



Woningbehoeftenonderzoek Hoeksche Waard “woonwensen in beeld”

T.b.v. Samenwerkingsorgaan De Hoeksche Waard

November 2010

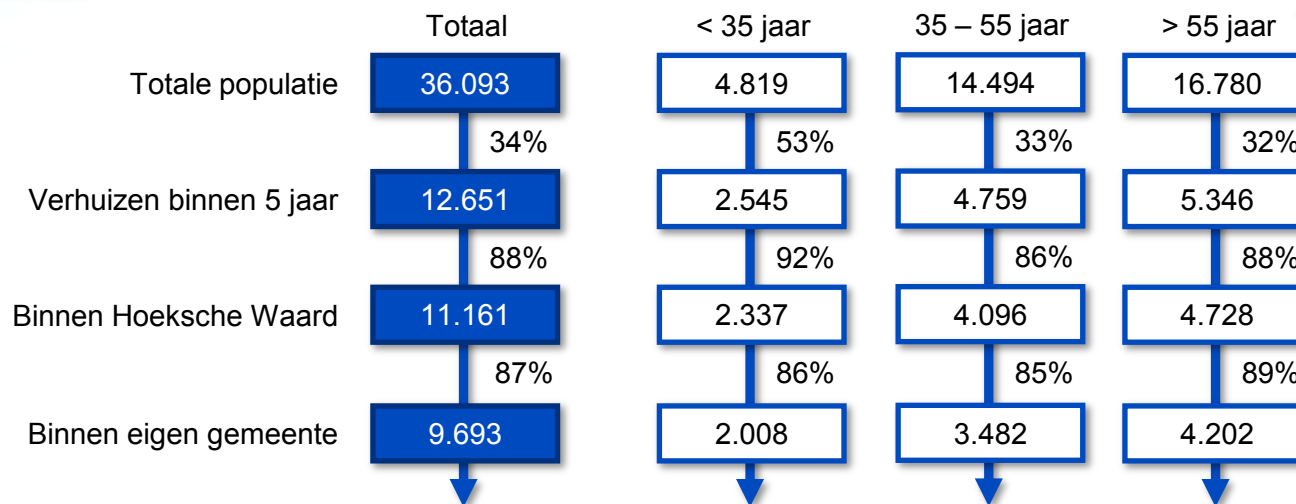
- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving

Achtergrond

- Eén van de onderdelen uit het uitvoeringsprogramma, behorend bij de woonvisie van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, is een woningbehoefteonderzoek. In dit kader zijn in oktober 2010 ruim 6.000 huishoudens in de Hoeksche Waard (telefonisch en online) ondervraagd over hun verhuiscapaciteit en woonwensen. Ook experts in de woningmarkt in de Hoeksche Waard zijn in dit onderzoek betrokken.
- Bij deze totaalrapportage met uitsplitsingen op gemeenteniveau behoren los verdiegingsrapporten per gemeente met resultaten op kernniveau.
- In deze managementsamenvatting worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek beschreven en voorzien van aanbevelingen van USP Marketing Consultancy.

Binding met eigen gemeente erg groot

- Ruim een derde van de huishoudens (34%) in de Hoeksche Waard wil binnen nu en vijf jaar wellicht verhuizen.
- De verhuiscapaciteit is het hoogst onder jongeren (jonger dan 35 jaar), dit is echter absoluut gezien de kleinste groep waardoor de absolute verhuiscapaciteit onder de overige groepen aanzienlijk groter is.
- De meeste verhuiscapaciteitsgenieten willen binnen de Hoeksche waard verhuizen (88%) en daarvan willen de meeste zelfs binnen de eigen gemeente verhuizen (87%). Dit komt er op neer dat ruim driekwart (76%) van de verhuiscapaciteitsgenieten binnen de eigen gemeente wil verhuizen. Deze cijfers laten zien dat de inwoners van de Hoeksche Waard erg gebonden zijn aan en verbonden zijn met de Hoeksche Waard.
- De absolute cijfers in de figuur op de volgende pagina geven de bovengrens aan (het maximaal aantal verhuiscapaciteitsgenieten). Het daadwerkelijke verhuisgedrag wordt namelijk door meerdere factoren bepaald dan alleen de verhuiscapaciteit. De locatie, de beschikbaarheid van de gewenste woning, de betaalbaarheid en de uitstraling van de woning zijn ook allemaal factoren die het daadwerkelijk verhuisgedrag zullen beïnvloeden.



Oud-Beijerland favoriete gemeente voor verhuisgeniegnen buiten eigen gemeente

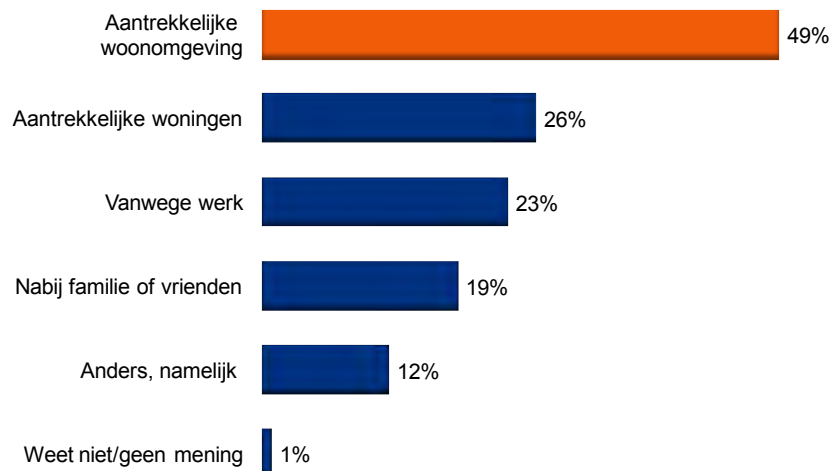
- De tabel laat zien dat Oud-Beijerland de meest favoriete gemeenten is voor huishoudens uit de Hoeksche Waard die buiten de eigen gemeente willen verhuizen maar binnen de Hoeksche Waard.
- In alle overige gemeente is de uitstroom veel groter dan te instroom. Dat wil zeggen dat er een negatief migratiesaldo zal ontstaan wanneer de instroom van buiten de Hoeksche Waard buiten beschouwing wordt gelaten.

	Totaal aantal verhuisgeniegnen	Verhuizen binnen gemeente	Instroom vanuit andere gemeenten	Uitstroom naar andere gemeenten of buiten HW	VHG binnen gemeente plus instroom
Binnenmaas	4.035	3.127	238	908	3.365
Cromstrijen	1.765	1.316	182	449	1.499
Korendijk	1.325	838	103	503	941
Oud-Beijerland	4.273	3.477	775	796	4.252
Strijen	1.191	815	120	377	935

Aantrekkelijke omgeving belangrijke pullfactor Hoeksche Waard

- Vier op de tien huishoudens is afkomstig van buiten de Hoeksche Waard (40%), dat wil zeggen zijn op eigen initiatief naar de Hoeksche Waard verhuisd. De voornaamste reden waarom men naar de Hoeksche Waard is gekomen, is voor deze vestigers de aantrekkelijke woonomgeving. Dit is ook volgens de geïnterviewde experts een sterk punt van de Hoeksche Waard.

Reden(en) waarom men naar de Hoeksche Waard is verhuisd



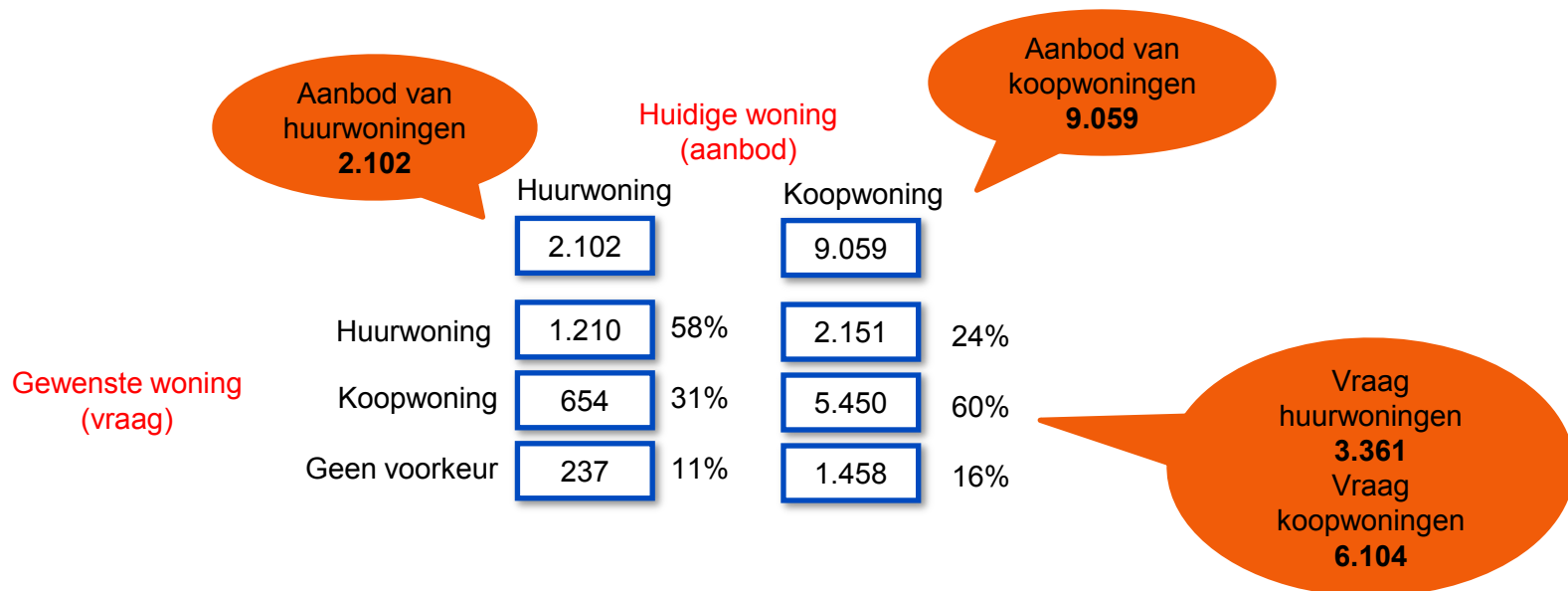
Jongeren willen koopwoning, senioren huurwoning

- In het algemeen is er meer belangstelling voor koopwoningen (54%). De belangstelling voor huurwoningen is vooral afkomstig van senioren (55 jaar en ouder). Opvallend is dat slechts 10% van de jongeren (onder de 35 jaar) de voorkeur hebben voor een huurwoning.

	Totaal		<35 jaar		35-55 jaar		>55 jaar	
	11.161		2.337		4.096		4.728	
Huurwoning	3.425	31%	240	10%	668	16%	2.434	51%
Koopwoning	6.035	54%	1.996	85%	2.929	72%	1.226	26%
Geen voorkeur	1.701	15%	101	4%	499	12%	1.068	23%

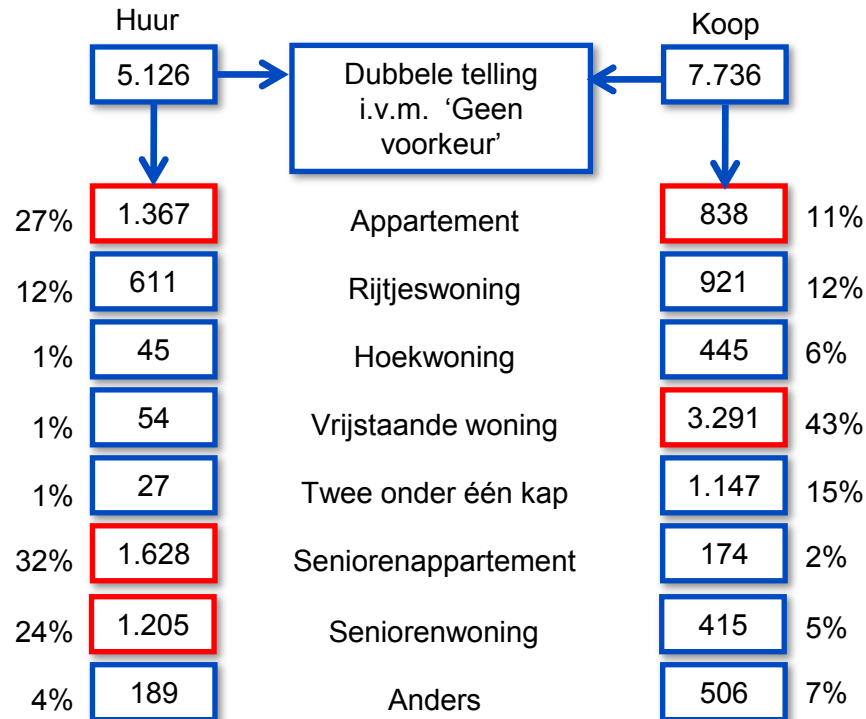
Vraag naar huurwoningen overtreft het aanbod

- Wanneer gekeken wordt naar de voorkeur voor huur of koop ten opzichte van de huidige woning, wordt duidelijk dat kopers vooral weer willen kopen (60%) en huurders vaak weer willen huren (58%). Toch wil bijna een kwart van de woning bezitters de volgende woning huren (24%). Het gaat dan met name om senioren die vaak als laatste stap van hun wooncarrière hun woning willen verzilveren. Omdat de groep verhuiscapabele woningbezitters groter is dan de groep verhuiscapabele huurders, zal dit resulteren in een tekort aan huurwoningen (met name voor senioren).



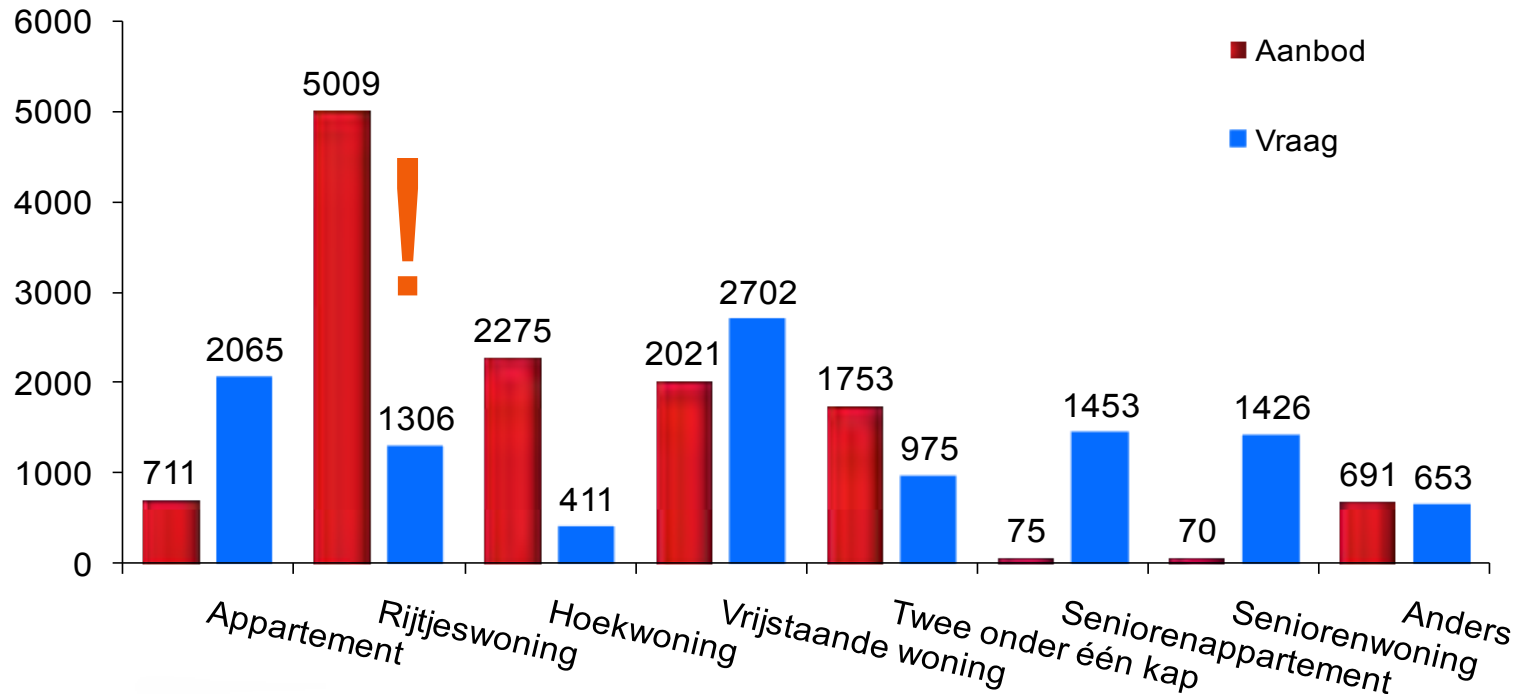
Naast (senioren)appartementen ook seniorenwoningen zeer geliefd

- Dat de vraag naar huurwoningen vooral afkomstig is van senioren komt ook naar voren als de gewenste type woning naar huur- of koopsegment wordt uitgesplitst. Binnen het huursegment is er de meeste vraag naar seniorenappartementen, gevolgd door appartementen en seniorenwoningen (met seniorenwoning wordt binnen dit onderzoek een grondgebonden woning bedoeld).
- Binnen het koopsegment is er vooral vraag naar vrijstaande en semivrijstaande woningen, maar ook een opvallend grote vraag appartementen. De vraag naar appartementen is bijna even groot als de vraag naar rijtjeswoningen.



Vraag en aanbod

- Nu inzichtelijk is gemaakt naar welke woning de verhuiscandidate willen verhuizen (vraag), kan dit afgezet worden tegen de woning die men achterlaat als men daadwerkelijk verhuist (aanbod).
- De onderstaande figuur laat zien dat indien alle verhuiscandidate zullen verhuizen naar hun gewenste woning er een groot overschot zal ontstaan aan rijtjeswoningen en een tekort aan (senioren)appartementen en seniorenwoningen.
- Hier dient nogmaals de opmerking bij geplaatst te worden dat het hier gaat om de absolute bovengrens. Niet elk huishouden dat verhuiscandidate is zal daadwerkelijk de stap nemen om te verhuizen.
- Omdat dit onderzoek niet ingaat op de instroom van buiten de Hoeksche Waard naar de Hoeksche Waard lijkt er een aanbodoverschot (bestaande bouw) te zijn. In werkelijkheid kan dit meevallen.



Beoordeling van voorzieningen in de omgeving

- In de volgende tabel is voor de vijf belangrijkste voorzieningen weergegeven hoeveel procent van de huishoudens van elke gemeente de afstand naar die voorziening als (te) ver beleeft.

