



Verhuis- en woonmonitor

HOEKSCH E WAARD –2016 & 2017

Inhoud

1. Conclusies
2. Verhuizingen
3. Omvang en waarde van woningen
4. Verkoopcijfers
5. Woningbouwcorporatie

De Hoeksche Waard wil graag de regionale ontwikkelingen rondom verhuizingen en huizenverkoop volgen. Hiervoor stelt Onderzoekcentrum Drechtsteden gedurende de periode 2016 tot en met 2018 twee keer per jaar de verhuis- en woonmonitor op. In deze monitor staan de ontwikkelingen over de jaren 2016-2017. In het derde kwartaal van 2018 voegen we het eerste half jaar van 2018 hieraan toe.

Om toekomstige vestigers in de Hoeksche Waard te accommoderen, heeft de regio het voornemen om extra woningen te bouwen bovenop de door de provincie vastgestelde bandbreedte. Om hierover een evenwichtig besluit te kunnen nemen, is er behoefte aan inzicht in de verhuisstromen van en naar de Hoeksche Waard, de waarde en grootte van de in de Hoeksche Waard verlaten/betrokken woning en inzicht in de woningmarkt.

We gebruiken de Basisregistratie Personen (BRP) van de vijf gemeenten Binnenmaas, Cromstrijen, Korendijk, Oud-Beijerland en Strijen om de verhuisde personen uit en naar de Hoeksche Waard te monitoren. Daarnaast gebruiken we informatie uit het WOZ-bestand van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW), de woningmarktinformatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het jaarlijkse aantal nieuwbouwwoningen door de corporatie Hoeksche Waard. We presenteren de bevindingen ook in deze volgorde, voorafgegaan door de belangrijkste conclusies.

1 Conclusies

Op basis van de gemaakte analyses trekken we de volgende conclusies:

- Sinds de tweede helft van 2016 verhuizen er meer personen en huishoudens naar de Hoeksche Waard dan dat er uit vertrekken. Vooral personen onder de 65 jaar komen naar de regio, waardoor de Hoeksche Waard verjongt. Het vestigingsoverschot is het grootst onder huishoudens van paren met of zonder kinderen. Vooral met de regio Rijnmond heeft de Hoeksche Waard een positief vestigingsoverschot (+230 over twee jaar), en dit overschot neemt elk half jaar iets toe.
- De huishoudens die zich vestigen in de Hoeksche Waard komen veelal in een iets grotere woning te wonen dan de woning die de vertrekkers achterlaten. Daarentegen is de WOZ-waarde van de woningen waar vestigers in gaan wonen veelal wat lager. Het lijkt erop dat de economische positie van de vestigende huishoudens min of meer gelijk is aan die van de vertrekkers c.q. de huishoudens die al in de regio wonen.
- Het aantal verkochte woningen per kwartaal is toegenomen van zo'n 150 aan het begin van 2015 tot 225 in 2017. De verkoop naar type woning is redelijk constant: bij 35% van de verkopen gaat het om een tussenwoning, bij 6% om een appartement. De huizenmarkt trekt duidelijke aan: de voor de woningen betaalde prijs loopt langzaam op (zeker per m²), huizen staan korter te koop, de vraagprijs stijgt geleidelijk en het aantal te koop staande woningen daalt in alle gemeenten (regionaal -35% in twee jaar).
- Het aantal woningen dat in het bezit is van woningbouwcorporatie HW Wonen is in 2016 voor het eerst in vijf jaar weer toegenomen, vooral door meer nieuwbouw.

Tabel 1 Samenvattende tabel, Hoeksche Waard

	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2
vestigingsoverschot personen	-134	34	48	247
vestigingsoverschot huishoudens	-47	11	49	83
aantal verkochte woningen	397	447	444	393
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.037	2.041	2.128	2.193
verschil vraag-transactieprijs (mediaan)	-4,1%	-3,6%	-3,0%	-1,5%
aantal verkoopdagen	199	170	125	131
aantal te koop staande woningen	1.575	1.482	1.122	1.059


Deze monitor is
uitgevoerd in opdracht
van het SOHW.

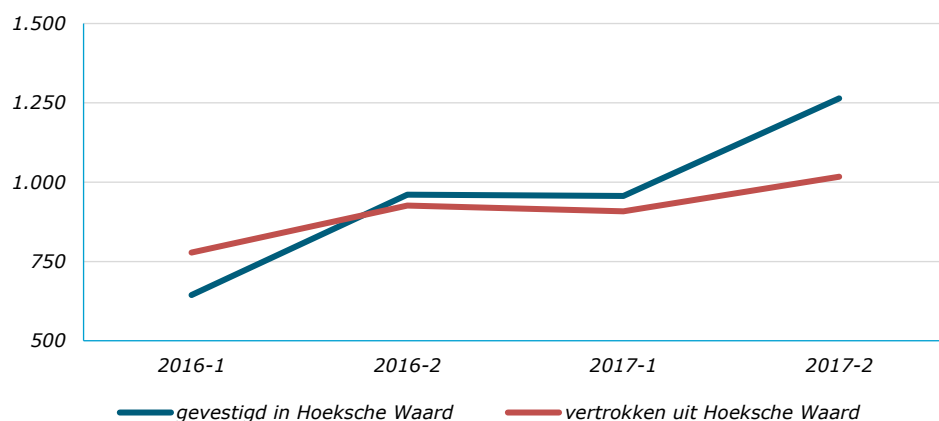
2 Verhuizingen

We brengen de verhuizingen van en naar de Hoeksche Waard eerst in beeld op basis van het aantal verhuisde personen, daarna voor de verhuisde huishoudens.

