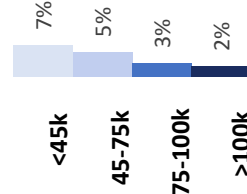
Circa 520 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

17%

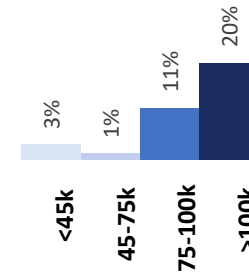
Circa 300 huishoudens



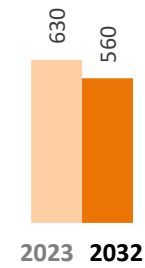
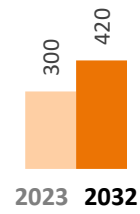
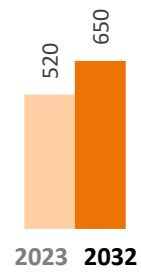
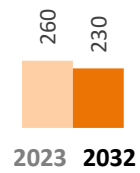
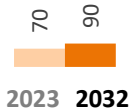
**Gezinnen
Alle leeftijden**

36%

Circa 630 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3d

Klaaswaal

De totale vraag naar nieuwe woningen in Klaaswaal is tot en met 2032 circa 80 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 wel groter. Met het bouwen van appartementen rondom deze voorzieningen kan deze doelgroep doorstromen en ruimte vrijmaken voor gezinnen. Verder is er vraag naar meer goedkope grondgebonden koopwoningen, en grondgebonden huurwoningen in het sociale en middeldure segment.

Type	Prijs	Vorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	110	-10
		€650 - €697	20	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	20	-10
		>€1.200	30	0
	MGW	<€650	120	-5
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	20	-10
		>€1.200	10	0
Koop	EGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	720	20
		€400k - €600k	380	-5
		€600 - €800k	150	0
		>€800k	90	0
	MGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	40	-25
		€400k - €600k	20	-5
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1780	-80	

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

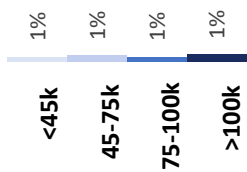
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

5%

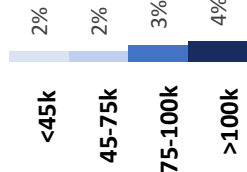
Circa 70 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

12%

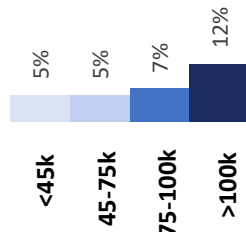
Circa 170 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

29%

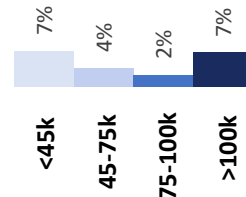
Circa 420 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

20%

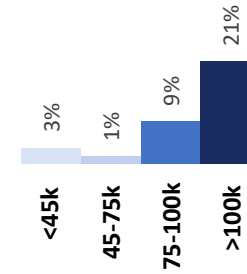
Circa 290 huishoudens



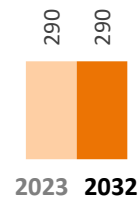
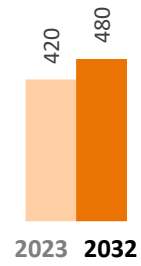
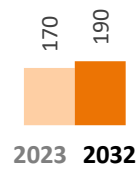
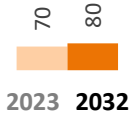
**Gezinnen
Alle leeftijden**

34%

Circa 490 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3e

Maasdam

De totale vraag naar nieuwe woningen in Klaaswaal is tot en met 2032 circa 90 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. Met het bouwen van appartementen rondom deze voorzieningen kan deze doelgroep doorstromen en ruimte vrijmaken voor gezinnen. Verder is er vraag naar meer goedkope grondgebonden koopwoningen, en grondgebonden huurwoningen in het sociale en middeldure segment.

