



Woon- en verhuismonitor

GEMEENTE HOEKSCHÉ WAARD - 2025

Inhoud

1. [Conclusies](#)
2. [Verhuizingen](#)
3. [Waarde van woningen](#)
4. [Verkoopcijfers](#)
5. [Woningvoorraad](#)

De gemeente Hoeksche Waard volgt de regionale ontwikkelingen rondom verhuizingen en huizenverkoop. Hiervoor stelt het Onderzoekcentrum Drechtsteden periodiek de woon- en verhuismonitor op. Deze monitor gaat over de ontwikkelingen tot en met 2025.

Centraal staan de verhuisstromen naar en vanuit de Hoeksche Waard, het aantal verkochte woningen, de transactiepreizen, de verkooptijd en de omvang van de woningmarkt. Hiervoor gebruiken we gegevens uit de Basisregistratie Personen (BRP) van de Hoeksche Waard, WOZ-bestanden van het Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling (SVHW), verkoopinformatie van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

1 Conclusies

- In de Hoeksche Waard is al jaren sprake van een **positief verhuissaldo**. Dat wil zeggen: het aantal mensen dat verhuist naar de gemeente is groter dan het aantal dat vertrekt vanuit de gemeente. In 2025 verhuisden bijna 3.200 personen naar de Hoeksche Waard en ruim 2.300 personen vertrokken. Het verhuissaldo was daardoor ruim positief, te weten bijna +860 personen. Dat was groter dan het gemiddelde van gemeenten met 80.000 tot 120.000 inwoners (+380 personen).
- Vooral voor personen tussen **26 en 55 jaar** is sprake van een positief verhuissaldo in de Hoeksche Waard. Zij zijn goed voor bijna de helft van alle *vestigers* in de gemeente. Voor de groep 25 jaar en jonger en de groep 55-plussers geldt dat er een relatief klein saldo van vestiging en vertrek is.
- Er komen per saldo veel personen vanuit **Rotterdam** en de voormalige BAR-gemeenten (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) naar de Hoeksche Waard. De meeste vertrek per saldo is naar **West-Brabant**. Dat is net als in 2024 de enige aangrenzende regio die een negatief verhuissaldo laat zien (meer vertrekkers vanuit de Hoeksche Waard dan vestigers vanuit West-Brabant).
- In 2025 zijn ruim zeshonderd **woningen** via de NVM verkocht. Dat waren er 8% meer dan een jaar eerder. Zowel de **transactieprijs** per vierkante meter als de totale transactieprijs zat in de lift. De gemiddelde transactieprijs kwam neer op bijna € 537.000. Dat was 13% hoger dan in 2024. De woningen stonden gemiddeld 48 **dagen** te koop. De verkooptijd nam af.
- Het **totaal aantal woningen** in de Hoeksche Waard was begin 2025 bijna 40.000. Dat waren er 380 meer dan een jaar eerder. Ten opzichte van 2016 waren er ruim 3.400 meer woningen (een toename van 9%).

Tabel 1 Samenvattende tabel, Hoeksche Waard

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025 t.o.v. 2024
vestiging van personen	2.637	2.823	2.968	2.519	2.861	3.192	12%
vertrek van personen	1.991	2.187	2.255	2.435	2.140	2.334	9%
verhuissaldo	+646	+636	+713	+84	+721	+858	19%
aantal verkochte woningen	975	725	559	578	587	632	8%
transactieprijs per m ² (mediaan)	2.780	3.150	3.640	3.710	3.980	4.400	11%
transactieprijs (mediaan, x 1.000)	355	391	427	434	476	537	13%
aantal verkoopdagen	46	30	39	61	n.b.	48	
totaal aantal woningen	37.821	38.203	38.643	39.026	39.574	39.954	1%
waarvan huur-corporatie	8.940	9.515	9.450	9.434	9.577	9.743	2%
intramuraal zorgbezit (HW Wonen)		712	719	713	728	n.n.b.	

n.b.: niet bekend

n.n.b.: nog niet bekend

Deze monitor is samengesteld door Onderzoekcentrum Drechtsteden in opdracht van de gemeente Hoeksche Waard.

Woningbouwproductie

De gemeente zet in op een versnelling van de woningbouwproductie. Het streven is om het aantal woningen jaarlijks met minimaal 500 uit te breiden.