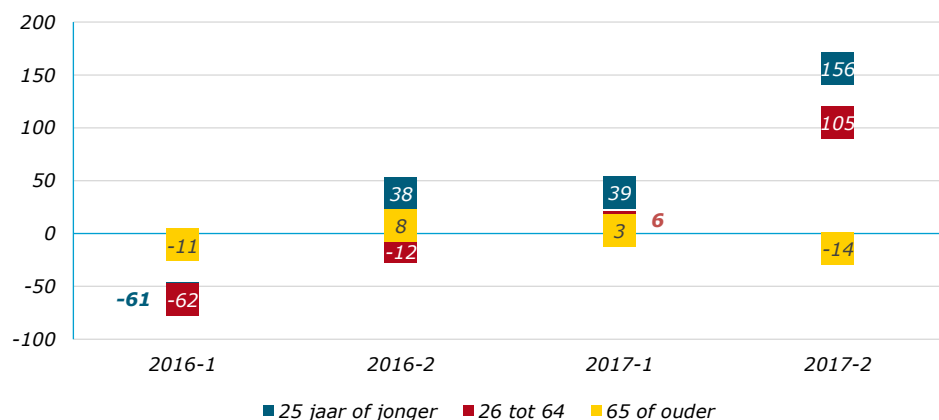
Verhuisde personen: vestigingsoverschot, vooral door komst personen <65 jaar

- Vanaf halverwege 2016 komen er per saldo meer personen naar de Hoeksche Waard dan dat er mensen vertrekken. In de tweede helft van 2017 ligt het vestigingsoverschot op 250 personen.
- We zien een geleidelijke toename van het aantal personen onder de 65 jaar dat naar de Hoeksche Waard komt.
- Eén op de vijf bewoners van de Hoeksche Waard is momenteel een 65-plusser, maar zij vestigen zich nauwelijks in de regio.

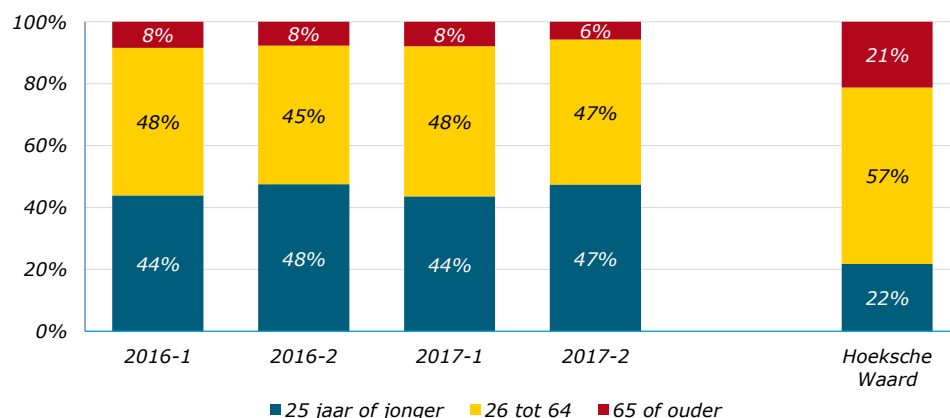
Figuur 1: Het totaal aantal verhuisde personen, per half jaar



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



Figuur 3: Leeftijdverdeling van gevestigde personen versus bevolkingsopbouw Hoeksche Waard (1.1.2017)



Verhuizingen die niet meetellen

We zijn geïnteresseerd in de verhuisbewegingen van en naar de Hoeksche Waard. De migratie tussen de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard laten we daarom buiten beschouwing.

Ook laten we in deze monitor de migratie ten gevolge van internationale ontwikkelingen buiten beschouwing. Dit betekent dat we de migratie vanuit en naar het buitenland niet meetellen. Ook laten we de vestiging in en het vertrek uit asielzoekerscentrum in 's-Gravendeel buiten beschouwing. Dit centrum biedt sinds november 2015 voor de periode van twee jaar opvang aan maximaal 375 asielzoekers.

Het aantal verhuisde personen en huishoudens dat we in deze factsheet rapporteren laat zich hierdoor moeilijk vergelijken met de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

i

We onderscheiden de volgende regio's:

Rijnmond
 Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Zuidplas

Drechtsteden
 Alblasterdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht, Zwijndrecht

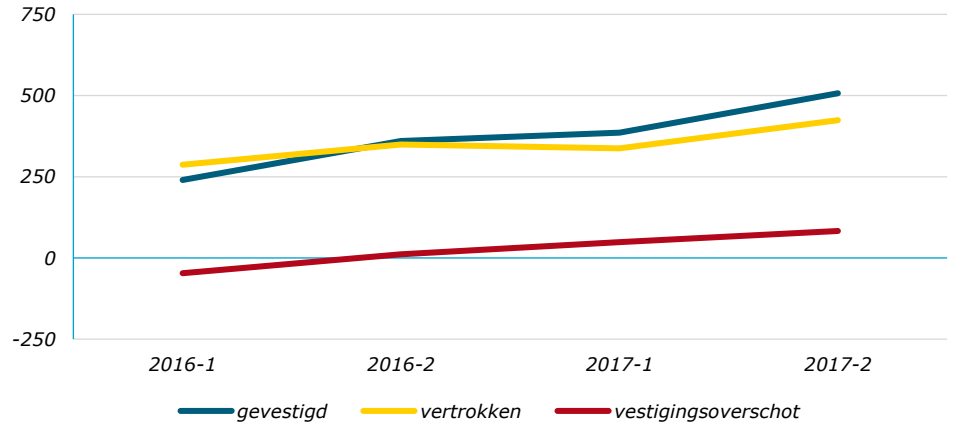
Voorne-Putten
 Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard, Westvoorne