Type	Prijs	Vorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	150	-15
		€650 - €697	30	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	20	-5
		>€1.200	20	0
	MGW	<€650	40	-10
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	10	0
		€880 - €1.200	10	-10
		>€1.200	0	-5
Koop	EGW	<€250k	10	-5
		€250k - €400k	420	10
		€400k - €600k	310	-5
		€600 - €800k	150	0
		>€800k	160	0
	MGW	<€250k	0	-5
		€250k - €400k	10	-20
		€400k - €600k	20	-10
		€600 - €800k	10	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1390	-90	

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

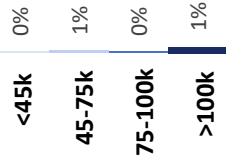
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

3%

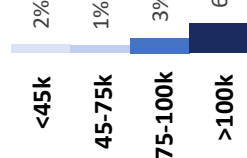
Circa 50 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

12%

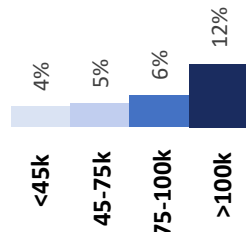
Circa 230 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

27%

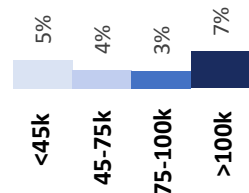
Circa 530 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

19%

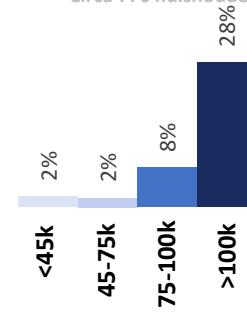
Circa 380 huishoudens



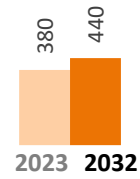
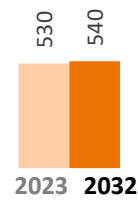
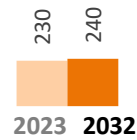
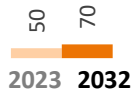
**Gezinnen
Alle leeftijden**

39%

Circa 770 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3f

Mijnsheerenland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Mijnsheerenland tot en met 2032 is circa 110 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. Er wonen ook veel rijkere gezinnen in Mijnsheerenland

Voor Mijnsheerenland ligt de nadruk in 2032 op appartementen. Koopappartementen zorgen ervoor dat veel ouderen toch in hun eigen kern kunnen blijven. Huurappartementen doen dit voor minder kapitaalkrachtige ouderen. Er is ook een lichte vraag naar eengezinskoopwoningen.

Type	Prijs	Vorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	100	-5
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	50	0
		€880 - €1.200	80	-5
		>€1.200	40	0
	MGW	<€650	70	-10
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	10	0
		€880 - €1.200	10	-15
		>€1.200	0	-5
Koop	EGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	510	0
		€400k - €600k	460	0
		€600 - €800k	300	5
		>€800k	260	-5
	MGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	0	-30
		€400k - €600k	0	-10
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1910	-110	

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

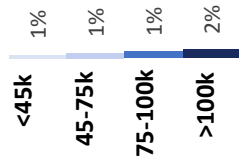
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

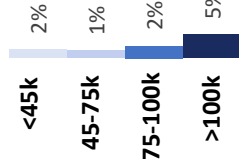
Circa 70 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

10%

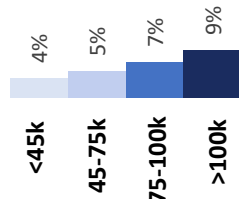
Circa 170 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

25%

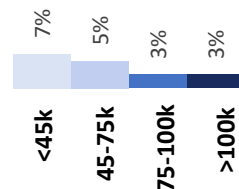
Circa 410 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

17%

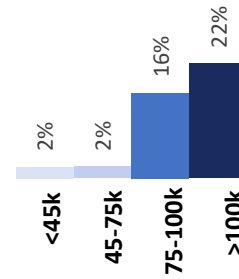
Circa 280 huishoudens



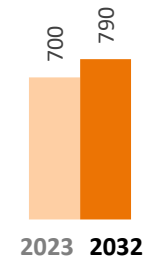
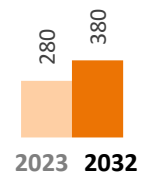
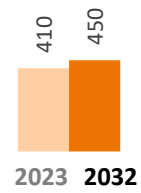
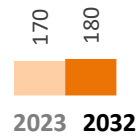
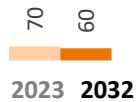
**Gezinnen
Alle leeftijden**

43%

Circa 700 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3g

Nieuw-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Nieuw-Beijerland tot en met 2032 is circa 125 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. Deze beide groepen gaan ook toenemen in de toekomst.