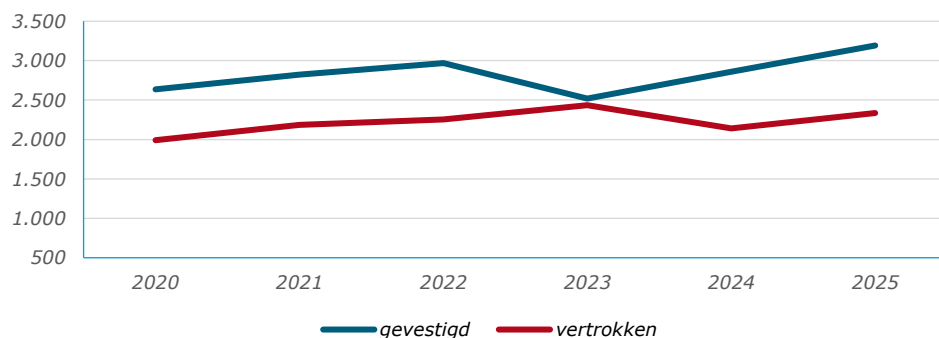
2 Verhuizingen

Hieronder komen de verhuizingen naar en vanuit de Hoeksche Waard aan bod (bron BRP).

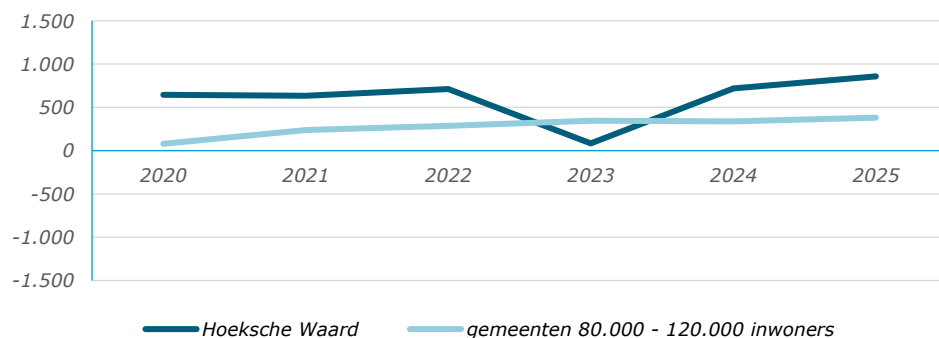
Positief verhuissaldo - vooral door komst van 26-55 jarigen

- In de Hoeksche Waard is al jarenlang sprake van een positief verhuissaldo. Er vestigen zich jaarlijks meer personen dan dat eruit vertrekken. In 2025 verhuisden bijna 3.200 personen naar de gemeente en ruim 2.300 personen vertrokken. Dat is een positief verhuissaldo van bijna +860. Het verhuissaldo van gemeenten met 80.000 tot 120.000 inwoners was gemiddeld +380. De Hoeksche Waard zit daar dus ruim boven.
- In de gemeente vestigden zich meer mensen in het asielzoekerscentrum dan dat eruit vertrokken (een saldo van circa +230). Het AZC niet meegerekend was het verhuissaldo van de Hoeksche Waard in 2025 ongeveer even groot als in 2024. De figuren 1, 2 en 3 zijn inclusief vestiging naar en vertrek vanuit het AZC. De overige figuren zijn exclusief het AZC.
- Vooral personen tussen 26 en 55 jaar laten de afgelopen jaren een positief verhuissaldo zien. Ze vormen ongeveer 40% van alle *vestigers* in de gemeente. In 2025 waren van deze leeftijdsgroep ruim 550 meer vestigers dan vertrekkers.
- De groepen 25 jaar of jonger en 55-plussers laten een kleiner saldo van vestiging en vertrek zien. Van de laatstgenoemde groep is het saldo de afgelopen jaren redelijk stabiel.

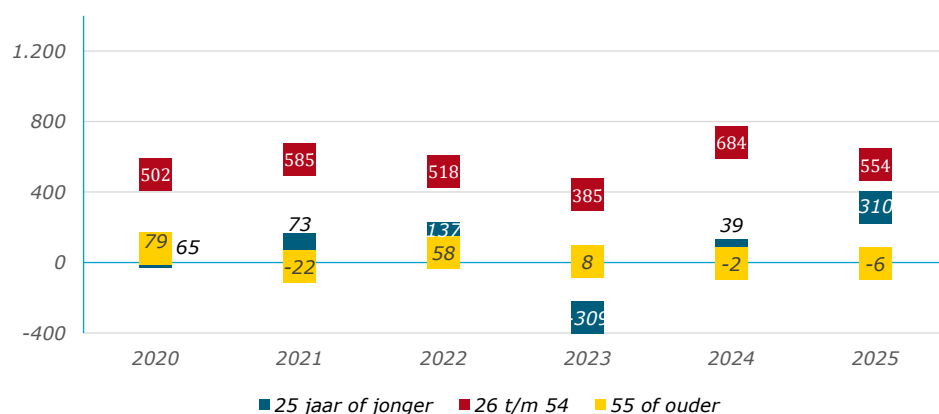
Figuur 1 Aantal verhuisde personen, gevestigd en vertrokken



Figuur 2 Saldo van verhuisde personen, Hoeksche Waard en gemeenten met 80.000 – 120.000 inwoners