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

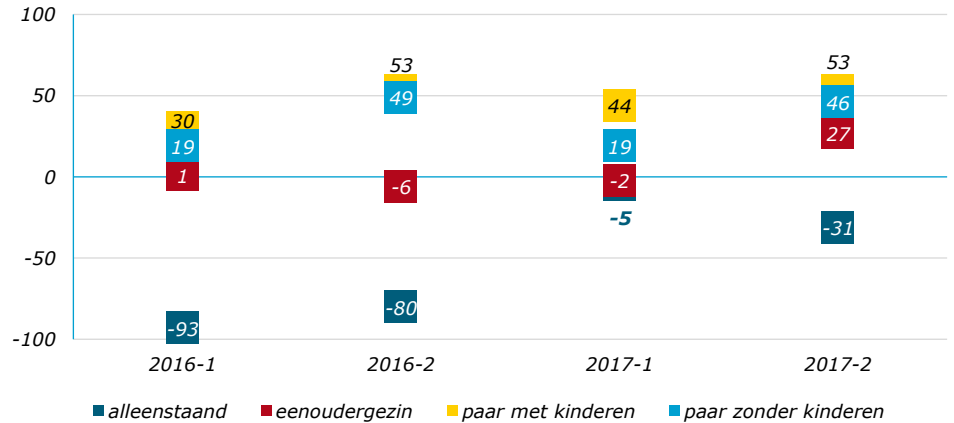
Verhuisde huishoudens: vestigingsoverschot, met name van paren

- Sinds de tweede helft van 2016 vestigen zich meer huishoudens in de Hoeksche Waard dan dat er huishoudens vertrekken. In de tweede helft van 2017 was er een positief saldo van 83 huishoudens.
- Alleenstaanden vertrekken per saldo uit de Hoeksche Waard, paren met of zonder kinderen komen per saldo naar de regio.
- In de afgelopen twee jaar zijn er vooral veel huishoudens vanuit de regio Rotterdam naar de Hoeksche Waard getrokken (+230). Dit vestigingsoverschot stijgt gestaag.

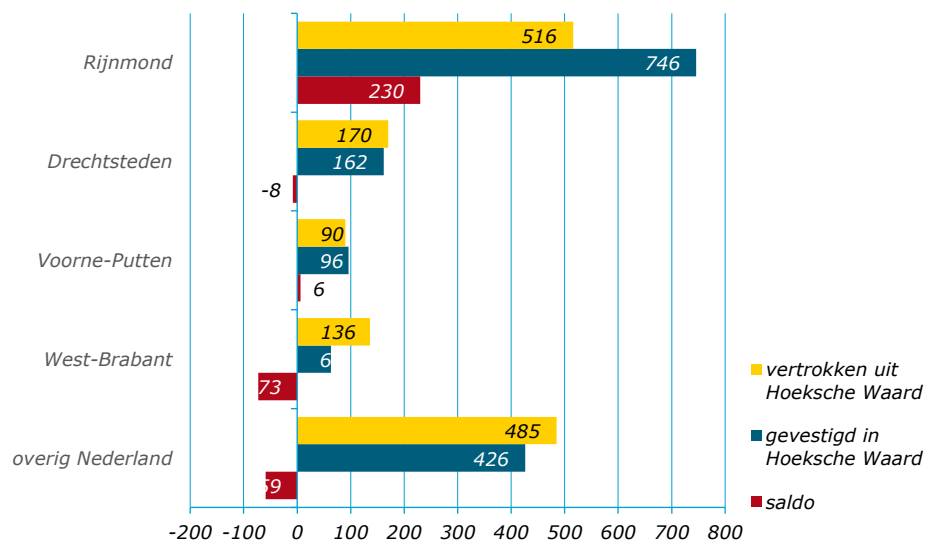
Figuur 4: Verhuisde huishoudens naar regio, per half jaar



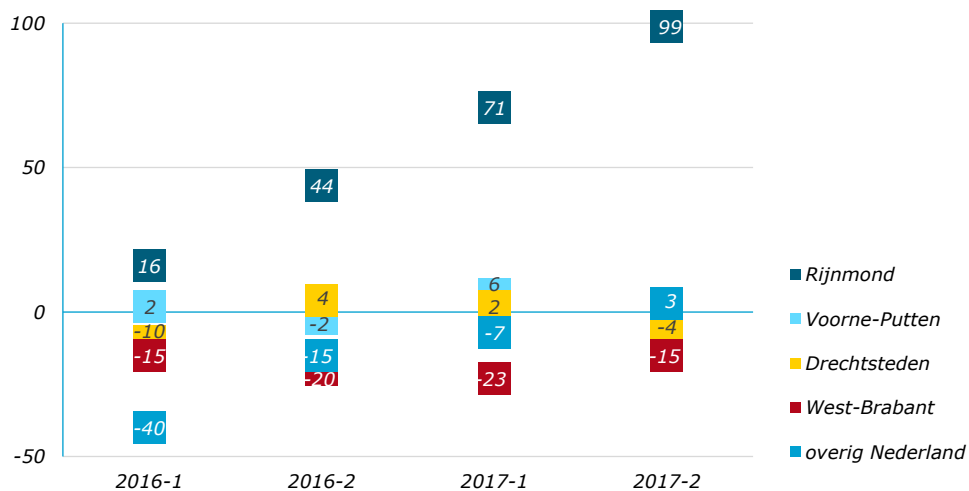
Figuur 5: Verhuisde huishoudens naar huishoudensamenstelling (saldo), per half jaar



