

**Effecten van de Blankenburgverbinding voor de regionale woningmarkt
Module 1: een nulmeting**

Boumeester, H.J.F.M.; van der Drift, R.; van der Heijden, H.M.H.

Publication date

2022

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Boumeester, H. J. F. M., van der Drift, R., & van der Heijden, H. M. H. (2022). *Effecten van de Blankenburgverbinding voor de regionale woningmarkt: Module 1: een nulmeting*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Rapport

Effecten van de Blankenburgverbinding voor de regionale woningmarkt

Module 1: een nulmeting

Harry Boumeester
Rosa van der Drift
Harry van der Heijden
oktober 2022

Effecten van de Blankenburgverbinding voor de regionale woningmarkt

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

De gemeenten Rotterdam, Nissewaard, Hellevoetsluis, Westvoorne en Brielle

De woningcorporaties Maasdelta Groep, Leeuw van Putten, De Zes Kernen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Ressor Wonen

Auteurs:

Harry Boumeester

Rosa van der Drift

Harry van der Heijden

oktober 2022

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft

Julianalaan 134, 2628 BL Delft

Tel.: (015) 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

<http://www.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2022 by MBE - Research in the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

Samenvatting	III
De aanleiding en opzet van het onderzoek	III
De kenmerken van de woningvoorraad	III
De samenstelling van de bevolking	IV
De verhuisstromen van huishoudens	V
De selectiviteit naar huishoudenskenmerken in de verhuisstromen.....	VI
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Nulmeting: De huidige situatie en dynamiek in de regionale woningmarkt....	3
1.2.1 Gehanteerde databestanden en definities van variabelen	3
1.3 Opbouw van het rapport.....	5
2 Huidige woningmarktomstandigheden	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Samenstelling van de woningvoorraad	6
2.2.1 Per gemeente	6
2.2.2 Per deelregio.....	10
2.3 Samenstelling van de bevolking.....	12
2.3.1 Per gemeente	12
2.3.2 Per deelregio.....	15
2.4 Samenvatting	16
2.4.1 De kenmerken van de woningvoorraad	16
2.4.2 De bevolkingssamenstelling	17
3 Intra- en intergemeentelijke verhuisstromen in het onderzoeksgebied 19	
3.1 Inleiding	19
3.2 Verhuisbewegingen per gemeente.....	19
3.3 Intergemeentelijke verhuizingen per gemeente	20
3.3.1 Per gemeente naar regionaal niveau.....	20
3.3.2 Per gemeente naar gemeentelijk niveau	23
3.4 Verhuisbalans tussen de deelregio's.....	27
3.5 Samenvatting.....	28
4 Selectiviteit in de verhuisbewegingen	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Selectieve verhuisstromen op gemeentelijk niveau	30
4.2.1 Gemeenten aan de zuidkant.....	30
4.2.2 Gemeenten aan de noordkant	33
4.3 Selectieve verhuisstromen tussen deelregio's	36
4.3.1 Selectiviteit naar leeftijdsklasse	36
4.3.2 Selectiviteit naar huishoudensamenstelling.....	37
4.3.3 Selectiviteit naar huishoudeninkomen	38
4.4 Samenvatting.....	39
Literatuur	40
Bijlage A Tabellen behorende bij hoofdstuk 2	41
Bijlage B Tabellen behorende bij hoofdstuk 3	50
Bijlage C Tabellen behorende bij hoofdstuk 4	54

Samenvatting

De aanleiding en opzet van het onderzoek

In 2024 zal naar verwachting de Blankenburgverbinding gereedkomen, waardoor de A20 bij Vlaardingen en de A15 bij Rozenburg met elkaar worden verbonden. Deze nieuwe verbinding zal niet alleen leiden tot een verbetering van de bereikbaarheid in het omliggende gebied, maar zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de bevolkingsontwikkeling, de werkgelegenheid en de woningmarkt.