Figuur 3 Saldo van verhuisde personen per leeftijdscategorie, Hoeksche Waard



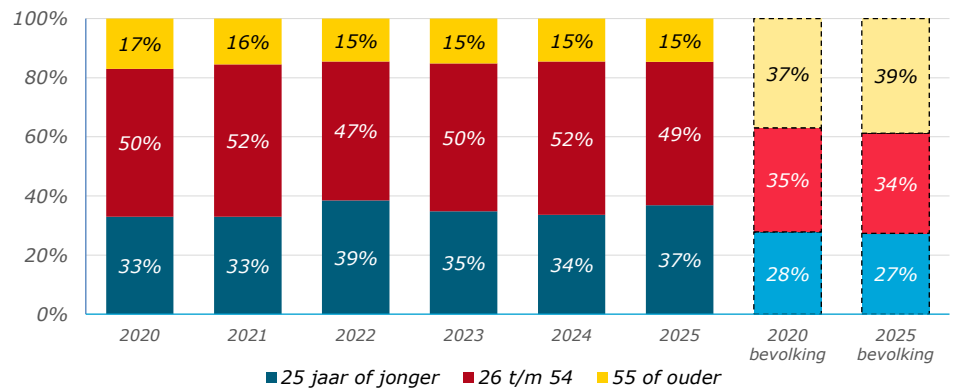
Meer 55+-plus dan landelijk

In Nederland is 35% van de bevolking 55 jaar of ouder. In de Hoeksche Waard is dat 39%. Zowel in de Hoeksche Waard als in Nederland is dit aandeel de afgelopen jaren toegenomen.

Vergrijzing

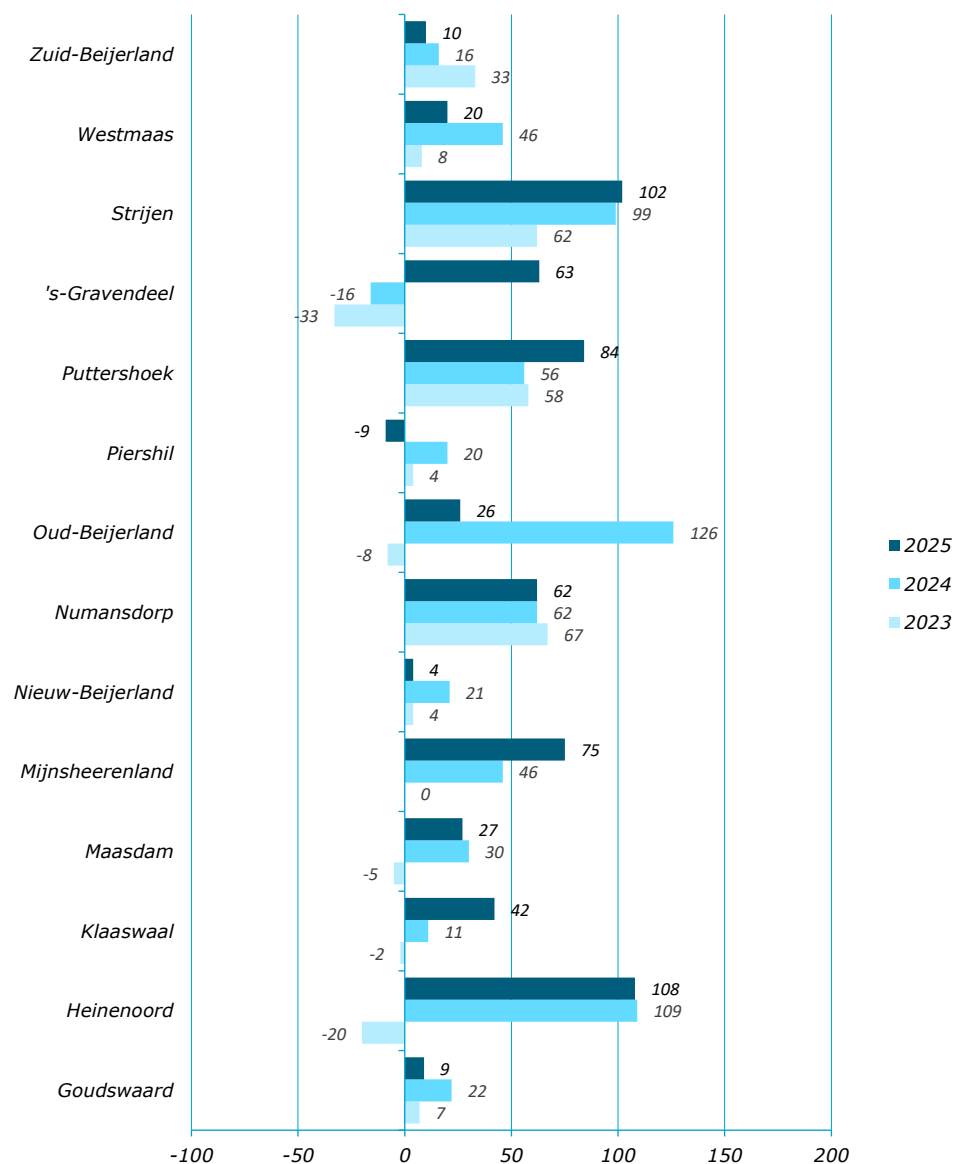
De gemeente is dus (net als Nederland) aan het vergrijzen, ondanks de verjonging door verhuizingen. De leeftijdsopbouw is namelijk niet alleen afhankelijk van verhuizingen, maar ook van het aantal geboorten, sterftes en het ouder worden van de bevolking.