Figuur 6: Verhuisde huishoudens naar regio, 2016-2017, totaal



Figuur 7: Verhuisde huishoudens naar regio (saldo), per half jaar

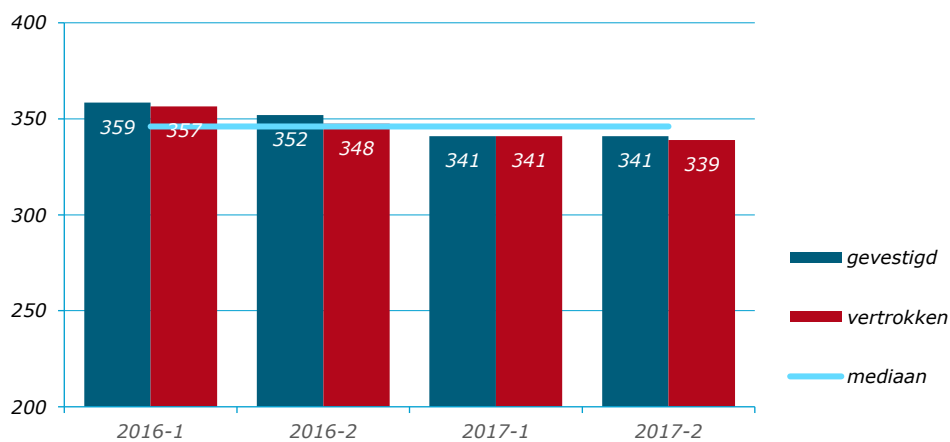


3 Omvang en waarde van woningen

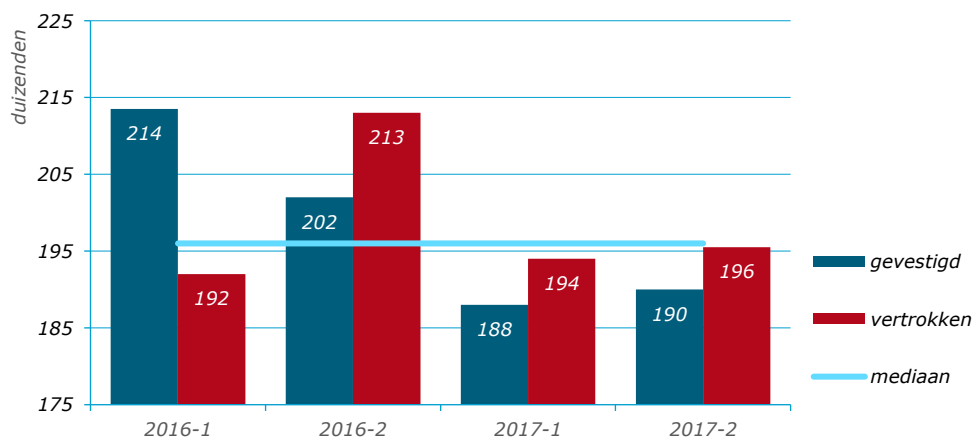
In deze paragraaf kijken we naar de inhoud en de WOZ-waarde van de woning die door vestigers wordt betrokken en door vertrekkers wordt achtergelaten.

- De vestigers komen meestal te wonen in een iets grotere woning (vergeleken met de woning die de huishoudens achterlieten toen ze uit de Hoeksche Waard vertrokken). De verschillen zijn echter niet heel groot.
- Tegelijkertijd is de WOZ-waarde van de betrokken woningen door vestigers (mediaan) meestal wat lager dan de woning die vertrekkers achterlieten.

Figuur 8: Inhoud (in kubieke meters) van de woning van verhuisde huishoudens (mediaan), per half jaar



Figuur 9: De WOZ-waarde (in euro's) van de woning van verhuisde huishoudens (mediaan), per half jaar



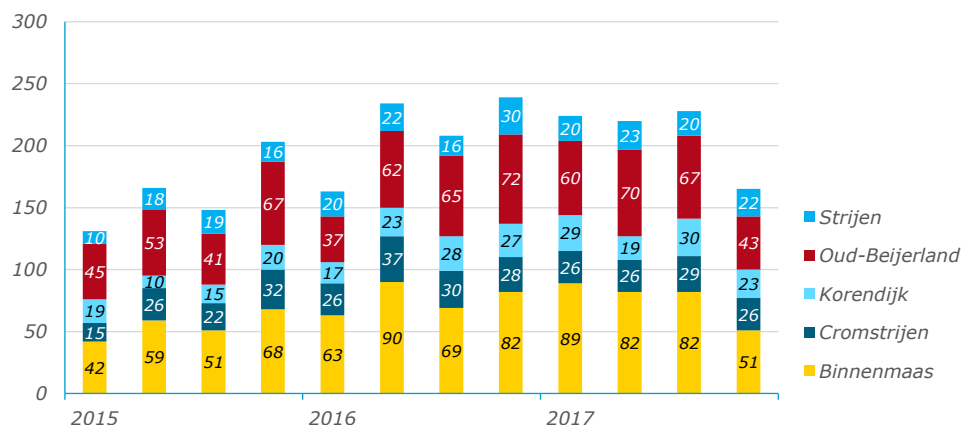
4 Verkoopcijfers

We gaan in deze paragraaf in op het aantal verkochte woningen in Hoeksche Waard, hun transactieprijs, het aantal dagen dat verkochte woningen te koop stonden, het aantal te koop staande woningen en hun vraagprijzen.