Om deze effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding op de omliggende regionale woningmarkt vooraf (ex ante) vast te kunnen stellen, zullen er in opdracht van vijf gemeenten en vijf woningcorporaties enkele samenhangende onderzoeksmodule moeten worden uitgevoerd.

In dit rapport worden de resultaten gepresenteerd van de eerste module: de nulmeting. Want voordat kan worden ingezoomd op de mogelijke effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding, is het van belang om een goed beeld te hebben van de huidige situatie op de regionale woningmarkt. Voor deze nulmeting bestaat het totale onderzoeksgebied uit de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en Westvoorne en de kern Rozenburg aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en de gemeenten Maassluis, Rotterdam (exclusief de kernen Rozenburg en Hoek van Holland), Schiedam, Vlaardingen, Midden-Delfland en Westland en de kern Hoek van Holland aan de noordkant van deze waterverbinding. In het rapport worden dus Rotterdam (exclusief Rozenburg en Hoek van Holland), Rozenburg en Hoek van Holland als drie afzonderlijke gemeenten 'behandeld', terwijl het feitelijk om één gemeente (Rotterdam) gaat.

In deze rapportage wordt achtereenvolgens een beeld geschetst van de samenstelling van de woningvoorraad en van de bevolking naar huishoudens in de geselecteerde gemeenten, van de verhuisbewegingen tussen deze gemeenten en de selectiviteit naar huishoudenkenmerken van die verhuisstromen tussen gemeenten. Daarbij wordt naast een vergelijking tussen de gemeenten, ook steeds een beeld geschetst op het niveau van drie deelregio's: de noordkant (exclusief Rotterdam en inclusief Hoek van Holland) en de zuidkant (inclusief Rozenburg) van de Nieuwe Waterweg en de gemeente Rotterdam (exclusief Hoek van Holland en Rozenburg).

De kenmerken van de woningvoorraad

Per gemeente

De woningvoorraad in Rozenburg is qua prijs/kwaliteitverhouding aantrekkelijk ten opzichte van de woningvoorraad in de gemeenten aan de noordkant van de beoogde Blankenburgverbinding. Door een dergelijke verbinding zou Rozenburg voor wat betreft het woningaanbod een alternatief kunnen vormen voor huishoudens, die zich nu in Rotterdam en in de omliggende gemeenten vestigen.

Westvoorne heeft de woningvoorraad met de hoogste kwaliteit aan de zuidkant. Aan de noordkant geldt dat voor Midden-Delfland en Westland, die echter verder weg liggen van de beoogde Blankenburgverbinding. Door deze toekomstige verbinding zou Westvoorne voor wat betreft het woningaanbod een alternatief kunnen gaan vormen voor de huishoudens die vanuit Rotterdam en omliggende gemeenten naar de gemeenten Midden-Delfland en Westland verhuizen.

Rozenburg en Nissewaard kennen juist een wat sterkere vertegenwoordiging van de sociale huursector, waarbij het aandeel min of meer vergelijkbaar is met dat in de gemeenten Rotterdam, Vlaardingen en Maassluis. Rozenburg heeft daarbij relatief gezien veel kleinere woningen (56% van de woningen heeft

minder dan 100 vierkante meter) in de woningvoorraad, in vergelijking met de overige gemeenten in de zuidelijke deelregio. Dat hangt voor een deel waarschijnlijk samen met het groter aandeel sociale huurwoningen in Rozenburg.

De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in Rozenburg is met € 203.000 verreweg het laagst van de gemeenten in de zuidelijke deelregio. Daarbij is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 180.000 in Rozenburg (33%) ook veel hoger dan in de overige gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe-Waterweg. Dit aandeel goedkopere koopwoningen is ongeveer vergelijkbaar met dat in de gemeenten Schiedam en Vlaardingen, terwijl de kwaliteitskenmerken (woningtype en woninggrootte) van de woningen overall in Rozenburg beter zijn dan in Schiedam en Vlaardingen.

In Westvoorne is een koopwoning gemiddeld € 403.000 waard en daarmee is dit de 'duurste' gemeente aan de zuidkant, gevolgd door achtereenvolgens Brielle, Hellevoetsluis en Nissewaard.