% (Te) ver	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Winkels voor het directe levensonderhoud	18%	10%	17%	17%	15%
Huisarts / apotheek	11%	9%	17%	27%	14%
Geldautomaat	11%	12%	22%	24%	17%
Recreatiemogelijkheden/ groen	10%	17%	11%	9%	10%
Openbaar vervoer in de buurt/ bushalte	15%	12%	30%	6%	14%

- Het voorzieningenniveau en de beleving daarvan kan waardevolle informatie bieden wanneer bepaald moet worden waar er gebouwd gaat worden. Voor de aantrekkelijkheid van een nieuwbouwproject kan er voor gekozen worden om te bouwen in kernen waar het voorzieningenniveau al op peil is.
- Wel moet bij deze resultaten benadrukt worden dat het gaat om de beleving van de inwoners en niet om de daadwerkelijke afstand. Wanneer (in een stedelijker gebied) de meeste voorzieningen in de buurt zijn, is de beleving heel anders. Men zal een bepaalde voorziening dan sneller als te ver beschouwen dan in een minder stedelijk gebied.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het onderzoek heeft USP de volgende aanbevelingen:

- De sterke binding van inwoners met de Hoeksche Waard en de aantrekkelijke woonomgeving komen op verschillende plaatsen in het onderzoek naar voren als de sterktes van de Hoeksche Waard. Dit zijn resultaten waar de gemeenten trots op mogen zijn en zeker kunnen gebruiken in hun profilering richting vestigers van buiten de Hoeksche Waard.
- Oud-Beijerland komt uit het onderzoek naar voren als meest favoriete kern. Niet alleen willen de huishoudens uit Oud-Beijerland vaak in hun eigen gemeente blijven wonen maar ook de instroom vanuit andere gemeenten naar Oud-Beijerland is absoluut gezien het grootst.
- Uit het model van vraag en aanbod komt duidelijk naar voren dat het huidige aanbod niet geheel aansluit bij de wensen van senioren. De vraag onder senioren naar geschikte woningen lijkt groot te zijn (gelijkvloerse woningen in met name het huursegment). Het is echter een riskante onderneming om op dit moment alleen te richten op het bouwen van voor senioren geschikte woningen, aangezien de termijn waarop deze groep wil verhuizen uiterst onzeker is. Senioren gaan vaak pas verhuizen als het echt niet anders kan (vanwege gezondheid). Daarbij komt dat senioren in de keuze van hun woning en woonomgeving zeer kritisch zijn. Om ze eerder te laten verhuizen, zal het 'product' volledig op hun wensen moeten aansluiten.
- De vraag naar (senioren)appartementen en seniorenwoningen onder verhuiscandidate lijkt groter dan het huidige aanbod. Wanneer de doorstroming naar deze woningen op gang komt, zal er een overschot ontstaan aan eengezinswoningen (vooral in de koopsector en in mindere mate in de huursector). Het is niet mogelijk dit overschot op te vullen met de vraag vanuit de inwoners van de Hoeksche Waard. Om leegstand te voorkomen en de doorstroming te bespoedigen is het noodzakelijk dat het voor vestigers makkelijker wordt zich binnen de gemeenten te vestigen. Bijna één op de drie rijtjeswoningen die vrijkomen (als de gewenste verhuizing wordt gerealiseerd), hebben een geschatte WOZ-waarde onder de € 200.000. Dat is een reden om de kooprijsgrens die binnen de Hoeksche Waard gehanteerd wordt opnieuw te evalueren.
- Het zal gezien de grote discrepantie tussen de vraag naar woningen (woningen geschikt voor senioren) en het aanbod (rijtjeswoningen), niet mogelijk zijn om rekening te houden met de woonwensen van alle verhuiscandidate. Voor de Hoeksche Waard betekent dit concreet dat de woningen waar binnen nu en vijf jaar behoefte aan is, niet allemaal kunnen worden gerealiseerd. Er zal serieus gekeken moeten worden naar alternatieven voor nieuwbouw zodat oudere huishoudens langer in hun woning kunnen blijven. Het opplussen van woningen is een dergelijke alternatieve oplossing. Ook is het wellicht verzilveren van bepaalde typen woningen door de corporatie een mogelijk alternatief. Al zal hierbij sterk gelet moeten worden op prijs, geschiktheid binnen portefeuille en doelgroep (i.v.m. EU-beschikking).
- Voor het vitaal en aantrekkelijk houden van de gehele Hoeksche Waard is het tot slot heel belangrijk dat de gemeenten gaan samenwerken op het gebied van wonen en bouwen, hun plannen met elkaar afstemmen en elkaar zowel in voorzieningen als woningen voor bepaalde doelgroepen aanvullen en niet beconcurreren.

- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving

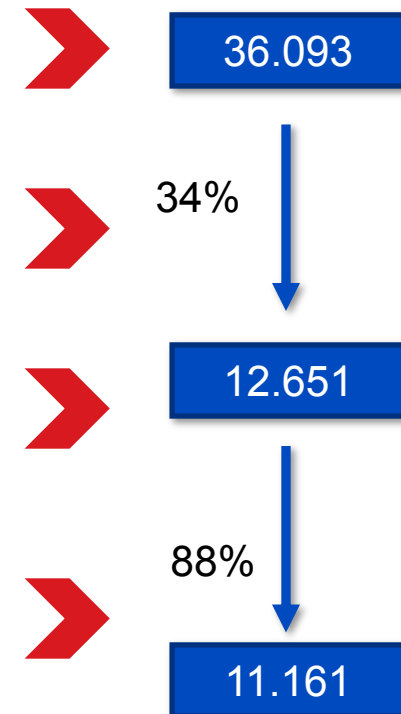
- Het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard, waarin de vijf gemeenten in de Hoeksche Waard zijn betrokken, heeft een regionale woonvisie 'samen voor kwaliteit' opgesteld. Eén van de onderdelen uit het uitvoeringsprogramma, behorend bij de woonvisie, is een woningbehoeftenonderzoek. Het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard heeft USP Marketing Consultancy gevraagd dit woningbehoeftenonderzoek, dat per kern inzicht moet bieden in de verhuiscapaciteit en de woonwensen van verschillende doelgroepen in de Hoeksche Waard, uit te voeren. Voor u ligt de totaalrapportage van dit woningbehoeftenonderzoek. Per gemeente is in een aparte rapportage nog een verdieplingslag gemaakt.
- Centrale onderzoeksvraag van dit woningbehoeftenonderzoek is:
 - *Welke woonwensen hebben inwoners van de kernen in de Hoeksche Waard en wat is hun verhuiscapaciteit?*
 - *Welke verhuisketens zijn er te definiëren en, afhankelijk van doorstroommogelijkheden, op welke doelgroepen moeten nieuw te bouwen woningen of herstructureringsprojecten gericht worden?*
- Om antwoord te kunnen geven op een dergelijke probleemstelling dient onder andere inzicht verkregen te worden in de kenmerken, omvang en woonwensen van de verschillende doelgroepen. Om te achterhalen in hoeverre deze vraag al ingevuld wordt door de huidige woningbouw en andere geplande projecten dient ook inzicht verkregen te worden in de huidige situatie en de concurrerende projecten.
- In deze onderzoeksverantwoording wordt kort de methode van onderzoek en de respons op het kwantitatieve gedeelte van het onderzoek toegelicht. Verder wordt een uitleg gegeven hoe resultaten van het onderzoek geëxtrapoleerd zijn naar de totale populatie in de verschillende gemeenten in de Hoeksche Waard en hoe figuren, tabellen en stroomdiagrammen gelezen moeten worden. In bijlage 1 is een schema weergegeven van de achtereenvolgens uitgevoerde stappen.



- Begin september 2010 is gestart met het onderzoek. Gezien de strakke planning heeft het afnemen van de diepte-interviews met experts parallel gelopen met het opstellen en afstemmen van de vragenlijsten.
- Na een aankondiging van het onderzoek in de lokale media, hebben begin oktober 2010 alle huishoudens (ruim 36.000) in de Hoeksche Waard en de ingeschreven woningzoekenden van HW Wonen onder de 35 jaar een brief gekregen met het verzoek online deel te nemen aan het onderzoek. In het overzicht op de volgende pagina is de online respons in totaal en per gemeente weergegeven. Hieruit blijkt dat 5.964 respondenten online de vragenlijst hebben ingevuld. Dit is een respons in de meeste gemeenten van 16%, wat zeer goed te noemen is.
- De steekproef van starters (ingeschreven niet-zelfstandigwonenden van HW wonen onder de 35 jaar) is aangevuld door na toestemming van de ouders thuiswonende verhuisgeneigde kinderen te ondervragen. De totale steekproef voor starters komt daarmee neer op 168 respondenten.
- Uit nadere analyse van de online respons is gebleken dat vrijwel alle doelgroepen (leeftijd, inkomen, huishoudsituatie, verdeling naar kernen) goed vertegenwoordigd zijn in de online respons. Echter vooral de jongere doelgroep (onder de 35 jaar) bleek in de meeste gemeenten iets ondervertegenwoordigd. Om de verdeling representatief per kern, per gemeente en per leeftijdsgroep te krijgen zijn er 353 aanvullende telefonische enquêtes uitgevoerd door het callcenter van USP (week 43 en 44 2010).
- In de tabel op de volgende pagina is naast de verdeling voor online en telefonische respons ook de verdeling van de steekproef naar leeftijd, inkomen en huishoudsituatie per gemeente weergegeven. Waar nog (kleine) verschillen zijn tussen de steekproef en de daadwerkelijke populatie in de verschillende gemeenten is een weging toegepast.
- De resultaten zijn verwerkt in SPSS en vervolgens geëxtrapoleerd naar daadwerkelijke aantallen huishoudens (zie uitleg pagina 15), zodat concreet het vraag en aanbod in de Hoeksche Waard gematcht kan worden.

RESPONS	POPULATIE	TOTAAL	BINNENMAAS	CROMSTRIJEN	KORENDIJK	OUD-BEIJERLAND	STRIJEN	STARTERS
TELEFONISCH	-	353	90	44	81	138	0	0
ONLINE	-	5964	2028	846	756	1627	539	168
TOTAAL	-	6317	2118	890	837	1765	539	168
LEEFTIJD	POPULATIE	TOTAAL	BINNENMAAS	CROMSTRIJEN	KORENDIJK	OUD-BEIJERLAND	STRIJEN	STARTERS
Jonger dan 35 jaar	13%	13%	12%	11%	12%	15%	10%	100%
35 - 55 jaar	40%	40%	39%	40%	42%	38%	46%	0%
55 jaar en ouder	46%	48%	49%	49%	46%	47%	44%	0%
HUISHOUDSITUATIE	POPULATIE	TOTAAL	BINNENMAAS	CROMSTRIJEN	KORENDIJK	OUD-BEIJERLAND	STRIJEN	STARTERS
Alleenstaand	-	13%	13%	12%	13%	14%	12%	-
Samenwonend of gehuwd zonder kinderen	-	43%	44%	48%	42%	40%	40%	-
Samenwonend of gehuwd met kinderen	-	39%	38%	37%	41%	40%	43%	-
Een ouder gezin	-	4%	4%	3%	3%	5%	4%	-
Wil niet zeggen	-	1%	1%	1%	1%	1%	1%	-
NETTO MAANDINKOMEN	POPULATIE	TOTAAL	BINNENMAAS	CROMSTRIJEN	KORENDIJK	OUD-BEIJERLAND	STRIJEN	STARTERS
Minder dan 1.100 euro	-	3%	2%	3%	4%	3%	2%	13%
Tussen de 1.100 en 1.700 euro	-	10%	10%	10%	12%	10%	13%	34%
Tussen de 1.700 en 2.400 euro	-	20%	22%	19%	20%	19%	20%	20%
Meer dan 2.400 euro	-	40%	40%	41%	39%	42%	38%	4%
Wil niet zeggen	-	26%	27%	27%	26%	26%	27%	28%

- Dit onderzoek geeft antwoord op de vraag wat de verhuiscapaciteit van de huishoudens in de Hoeksche Waard is, welke verhuisketens op gang worden gebracht en welke potentie er voor eventuele nieuwbouw is. De resultaten van het onderzoek worden daarom in deze rapportage geëxtrapoleerd naar daadwerkelijke aantal huishoudens. De stroomdiagrammen zijn als volgt opgebouwd.
- Elk stroomdiagram start met het totaal aantal huishoudens.
Voorbeeld: In totaal zijn er 36.093 huishoudens in de Hoeksche Waard (de totale onderzoekspopulatie).
- De percentages in de stroomdiagrammen geven vervolgens aan hoeveel van de ondervraagde huishoudens een bepaalde keuze heeft gemaakt.
Voorbeeld: 34% van de steekproef heeft gezegd (wellicht) te willen verhuizen binnen 5 jaar.
- Dit percentage wordt vervolgens doorberekend naar het totaal aantal huishoudens.
Voorbeeld: Wanneer 34% van alle huishoudens in de Hoeksche Waard (wellicht) binnen 5 jaar gaat verhuizen, komt dit neer op 12.651 verhuiscapaciteit huishoudens in de Hoeksche Waard.
- Met dit aantal wordt de volgende stap in het proces doorgerekend, zowel procentueel als wederom in concrete aantallen huishoudens enzovoorts.
Voorbeeld: 88% van de groep verhuiscapaciteit huishoudens zegt ook binnen de Hoeksche Waard te willen verhuizen, wat neerkomt om 11.161 huishoudens.
- Bij de interpretatie van deze absolute cijfers dient men rekening te houden met het feit dat deze alleen nog maar berekend zijn op basis van de verhuiscapaciteit. De daadwerkelijke beslissing om te verhuizen hangt grotendeels af van de gewenste locatie. Dit element speelt een grote rol binnen de beslissing al dan niet te verhuizen. Binnen dit onderzoek is daar geen rekening mee gehouden.





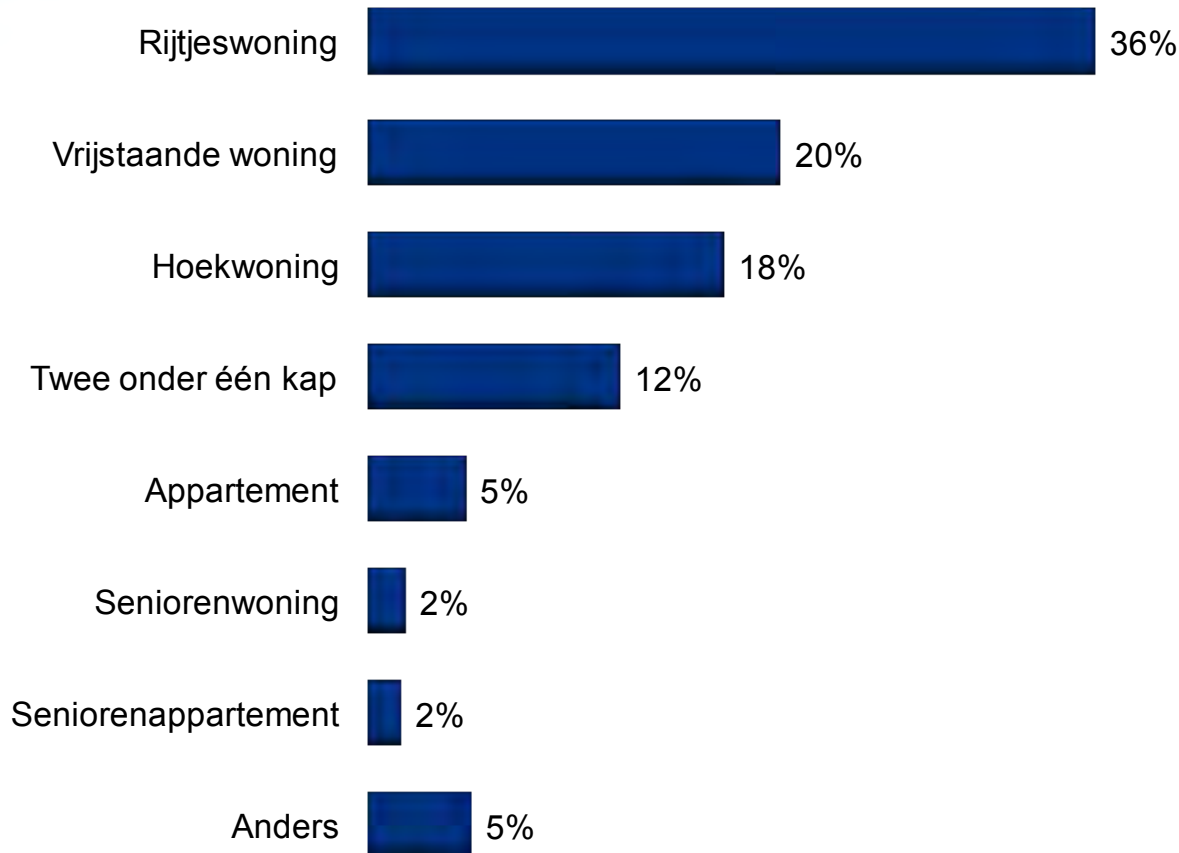
- De resultaten van de diepte interviews met experts uit de voorfase zijn verwerkt in de hiernaast weergegeven SWOT analyse van de Hoeksche Waard. Tevens zijn de resultaten verwerkt in de conceptvragenlijst en in de conclusies van deze rapportage.
- In de bijlage is een overzicht weergegeven met welke partijen een interview is afgenomen. Het verdient de aanbeveling de resultaten van het onderzoek te delen, te toetsen en verder uit te diepen bij en met deze partijen.
- Levensloopbestendige woning: het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Dit hoeven niet per definitie seniorenwoningen of –appartementen te zijn, maar ook andere gelijkvloerse woningen (appartementen, bungalows etc).

- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving

Huur- of koopwoning naar leeftijdsgroep en gemeenten

	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Huurwoning	25%	15%	23%	20%	17%	15%	23%	20%
Koopwoning	75%	85%	77%	80%	82%	84%	77%	80%

- Ruim driekwart van de ondervraagde huishoudens woont in een koopwoning.
- Jongeren (jonger dan 35 jaar) en senioren (55 jaar of ouder) wonen relatief vaker in een huurwoning.
- In Oud-Beijerland is de relatieve voorraad huurwoningen het grootst.
- In de bijlage is per gemeente de verdeling huur/koop opgenomen.



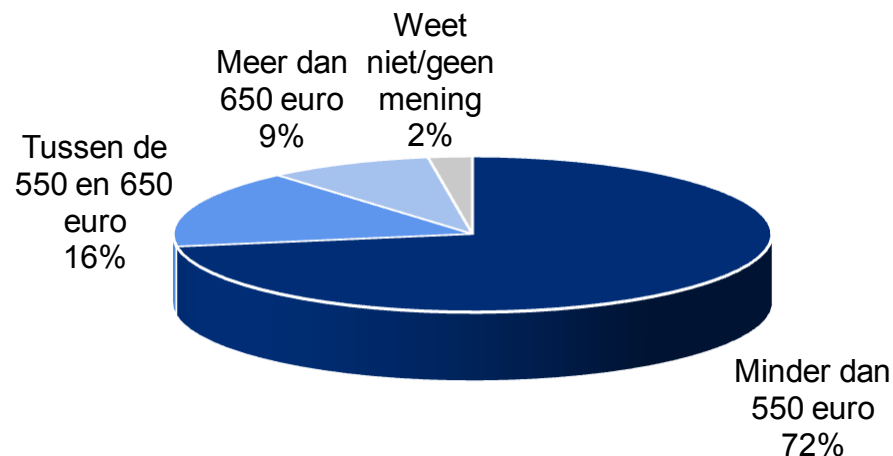
- Ruim een derde van de ondervraagde huishoudens woont in een rijteswoning. Nog eens een vijfde deel woont in een vrijstaande woning.
- De woningvoorraad in de Hoeksche Waard bevat slechts in kleine mate appartementen, seniorenappartementen en seniorenwoningen.

Soort woning naar leeftijdsgroep, gemeenten en huur- of koopwoning

	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Binnen- maas	Cromstrijen	Korendijk	Oud- Beijerland	Strijen	Huur	Koop
Rijteswoning	50%	38%	32%	35%	35%	29%	44%	31%	45%	34%
Hoekwoning	18%	19%	17%	17%	16%	15%	21%	15%	17%	18%
Twee-onder-éénkap	10%	14%	12%	13%	12%	13%	11%	13%	2%	15%
Vrijstaande woning	7%	21%	21%	21%	25%	30%	9%	31%	2%	25%
Appartement	10%	2%	6%	5%	2%	3%	8%	3%	12%	3%
Grondgebonden seniorenwoning	0%	0%	4%	1%	2%	4%	1%	1%	8%	0%
Seniorenappartement	0%	0%	3%	2%	2%	1%	2%	1%	7%	0%
Anders	5%	5%	5%	5%	6%	5%	5%	6%	6%	5%

- Jongeren wonen vaker in een rijteswoning of appartement dan overige leeftijdsgroepen en minder vaak in een vrijstaande woning.
- De woningvoorraad van Oud-Beijerland wijkt af van de overige gemeenten. Oud-Beijerland is dan ook een meer stedelijke gemeente dan de overige gemeenten. In deze gemeenten zijn relatief meer appartementen en rijteswoningen te vinden en minder vrijstaande woningen.