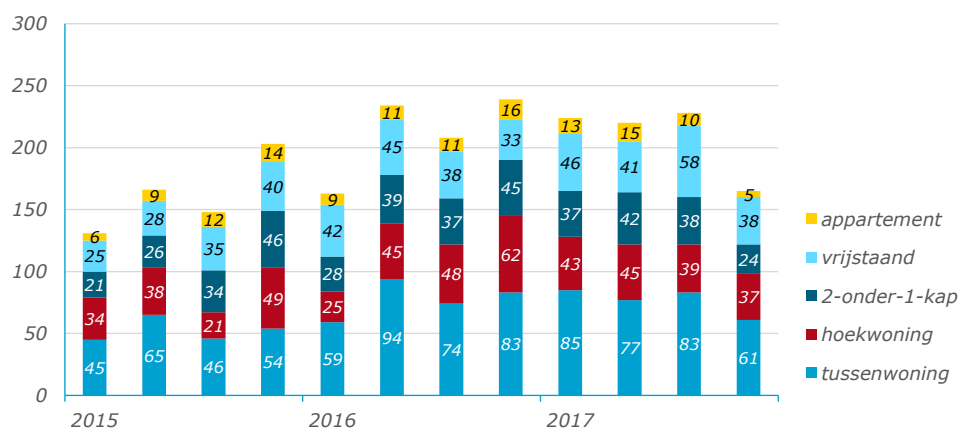
Aantal verkochte woningen in de lift, afvlakking eind 2017

- Het aantal verkochte woningen in de Hoeksche Waard is toegenomen van zo'n 150 begin 2015 tot 225 in 2017. Eind 2017 lijkt er een kentering op te treden. Dit komt wellicht door het afnemende aanbod van beschikbare woningen. De meeste woningen worden verkocht in de gemeenten Binnenmaas en Oud-Beijerland.
- Tussenwoningen worden het meest verkocht (35%), appartementen het minst (6%).

Figuur 10: Het aantal verkochte woningen naar gemeente, per kwartaal



Figuur 11: Het aantal verkochte woningen naar woningtype, per kwartaal



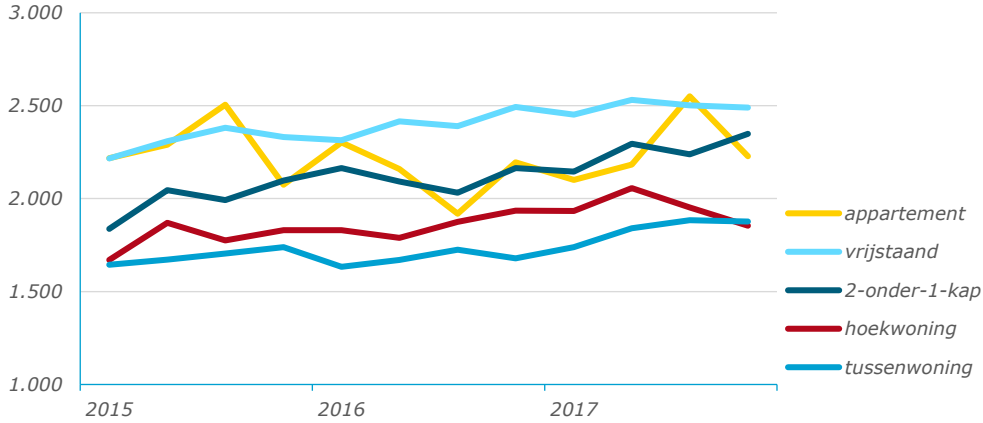
De transactieprijs stijgt geleidelijk

- De transactieprijs per m² (mediaan) laat voor alle woningtypen een stijgende lijn zien, met uitzondering van de appartementen (doordat het hierbij steeds om een beperkt aantal verkopen gaat).
- Deze toename komt minder duidelijk naar voren bij de 'normale' transactieprijs (mediaan). Die van de vrijstaande woningen liep op tot halverwege 2017 op, en laat daarna een daling zien. De transactiepreisen voor de appartementen laat opnieuw een grillig patroon zien.
- Waar de (mediaan van de) transactieprijs per type woning in 2015 zo'n 5% onder de vraagprijs lag, komt het verschil eind 2017 in de buurt van de 0%. De transactieprijs van vrijstaande woningen en appartementen ligt nog wel iets onder de vraagprijs (respectievelijk 2% en 1%).

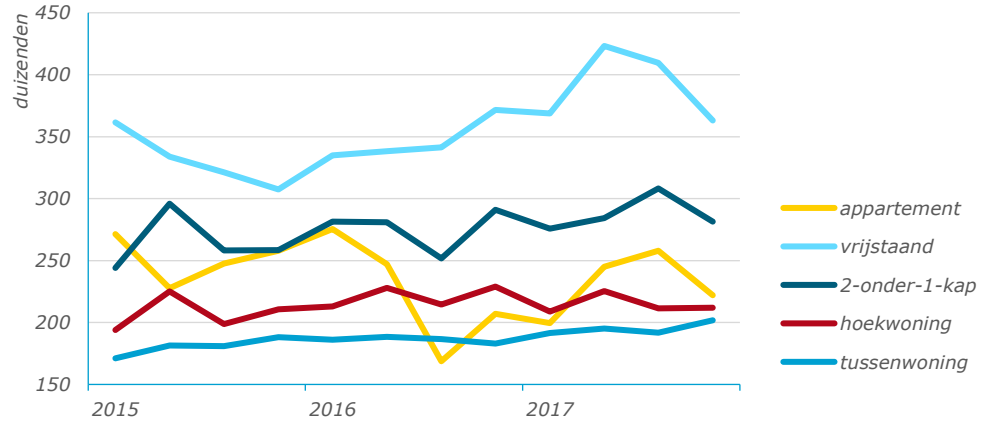
i

Sommige woningtypen (appartementen, hoekwoningen) worden in kleine aantallen verkocht, of soms een heel kwartaal niet. Een lijngrafiek met de mediaan van de transactieprijs (per m²) of het aantal verkooptijden per afzonderlijke gemeente zou daardoor een zeer grillig patroon vertonen. Dit hebben we ondervangen door de vijf gemeenten samen te nemen, waarbij we elk woningtype wegen op basis van het aantal verkochte woningen in elke gemeente.