Tot slot heeft Rotterdam verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopwoningvoorraad (39%), terwijl het aandeel appartementen en het aandeel kleinere woningen in deze gemeente juist hoger is dan in alle andere gemeenten.

Per deelregio

De woningvoorraad in de drie deelregio's verschilt onderling sterk naar kenmerken van de woningen, waarbij de zuidkant zich duidelijk onderscheidt van de beide andere gebieden. Aan de zuidkant staan relatief meer koopwoningen dan aan de noordkant en in Rotterdam (respectievelijk 62%, 56% en 35%). Daarnaast is de eengezinswoning verreweg het meest dominante woningtype (72%) aan de zuidkant en heeft 56% van de woningen een gebruiksoppervlakte van 100 vierkante meter of meer. In Rotterdam bestaat de woningvoorraad voor driekwart uit appartementen (76%). Deze gemeente heeft daardoor relatief meer kleinere woningen dan de beide andere deelregio's. Aan de noordkant staan, vergeleken met de zuidkant, relatief wat minder middelgrote woningen (100 tot 130 vierkante meter) en meer kleinere woningen.

De gemeenten aan de zuidkant hebben relatief meer koopwoningen met een lage en middelhoge WOZ-waarde en juist minder woningen met een hoge WOZ-waarde dan aan de noordkant. De deelregio Rotterdam heeft verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopwoningvoorraad (39%), zeker gezien het grote aandeel appartementen en kleinere woningen in deze deelregio.

De huurwoningen aan de noordkant behoren vaker tot de sociale huursector, dan in de deelregio Zuidkant en zelfs in Rotterdam. De zuidkant heeft, vergeleken met de deelregio's noordkant en Rotterdam, een relatief groot middelduur huursegment. Over het algemeen, maar vooral in de koopsector, is de prijs/kwaliteitverhouding (woningtype en woninggrootte) aan de zuidkant beter dan aan de noordkant en zeker dan in Rotterdam.

De samenstelling van de bevolking

Per gemeente

Opvallend aan de bevolkingssamenstelling naar leeftijd is dat hoe verder een gemeente van de beoogde Blankenburgverbinding af ligt, des te kleiner het aandeel jongere huishoudens en des te groter het aandeel oudere huishoudens is. De gemeente Westvoorne wijkt het meest af van de overige gemeenten in het onderzoeksgebied en heeft dan ook gemiddeld de hoogste leeftijd van het hoofd van het huishoudens (60,3 jaar).

De gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg kennen een vrij gelijkmatige verdeling van de huishoudens over de drie categorieën: alleenstaand, meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en meerpersoonshuishoudens met kinderen. De gemeente Westvoorne telt wel relatief iets meer (waarschijnlijk veelal oudere) tweepersoonshuishoudens. Het aandeel alleenstaanden in de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen is duidelijk hoger dan in de andere gemeenten, terwijl in de gemeenten Midden-Delfland en Westland relatief vaker gezinnen met kinderen wonen.

De gemeenten Rozenburg en Nissewaard hebben een iets geringer aandeel huishoudens met een hoog inkomen binnen hun gemeentegrenzen dan de drie overige gemeenten aan de zuidkant. Dat vertaalt zich ook in een lager gemiddeld huishoudeninkomen in beide gemeenten; zeker ten opzichte van de Westvoorne, waar het gemiddeld huishoudeninkomen het hoogst is van alle gemeenten.

Het gemiddeld huishoudeninkomen in de gemeenten Rotterdam en Schiedam is beduidend lager dan in alle overige gemeenten; deels verklaarbaar door de sterke vertegenwoordiging van alleenstaanden in deze gemeenten. Verder blijkt maar liefst 57% van de huishoudens in de gemeente Midden-Delfland een hoog inkomen te hebben, wat resulteert in het op een na hoogste gemiddelde huishoudeninkomen van alle gemeenten.