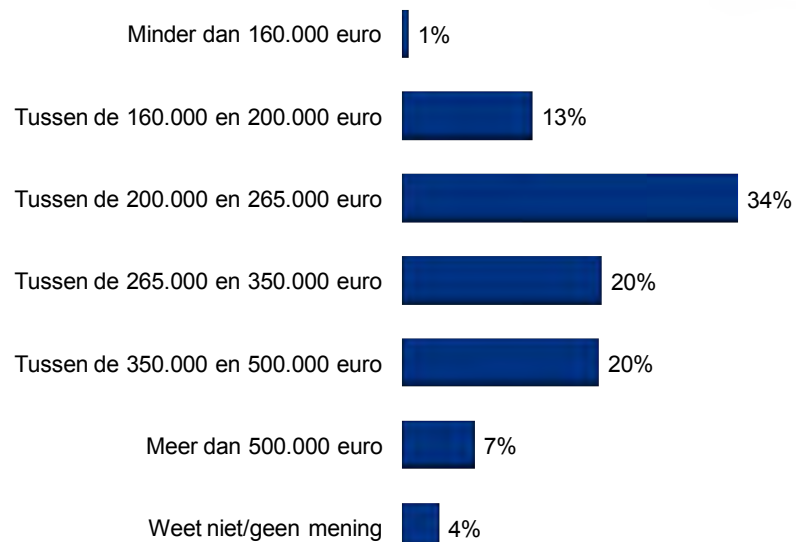
- Bijna driekwart van de huishoudens die een woning huren, betalen daar minder dan 550 euro in de maand voor.
- In Binnenmaas en Oud-Beijerland liggen de prijzen van huurwoningen gemiddeld iets hoger.
- Verder is ook te zien dat senioren relatief vaak een vrije sector woning huren in vergelijking met de overige leeftijdsgroepen.



Huurprijs naar leeftijdsgroep en gemeenten

	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Minder dan 550 euro	79%	75%	70%	73%	82%	87%	62%	82%
Tussen de 550 en 650 euro	12%	15%	17%	15%	15%	8%	22%	12%
Meer dan 650 euro	8%	6%	11%	9%	3%	4%	14%	1%
Weet niet geen mening	2%	3%	2%	3%	1%	2%	2%	5%

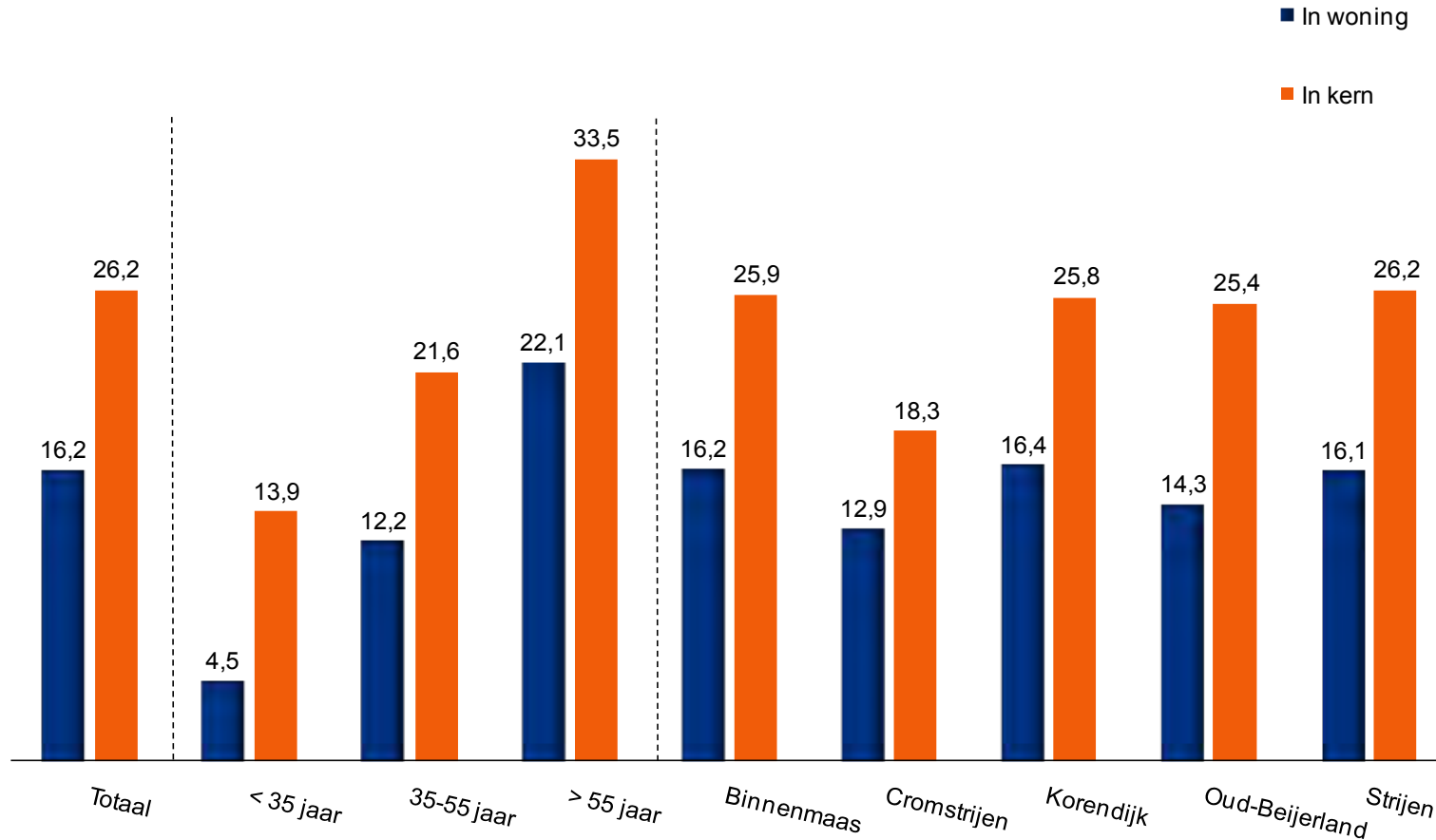
- Aan woningbezitters is gevraagd een schatting te geven van de WOZ-waarde van hun huidige woning.
- Volgens de woningbezitters zelf hebben de meeste woningen een waarde tussen de € 200.000 en € 500.000.



WOZ-waarde naar leeftijdsgroep en gemeenten

	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Minder dan 160.000 euro	1%	0%	1%	0%	1%	2%	1%	1%
Tussen de 160.000 en 200.000 euro	20%	12%	14%	14%	14%	19%	8%	17%
Tussen de 200.000 en 265.000 euro	52%	37%	30%	34%	35%	26%	44%	25%
Tussen de 265.000 en 350.000 euro	12%	20%	23%	22%	17%	20%	20%	21%
Tussen de 350.000 en 500.000 euro	8%	20%	22%	18%	20%	21%	20%	23%
Meer dan 500.000 euro	2%	7%	8%	8%	8%	7%	5%	11%
Weet niet/geen mening	5%	4%	3%	4%	5%	5%	3%	2%

Gemiddeld aantal jaar in huidige woning en kern (in jaren)



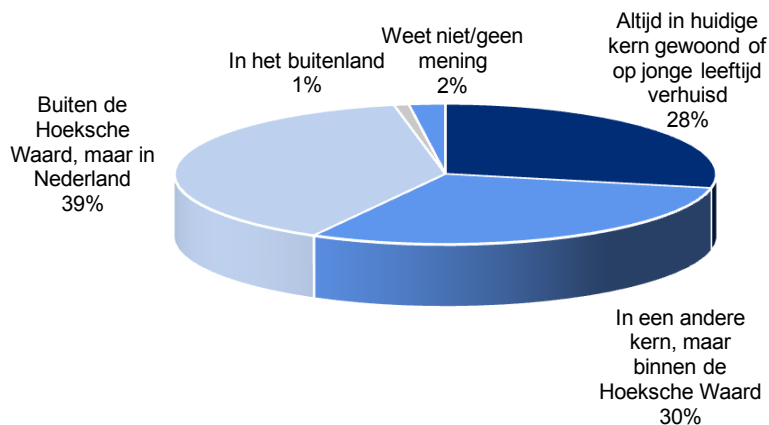
Volgens het WoON-onderzoek (VROM) woont de gemiddelde Nederlander 14,2 jaar in zijn huidige woning. Dit gemiddelde ligt in de Hoeksche Waard twee jaar hoger (16,2).

Huidige woonsituatie

Vorige woonplaats en redenen van verhuizen naar de Hoeksche Waard

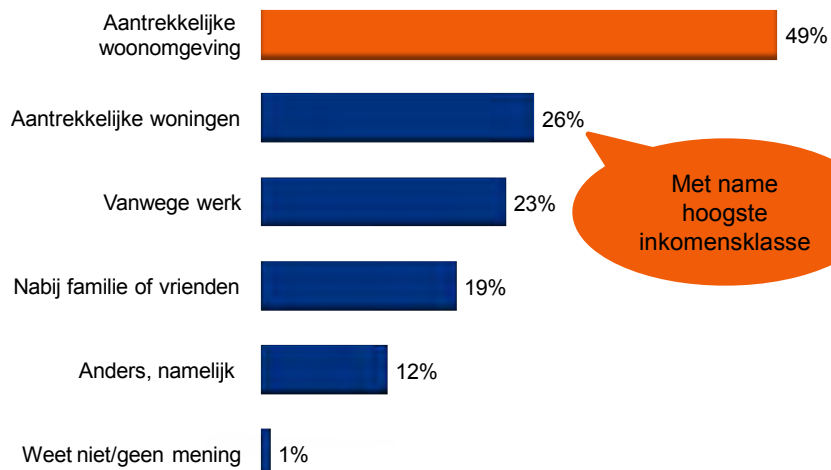
De onderstaande figuur laat zien dat ongeveer 40% van de huishoudens (op latere volwassen leeftijd) van buitenaf naar de Hoeksche Waard is verhuisd. Aan deze groep is gevraagd wat de voornaamste redenen zijn geweest om naar de Hoeksche Waard te verhuizen. Voor bijna de helft van de groep is dat onder andere de aantrekkelijke woonomgeving geweest.

Vorige woonplaats



Vorige woonplaats			
	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar
Altijd in huidige kern gewoond of op jonge leeftijd verhuisd	50%	32%	21%
In een andere kern, maar binnen de Hoeksche Waard	28%	28%	30%
Buiten de Hoeksche Waard, maar in Nederland	20%	37%	46%
In het buitenland	1%	1%	1%
Weet niet/geen mening	1%	2%	2%

Reden(en) waarom men naar de Hoeksche Waard is verhuisd



Waarom naar de Hoeksche Waard verhuisd			
	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar
Nabij familie of vrienden	45%	20%	14%
Vanwege werk	18%	21%	25%
Aantrekkelijke woningen	14%	22%	30%
Aantrekkelijke woonomgeving	36%	50%	49%
Anders, namelijk	15%	11%	10%
Weet niet/geen mening	3%	1%	1%

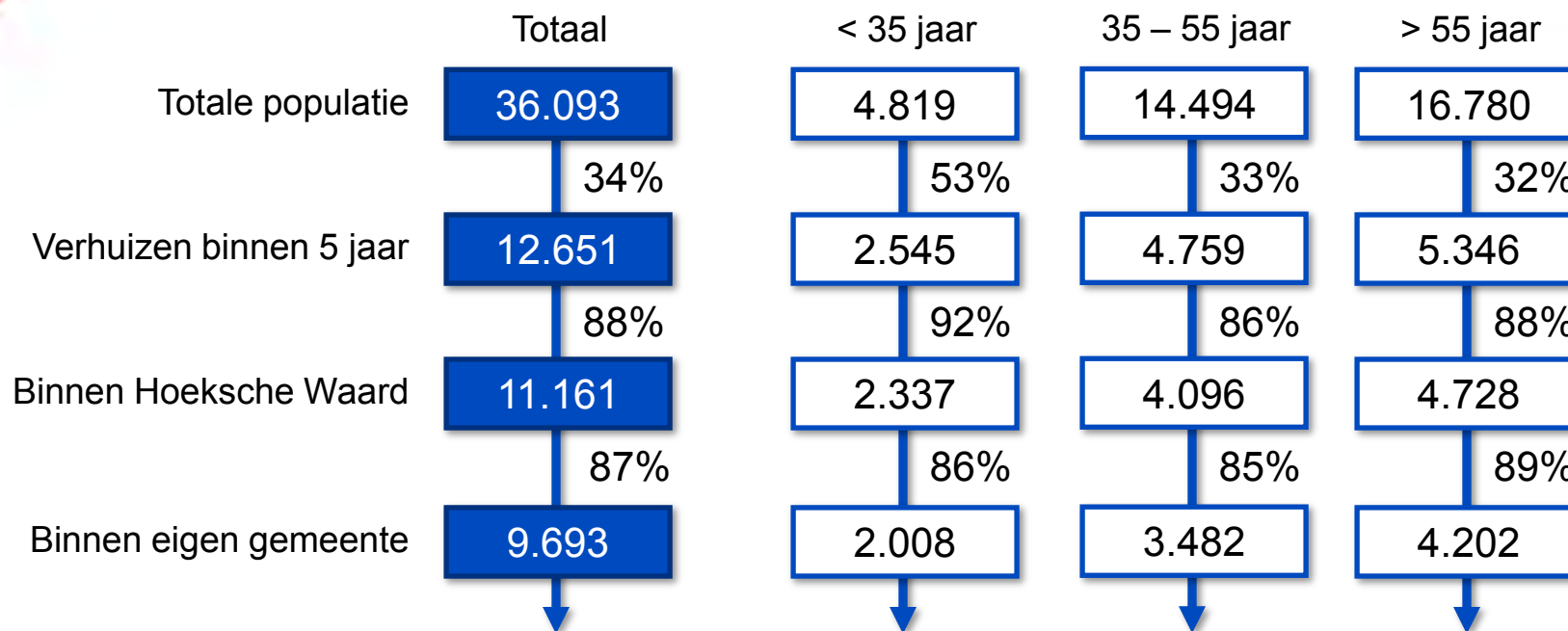
- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving

Verhuisgeneigdheid in de Hoeksche Waard

Totaal en per leeftijdsgroep

USP

Marketing Consultancy bv



Procentueel is de verhuisgeneigdheid het grootst onder jongeren (onder de 35 jaar). Deze groep is echter absoluut gezien het kleinst, waardoor de absolute verhuisgeneigdheid onder de andere leeftijdsgroepen groter is. Verder valt op dat de verhuisgeneigdheid onder 55-plussers nog relatief hoog is. Normaliter is de verhuisgeneigdheid onder deze groep veel lager dan onder de overige leeftijdsgroepen. Wel moet er bij vermeld worden dat de verhuisgeneigdheid van deze laatste groep het minst zeker is omdat de daadwerkelijke verhuizing afhangt van minder voorspelbare factoren zoals bijvoorbeeld de gezondheid.

Verder wordt hier duidelijk dat de binding met de Hoeksche Waard onder haar bewoners inderdaad erg sterk is. Bijna negen op de tien verhuisgeneigden wil binnen de Hoeksche Waard verhuizen waarvan de meeste zelfs binnen de eigen gemeente (87%). Dit komt er op neer dat 76% ($87\% \cdot 88\%$) van de verhuisgeneigden binnen de eigen gemeente wil verhuizen.

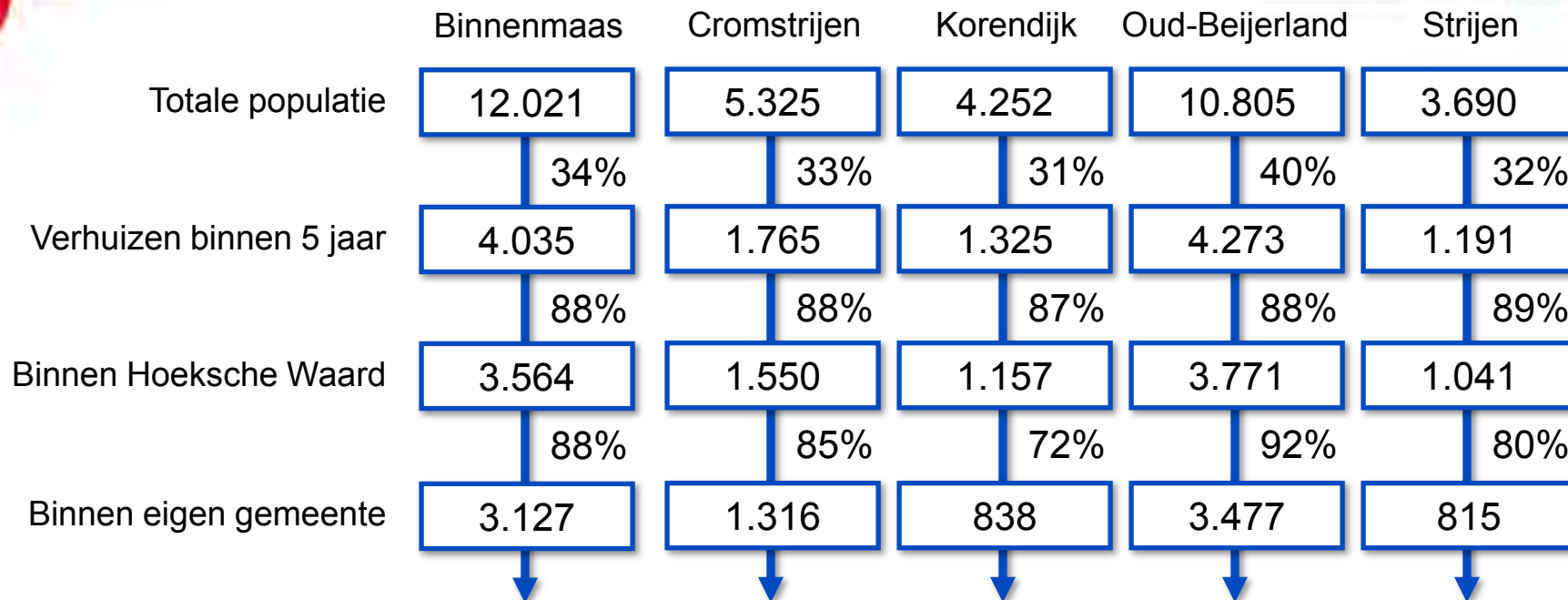
Onder de categorie 'Binnen de eigen gemeente' worden ook de verhuisgeneigden zonder voorkeur gerekend. De kans is namelijk groot dat deze binnen de eigen gemeente of regio verhuizen.

Verhuisgeneigdheid in de Hoeksche Waard

Per gemeente



Marketing Consultancy bv



Procentueel is de verhuisgeneigdheid het grootst onder huishoudens binnen de gemeente Oud-Beijerland (40%). In deze gemeente wonen wel relatief meer jongeren (jonger dan 35 jaar) maar het verschil met andere gemeenten is niet groot genoeg om dit verschil in relatieve verhuisgeneigdheid te verklaren. De omvang van het aantal huishoudens en de loyaliteit aan de eigen gemeente (92% van de verhuisgeneigden wil binnen de grenzen van de gemeente verhuizen) resulteren er in dat de groep verhuisgeneigden binnen de eigen gemeente in deze gemeente absoluut het grootst is.

In relatie tot de omvang van de totale populatie is de absolute verhuisgeneigdheid binnen de eigen gemeente in Korendijk het kleinst.