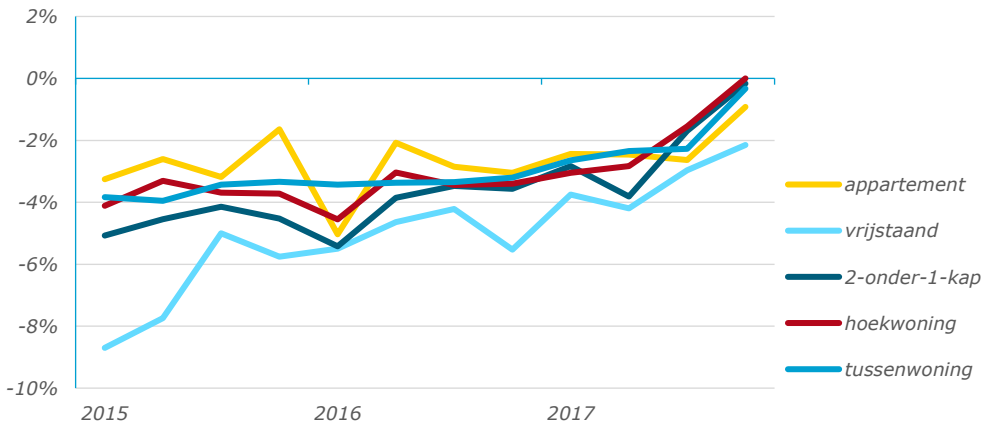
Figuur 12: De transactieprijs per m² (mediaan)



Figuur 13: De transactieprijs (mediaan), per kwartaal



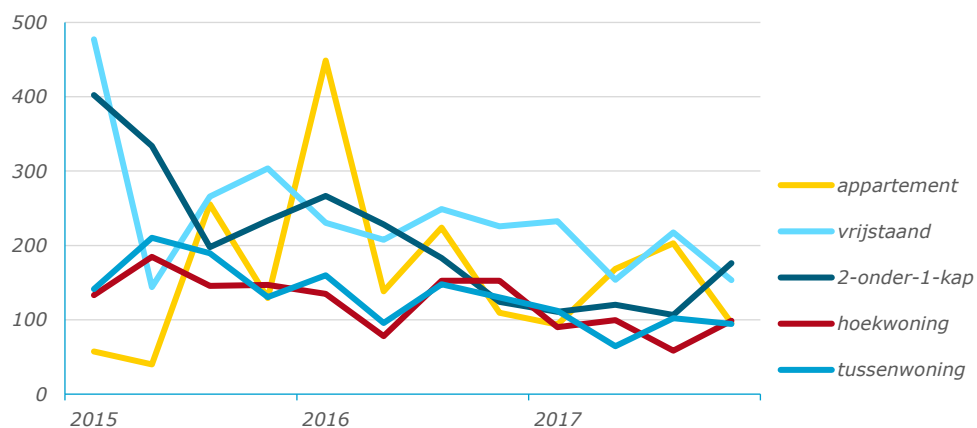
Figuur 14: Verschil vraagprijs-transactieprijs (mediaan)



Verkooptijd neemt af

- De mediaan van het aantal verkooptijden laat tot begin 2016 een grillig patroon zien vanwege het lage aantal verkopen. Voor de appartementen geldt dit voor alle drie jaren; voor hoek-, tussen-, 2-onder-1-dak en vrijstaande woningen zien we de laatste twee jaar een steeds kortere verkooptijd.

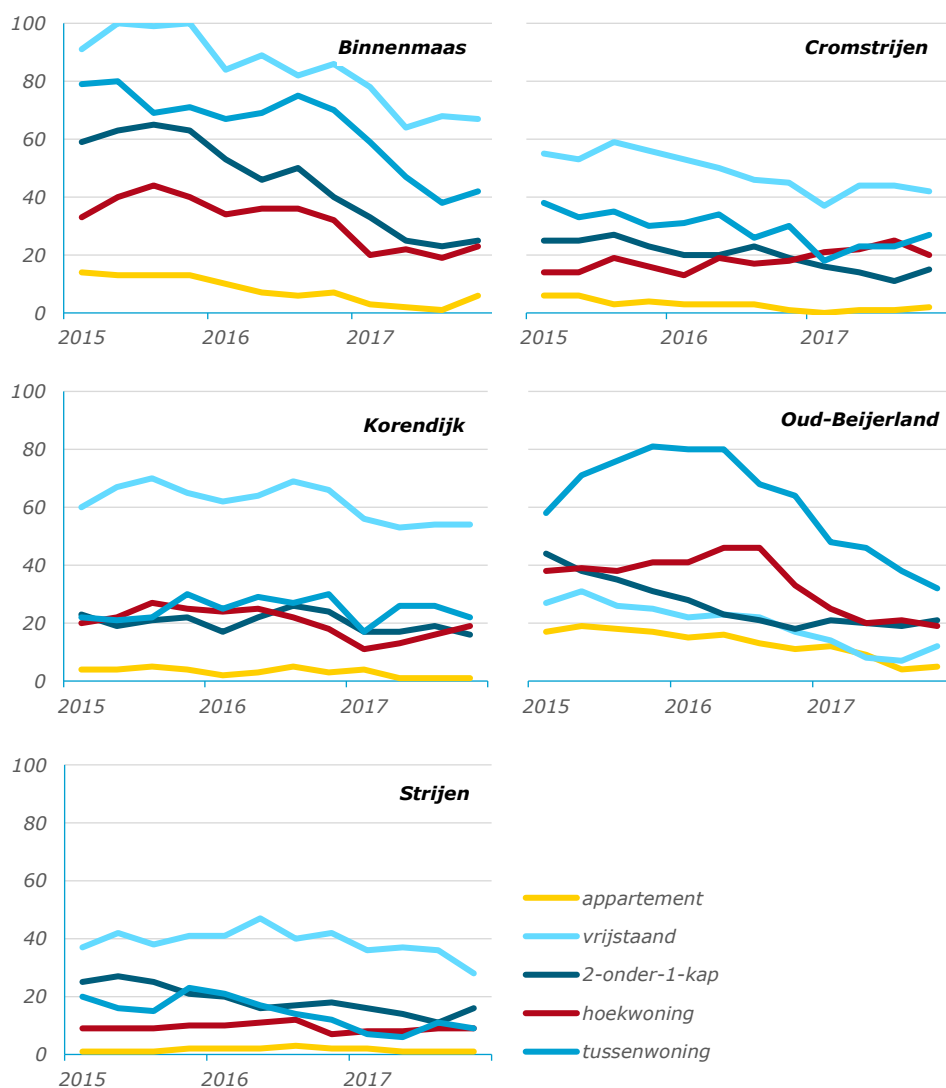
Figuur 15: Aantal verkooptdagen (mediaan)