Ook in Nieuw-Beijerland is er een mate van vraag naar koopappartementen. Verder is er een vraag naar sociale eengezinswoningen, maar ook naar koopeengezinswoningen. Het advies is om divers te bouwen.

Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	150	-20
		€650 - €697	20	0
		€697 - €880	50	0
		€880 - €1.200	30	-10
		>€1.200	30	0
	MGW	<€650	30	-5
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	0	0
		€880 - €1.200	10	-10
		>€1.200	0	-5
Koop	EGW	<€250k	10	-10
		€250k - €400k	610	5
		€400k - €600k	400	-5
		€600 - €800k	180	0
		>€800k	80	-5
	MGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	40	-30
		€400k - €600k	20	-10
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1660	-125	

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

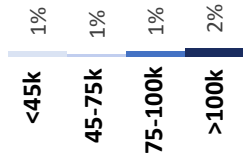
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

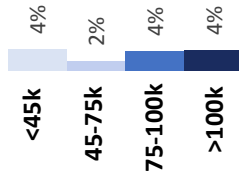
Circa 180 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

13%

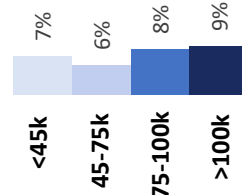
Circa 550 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

30%

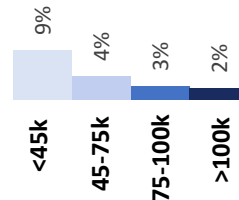
Circa 1.280 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

18%

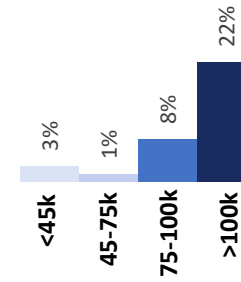
Circa 770 huishoudens



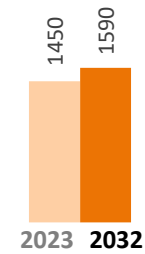
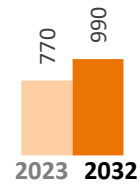
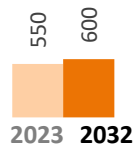
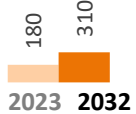
**Gezinnen
Alle leeftijden**

34%

Circa 1.450 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3h

Numansdorp

De totale vraag naar nieuwe woningen in Numansdorp tot en met 2032 is circa 265 nieuwbouwwoningen.

Numansdorp heeft voldoende voorzieningen, ligt nabij de A29 en Hollands Diep. Hierdoor is Numansdorp aantrekkelijk voor gezinnen. Op dit moment wonen er ook veel bewoners ouder dan 55 jaar. Deze zullen ouder worden, en hebben een wens om, ook als ze minder vitaal zijn, binnen hun eigen dorp te wonen. Hierdoor zal het doorstromen van deze doelgroep naar appartementen een positief effect hebben op de vitaliteit van het dorp.

De grootste vraag zit in de appartementen. Zowel koop- als sociaal als middeldure huurappartementen tonen een grote vraag. Dit komt overeen met de verwachte vergrijzing. Door voor deze groep te bouwen komen er woningen vrij voor gezinnen.

Zoals op pagina 32 ook is uitgelegd, betekent een woningbehoefte naar appartementen niet gelijk dat er alleen gestapeld hoeft te worden ontwikkeld. Het is een blijk dat – in dit geval 55+ doelgroep – anders wenst te wonen. Dit kan dus in verschillende woonvormen (hofwoningen, ook gestapeld of rug aan rug). Per gebied moet goed worden afgewogen wat ook passend is bij de context.

Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	450	-35
		€650 - €697	50	0
		€697 - €880	150	10
		€880 - €1.200	70	-15
		>€1.200	110	5
	MGW	<€650	330	-60
		€650 - €697	10	-5
		€697 - €880	50	-5
		€880 - €1.200	50	-20
		>€1.200	20	-5
Koop	EGW	<€250k	20	-25
		€250k - €400k	1280	30
		€400k - €600k	680	-25
		€600 - €800k	410	10
		>€800k	310	10
	MGW	<€250k	10	-25
		€250k - €400k	20	-60
		€400k - €600k	50	-25
		€600 - €800k	0	-10
		>€800k	0	-15
Totaal		4070	-265	

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 & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