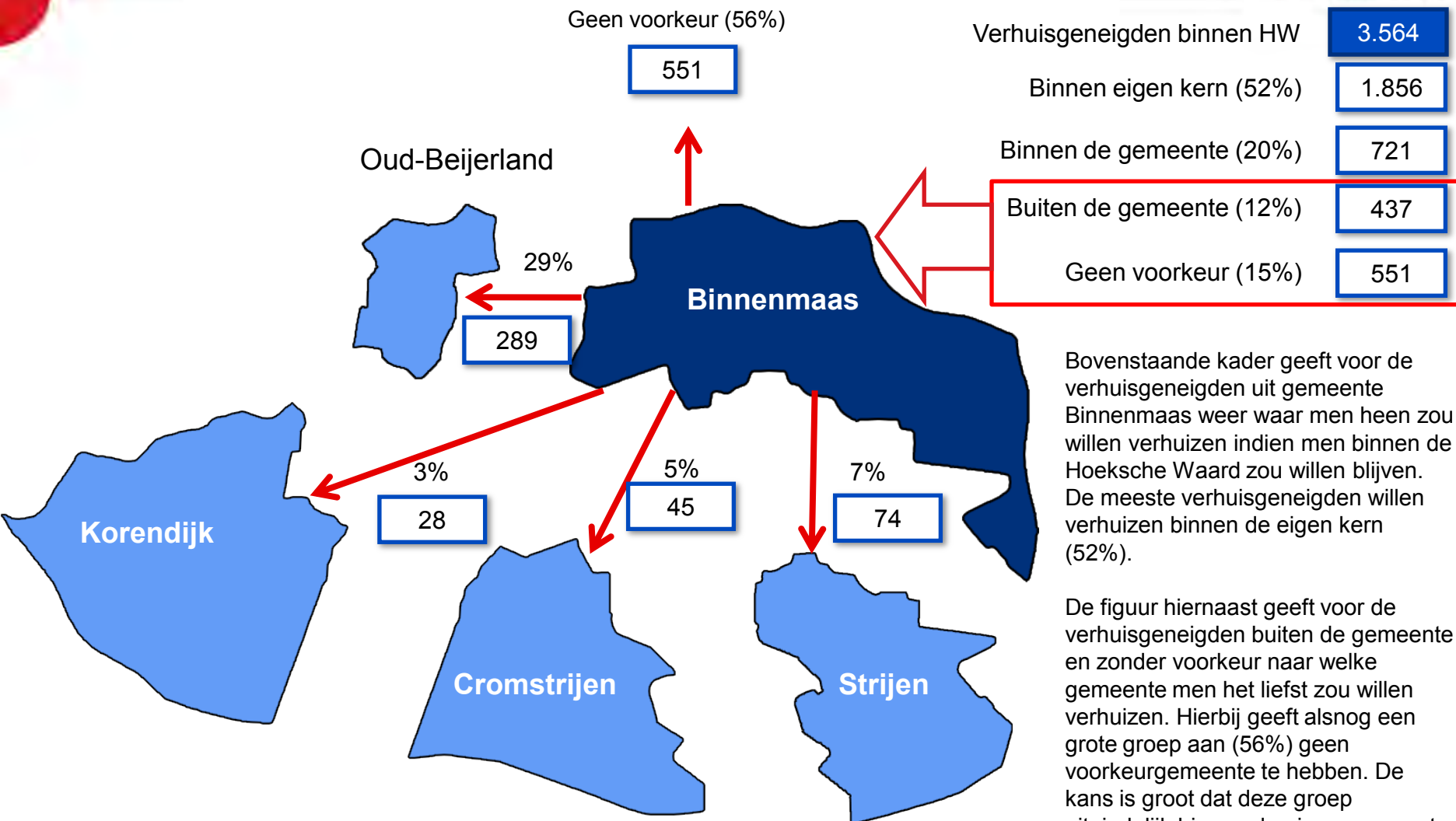
Verhuisgeneigdheid in de Hoeksche Waard

Verhuizen binnen de Hoeksche Waard



Marketing Consultancy bv

	Totaal		< 35 jaar		35 – 55 jaar		> 55 jaar	
Verhuisgeneigden binnen HW	11.161		2.337		4.096		4.728	
Binnen de kern	6.074	54%	1.295	55%	2.036	50%	2.743	58%
Binnen de gemeente	2.157	19%	486	21%	783	19%	887	19%
Buiten de gemeente	1.468	13%	328	14%	614	15%	525	11%
Geen voorkeur	1.462	13%	227	10%	663	16%	572	12%
Voorkeursgemeente								
Binnenmaas	235	8%	44	8%	108	8%	82	7%
Cromstrijen	181	6%	44	8%	60	5%	76	7%
Korendijk	103	4%	32	6%	36	3%	35	3%
Oud-Beijerland	778	27%	189	34%	277	22%	311	28%
Strijen	128	4%	44	8%	60	5%	23	2%
Geen voorkeur	1.506	51%	202	36%	735	58%	569	52%



Bovenstaande kader geeft voor de verhuigeneigden uit gemeente Binnenmaas weer waar men heen zou willen verhuizen indien men binnen de Hoeksche Waard zou willen blijven. De meeste verhuigeneigden willen verhuizen binnen de eigen kern (52%).

De figuur hiernaast geeft voor de verhuigeneigden buiten de gemeente en zonder voorkeur naar welke gemeente men het liefst zou willen verhuizen. Hierbij geeft alsnog een grote groep aan (56%) geen voorkeurgemeente te hebben. De kans is groot dat deze groep uiteindelijk binnen de eigen gemeente verhuist.

Verhuiscandidate binnen HW

1.550

Binnen eigen kern (62%)

963

Binnen de gemeente (9%)

138

Buiten de gemeente (15%)

233

Geen voorkeur (14%)

215

Geen voorkeur (43%)

191

Oud-Beijerland

Binnenmaas

Korendijk

41%

185

8%

36

3%

12

Cromstrijen

5%

24

Strijen

Ook binnen de gemeente Cromstrijen willen de meeste verhuiscandidate binnen de eigen kern verhuizen.

Van de 29% (14% en 15%) die geen voorkeur hebben of buiten de gemeente willen verhuizen, zijn de meesten van plan te verhuizen naar Oud-Beijerland (41%). Verder geeft 43% aan geen voorkeursgemeente te hebben.

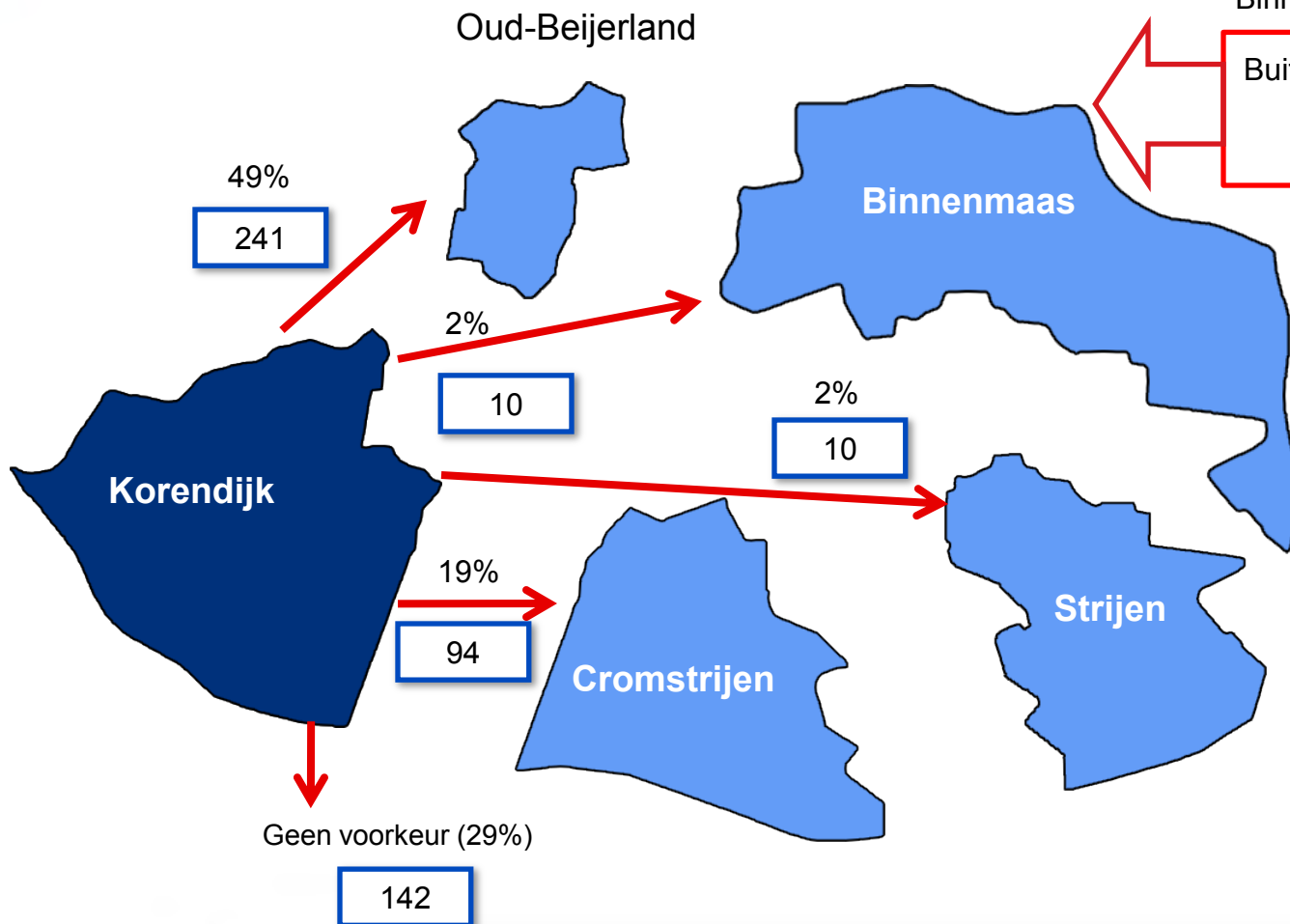
Verhuiscandidate binnen HW **1.157**

Binnen eigen kern (41%) **471**

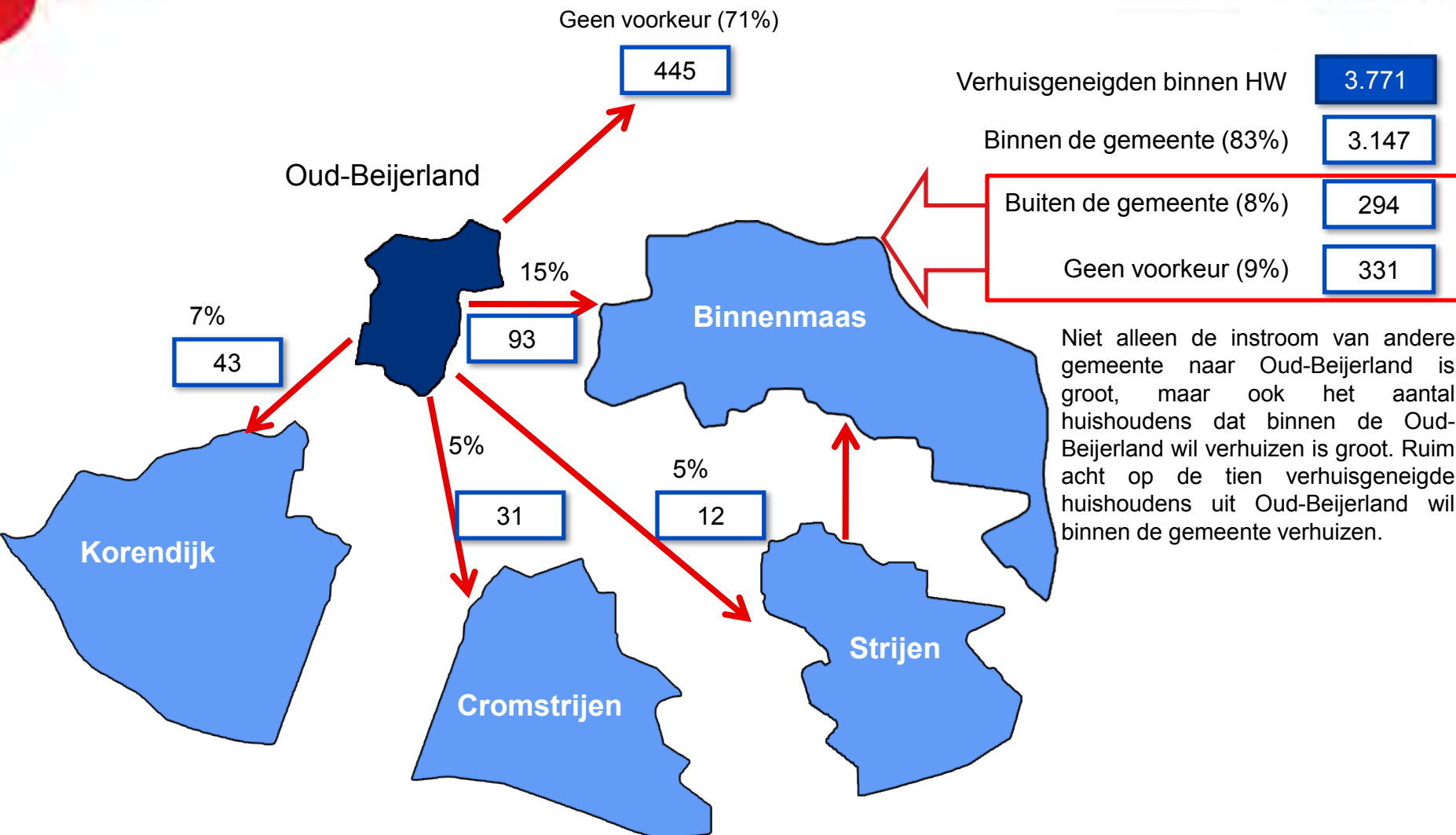
Binnen de gemeente (17%) **194**

Buiten de gemeente (28%) **319**

Geen voorkeur (15%) **173**



Ook in Korendijk is de verhuiscandidate richting Oud-Beijerland het grootst. Bijna de helft van de verhuiscandidate buiten de eigen gemeente of zonder voorkeur wil naar Oud-Beijerland verhuizen. Absoluut gezien komt dit neer op 241 huishoudens die zich vanuit Korendijk in Oud-Beijerland willen vestigen.



Verhuigeneigden binnen HW **1.041**

Binnen de gemeente (64%) **664**

Buiten de gemeente (20%) **212**

Geen voorkeur (16%) **151**

Binnen de gemeente Strijen wil bijna tweederde van de verhuigeneigden binnen de gemeente verhuizen.

Binnen de gemeente Strijen is de absolute uitstroom richting het aangrenzende Binnenmaas het grootst.

Geen voorkeur (44%)

158

Oud-Beijerland

Binnenmaas

Strijen

Korendijk

Cromstrijen

18%

66

27%

99

5%

20

5%

20

Totaaloverzicht verhuiscapaciteit en verhuisstromen

In- en uitstroom in absolute aantallen van en naar gemeente

Totaaloverzicht

	Totaal aantal verhuiscapaciteit (VHG)	Verhuizen binnen gemeente	Instroom naar gemeente vanuit andere gemeenten	Uitstroom naar andere gemeenten of buiten HW	VHG binnen gemeente plus instroom naar gemeente
Binnenmaas	4.035	3.127	238	908	3.365
Cromstrijen	1.765	1.316	182	449	1.499
Korendijk	1.325	838	103	503	941
Oud-Beijerland	4.273	3.477	775	796	4.252
Strijen	1.191	815	120	377	935

Het bovenstaande overzicht toont in de tweede kolom het aantal verhuiscapaciteit binnen elke gemeente. Dit zijn ook de verhuiscapaciteit die buiten de gemeente of de Hoeksche Waard willen verhuizen. Deze aantallen zullen gebruikt worden om in het volgende hoofdstuk het aanbod aan woningen vast te stellen.

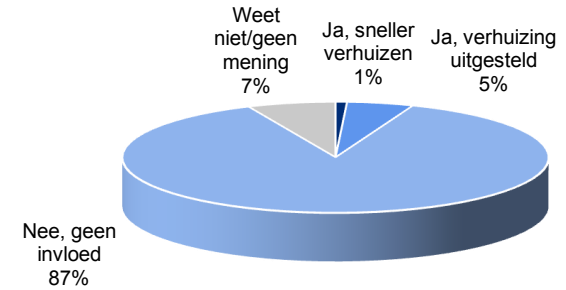
In de vierde kolom is de instroom vanuit de overige gemeenten binnen de Hoeksche Waard weergegeven. Voor Binnenmaas is dit bijvoorbeeld 36 huishoudens vanuit Cromstrijen, 10 huishoudens vanuit Korendijk, 93 huishoudens vanuit Oud-beijerland en 99 vanuit Strijen (de som maakt 238).

De vijfde kolom toont de uitstroom (totaal aantal verhuiscapaciteit minus het aantal verhuiscapaciteit dat binnen de gemeente wil verhuizen). Afgezien van de gemeente Oud-Beijerland, hebben alle gemeenten een negatief migratiesaldo (dat wil zeggen dat er meer mensen vertrekken dan dat er komen vestigen).

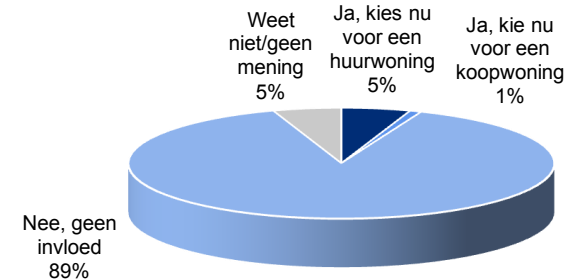
De laatste kolom toont het aantal verhuiscapaciteit binnen de gemeente aangevuld met de instroom vanuit de overige gemeenten. Deze aantallen zullen worden gebruikt in het volgende hoofdstuk om mee door te rekenen naar gewenste soort, type en prijzen van woningen en om de vraag te bepalen.

- De economische crisis heeft niet veel invloed op de verhuiscapaciteit van de bewoners van de Hoeksche Waard (87% zegt dat de economische crisis niet van invloed is op de verhuiscapaciteit). Ongeveer 5% van de verhuiscapaciteitsgenoten geeft aan dat men door de economische situatie nu een huurwoning preferereert, 1% wil hierdoor liever een koopwoning en 89% geeft aan dat de crisis hun keuze niet zal beïnvloeden. Jongeren prefereren nu wel vaker een huurwoning als gevolg van de economische crisis (11%). De crisis heeft ook invloed op de gewenste koop- of huurprijs. Bijna 1 op de 6 (15%) verhuiscapaciteitsgenoten kiest door de economische toestand voor een goedkopere woning. Deze resultaten laten zien dat de verhuiscapaciteit niet wordt beïnvloed door de economische crisis. Uit de praktijk blijkt echter dat het daadwerkelijke verhuiscapaciteitsgedrag wel wordt beïnvloed, in economisch onzekere tijden is er veel meer behoefte aan zekerheid en wordt de stap te gaan verhuizen minder snel genomen.
- Op de vraag welke elementen ervoor zouden zorgen dat men sneller verhuist, staat het beschikbaar komen van de gewenste type woning met 49% op één. Verder staan de volgende elementen in de top vijf:
 - Woning in de gewenste prijsklasse huur- of koopwoning komt beschikbaar (31%)
 - Huidige woning is verkocht (30%).
 - Woning beschikbaar in de gewenste wijk (19%)
 - Verkoopgarantie van de huidige woning (19%).