Aantal te koop staande woningen daalt

- In de Hoeksche Waard daalde het aantal te koop staande woningen van 818 begin 2015 naar 533 eind 2017 (-35%).
- In Binnenmaas en Oud-Beijerland daalt het aantal te koop staande woningen het duidelijkst; in de overige drie gemeenten daalt het aantal heel voorzichtig.

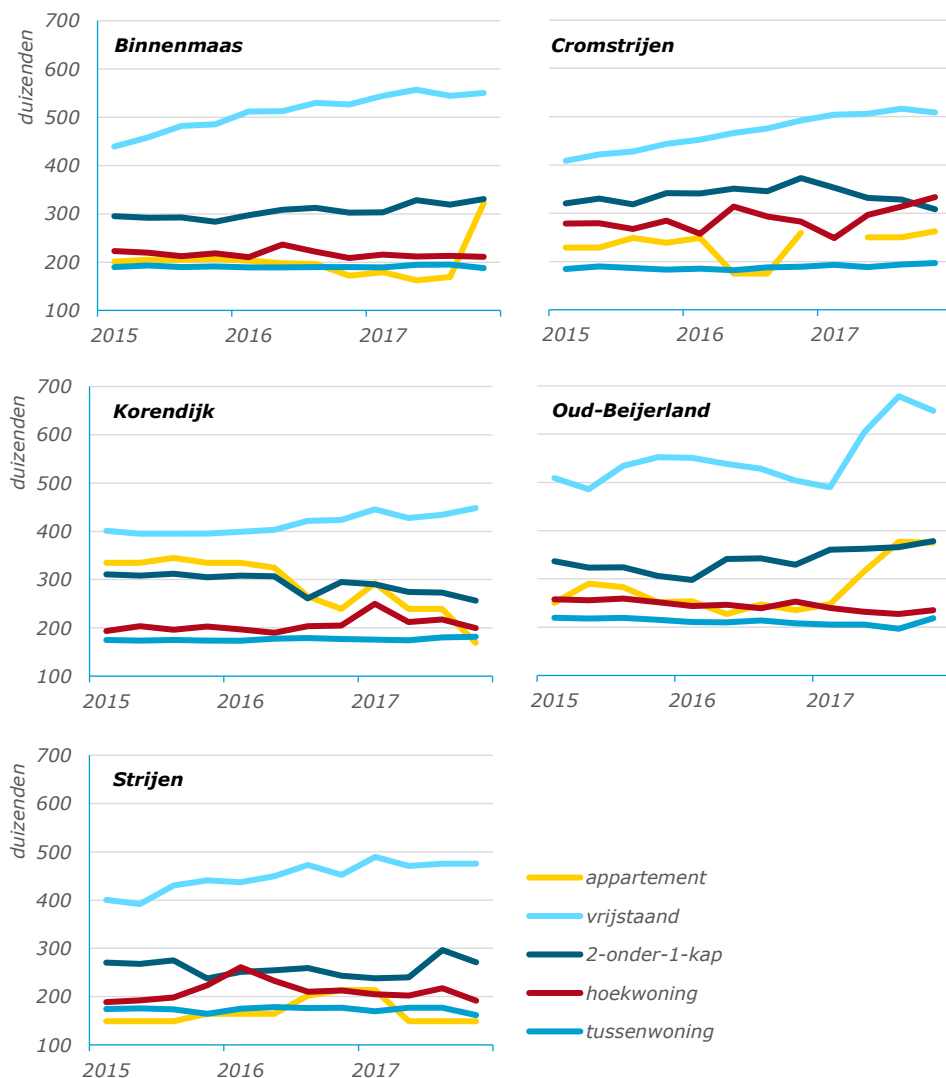
Figuur 16: Aantal te koop staande woningen, per gemeente