Figuur 4 De leeftijdsverdeling van **gevestigde** personen per jaar en de leeftijdsverdeling van de **totale bevolking** Hoeksche Waard 2020 en 2025 (laatste twee kolommen)



- De meeste woonkernen in de gemeente zien jaarlijks door verhuizing meer mensen komen van buiten de gemeente dan dat er vertrekken naar een andere gemeente. Heinenoord, Strijen en Puttershoek hadden in 2025 de grootste positieve verhuissaldo's (circa 80 tot 110 personen). Piershil was de enige woonkern met een (klein) negatief verhuissaldo. Dat is de woonkern met het kleinste aantal woningen van de Hoeksche Waard, zie ook tabel 3.

Figuur 5 Saldo van vestiging en vertrek per woonkern (verhuizingen buiten de gemeente), per jaar



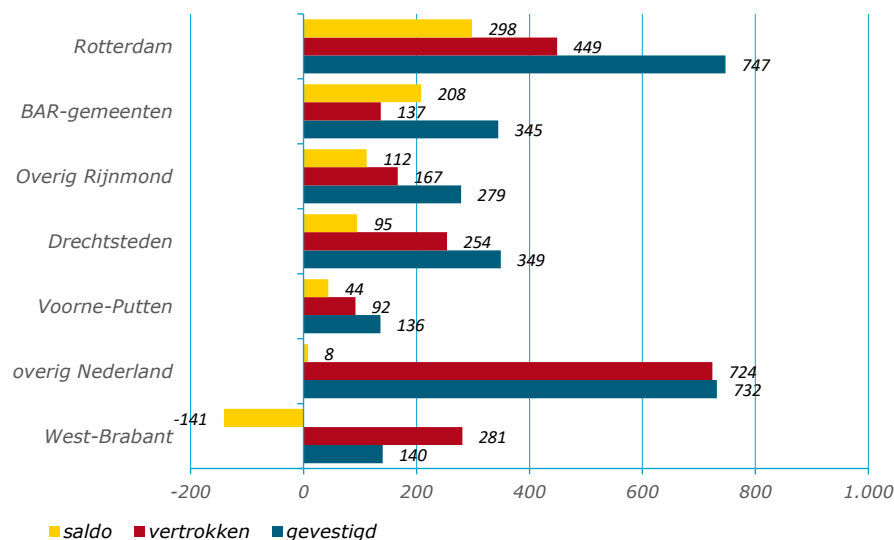
Binnengemeentelijke verhuizingen

Voor 2025 hebben we ook zicht op de verhuizingen *binnen* de gemeente per woonkern. De woonkernen Strijen (+94), Puttershoek (+49) en Klaaswaal (+22) hebben een positief saldo van binnen de gemeente verhuisde personen (oftewel meer vestigers dan vertrekkers). Dat is mindere mate ook het geval voor Heinenoord en Maasdam. In de overige woonkernen was juist sprake van een negatief verhuissaldo van binnen de gemeente verhuisde personen (meer vertrekkers dan vestigers). Dat geldt met name voor Nieuw-Beijerland (-45) en 's-Gravendeel (-34).

Positief saldo met vooral Rotterdam en voormalige BAR-gemeenten

- De gemeente Hoeksche Waard heeft een positief verhuissaldo met de meeste omliggende regio's. Vanuit die regio's verhuizen meer mensen naar de Hoeksche Waard dan dat ernaartoe vertrekken. Dat geldt met name voor Rotterdam en de voormalige BAR-gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. Vanuit Rotterdam vestigden zich bijna driehonderd personen meer dan dat ernaar vertrokken. Voor de voormalige BAR-gemeenten is dat saldo ruim tweehonderd. Met West-Brabant is als enige aangrenzende regio juist een negatief verhuissaldo (-141). Dat was ook in 2024 het geval.