Per deelregio

De bevolking van de noordkant (exclusief Rotterdam) en de zuidkant van de Nieuwe Waterweg verschillen naar leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling onderling nauwelijks van elkaar en wijken daarmee duidelijk af van de Rotterdamse bevolking. In de deelregio's Zuidkant en Noordkant zijn alle typen huishoudens ongeveer evenredig vertegenwoordigd en blijkt ruim 50% van de huishoudens ouder dan 55 jaar. In Rotterdam is een sterke oververtegenwoordiging van alleenstaanden en van jongere huishoudens waar te nemen.

Mede doordat de deelregio's zuidkant en noordkant demografisch gezien zo op elkaar lijken, vertoont ook de verdeling van de huishoudens naar inkomensklasse grote gelijkenis tussen beide gebieden. De zuidkant telt relatief nog wel iets meer huishoudens met een hoog inkomen. In de gemeente Rotterdam wonen niet onverwachts relatief veel huishoudens met een lager inkomen. Circa 40% van de huishoudens in Rotterdam heeft een bruto jaarinkomen van maximaal € 36.000. In beide andere deelregio's ligt dit aandeel onder de 30%.

De verhuisstromen van huishoudens

Normaal gesproken vindt een belangrijk deel van de verhuizingen plaats binnen de gemeentegrenzen zelf. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen blijkt in de periode 2017-2020 voor alle gemeenten in het onderzoeksgebied tussen de circa 30% tot 45% van alle verhuizingen te bedragen. In het kader van dit onderzoek is het belangrijker om naar het verschil tussen de instroom en de uitstroom per gemeente te kijken, omdat dat saldo aangeeft of de gemeente in de beschouwde periode is gegroeid of gekrompen (de mutaties door huishoudenvorming en -ontbinding buiten beschouwing gelaten). De gemeenten Hellevoetsluis en Midden-Delfland blijken licht in aantal huishoudens te zijn gedaald; alle overige gemeenten hebben hun bevolking zien groeien. Deze toename is, zowel absoluut als relatief, geringer voor de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg dan voor de gemeenten aan de noordkant.

Per gemeente

De daling van het aantal huishoudens in de gemeente Hellevoetsluis in de beschouwde periode heeft vooral te maken met het feit, dat er veel meer huishoudens vanuit Hellevoetsluis naar buiten het onderzoeksgebied verhuizen dan andersom.

De gemeente Nissewaard is verreweg het grootst van de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en kent daardoor ook een grotere dynamiek van instromende en vertrekkende huishoudens. Nissewaard heeft een vestigingsoverschot ten opzichte van de gemeenten aan de Noordkant en in het bijzonder ten opzichte van de gemeente Rotterdam. Het saldo van de verhuizingen tussen Nissewaard en de overige gemeenten aan de zuidkant is wel duidelijk negatief. De druk vanaf de noordkant lijkt mede te leiden tot een uitstroom naar elders in de zuidkant.

Rozenburg kent een verhuisoverschot in de periode 2017-2020. Deze groei in het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt, door een positieve verhuisbalans met de gemeente Rotterdam en met de rest van Nederland. Daar staat tegenover dat er een gering negatief verhuisoverschot is in relatie tot de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis aan de zuidkant.

Verder is op gevallen dat alle gemeenten (met uitzondering van Hoek van Holland) aan de noordkant van de Nieuwe-Waterweg, meer huishoudens naar de zuidkant hebben zien verhuizen, dan dat er vanuit de zuidelijke gemeenten huishoudens naar de desbetreffende gemeente zijn verhuisd. Vooral Rotterdam en Schiedam hebben in absolute aantallen een behoorlijk vertrekoverschot richting de zuidkant gekend.

Per deelregio

Van de 32.500 huishoudens die vanuit een gemeente in de deelregio Noordkant zijn verhuisd, blijkt ook 66% binnen de deelregio te zijn gebleven. Hetzelfde percentage is ook terug te zien bij de intraregionale verhuizingen van de 15.200 huishoudens, die vanuit een gemeente aan de Zuidkant zijn verhuisd. Daarnaast blijkt respectievelijk 12% en 10% van de huishoudens naar Rotterdam te zijn verhuisd.