Circa 4600 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

14%

Circa 1.490 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

31%

Circa 3.180 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

15%

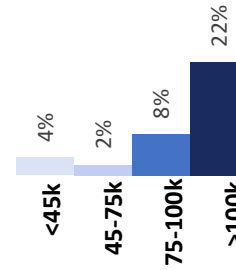
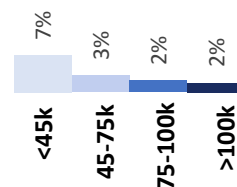
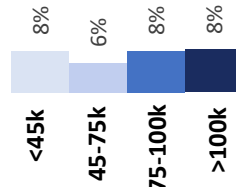
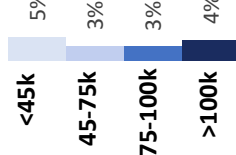
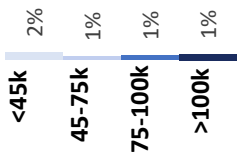
Circa 1.550 huishoudens



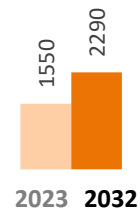
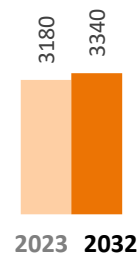
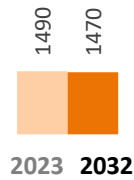
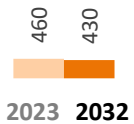
**Gezinnen
Alle leeftijden**

36%

Circa 3.740 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3i

Oud-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Oud-Beijerland tot en met 2032 is circa 2390 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.

Een meer gedetailleerd beeld voor Oud-Beijerland, en specifiek uitgedacht naar Stougjeswijk is te vinden in hoofdstuk 5.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032
Huur	EGW	<€650	870	-185
		€650 - €697	150	-25
		€697 - €880	370	-30
		€880 - €1.200	240	-85
		>€1.200	200	-40
	MGW	<€650	930	-230
		€650 - €697	70	-25
		€697 - €880	110	-30
		€880 - €1.200	480	-95
		>€1.200	140	-25
Koop	EGW	<€250k	30	-95
		€250k - €400k	3310	-460
		€400k - €600k	2160	-360
		€600 - €800k	650	-140
		>€800k	320	-110
	MGW	<€250k	10	-80
		€250k - €400k	240	-210
		€400k - €600k	260	-90
		€600 - €800k	70	-30
		>€800k	10	-45
Totaal			10620	-2390

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

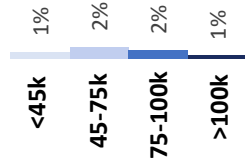
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

6%

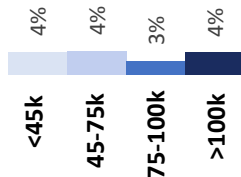
Circa 40 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

15%

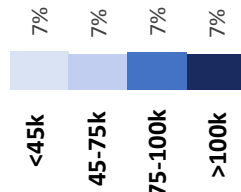
Circa 110 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

27%

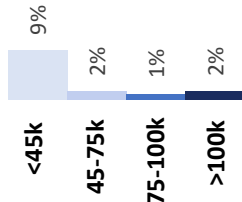
Circa 200 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

13%

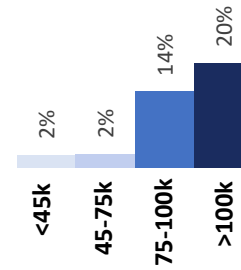
Circa 100 huishoudens



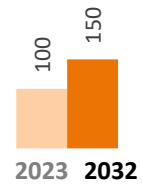
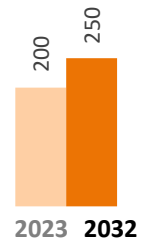
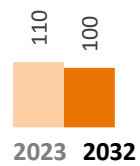
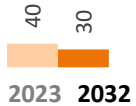
**Gezinnen
Alle leeftijden**

39%

Circa 280 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3j

Piershil

De totale vraag naar nieuwe woningen in Piershil tot en met 2032 is circa 40 nieuwbouwwoningen.

Piershil ligt in een landelijk gebied en is een klein dorp. Het aantal senioren en empty nesters zal in de toekomst toenemen. Deze zullen een vraag hebben naar appartementen, en het liefste in hun eigen dorp. Hiervoor is een gemengd programma optimaal.

Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	60	0
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	10	0
		>€1.200	10	0
	MGW	<€650	50	-10
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	0	0
		€880 - €1.200	50	-15
		>€1.200	10	0
Koop	EGW	<€250k	20	-5
		€250k - €400k	280	10
		€400k - €600k	140	0
		€600 - €800k	60	0
		>€800k	40	0
	MGW	<€250k	0	-5
		€250k - €400k	10	-10
		€400k - €600k	0	-5
		€600 - €800k	0	0
		>€800k	0	0
Totaal		760	-40	

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

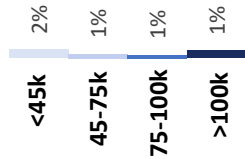
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

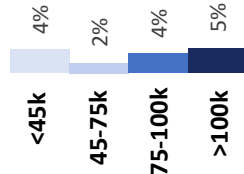
Circa 140 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

14%

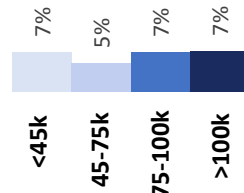
Circa 450 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

27%

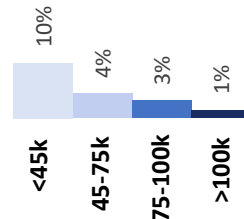
Circa 850 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

19%

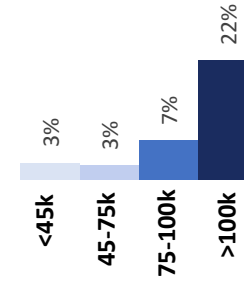
Circa 600 huishoudens



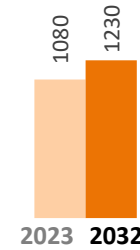
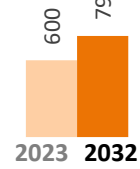
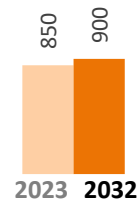
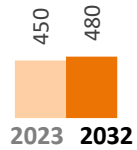
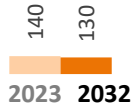
**Gezinnen
Alle leeftijden**

35%

Circa 1.080 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3k

Puttershoek

De totale vraag naar nieuwe woningen in Puttershoek is tot en met 2032 circa 285 nieuwbouwwoningen.

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

De mismatch toont 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 goedkope en duurdere grondgebonden koopwoningen stijgt licht (door gezinnen), net als de vraag naar grondgebonden huurwoningen. 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.

Type		Prijs	Vorraad	Mismatch 2032
Huur	EGW	<€650	470	-25
		€650 - €697	30	0
		€697 - €880	80	5
		€880 - €1.200	50	-10
		>€1.200	20	-5
	MGW	<€650	300	-50
		€650 - €697	40	-5
		€697 - €880	90	-10
		€880 - €1.200	170	-40
		>€1.200	20	-10
Koop	EGW	<€250k	20	-20
		€250k - €400k	1020	30
		€400k - €600k	680	-10
		€600 - €800k	140	-10
		>€800k	90	-10
	MGW	<€250k	0	-25
		€250k - €400k	50	-55
		€400k - €600k	50	-20
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-10
Totaal			3320	-285

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

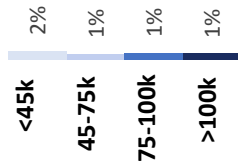
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

5%

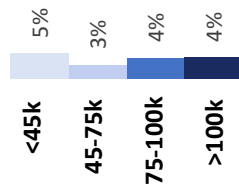
Circa 200 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

15%

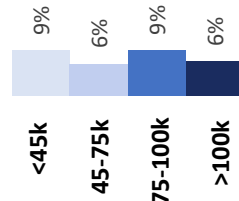
Circa 610 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

30%

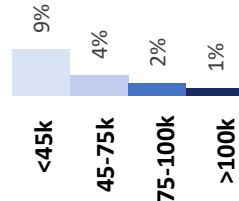
Circa 1.170 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

17%

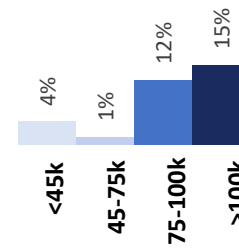
Circa 650 huishoudens



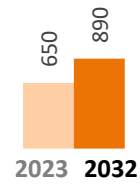
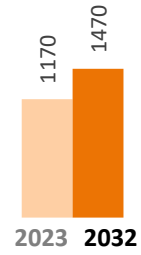
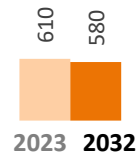
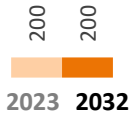
**Gezinnen
Alle leeftijden**

33%

Circa 1.310 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3

Strijen

De totale vraag naar nieuwe woningen in Strijen tot en met 2032 is circa 230 nieuwbouwwoningen.