Figuur 6 Verhuisde personen naar regio, 2025



We onderscheiden de volgende gemeenten en regio's:

Rotterdam

voormalige BAR-Gemeenten

Barendrecht, Albrandswaard
Ridderkerk

Overig Rijnmond

Capelle aan den IJssel,
Goeree-Overflakkee, Krimpen
aan den IJssel, Maassluis,
Schiedam, Vlaardingen,
Zuidplas

Drechtsteden

Alblasserdam, Dordrecht,
Hardinxveld-Giessendam,
Hendrik-Ido-Ambacht,
Papendrecht, Sliedrecht,
Zwijndrecht

Voorne-Putten

Nissewaard, Voorne aan Zee

West-Brabant

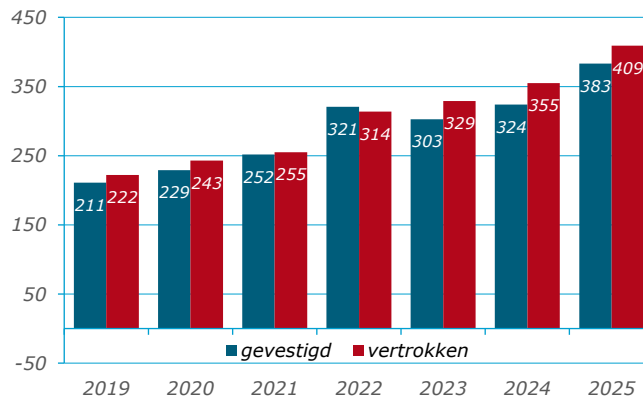
Altena, Bergen op Zoom,
Breda, Drimmelen, Etten-Leur,
Geertruidenberg, Halderberge,
Moerdijk, Oosterhout,
Roosendaal, Rucphen,
Steenbergen, Woensdrecht,
Zundert

3 Waarde van woningen waarnaar en waaruit verhuisd is

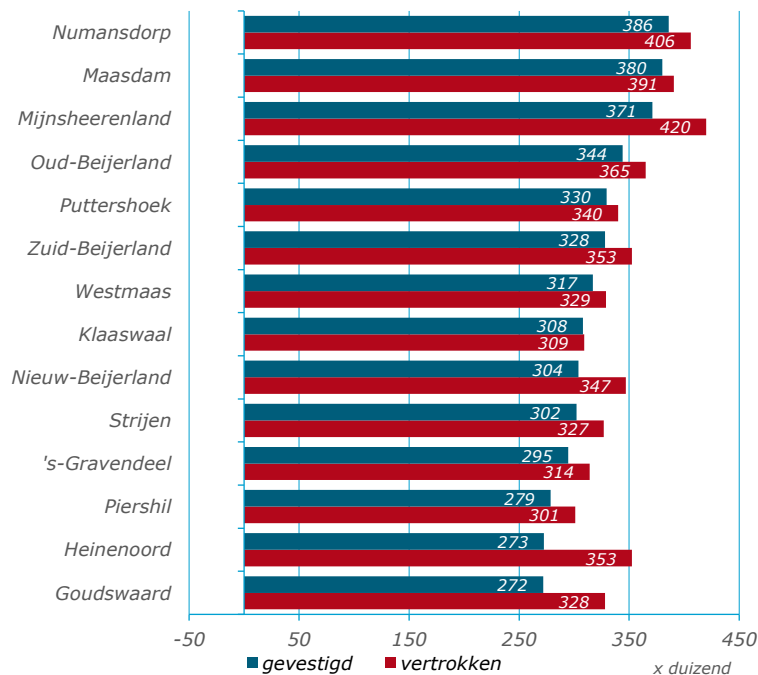
Dit hoofdstuk behandelt de WOZ-waarde van de woningen die betrokken zijn door vestigers en die van de woningen waaruit verhuisd is (SVHW).

- De mediane WOZ-waarde van de woningen in de Hoeksche Waard waarnaar in 2025 is verhuisd bedroeg € 383.000. Die van de woningen waaruit verhuisd is kwam neer op € 409.000. Beide waren hoger dan een jaar eerder. De mediaan betekent de middelste waarde. De helft van de waarden ligt boven de mediaan en de andere helft eronder. In het geval van WOZ-waarden geeft de mediaan een beter beeld dan het gemiddelde. Grote uitschieters kunnen namelijk veel invloed hebben op gemiddelden.
- Numansdorp, Maasdam en Mijnsheerenland waren de woonkernen met de hoogste mediane WOZ-waarde van de woningen van vestigers en vertrekkers. In onder andere Piershil, Heinenoord en Goudswaard waren deze het laagst.
- In iedere woonkern was sprake van een toename ten opzichte van 2024, met name in Heinenoord, Strijen en Nieuw-Beijerland.