De instroom in de gemeenten aan de zuidkant vanuit overig Nederland (2.600 huishoudens) is kleiner dan de instroom vanuit Rotterdam en de Noordkant samen (3.000 huishoudens). Voor de gemeenten in de deelregio Noordkant geldt dat de instroom uit de rest van Nederland juist 2,5 keer zo groot is, dan de instroom vanuit Rotterdam en de Zuidkant samen (4.300 huishoudens).

Kijkend naar alleen de verhuisstromen tussen de deelregio's Noordkant en Zuidkant, blijkt dat ongeveer 955 van de verhuizing hebben plaatsgevonden binnen de deelregio zelf. Ruim 500 huishoudens blijken van de zuidkant naar de noordkant te zijn verhuisd en 700 huishoudens hebben de omgekeerde beweging gemaakt. Er is dus sprake van een minimaal vestigingsoverschot voor de zuidkant van circa 200 huishoudens, of wel 50 huishoudens op jaarbasis.

De selectiviteit naar huishoudenskenmerken in de verhuisstromen

Per gemeente

Met uitzondering van Rozenburg hebben alle gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe-Waterweg in de periode 2017-2020 meer alleenstaanden en meer jongere huishoudens vertrokken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd. In Rozenburg is de instroom en uitstroom van jongeren en alleenstaanden min of meer in evenwicht gebleven. Alle gemeenten aan de zuidkant kennen wel een (groot) vestigingsoverschot van gezinnen met kinderen. Blijkbaar is het woningaanbod en de woonomgeving in deze gemeenten aantrekkelijk voor dit type huishouden.

De selectieve in- en uitstroom naar de hoogte van huishoudeninkomen van de betrokken huishoudens verschilt wel meer tussen de gemeenten aan de zuidkant. Voor de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis geldt dat er per saldo minder huishoudens met een laag inkomen en meer huishoudens met een hoog inkomen zich binnen de gemeentegrenzen hebben gevestigd. In de gemeente Nissewaard is erin vrijwel alle inkomensklassen een (ruim) verhuisoverschot van huishoudens waar te nemen. Rozenburg is de enige gemeente aan de zuidkant die meer huishoudens met een hoog inkomen heeft zien vertrekken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd. Daar staat een (gering) positief verhuissaldo in alle andere inkomensklasse tegenover.

Aan de noordkant van de Nieuwe-Waterweg hebben de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen een vergelijkbare selectiviteit naar demografische kenmerken gekend in de verhuisstromen gedurende de periode 2017-2020. Daar is namelijk een groot vestigingsoverschot te zien van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Daarmee samenhangend is er ook een vestigingsoverschot van huishoudens in de leeftijdsklassen tot 30 jaar en 30 tot 55 jaar waar te nemen. Deze demografische selectiviteit heeft er ook toe geleid dat er meer huishoudens met een lager inkomen naar de genoemde gemeenten toe zijn verhuisd, dan er uit deze gemeenten zijn vertrokken.

De gemeenten Maassluis laat een min of meer tegenovergestelde ontwikkeling zien. Maassluis kent een vestigingsoverschot van tweepersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen en van huishoudens met een (middel) hoog huishoudeninkomen. Hoek van Holland heeft veel minder selectiviteit in de verhuisstromen gekend. Er is alleen een vertrekoverschot van jongere huishoudens te herkennen.

Per deelregio

Voor het onderhavig onderzoek is het ook zeker van belang om inzicht te hebben in de selectiviteit van de verhuisstromen tussen de zuidkant en noordkant van de Nieuwe-Waterweg.