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

Dit betekent dat de vraag naar meergezinswoningconcepten hoger wordt. Dit betekent niet per se een appartementencomplex. Een hofjeswoning zoals in knarrehoven is ook iets wat onder een meergezinswoning valt, zonder dat het aan het dorpse karakter inlevert. We zien een grote vraag voor koopwoning en sociale en middeldure huurwoningen voor meergezinswoningen.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032
Huur	EGW	<€650	410	-20
		€650 - €697	70	0
		€697 - €880	80	0
		€880 - €1.200	90	-15
		>€1.200	60	0
	MGW	<€650	300	-60
		€650 - €697	20	0
		€697 - €880	60	-5
		€880 - €1.200	110	-30
		>€1.200	20	-10
Koop	EGW	<€250k	30	-25
		€250k - €400k	1310	50
		€400k - €600k	840	0
		€600 - €800k	360	10
		>€800k	150	-5
	MGW	<€250k	0	-25
		€250k - €400k	40	-55
		€400k - €600k	30	-20
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-15
Totaal			3980	-230

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

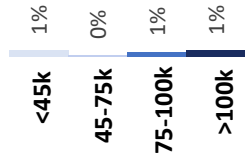
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

4%

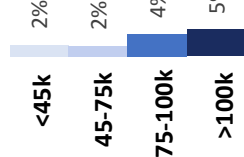
Circa 30 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

14%

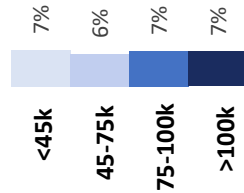
Circa 130 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

27%

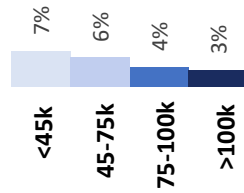
Circa 250 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

20%

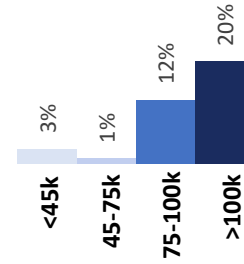
Circa 180 huishoudens



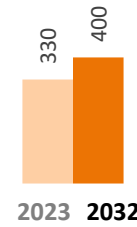
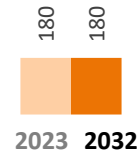
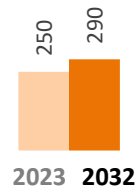
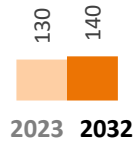
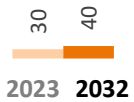
**Gezinnen
Alle leeftijden**

36%

Circa 330 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3m

Westmaas

De totale vraag naar nieuwe woningen in Strijen tot en met 2032 is circa 70 nieuwbouwwoningen.

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

Dit betekent dat de vraag naar meergezinswoningconcepten hoger wordt. Dit betekent niet per se een appartementencomplex. Een hofjeswoning zoals in knarrehoven is ook iets wat onder een meergezinswoning valt, zonder dat het aan het dorpse karakter inlevert. We zien een grote vraag voor koopwoning en sociale en middeldure huurwoningen voor meergezinswoningen.

Type		Prijs	Voorraad	Mismatch 2032
Huur	EGW	<€650	90	-5
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	20	-5
		>€1.200	20	0
	MGW	<€650	50	-10
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	10	0
		€880 - €1.200	0	-5
		>€1.200	0	0
Koop	EGW	<€250k	0	-5
		€250k - €400k	390	5
		€400k - €600k	190	-15
		€600 - €800k	80	0
		>€800k	60	0
	MGW	<€250k	0	-5
		€250k - €400k	10	-15
		€400k - €600k	0	-5
		€600 - €800k	0	0
		>€800k	0	-5
Totaal			950	-70