Figuur 7 De mediane WOZ-waarde (x duizend euro) van de woning¹ van vestigers en vertrekkers



Figuur 8 De mediane WOZ-waarde (x duizend euro) van de woning¹ van vestigers en vertrekkers per woonkern, 2025



¹ Per 2024 gaat dit om woningen waarnaar minimaal een persoon is verhuisd of waaruit minimaal een persoon is verhuisd (en niet per se om een geheel huishouden).

4 Verkoopcijfers

Hieronder volgt het aantal verkochte woningen, de vraagprijs, transactieprijs en verkooptijd (bron NVM).

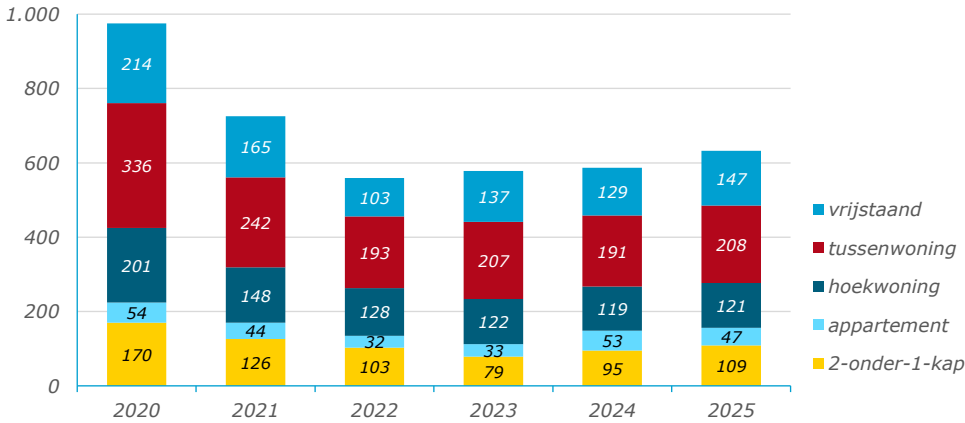
Toename aantal verkochte woningen

- In 2025 zijn in de Hoeksche Waard in totaal 632 woningen verkocht via de NVM. Dat waren er 8% meer dan een jaar eerder. Sinds 2023 neemt het aantal verkochte woningen weer toe. In de meeste woonkernen was in 2025 sprake van een toename. In Oud-Beijerland werden de meeste woningen verkocht.
- 33% van de verkochte woningen in 2025 was een tussenwoning. Daarvan werden er 208 verkocht. Dat was 9% meer dan een jaar eerder. Alle woningtypen laten een toename zien van de verkoop, behalve appartementen. Zij vormen ook de kleinste groep.

Tabel 2 Het aantal verkochte woningen naar woonkern

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Heinenoord	38	35	34	26	29	29
Maasdam	50	33	18	28	21	23
Mijnsheerenland	52	53	48	36	51	54
Puttershoek	74	53	46	24	27	27
's-Gravendeel	107	73	54	58	49	52
Westmaas	21	24	2	12	13	23
Klaaswaal	44	40	26	38	45	43
Numansdorp	90	87	52	90	77	63
Goudswaard	27	14	20	16	11	15
Nieuw-Beijerland	45	35	28	24	26	34
Piershil	19	15	10	12	13	20
Zuid-Beijerland	43	36	38	32	23	35
Oud-Beijerland	281	201	182	164	167	169
Strijen	53	52	32	38	35	45

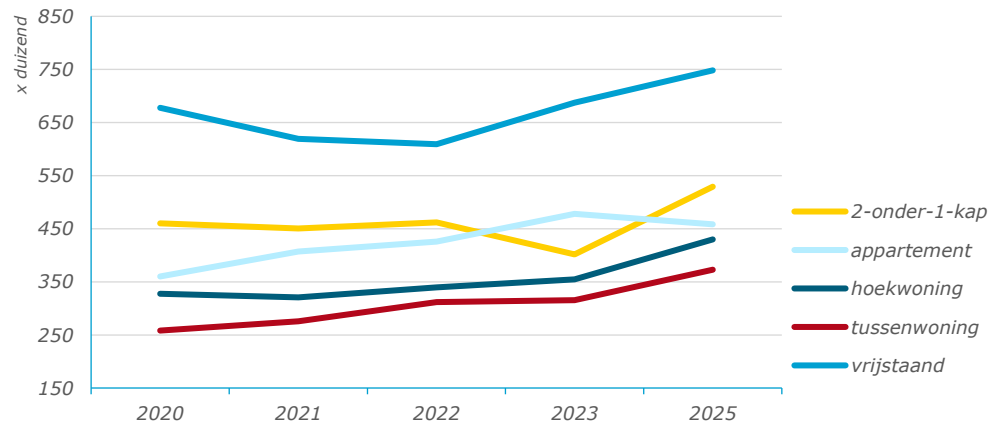
Figuur 9 Het aantal verkochte woningen naar woningtype