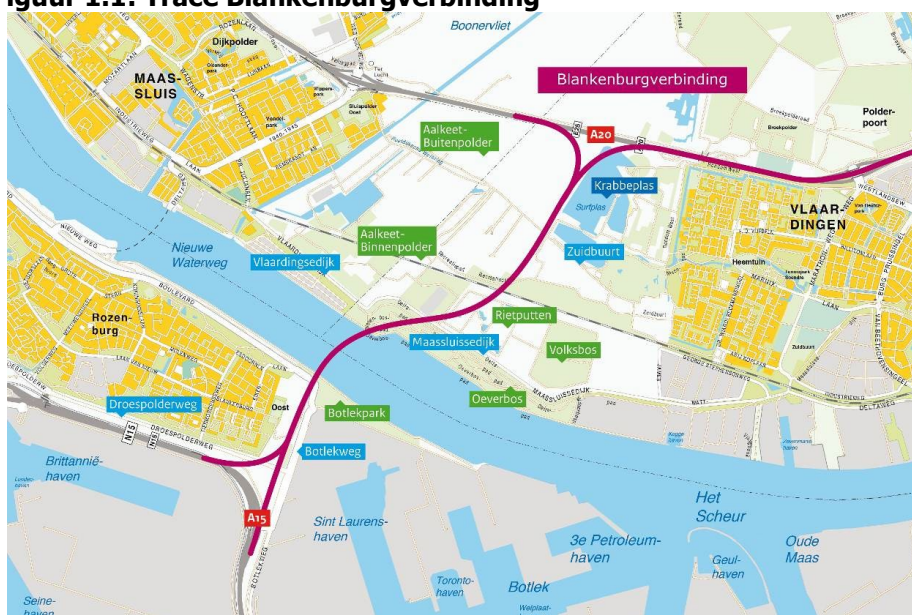
Er bestaat een vestigingsoverschot van circa 200 huishoudens voor de gemeenten aan de zuidkant; of wel zo'n 50 huishoudens op jaarbasis. Dit vestigingsoverschot bestaat voor 70% tot 80% uit huishoudens op middelbare leeftijd, gezinnen met kinderen en huishoudens met een hoog inkomen. De verhuisstroom van de noordkant naar de zuidkant is vooral naar huishoudenssamenstelling compleet tegengesteld samengesteld, dan de verhuisstroom van de zuidelijke deelregio naar de noordelijke deelregio.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2024 zal naar verwachting de Blankenburgverbinding gereedkomen, waardoor de A20 bij Vlaardingen en de A15 bij Rozenburg met elkaar worden verbonden (zie figuur 1.1). Deze nieuwe verbinding zal niet alleen leiden tot een verbetering van de bereikbaarheid in het omliggende gebied maar zal mogelijk ook gevolgen hebben voor de bevolkingsontwikkeling, de werkgelegenheid en de woningmarkt.

Figuur 1.1: Tracé Blankenburgverbinding



Bron: www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2015/09/24/aanleg-blankenburgerverbinding-bezegeld