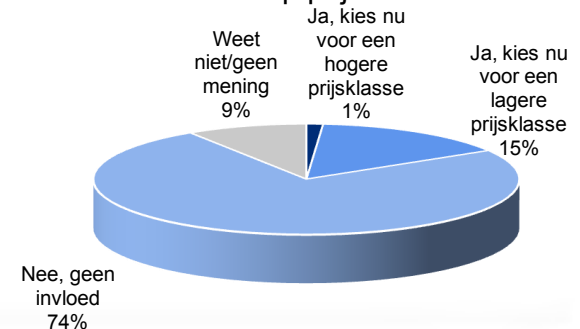
Invloed op verhuiscapaciteit



Invloed op keuze huur of koop

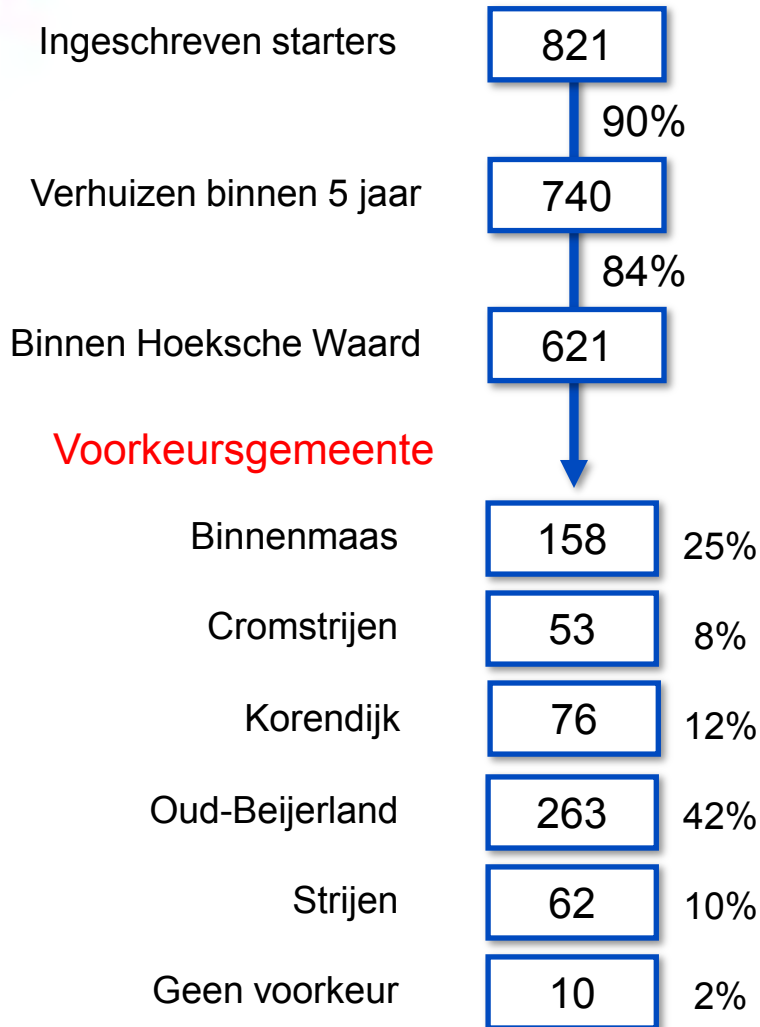


Invloed op prijsklasse



Kenmerken van verhuiscandidate

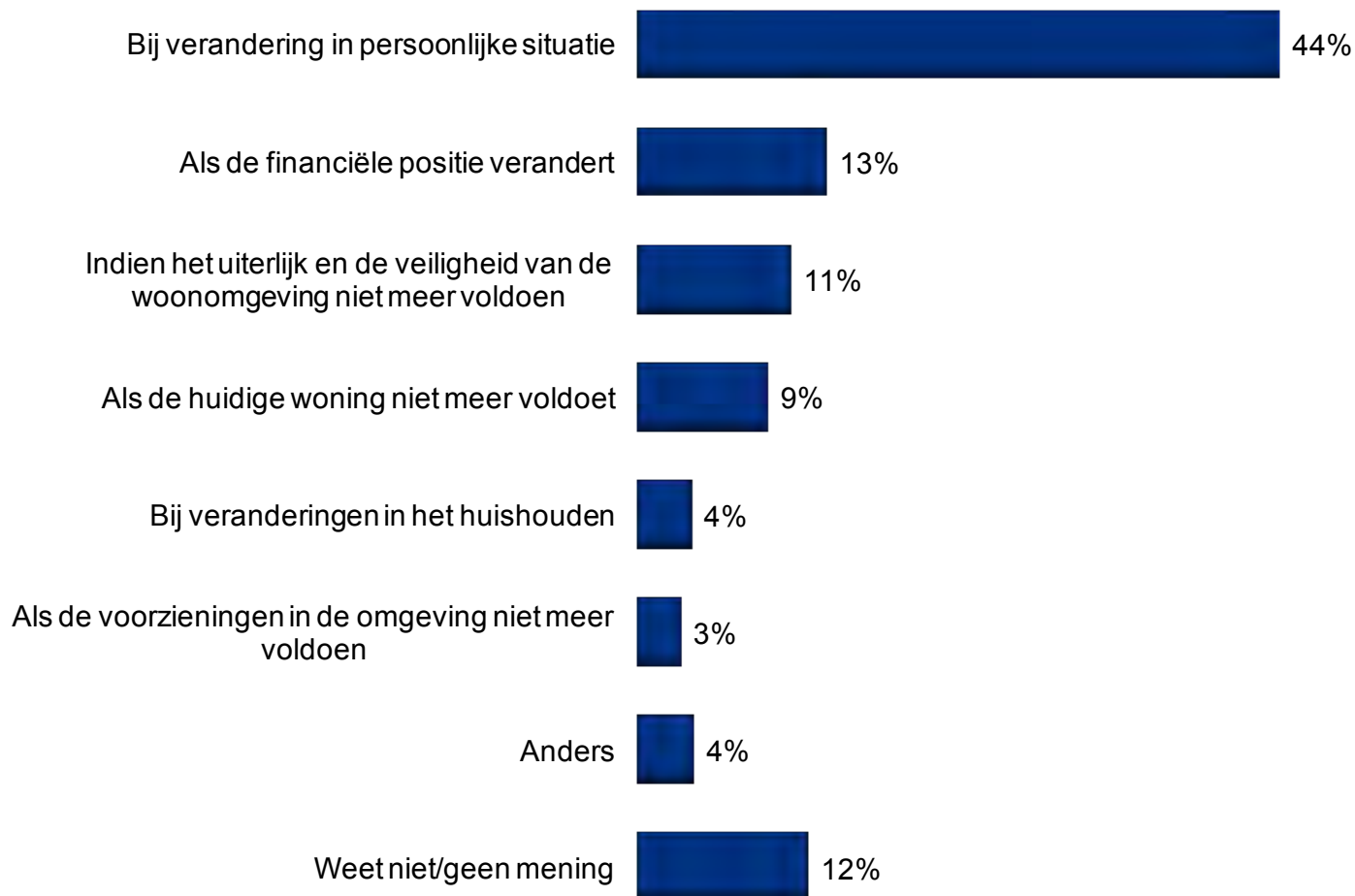
	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar
Huishoudsituatie	Alleenstaand (26%) Samenwonend of gehuwd zonder kinderen (39%) Samenwonend of gehuwd met kinderen (33%)	Samenwonend of gehuwd zonder kinderen (18%) Samenwonend of gehuwd met kinderen (60%)	Samenwonend of gehuwd zonder kinderen (70%)
Netto maandinkomen huishouden	Tussen de € 1.100 en € 1.700 (15%) Tussen de € 1.700 en € 2.400 (21%) Meer dan € 2400 (44%)	Tussen de € 1.100 en € 1.700 (9%) Tussen de € 1.700 en € 2.400 (17%) Meer dan € 2400 (49%)	Tussen de € 1.100 en € 1.700 (10%) Tussen de € 1.700 en € 2.400 (24%) Meer dan € 2400 (43%)
Soort woning	Huurwoning (35%) Koopwoning (65%)	Huurwoning (17%) Koopwoning (83%)	Huurwoning (14%) Koopwoning (86%)
Type woning	Rijtjeswoning (48%) Hoekwoning (16%) Appartement (16%)	Rijtjeswoning (42%) Hoekwoning (20%) Twee onder één kap (15%) Vrijstaande woning (14%)	Rijtjeswoning (33%) Vrijstaande woning (23%) Hoekwoning (17%) Twee onder één kap (16%)
Prijs koopwoning	€ 160.000 - € 200.000 (25%) € 200.000 - € 265.000 (55%) € 265.000 - € 350.000 (10%)	€ 160.000 - € 200.000 (10%) € 200.000 - € 265.000 (42%) € 265.000 - € 350.000 (22%) € 350.000 - € 500.000 (19%)	€ 160.000 - € 200.000 (14%) € 200.000 - € 265.000 (27%) € 265.000 - € 350.000 (25%) € 350.000 - € 500.000 (23%)
Prijs huurwoning	< € 550 (83%) € 550 - € 650 (10%) > € 650 (7%)	< € 550 (69%) € 550 - € 650 (18%) > € 650 (11%)	< € 550 (55%) € 550 - € 650 (27%) > € 650 (15%)
Verhuisaspecten	Huidige woning voldoet niet meer (35%) Veranderingen in het huishouden (28%) Veranderingen in de persoonlijke situatie (12%)	Huidige woning voldoet niet meer (29%) Veranderingen in het huishouden (22%) Veranderingen in de persoonlijke situatie (20%)	Veranderingen in de persoonlijke situatie (66%) Huidige woning voldoet niet meer (14%)



- Naast zelfstandige huishoudens binnen de Hoeksche Waard, vormen nog niet-zelfstandig wonenden ook een doelgroep binnen het onderzoek. Deze starters zijn enerzijds afkomstig uit het woningzoekende bestand van HW Wonen (niet-zelfstandig wonen en jonger dan 35 jaar), anderzijds is aan niet-zelfstandig wonenden de vraag voorgelegd of men thuiswonende kinderen heeft die waarschijnlijk binnen vijf jaar zelfstandig gaan wonen. Deze kinderen zijn vervolgens benaderd voor het onderzoek.
- Omdat op basis van de gegevens binnen dit onderzoek de exacte starterspopulatie niet exact is vast te stellen, is ervoor gekozen uit te gaan van het totaal aantal woningzoekende starters dat staat ingeschreven bij HW Wonen. Wel moet hier de kanttekening bij geplaatst worden dat dit een veel kleiner aantal is dan de werkelijke populatie.

Definitie starter: verhuiscapaciteit binnen de Hoeksche Waard die nog geen zelfstandige huishouden vormen en jonger zijn dan 35 jaar.





- Ook aan niet-verhuiscgenigden is gevraagd wat de voornaamste reden zou zijn om te verhuizen. Voor bijna de helft zijn dat veranderen in de persoonlijke situatie zoals een andere baan, met pensioen gaan, indien men niet meer zelfstandig kan blijven wonen enzovoorts.

- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving

Verhuigeneigden binnen de Hoeksche Waard

11.161

	Totaal		<35 jaar		35-55 jaar		>55 jaar
	11.161		2.337		4.096		4.728
Huurwoning	3.425 31%		240 10%		668 16%		2.434 51%
Koopwoning	6.035 54%		1.996 85%		2.929 72%		1.226 26%
Geen voorkeur	1.701 15%		101 4%		499 12%		1.068 23%

De bovenstaande figuur laat zien dat de belangstelling voor een huurwoning vooral afkomstig is van 55-plussers. Voor jongere leeftijdsgroepen is er vooral belangstelling voor een koopwoning. Landelijk gezien is voor huishoudens onder de 35 jaar het bezitten van een woning vaak het ideaalbeeld maar is deze groep wel bereid een huurwoning te overwegen. In de Hoeksche Waard is dit niet het geval, van de huishoudens onder de 35 jaar die naar een koopwoning willen verhuizen is slechts 14% bereid ook een huurwoning te overwegen.

Woonwensen verhuigeneigden binnen de Hoeksche Waard

Voorkeur huur- of koopwoning naar gemeente



Marketing Consultancy bv

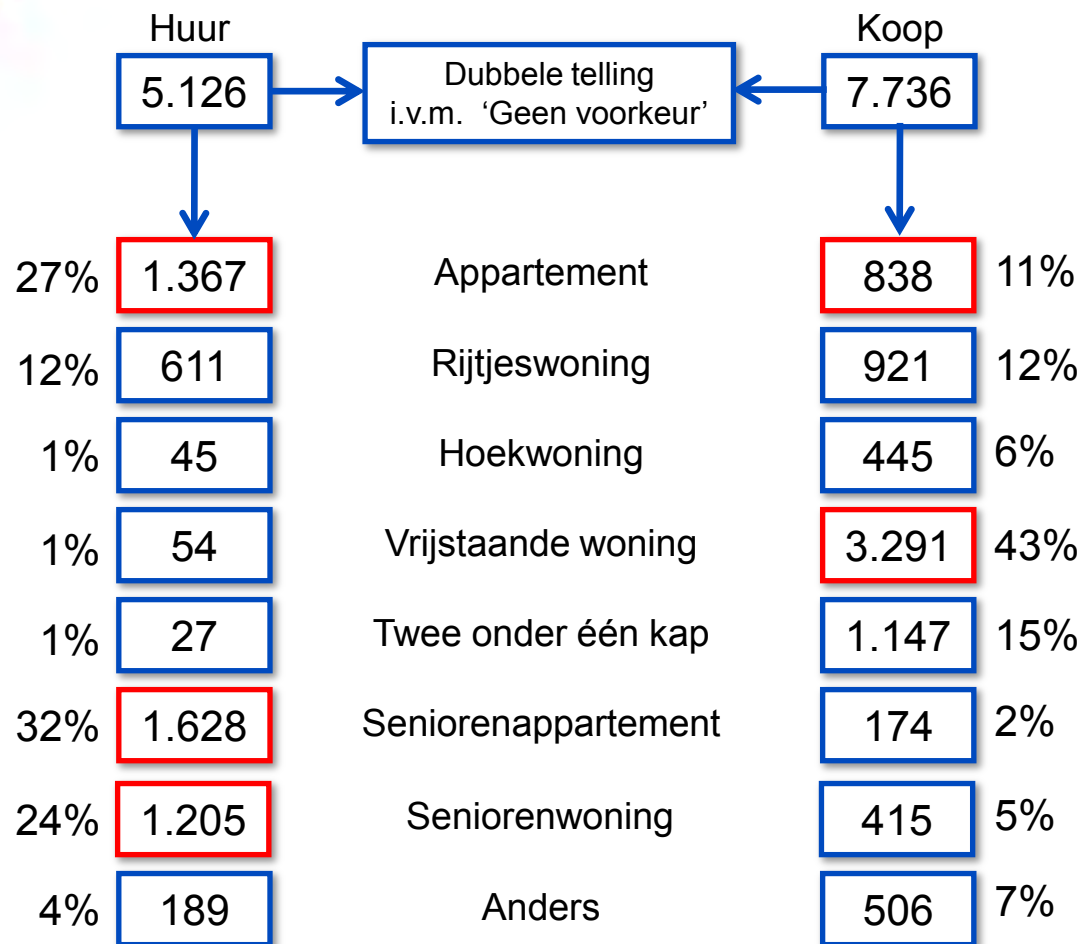
	Binnenmaas		Cromstrijen		Korendijk		Oud-Beijerland		Strijen
	3.365		1.499		941		4.252		935
Huurwoning	870 26%	532 36%	237 25%	1.486 35%	235 25%				
Koopwoning	1.982 59%	734 49%	589 63%	2.151 51%	531 57%				
Geen voorkeur	513 23%	232 16%	166 12%	615 14%	168 18%				

De huidige huur/koopverdeling van de verhuigeneigden binnen de Hoeksche Waard is 19% huur en 81% koop. Wat wil zeggen dat van de 11.161 verhuigeneigden binnen de Hoeksche Waard er 2.102 momenteel in een huurwoning wonen en 9.059 in een koopwoning. De volgende figuur laat zien of de voorkeur van deze groepen uitgaat naar een huur- of koopwoning.

		Huidige woning			
		Huurwoning		Koopwoning	
		2.102		9.059	
Gewenste woning	Huurwoning	1.210	58%	2.151	24%
	Koopwoning	654	31%	5.450	60%
	Geen voorkeur	237	11%	1.458	16%

De meeste woningbezitters willen bij voorkeur weer een woning kopen (60%) en huurders willen bij voorkeur wederom een woning huren (58%). Maar ook zegt ongeveer een kwart van de woningbezitters een woning te willen huren, nadere analyses wijzen uit dat het dan met name gaat om senioren. Omdat de groep verhuigeneigde woningbezitters groter is dan verhuigeneigde huurders zal dit resulteren in een tekort aan huurwoningen (voor senioren).

Van de huishoudens die van een huurwoning naar een koopwoning wenst te verhuizen, heeft 25% een inkomen tussen de € 1.100 en € 1.700, 27% heeft een inkomen tussen de € 1.700 en € 2.400 en nog eens 25% heeft een gezamenlijk inkomen hoger dan € 2.400. Voor de meesten is het bezitten van een woning dus een reële te vervullen wens.



Nu van de verhuigeneigden bekeken is of men een huur- of koopwoning verkiest, kan ook per groep bekeken worden naar welke type woning men het liefst zou willen verhuizen.

De groep verhuigeneigden die geen specifieke voorkeur heeft voor een huur- of koopwoning is in beide doorberekeningen meegenomen.

De grote belangstelling van senioren voor een huurwoning, uit zich ook hier in een grote vraag naar seniorenappartementen en -woningen.

Binnen de categorie 'anders' noemt men vooral boerderijen, gelijkvloerse woningen, bungalows of een woning naar eigen ontwerp. Verder op in dit hoofdstuk komt de specifieke interesse in particulier opdrachtgeverschap terug.

Woonwensen verhuigeneigden binnen de Hoeksche Waard

Voorkeur type woning per leeftijdsgroep

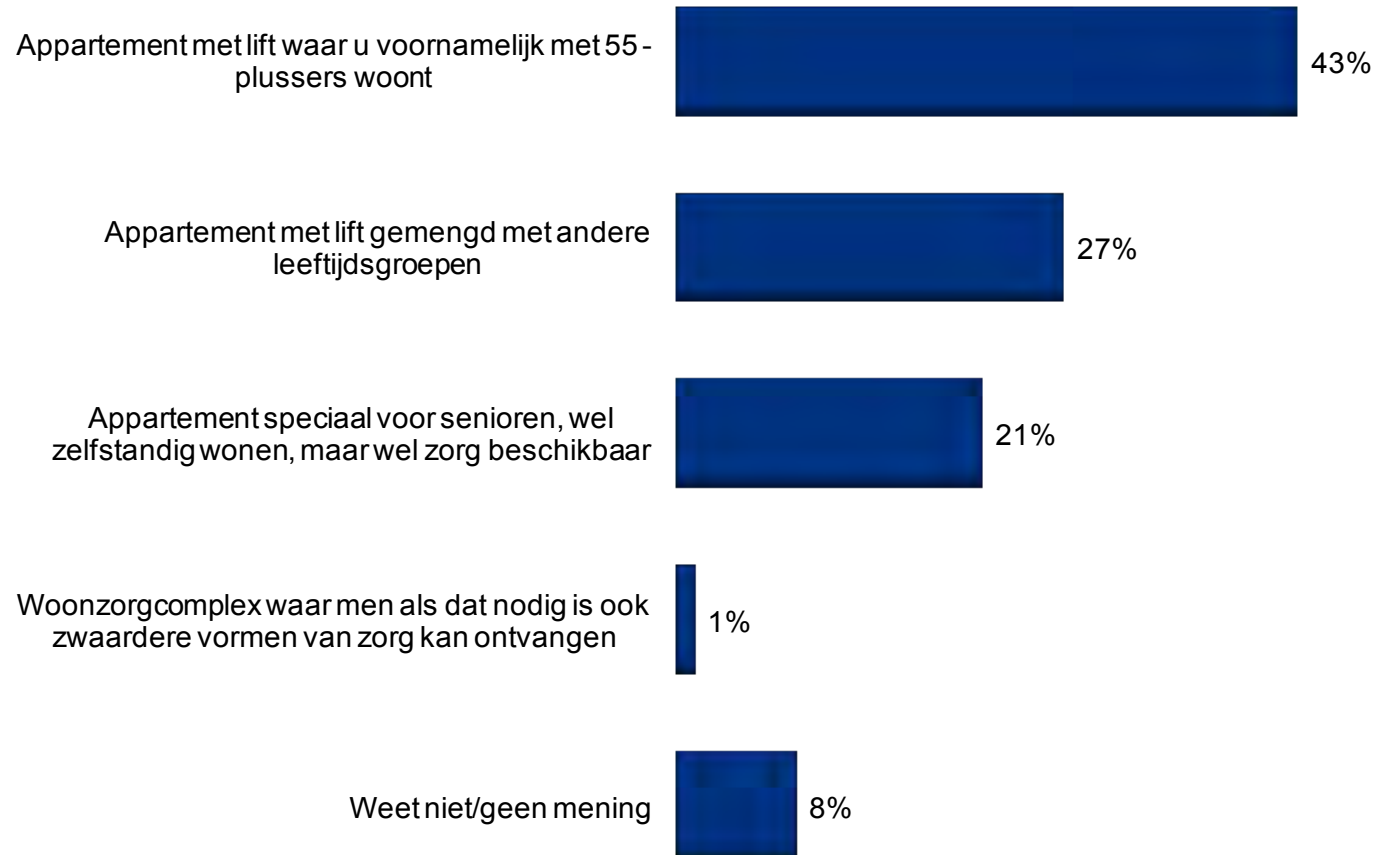


Marketing Consultancy bv

	Totaal		< 35 jaar		35 - 55 jaar		> 55 jaar	
	11.161		2.337		4.096		4.728	
Appartement	2.079 19%		95 4%		571 14%		1.389 29%	
Rijtjeswoning	1.187 11%		733 31%		547 13%		0 0%	
Hoekwoning	396 4%		202 9%		180 4%		41 1%	
Vrijstaande woning	2.823 25%		846 36%		1.540 38%		449 10%	
Twee onder één kap	927 8%		341 15%		607 15%		47 1%	
Seniorenappartement	1.553 14%		0 0%		108 3%		1.331 28%	
Seniorenwoning	1.518 14%		0 0%		192 5%		1.243 26%	
Anders	679 6%		120 5%		349 9%		228 5%	

Gewenste soort woning per inkomensgroep				
Voorkeur huur- of koopwoning	< € 1.100	€ 1.100 - € 1.700	€ 1.700 - € 2.400	> € 2.400
Huurwoning	65%	52%	40%	18%
Koopwoning	14%	33%	47%	68%
Geen voorkeur	21%	16%	13%	15%

Gewenste type woning per inkomensgroep				
Type woning	< € 1.100	€ 1.100 - € 1.700	€ 1.700 - € 2.400	> € 2.400
Appartement	11%	16%	20%	19%
Rijtjeswoning	35%	26%	13%	6%
Hoekwoning	6%	5%	4%	2%
Vrijstaande woning	3%	13%	20%	34%
Twee onder één kap	0%	3%	6%	12%
Seniorenappartement	10%	14%	17%	11%
Seniorenwoning	19%	17%	15%	10%
Anders	16%	6%	5%	6%



- Uit de bovenstaande figuur komt naar voren dat de zorgbehoefte volgens de senioren zelf op dit moment nog niet erg groot is. De meeste kiezen dan ook voor een appartement waar overwegend leeftijdsgenoten wonen die nog geen zorg nodig hebben.