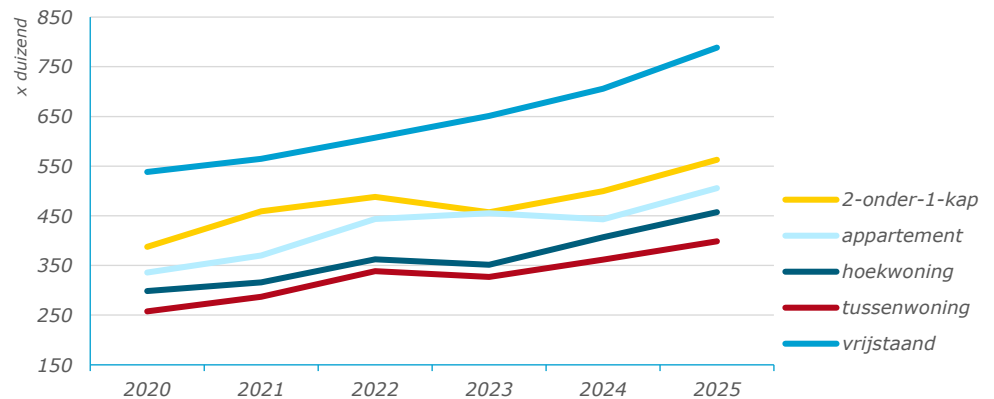
Opnieuw stijging van vraag- en transactieprijs

- De vraagprijs bedroeg in 2025 gemiddeld² € 507.600. Over het geheel genomen is de vraagprijs de afgelopen jaren voor ieder woningtype toegenomen. Cijfers over 2024 zijn niet beschikbaar.
- Ook de transactieprijs is de afgelopen jaren over het algemeen toegenomen (met name die van vrijstaande woningen). In 2025 bedroeg de transactieprijs gemiddeld € 536.800. Dat was 13% meer dan een jaar eerder. Voor alle woningtypen steeg de transactieprijs (met 10 tot 14%).
- Dat patroon is ook zichtbaar bij de transactieprijs per m². In 2025 bedroeg de gemiddelde transactieprijs € 4.400 per m². Dat was 11% meer dan in 2024. Alle woningtypen lieten in 2025 een toename zien van circa 11%.

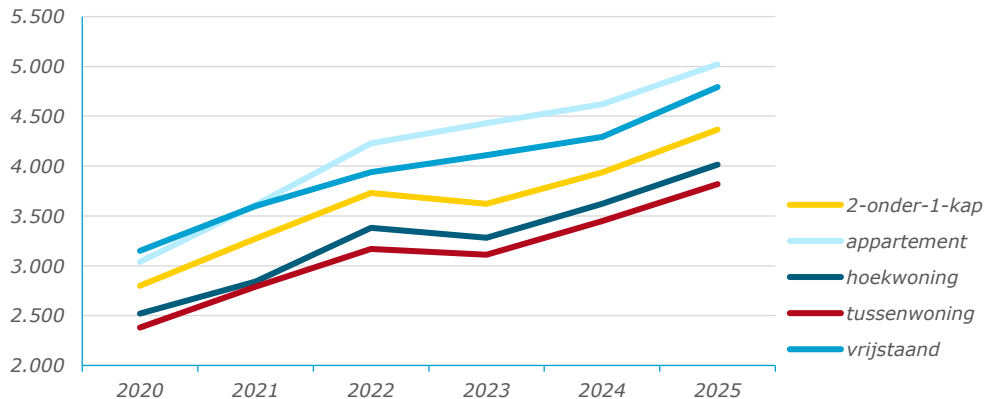
Figuur 10 De vraagprijs (mediaan, x duizend euro)



Figuur 11 De transactieprijs (mediaan, x duizend euro)



Figuur 12 De transactieprijs per m² (mediaan)

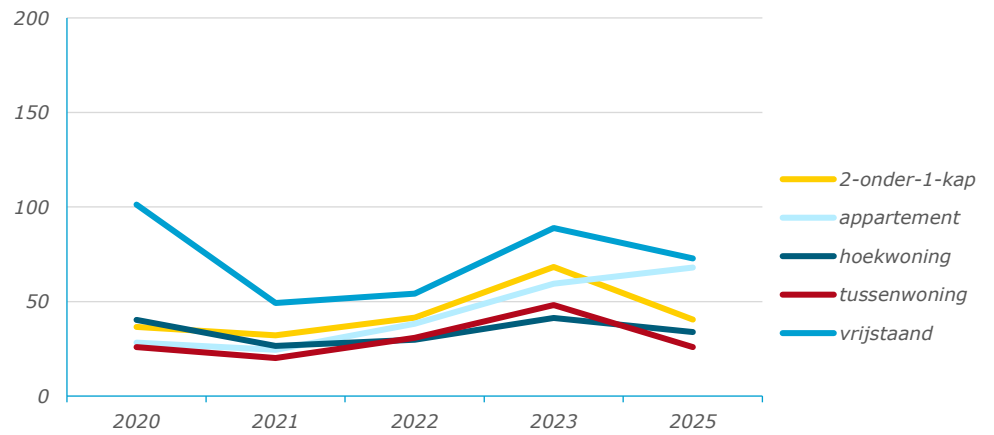


² De hier genoemde gemiddelden gaan om de gewogen mediaan per woningtype.