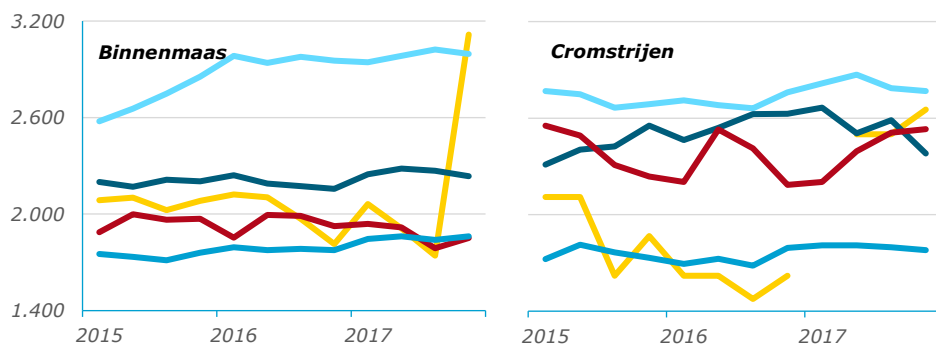
Vraagprijzen

- Van de vrijstaande woningen stijgt de vraagprijs (mediaan) in bijna alle gemeenten. Voor andere woningtypen blijft het globaal gelijk.
- Ditzelfde beeld zien we bij de vraagprijs per m² (mediaan). Hier is wel een stijging bij de 2-onder-1-kappers.

Figuur 17: Vraagprijs (mediaan), per gemeente en woningtype



Figuur 18: Vraagprijs per m² (mediaan), per gemeente en woningtype



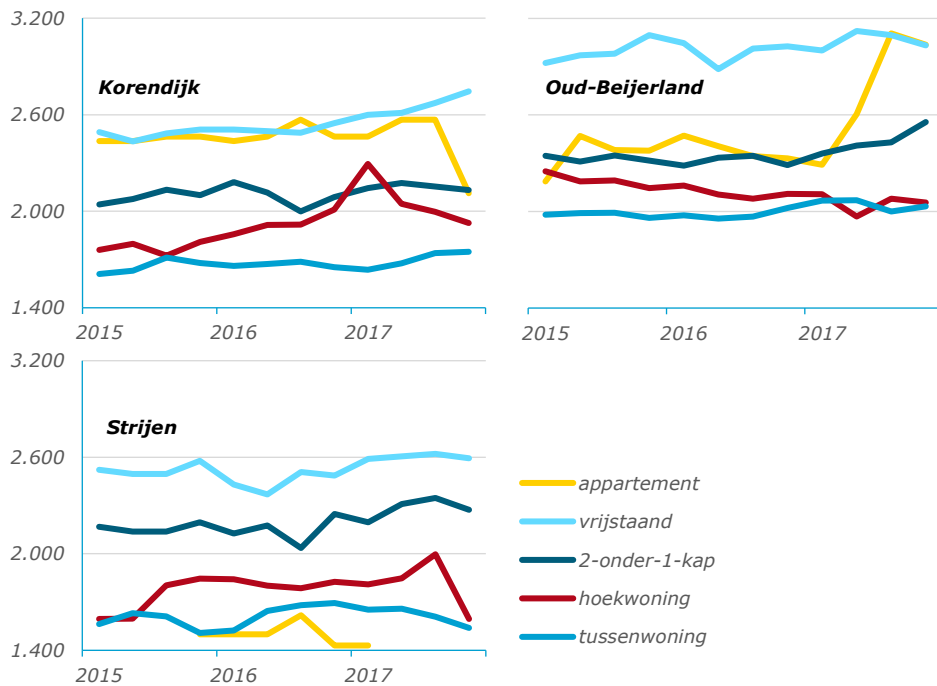
De lijnen die over de appartementen gaan, vertonen geregeld een wat grillig patroon. Dit komt doordat er weinig van te koop staan. De waarde van de mediaan wordt dan bepaald door enkele objecten, of soms ontbreekt die geheel (zoals bij Cromstrijen in het eerste kwartaal van 2017).

Het OCD streeft naar hoge kwaliteit van de informatie in deze factsheet. Heeft u nog suggesties of aanvullingen, laat het ons dan weten.

dr. Bart van der Aa
drs. Jan Schalk
 juni 2018

Postbus 619
 3300 AP Dordrecht
 (078) 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
 www.onderzoekcentrumdrechtsteden.nl

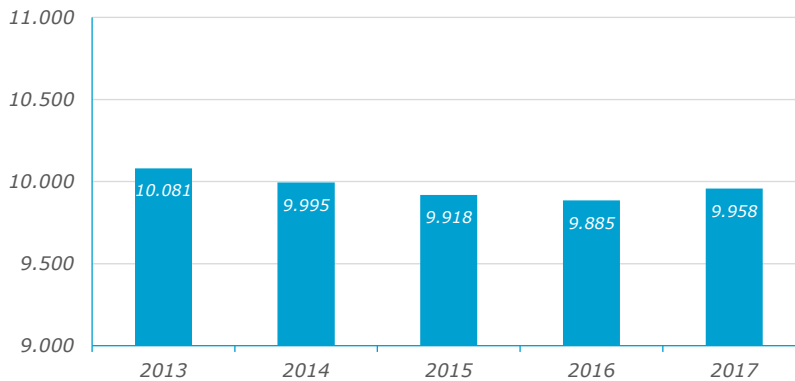


5 Woningbouwcorporatie

We staan ten slotte stil bij het aantal woningen dat in het bezit is van woningcorporatie HW Wonen, alsmede de veranderingen in hun bestand zoals we die uit hun jaarverslag halen.

- Het woningbestand van de woningcorporatie daalt tot 2016 geleidelijk. Dan zien we een trendbreuk en groeit het bestand voor het eerst weer (met ruim 70 woningen).
- De groei komt met name door nieuwbouw in 2016.

Figuur 19: Aantal woningen in bezit van corporatie HW Wonen, per 1.1.



Figuur 20: Wijzigingen in woningbestand van corporatie HW Wonen