Woonwensen verhuigeneigden binnen Hoeksche Waard

Voorkeur type woning per gemeente



Marketing Consultancy bv

	Binnenmaas		Cromstrijen		Korendijk		Oud-Beijerland		Strijen	
	3.365		1.499		941		4.252		935	
Appartement	658	20%	336	22%	141	15%	775	18%	155	17%
Rijtjeswoning	346	10%	116	8%	45	5%	657	15%	141	15%
Hoekwoning	150	4%	31	2%	40	4%	156	4%	34	4%
Vrijstaande woning	929	28%	398	27%	292	31%	800	19%	282	30%
Twee onder één kap	294	9%	135	9%	65	7%	400	9%	81	9%
Seniorenappartement	358	11%	251	17%	121	13%	657	15%	67	7%
Seniorenwoning	381	11%	171	11%	171	18%	575	14%	128	14%
Anders	248	7%	61	4%	65	7%	231	5%	47	5%

- De bovenstaande figuur toont de voorkeur voor de type woningen voor elke gemeente. Het gaat hier niet om de gemeente waar men nu woont maar de gemeente waar men het liefst naar toe zou willen verhuizen (in kaart gebracht in hoofdstuk 2).
- Naast de grote vraag naar vrijstaande woningen is er ook veel vraag naar seniorenwoningen. Wanneer beide typen worden opgeteld (seniorenappartement en seniorenwoning) zijn dit in enkele gemeenten zelfs de typen woningen waar de meeste vraag naar is (Oud-Beijerland, Cromstrijen en Korendijk).

Huurprijzen van top twee gewenste woningen										
	Binnenmaas		Cromstrijen		Korendijk		Oud-Beijerland		Strijen	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
(Senioren)appartement	55%	761	64%	489	49%	171	54%	1135	47%	188
Tot 550 euro	21%	159	18%	89	17%	29	28%	317	28%	52
Van 550 tot 650 euro	43%	326	45%	222	54%	93	38%	434	56%	105
Hoger dan 650 euro	33%	251	31%	151	25%	43	30%	342	11%	21
Seniorenwoning	21%	294	18%	141	36%	126	22%	459	28%	141
Tot 550 euro	42%	125	45%	63	44%	56	33%	150	11%	13
Van 550 tot 650 euro	39%	116	35%	49	17%	21	43%	197	89%	102
Hoger dan 650 euro	9%	27	20%	28	28%	35	20%	94	0%	0

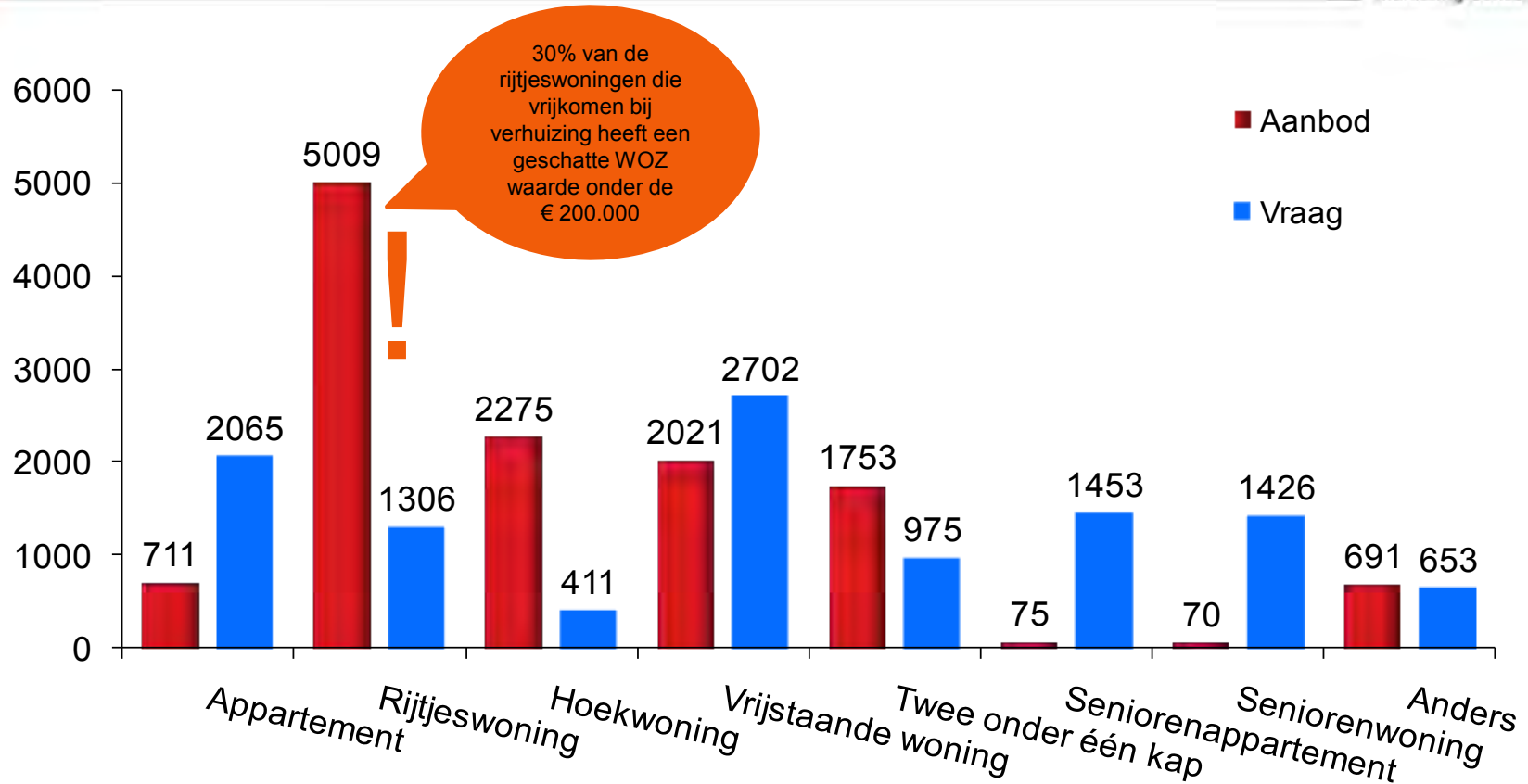
- Om in kaart te kunnen brengen voor welke prijsklasse er de meeste potentie is, is per gemeente en voor beide soort woningen (huur of koop) berekend waar de meeste vraag naar is. Voor deze berekening zijn de appartementen en de seniorenappartementen samengevoegd. Het gebrek aan zorgbehoefte rechtvaardigt deze samenvoeging.
- De tabel dient als volgt geïnterpreteerd te worden: van de verhuiscandidate die voorkeur hebben voor een huurwoning (of zonder voorkeur) in de gemeente Binnenmaas, wil 55% naar een appartement of seniorenappartement verhuizen. Hierbinnen is er de meeste potentie voor (senioren)appartementen vanaf € 550.
- Op de volgende pagina is op dezelfde wijze in kaart gebracht waar de meeste behoefte (type en prijsklasse) aan is onder verhuiscandidate die naar een koopwoning willen verhuizen.

Gewenste prijsklasse voor koopwoningen

Voor drie meest gewenste type woningen per gemeente

Prijsklasse van top drie gewenste koopwoningen

	Binnenmaas		Cromstrijen		Korendijk		Oud-Beijerland		Strijen	
	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N
(Senioren)appartement	20%	491	26%	251	20%	141	22%	610	14%	101
Minder dan 160.000 euro	0%	0	6%	16	6%	8	4%	24	0%	0
Van 160.000 tot 200.000 euro	5%	22	6%	16	11%	16	20%	120	0%	0
Van 200.000 tot 265.000 euro	45%	223	38%	94	22%	31	18%	108	40%	40
Van 265.000 tot 350.000 euro	30%	145	25%	63	44%	63	35%	215	0%	0
Van 350.000 tot 500.000 euro	18%	89	19%	47	11%	16	20%	120	40%	40
Meer dan 500.000 euro	2%	11	6%	16	6%	8	0%	0	20%	20
Rijteswoning (incl. hoekwoning).	16%	387	9%	86	11%	76	20%	558	18%	128
Minder dan 160.000 euro	5%	20	0%	0	0%	0	7%	38	0%	0
Van 160.000 tot 200.000 euro	18%	71	57%	49	50%	38	29%	161	57%	73
Van 200.000 tot 265.000 euro	61%	234	43%	37	33%	25	51%	284	43%	55
Van 265.000 tot 350.000 euro	11%	41	0%	0	17%	13	7%	38	0%	0
(Semi)vrijstaande woning	48%	1207	55%	532	50%	352	41%	1136	52%	363
Minder dan 160.000 euro	0%	0	0%	0	0%	0	1%	7	0%	0
Van 160.000 tot 200.000 euro	5%	55	4%	19	12%	43	7%	80	6%	21
Van 200.000 tot 265.000 euro	21%	255	12%	65	30%	107	19%	219	22%	78
Van 265.000 tot 350.000 euro	32%	382	35%	188	29%	101	32%	365	37%	135
Van 350.000 tot 500.000 euro	26%	315	30%	162	23%	80	30%	339	22%	78
Meer dan 500.000 euro	12%	140	9%	45	2%	5	6%	66	6%	21

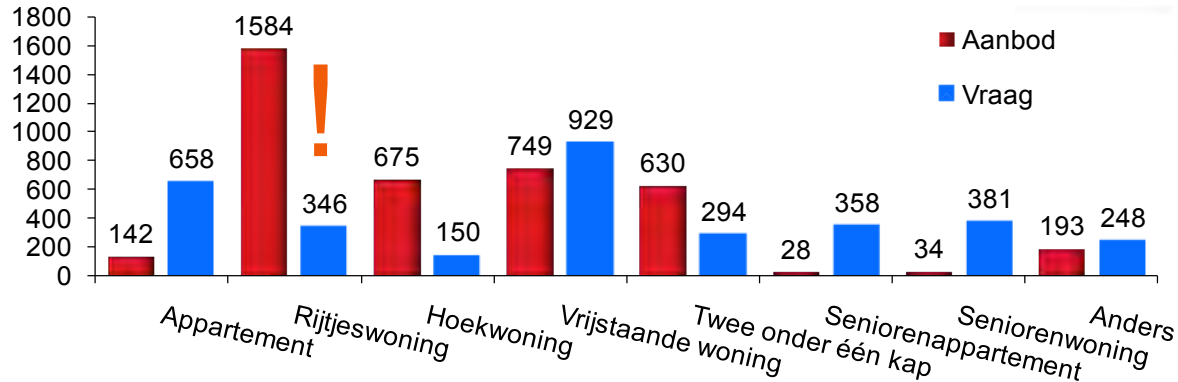
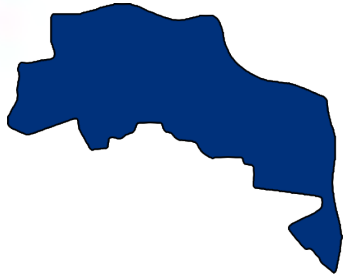


- Nu de gewenste type van de verhuisgeneigden binnen de Hoeksche Waard in kaart is gebracht (vraag) kan dit afgezet worden tegen de woningen die er per gemeente vrijkomen als deze verhuisgeneigden hun woningen verlaten (aanbod).
- Deze cijfers alleen gebaseerd op de verhuisgeneigdheid en de gewenste woning. Het daadwerkelijke verhuisgedrag hangt in grote mate af van de locatie en de beschikbare woningen. Normaliter kan indien er specifieke nieuwbouwlocaties doorgemeten zijn, de interesse worden gerelativeerd door middel van een hardheidscorrectie. Aangezien nu geen specifieke projecten zijn voorgelegd is er geen hardheidscorrectie mogelijk en zijn de aantallen die vermeld zijn dus absolute bovengrenzen.

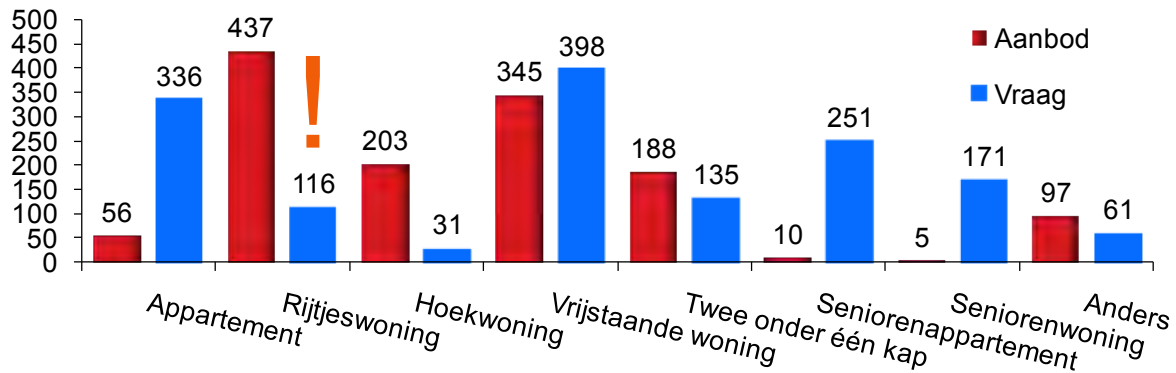
Vraag- en aanbodmodel

Per gemeente

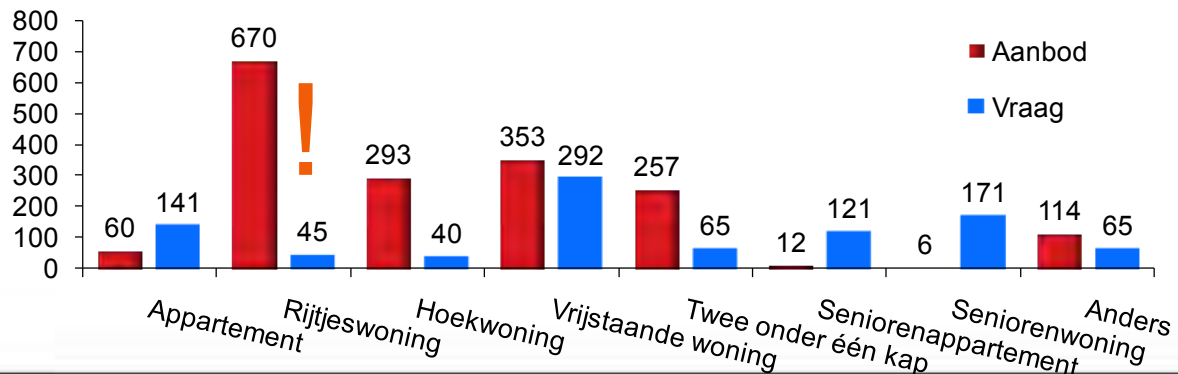
Binnenmaas



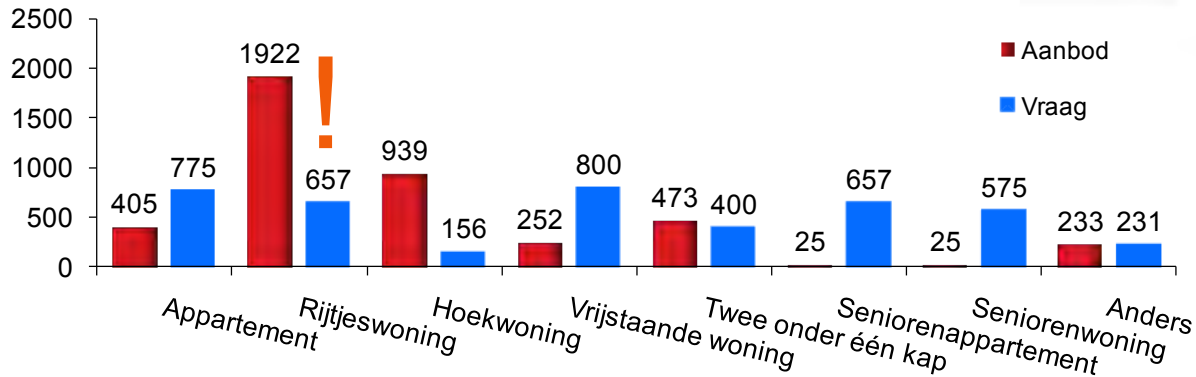
Cromstrijen



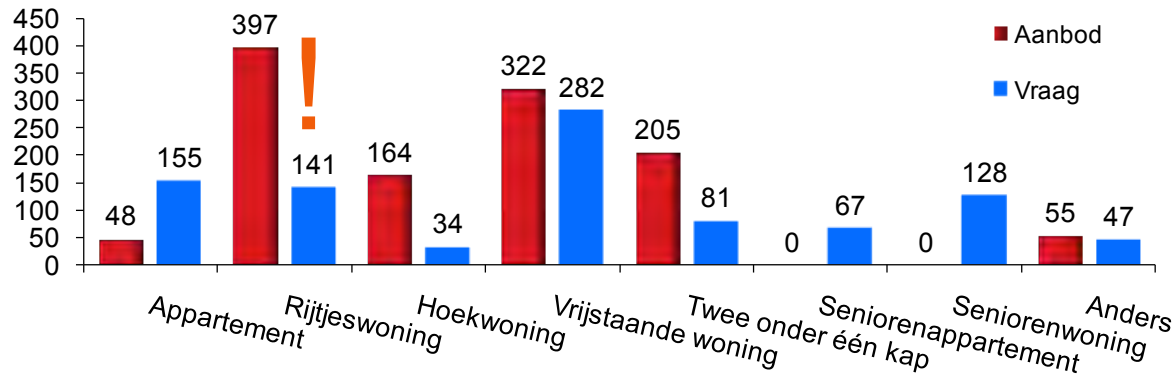
Korendijk



Oud-Beijerland



Strijen



- De situatie die zich voor gaat doen is in elke gemeente vrijwel gelijk. Namelijk een overschot aan rijtjeswoningen en hoekwoningen en een tekort aan (senioren)appartementen en seniorenwoningen.
- Omdat dit onderzoek niet ingaat op de instroom van buiten de Hoeksche Waard naar de Hoeksche Waard lijkt er in bijna alle gevallen een aanbodoverschot te zijn. In werkelijkheid kan dit meevallen.
- Bij het aanbod zijn de (semi)vrijstaande woningen nagenoeg alleen afkomstig uit het koopsegment. Het zelfde geldt voor de rijtjeswoningen maar dan in mindere mate.