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

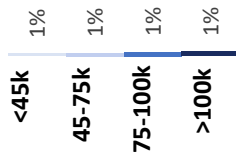
Bevolkingssamenstelling en inkomensverdeling (EDM & Provincie Zuid-Holland, 2023)



**Klein huishouden
< 30 jaar**

3%

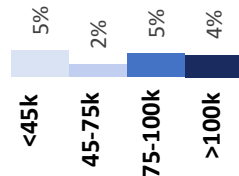
Circa 50 huishoudens



**Klein huishouden
30 – 54 jaar**

17%

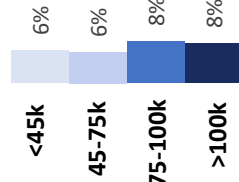
Circa 270 huishoudens



**Klein huishouden
55 – 74 jaar**

28%

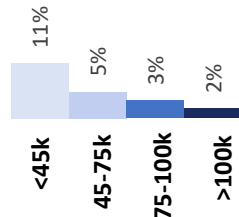
Circa 470 huishoudens



**Klein huishouden
> 74 jaar**

21%

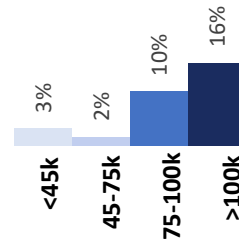
Circa 350 huishoudens



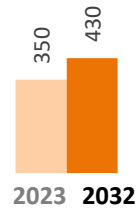
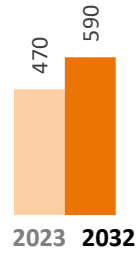
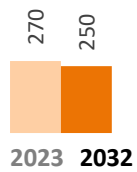
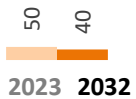
**Gezinnen
Alle leeftijden**

31%

Circa 520 huishoudens



Trend prognose 2023 (Provincie Zuid-Holland, 2023)



Bijlage 3n

Zuid-Beijerland

De totale vraag naar nieuwe woningen in Zuid-Beijerland tot en met 2032 is circa 85 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, maar wonen veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen.

Zet in op een gevarieerd bouwprogramma in Zuid-Beijerland. De nadruk ligt tot 2030 op sociale huurwoningen en koopappartementen om de ouder wordende bevolking van de kern te voorzien in een passendere woning.

Type	Prijs	Voorraad	Mismatch 2032	
Huur	EGW	<€650	200	-15
		€650 - €697	10	0
		€697 - €880	30	5
		€880 - €1.200	30	-5
		>€1.200	40	0
	MGW	<€650	70	-15
		€650 - €697	0	0
		€697 - €880	20	0
		€880 - €1.200	20	-10
		>€1.200	10	0
Koop	EGW	<€250k	20	-10
		€250k - €400k	560	20
		€400k - €600k	370	0
		€600 - €800k	180	5
		>€800k	60	-5
	MGW	<€250k	0	-10
		€250k - €400k	20	-25
		€400k - €600k	0	-10
		€600 - €800k	0	-5
		>€800k	0	-5
Totaal		1640	-85	

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

Bijlage 4

Vestigers en vertrekkers, oorsprong en waar ze heen gaan.

Via CBS is op hoofdlijnen bekend hoeveel huishoudens zich van buiten de Hoeksche Waard in de Hoeksche Waard vestigen. Hieruit blijkt dat de meeste vestigers uit de gemeenten Rotterdam, Barendrecht en Nissewaard komen. In combinatie met ons Effectieve Vraag model (hoofdstuk 3) kunnen we inschatten waar deze vestigers naartoe verhuizen.

	Huur EGW	Huur MGW	Koop EGW	Koop MGW	Totaal
Rotterdam	120	115	70	50	355
Nissewaard	20	20	10	5	55
Barendrecht	15	20	15	5	55
Dordrecht	20	25	5	5	55
Goeree-Overflakkee	10	10	10	5	35
Ridderkerk	10	10	5	0	25
's-Gravenhage	10	10	0	0	20
Zwijndrecht	10	5	0	0	15
Schiedam	10	5	5	0	20
Vlaardingen	5	5	0	0	10
Hendrik-Ido-Ambacht	5	5	0	0	10
Albrandswaard	5	5	0	0	10
Capelle aan den IJssel	5	5	0	0	10
Moerdijk	0	5	0	0	5
Zoetermeer	0	5	0	0	5
Overig Nederland	60	85	50	25	220

*