Kortere verkooptijd

- Na een toename in eerdere jaren is de verkooptijd in 2025 afgenomen ten opzichte van 2023 (cijfers over 2024 zijn niet beschikbaar). Dat geldt voor vrijwel alle woningtypen. Gemiddeld stonden woningen 48 dagen te koop. Dat was 20% korter dan in 2023.

Figuur 13 Aantal verkoopdagen (mediaan)



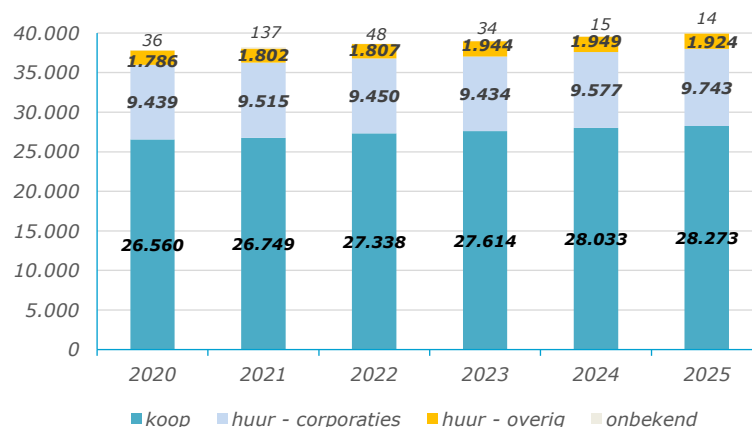
5 Woningvoorraad

Dit laatste hoofdstuk gaat in op de totale woningvoorraad, het aantal woningen per soort eigendom en per woonkern (CBS).

Geleidelijke groei van woningvoorraad, vooral koop en Oud-Beijerland

- Begin 2025 bestond de totale woningvoorraad in de Hoeksche Waard uit bijna 40.000 woningen. Dat waren er 380 meer dan een jaar eerder. Dat was een toename van 1%. Vooral het aantal huurwoningen via corporaties nam toe (met bijna 2%). Er zijn ruim 9.700 huurcorporatie-woningen
- Ten opzichte van 2016 waren er begin 2025 in totaal ruim 3.400 meer woningen. Dat was een toename van 9%. De gemeente groeit jaarlijks met gemiddeld 380 woningen. Vooral het aantal koopwoningen is sinds 2016 toegenomen. Er zijn bijna 28.300 koopwoningen.
- In de periode van 2016 tot 2025 is 30% van de groei van de woningvoorraad gerealiseerd in de woonkern Oud-Beijerland. Dat is met bijna 11.000 woningen de grootste woonkern van de gemeente.

Figuur 14 Aantal woningen in de Hoeksche Waard, naar eigendom (per 1 januari)



Tabel 3 Woningvoorraad en ontwikkeling per woonkern, 2016 tot 2025 (per 1 januari)

woonkern	woningvoorraad		ontwikkeling t.o.v. 2016	
	2016	2025	in aantallen	procentueel
Oud-Beijerland	9.940	10.963	1.023	10,3%
Numansdorp	3.882	4.491	609	15,7%
Strijen	3.908	4.162	254	6,5%
's-Gravendeel	3.831	4.080	249	6,5%
Puttershoek	3.075	3.364	289	9,4%
Mijnsheerenland	1.837	2.011	174	9,5%
Klaaswaal	1.740	1.820	80	4,6%
Zuid-Beijerland	1.529	1.699	170	11,1%
Nieuw-Beijerland	1.440	1.657	217	15,1%
Heinenoord	1.548	1.642	94	6,1%
Maasdam	1.395	1.412	17	1,2%
Westmaas	922	989	67	7,3%
Goudswaard	801	888	87	10,9%
Piershil	687	776	89	13,0%
totaal	36.535	39.954	3.419	9,4%



Het Onderzoekcentrum Drechtsteden streeft naar een hoge kwaliteit van de informatie. Heeft u suggesties of vragen, laat het ons weten.



drs. ing. Ruud Ververs
april 2026

Postbus 8
3300 AA Dordrecht
078 770 39 05

ocd@drechtsteden.nl
onderzoekcentrumdrechtsteden.nl