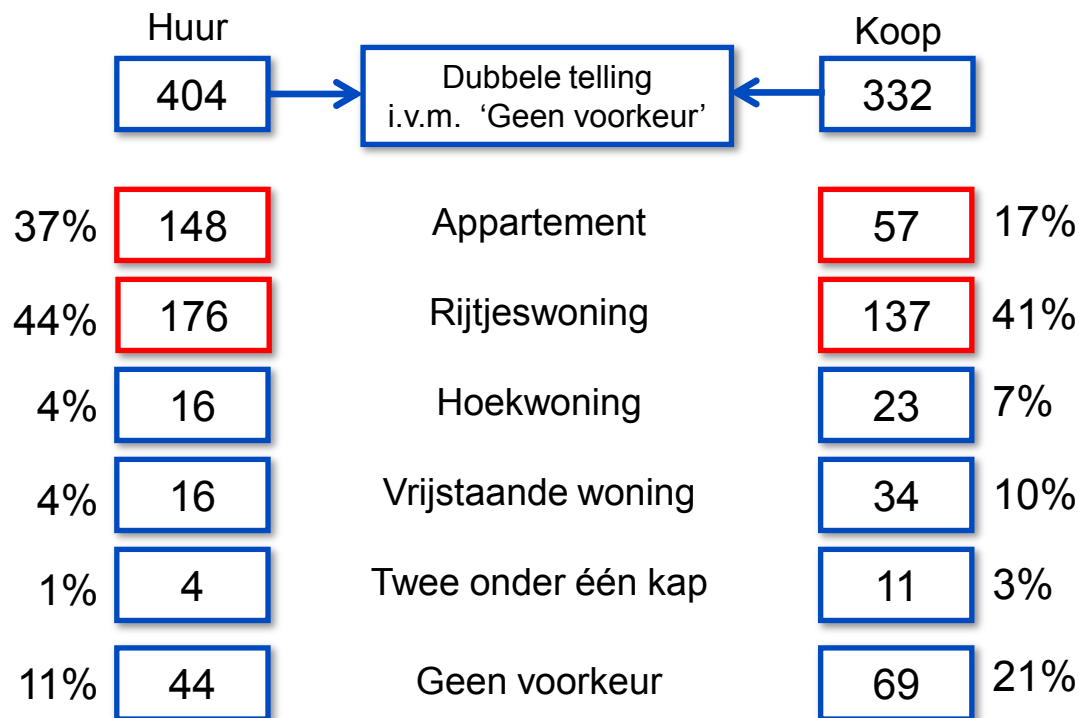
Woonwensen van starters

Gewenste soort, type en prijsklasse

USP

Marketing Consultancy bv

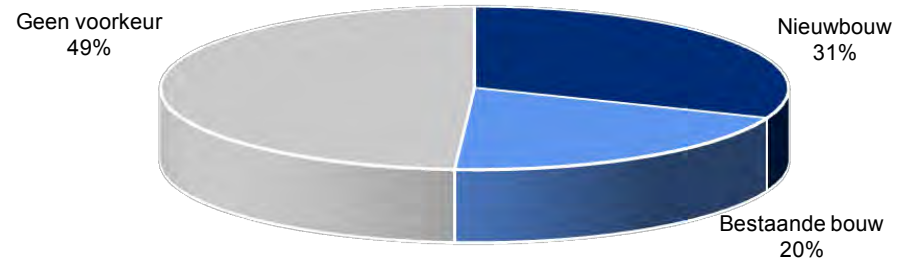
Starters binnen de HW Huurwoning Koopwoning Geen voorkeur



- Uit de gewenste prijsklasse voor koopwoningen wordt duidelijk dat de starters niet veel te besteden hebben. Bijna driekwart van de starters heeft de voorkeur voor een koopprijs onder de € 200.000.
- Bijna 9 op de 10 huurders heeft de voorkeur voor een huurwoning onder de € 550.

- Voor een relatief grote groep verhuisgeneigden is de keuze nieuwbouw of bestaande bouw geen leidend element in het beslissingsproces. Voor deze groep zal het type woning, soort woning en de locatie een grotere rol spelen bij de keuze voor een nieuwe woning.
- Bijna eenderde verkiest een nieuwbouwwoning boven een bestaande woning. Dit blijken vooral verhuisgeneigden te zijn die een (senioren)appartement of seniorenwoning wensen. Dit zijn de type woningen die op het moment nauwelijks tot de woningvoorraad behoren.

Voorkeur nieuwbouw of bestaande bouw

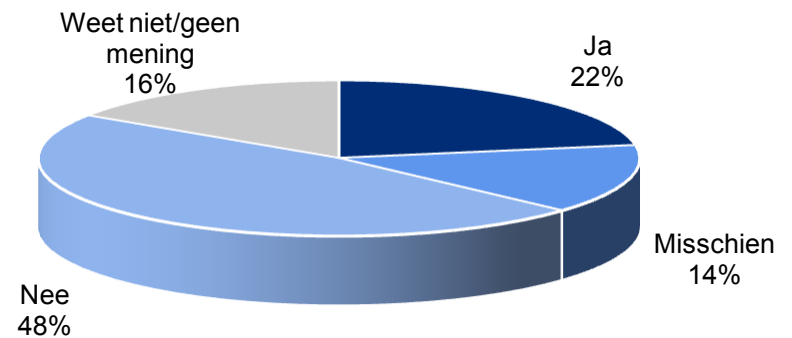


Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw

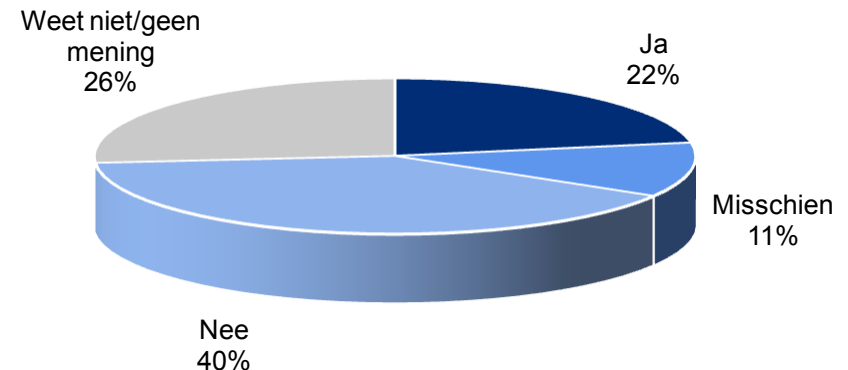
	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Nieuwbouw	21%	25%	38%	28%	36%	40%	34%	28%
Bestaande bouw	32%	26%	10%	21%	17%	15%	16%	22%
Geen voorkeur	48%	49%	51%	52%	47%	45%	50%	50%

- Ruim één op de vijf verhuisgeneigden zegt interesse te hebben in Individueel Particulier Opdrachtgeverschap (IPO). De behoefte is vooral groot onder jongeren tot 35 jaar (38%). Verder blijken ook verhuisgeneigden die naar Korendijk willen verhuizen meer interesse te hebben in IPO. Uit de vorige pagina bleek dat er in Korendijk ook relatief gezien de meeste interesse was voor een nieuwbouwwoning (40%).
- Er is eveneens een relatief grote interesse voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook hier blijkt de interesse vooral afkomstig van jongeren .
- Wanneer men heeft aangegeven interesse te hebben in beide vormen van particulier opdrachtgeverschap dan heeft men uiteindelijk vaker voorkeur voor IPO dan voor CPO (59%).

Individueel Particulier Opdrachtgeverschap

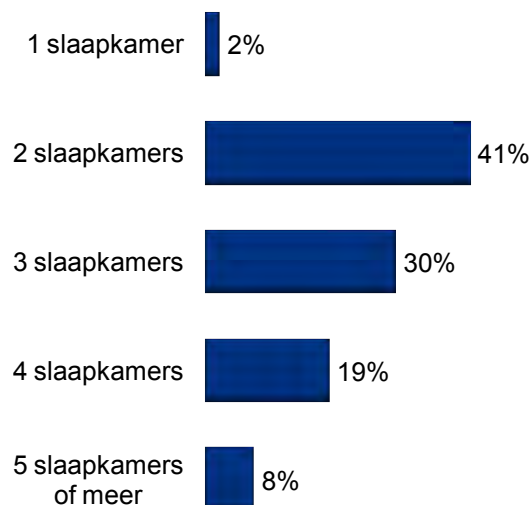


Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



- Het merendeel van de verhuigeneigden geeft de voorkeur aan 2 of 3 slaapkamers (respectievelijk 41% en 30%).
- De oudste leeftijdsgroep heeft de meest bescheiden wensen: 67% neemt genoeg met 2 slaapkamers. Uit andere onderzoeken onder senioren blijkt namelijk dat zij ook vaak minimaal 3 slaapkamers wensen.
- De wens voor een vrijstaande woning gaat gepaard met de wens voor een ruime woning. De helft van de verhuigeneigden die een voorkeur hebben voor een vrijstaande woning willen een woning van minimaal 4 slaapkamers.

Gewenst aantal slaapkamers

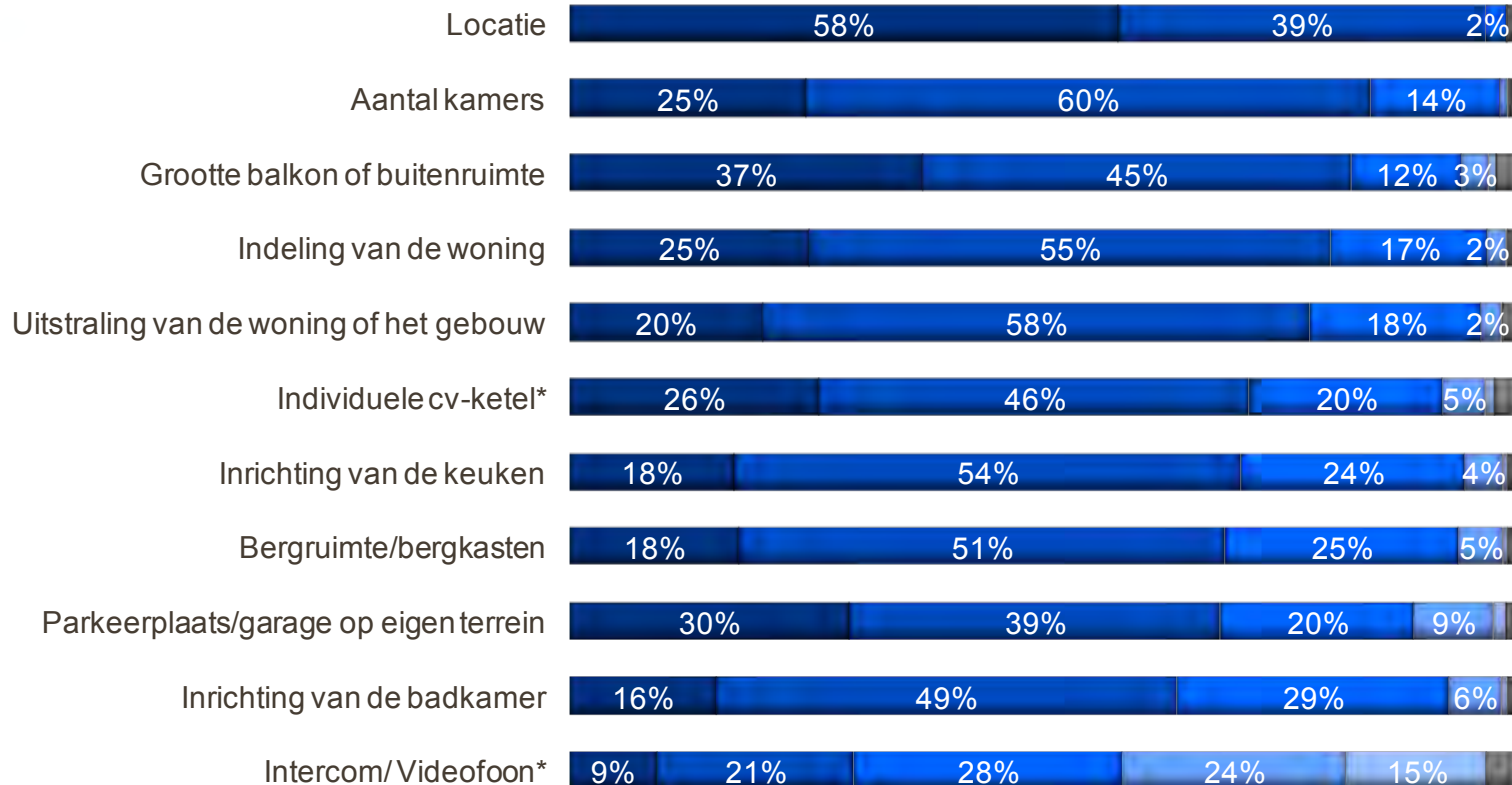


Gewenste aantal slaapkamers

	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar	Appartement	Rijtjeswoning	Vrijstaand	Senioren-appartement	Senioren-woning
1 slaapkamer	2%	1%	4%	4%	0%	1%	5%	3%
2 slaapkamers	10%	26%	67%	70%	19%	12%	78%	72%
3 slaapkamers	31%	33%	26%	24%	44%	38%	16%	24%
4 slaapkamers	41%	28%	3%	2%	29%	33%	1%	1%
5 slaapkamers of meer	16%	12%	1%	0%	7%	16%	0%	0%

Overige woonwensen - 4

Belang van elementen woning



* = alleen gevraagd indien voorkeur voor (senioren)appartement.

■ Zeer belangrijk ■ Belangrijk ■ Neutraal ■ Onbelangrijk ■ Zeer onbelangrijk ■ Weet niet/geen mening

- De locatie van de woning is voor bijna alle verhuiscandidateen een (zeer) belangrijk element. Dit benadrukt het feit dat de absolute cijfers binnen deze rapportage genuanceerd dienen te worden. Daadwerkelijke verhuizing zal pas plaats vinden als men de locatie geschikt vindt.

Belang van elementen van de woning			
% (zeer) belangrijk	< 35 jaar	35 – 55 jaar	> 55 jaar
Locatie	97%	97%	97%
Aantal kamers	91%	84%	83%
Grote balkon of buitenruimte	79%	81%	87%
Indeling van de woning	73%	81%	83%
Uitstraling van de woning/appartementencomplex	82%	76%	79%
Individuele cv-ketel *	71%	72%	72%
Inrichting van de keuken	61%	69%	77%
Bergruimte/bergkasten in de woning	58%	66%	78%
Parkeerplaats/garage op eigen terrein	55%	67%	77%
Inrichting van de badkamer	52%	61%	72%
Intercom/ Videofoon *	5%	15%	53%

* = alleen gevraagd indien voorkeur voor (senioren)appartement.

- Opvallend is dat senioren de meeste elementen vaker belangrijk dan de overige leeftijdsgroepen. Dit geldt vooral de inrichting en indeling van de woning. Senioren stellen hogere eisen aan hun woning en de verhuiscapaciteit van senioren is minder hard. Dat maakt ontwikkelen voor deze doelgroep een lastige klus.

Woningen die men wel aansprekend vindt.



DO



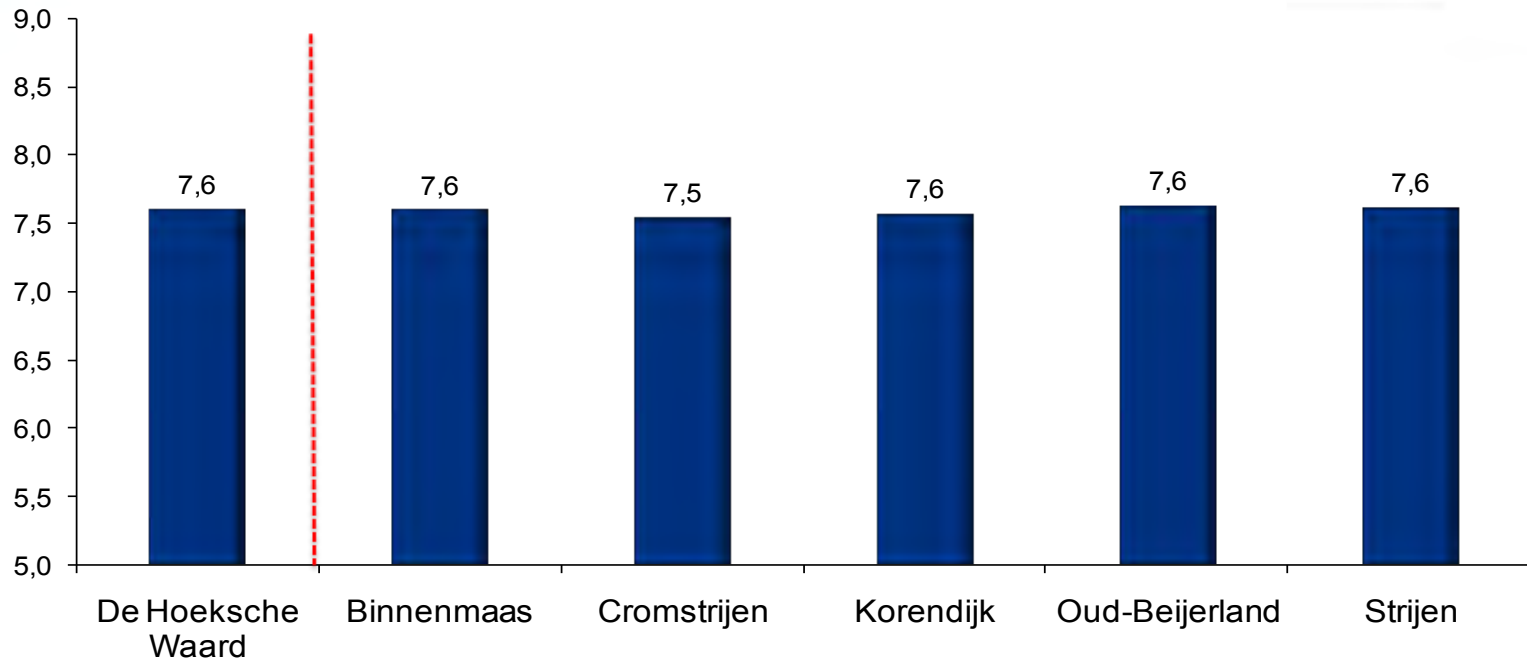
Woningen die men niet aansprekend vindt.



DON'T



- 1 Managementsamenvatting
- 2 Onderzoeksverantwoording
- 3 Huidige woonsituatie
- 4 Verhuigeneigdheid en verhuisstromen
- 5 Woonwensen van verhuigeneigden
- 6 Leefbaarheid en wensen ten aanzien van de omgeving



Positieve punten woonomgeving

- Groene (landelijke) omgeving
- Rustige omgeving
- Sociale cohesie
- Kindvriendelijk
- Geen hoogbouw
- In de buurt van de winkels (Oud-Beijerland)

Grootste problemen woonomgeving

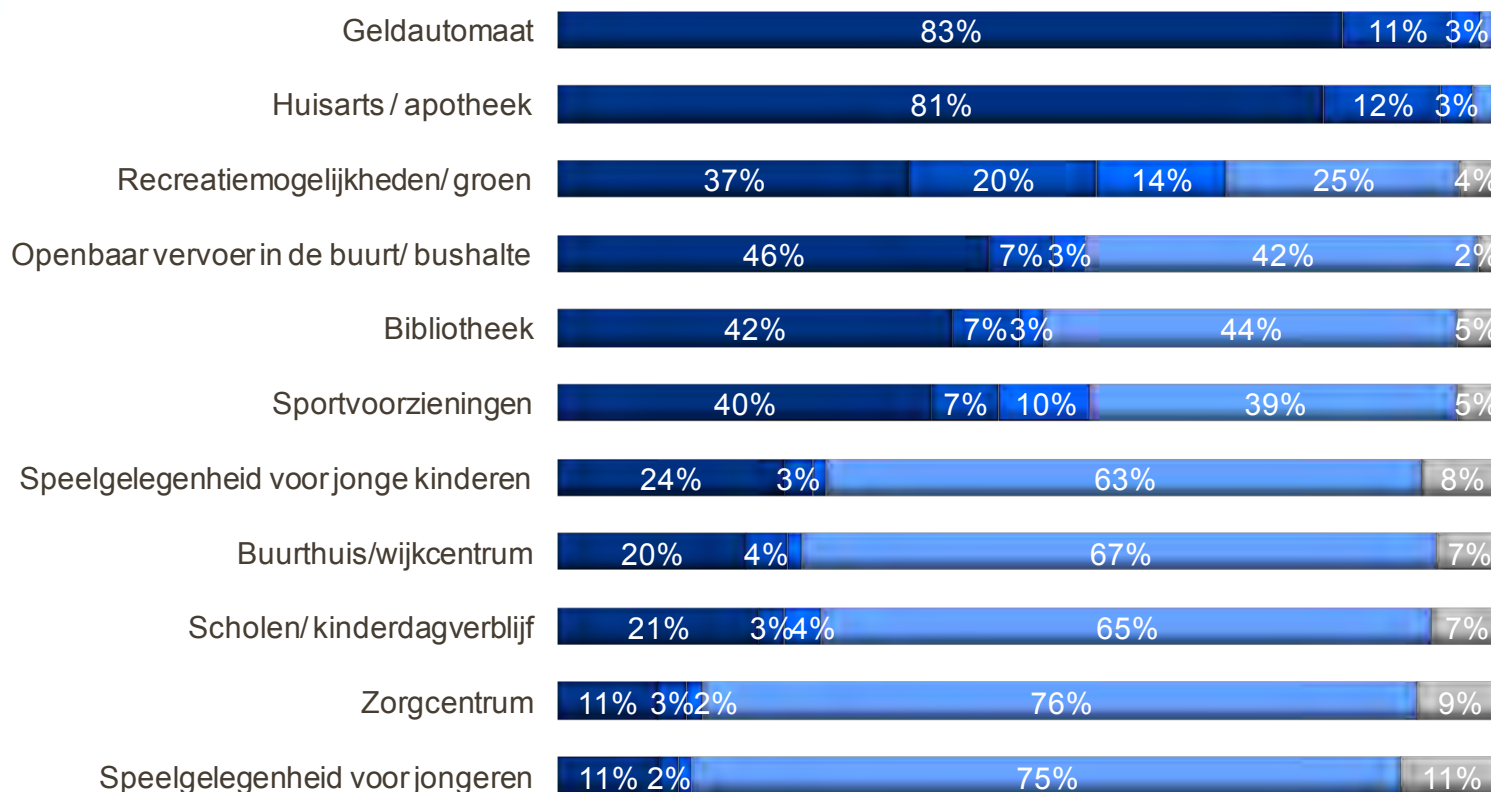
- Weinig voorzieningen
- Parkeeroverlast
- Verkeersdrukke
- Overlast jeugd
- Verkeersveiligheid
- Onderhoud aan het groen

Gebruik van voorzieningen in de omgeving door alle huishoudens

Voor de Hoeksche Waard

USP

Marketing Consultancy bv



■ Ja, in eigen dorp

■ Ja, in andere gemeente in de HW

■ Weet niet

■ Ja, in eigen gemeente

■ Geen gebruik van gemaakt in de HW

- De bovenstaande cijfers hebben meer betekenis wanneer deze per kern worden getoond. Op de volgende pagina zijn de gegevens uitgesplitst per kern. De resultaten per kern zullen worden weergegeven in (een nog aan te leveren) hoofdstuk dat specifiek ingaat op resultaten binnen de gemeente.

Maakt gebruik van binnen gemeente/dorp	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Geldautomaat	96%	96%	88%	97%	94%
Huisarts / apotheek	93%	94%	91%	96%	91%
Recreatiemogelijkheden/ groen	59%	44%	58%	61%	54%
Openbaar vervoer in de buurt/	54%	49%	43%	60%	45%
Bibliotheek	49%	51%	40%	53%	53%
Sportvoorzieningen	46%	45%	32%	59%	55%
Speelgelegenheid voor jonge kinderen	26%	25%	32%	30%	23%
Buurthuis/wijkcentrum	28%	18%	32%	16%	35%
Scholen/ kinderdagverblijf	21%	21%	25%	33%	21%
Zorgcentrum	13%	18%	13%	13%	15%
Speelgelegenheid voor jongeren	12%	12%	16%	14%	12%

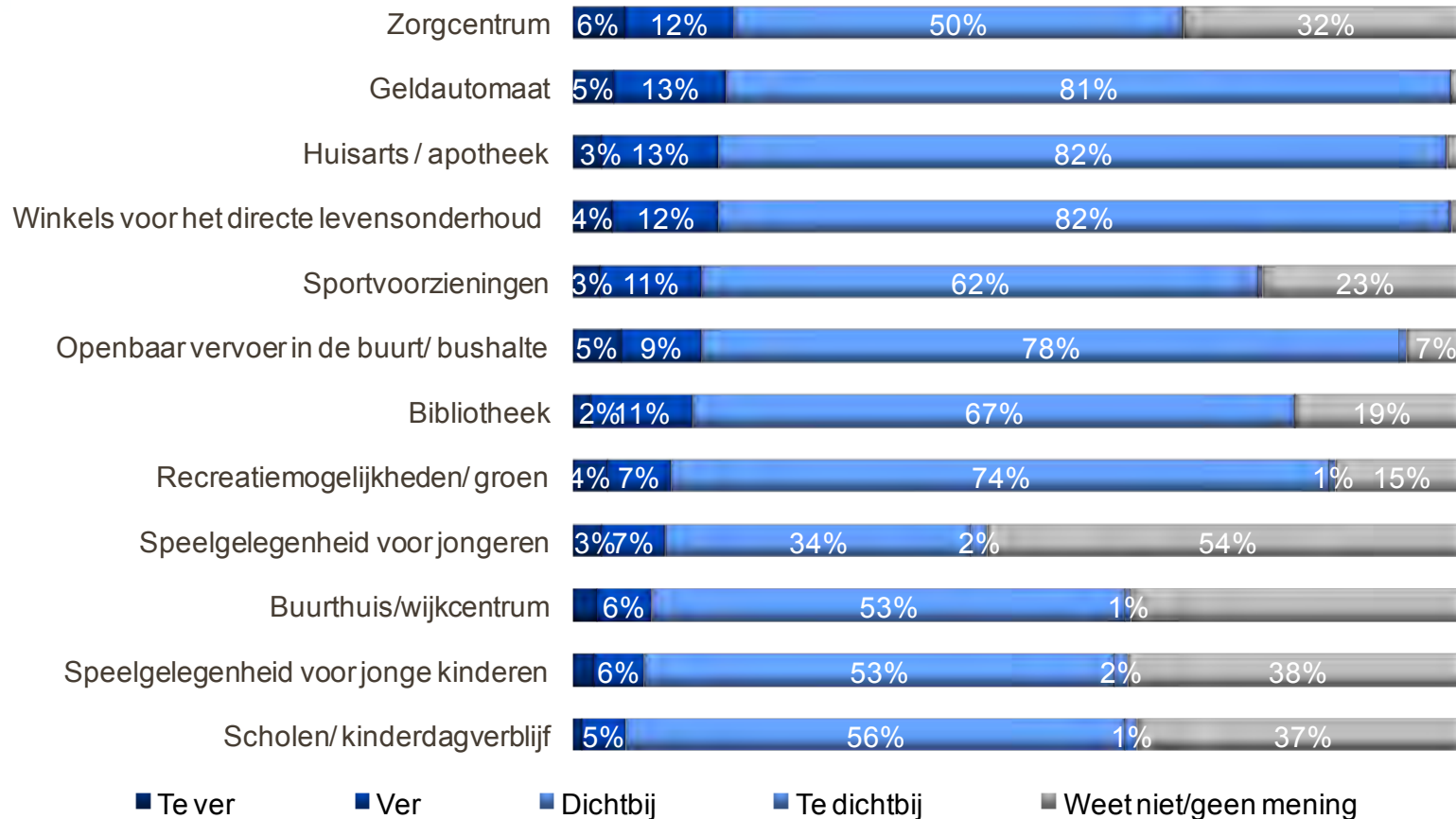
- De bovenstaande tabel laat zien welk deel van de huishoudens gebruikt maakt van verschillende voorzieningen in de gemeente of in het dorp.
- Wanneer men geen gebruikt maakt van een bepaalde voorzieningen, hoeft niet per definitie te zijn omdat men de voorziening niet nodig heeft. Het kan ook zijn omdat men de voorziening te ver vindt. Het is vooral belangrijk om te bekijken of men de belangrijkste voorzieningen ook dichtbij genoeg vindt. De volgende dia's gaan hier verder op in.

Afstand naar voorzieningen in de omgeving voor alle huishoudens

Voor de Hoeksche Waard

USP

Marketing Consultancy bv



- De afstand naar de voorzieningen die men het meest gebruikt (geldautomaat, huisarts en apotheek) vindt men logischerwijs relatief vaak (te) ver. Hetzelfde geldt voor een zorgcentrum en winkels voor direct levensonderhoud.

Afstand naar voorzieningen in de omgeving voor alle huishoudens - 2

Per gemeente

USP

Marketing Consultancy bv

% (Te) ver	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Zorgcentrum	17%	12%	31%	14%	19%
Geldautomaat	11%	12%	22%	24%	17%
Huisarts / apotheek	11%	9%	17%	27%	14%
Winkels voor het directe levensonderhoud	18%	10%	17%	17%	15%
Sportvoorzieningen	14%	7%	20%	15%	14%
Openbaar vervoer in de buurt/ bushalte	15%	12%	30%	6%	14%
Bibliotheek	13%	9%	11%	17%	13%
Recreatiemogelijkheden/ groen	10%	17%	11%	9%	10%
Speelgelegenheid voor jongeren	11%	9%	11%	9%	12%
Buurthuis/wijkcentrum	9%	9%	8%	8%	9%
Speelgelegenheid voor jonge kinderen	8%	7%	8%	8%	13%
Scholen/ kinderdagverblijf	7%	6%	7%	4%	8%

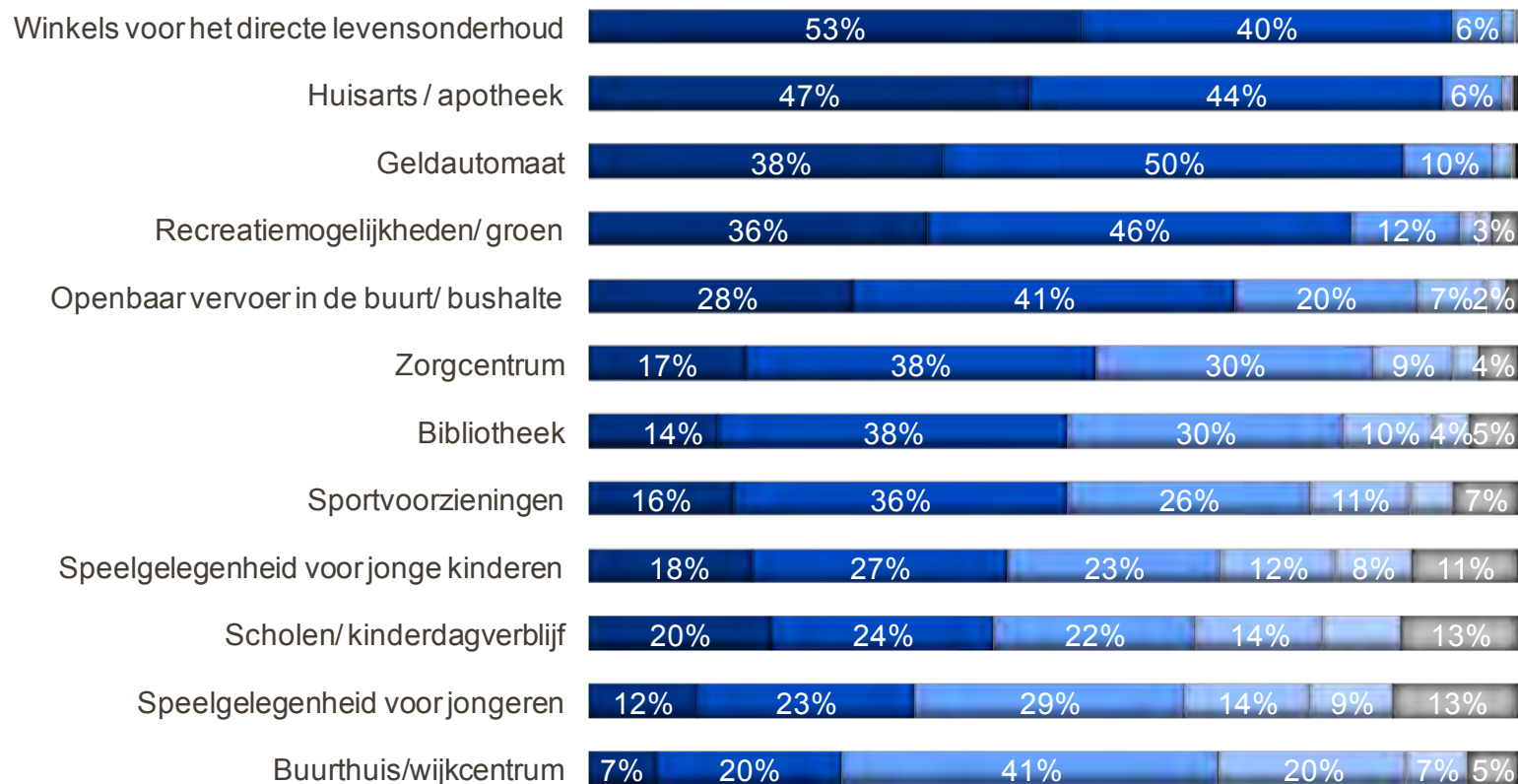
- Voor de leefbaarheid en de vitaliteit van kernen is het van belang dat het voorzieningenniveau op peil wordt gehouden. Vooral wanneer men van plan is er nieuwbouw te plegen. In deze tabel is al goed zichtbaar dat binnen de kleinere kernen in bijvoorbeeld Korendijk de afstand naar verschillende belangrijke voorzieningen relatief vaak (te) ver gevonden wordt. Wanneer het op peil houden van voorzieningen niet realiseerbaar is door een te kleine populatie moet er worden gezocht naar alternatieve oplossingen zoals bezorging van medicijnen, kleinschalig en betaalbaar vervoer voor de minder mobiele en ouderen naar nabije voorzieningen etc.

Belang van voorzieningen in de omgeving volgens alle huishoudens

Voor de Hoeksche Waard

USP

Marketing Consultancy bv



■ Zeer belangrijk ■ Belangrijk ■ Neutraal ■ Onbelangrijk ■ Zeer onbelangrijk ■ Weet niet/geen mening

Belang van voorzieningen in de omgeving volgens alle huishoudens - 2

Per gemeente

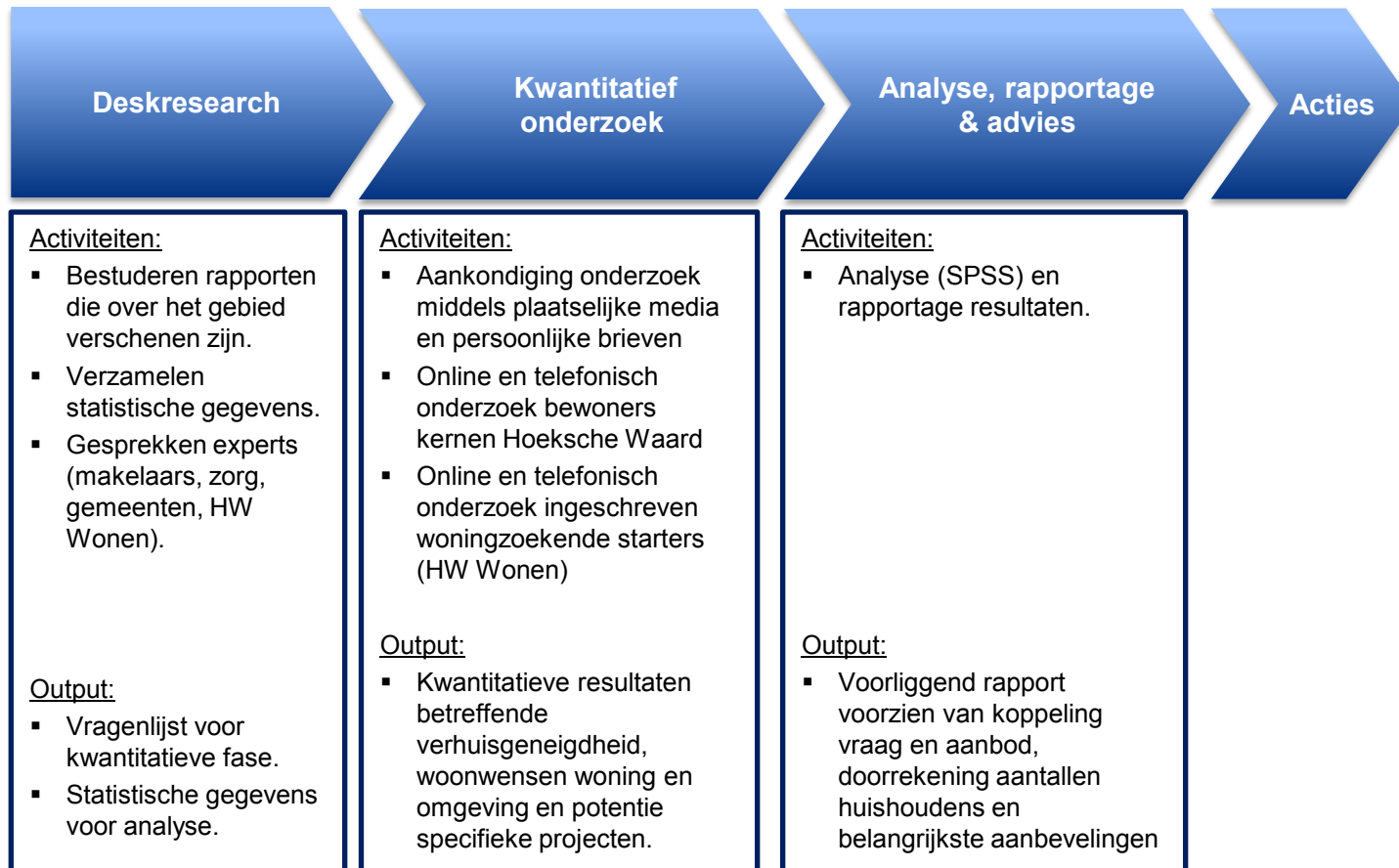


Marketing Consultancy bv

% (zeer) belangrijk	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Winkels voor het directe levensonderhoud	93%	94%	92%	94%	89%
Huisarts / apotheek	93%	93%	93%	89%	89%
Geldautomaat	89%	89%	90%	84%	85%
Recreatiemogelijkheden/ groen	83%	79%	81%	84%	80%
Openbaar vervoer in de buurt/ bushalte	69%	69%	69%	71%	61%
Zorgcentrum	55%	61%	60%	46%	52%
Bibliotheek	54%	54%	56%	44%	54%
Sportvoorzieningen	55%	53%	50%	48%	53%
Speelgelegenheid voor jonge kinderen	46%	44%	56%	42%	40%
Scholen/ kinderdagverblijf	44%	42%	54%	43%	42%
Speelgelegenheid voor jongeren	35%	37%	47%	30%	33%
Buurthuis/wijkcentrum	30%	30%	35%	17%	29%

- In de bovenstaande tabel zijn de vijf belangrijkste voorzieningen vetgedrukt. Wanneer meer dan 20% van de huishoudens de belangrijke voorzieningen te ver vindt (resultaten op pagina 66), zijn deze in het rood weergegeven.
- In Korendijk vindt een aanzienlijk deel van de huishoudens het openbaar vervoer en de geldautomaat (te) ver. Opmerkelijk is dat in Oud-Beijerland waar het voorzieningenniveau juist erg hoog is, men de geldautomaat en de huisarts of de apotheek ook te vaak (te) ver vinden. Deze resultaten laten zien dat het vooral gaat om de beleving van huishoudens en niet zo zeer om de afstand naar bepaalde voorzieningen.

- In onderstaand schema is weergegeven welke fasen in dit onderzoek doorlopen zijn, en welke activiteiten zijn uitgevoerd.



Bijlage 2

Woningvoorraad naar eigendom per gemeente

USP

Marketing Consultancy bv

Soort woning	Binnenmaas	Cromstrijen	Korendijk	Oud-Beijerland	Strijen
Koopwoning	66%	68%	69%	65%	64%
Huurwoning	33%	31%	28%	34%	34%
Onbekend	2%	1%	3%	2%	3%

Bron: CBS

- Met de volgende partijen/ personen is in de voorfase van het onderzoek een diepte-interview gehouden.

Partij	Contactpersoon	Functie
Gemeente Cromstrijen	Ineke Korbijn	Wethouder en regionaal portefeuillehouder
Verhagen Hoppener	Michiel Koers	Makelaar
HW Wonen	J. Hilberding	Beleidsadviseur Corporatie
Makelaardij Groote Waard	dhr S. (Serge) Liberton	Makelaar
Veldhoen & Romeijn Makelaardij o.g.	dhr D. (Dick) Veldhoen	Makelaar
Trivalent/Sabina van Egmont	De heer N. de Pijper	Directeur/bestuurder
Stichting KOEL	De heer A. Evertse	Directeur