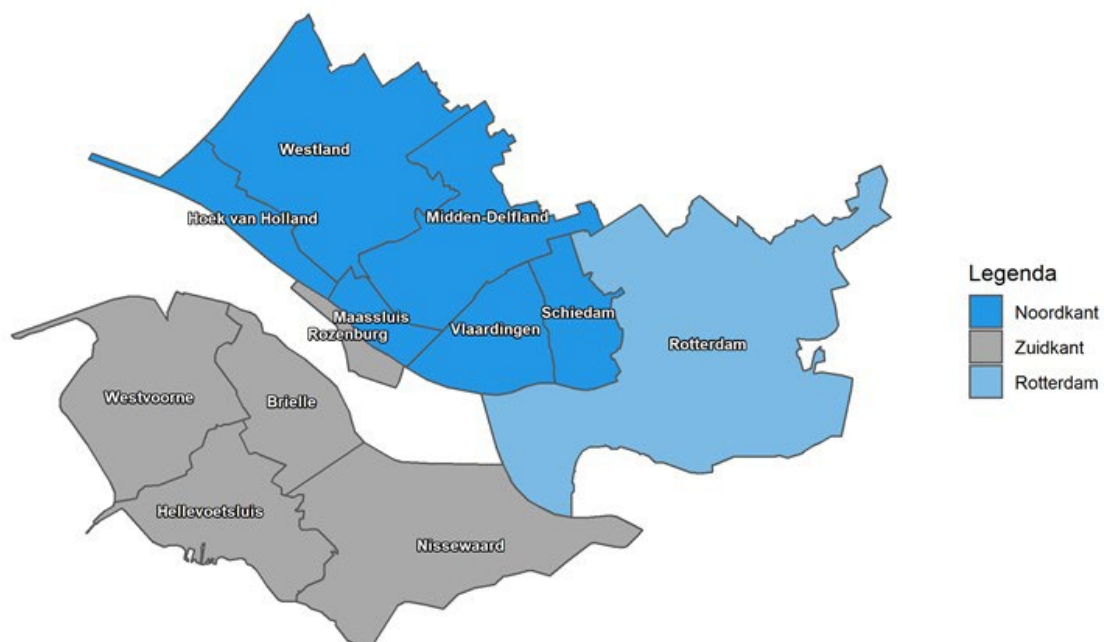
Eind 2018 heeft de afdeling MBE van de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft in opdracht van Ressor Wonen en de gemeenten Rotterdam en Vlaardingen een vooronderzoek afgerond naar het vooraf (ex ante) in kaart brengen van de mogelijke effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding voor de woningmarkt in het dorp Rozenburg (Van der Heijden en Boumeester, 2018). Op basis van dit vooronderzoek is de TU Delft gevraagd om een voorstel uit te werken voor het hoofdonderzoek, waarin niet alleen wordt gekeken naar de effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding op de woningmarkt in Rozenburg, maar naar de effecten op de regionale woningmarkt. In deze rapportage werd een onderzoek voorgesteld met vier samenhangende modules:

1. Een 'nulmeting' waarin de huidige situatie op de woningmarkt in kaart wordt gebracht en waarin voor de afgelopen jaren (de selectiviteit van) inter- en intra-gemeentelijke migratiestromen wordt onderzocht.
2. Een kooprijmsmodel waarmee prijsontwikkelingen in beeld worden gebracht die het gevolg zijn van de aanleg van de Blankenburgverbinding
3. Een enquête onder bewoners in de regio, waarmee de mogelijke effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding voor verhuispatronen, het gebruik van voorzieningen en de mogelijke effecten van tolheffing in kaart worden gebracht.
4. Interviews met deskundigen op het gebied van de regionale woningmarkt en de regionale arbeidsmarkt.

Centraal in het onderzoek staat het kooprijmsmodel (module 2), omdat de relatieve ontwikkeling van kooprijzen in verschillende gebieden een goede indicatie geeft van de ontwikkeling van de positie van die gebieden op de woningmarkt. Om de resultaten van het model in de juiste context te kunnen plaatsen, wordt de 'nulmeting' uitgevoerd, waarin verhuisstromen een belangrijke rol spelen. Om op basis van het kooprijmsmodel uitspraken te kunnen doen over de effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding op de regionale woningmarkt, moeten data beschikbaar zijn over de huidige (zonder Blankenburgverbinding) en over de toekomstige situatie (met Blankenburgverbinding). Een deel van de data over de toekomstige situatie, zoals het effect op reistijden, kan nu worden vastgesteld. Maar voor een ander deel van de data, zoals veranderingen in verhuispatronen en de selectiviteit van verhuisstromen, kan dat niet. Daarom is voorgesteld om een enquête te houden onder bewoners in de regio. Daarnaast kunnen met behulp van het kooprijmsmodel ook verschillende scenario's worden doorgerekend. Voor het vaststellen van deze scenario's is voorgesteld om interviews te houden met deskundigen op de woningmarkt in de regio.

Volgens dit voorstel zouden de vier in het vooronderzoek onderscheiden modulen in twee fasen kunnen worden uitgevoerd. De nulmeting en het kooprijmsmodel (met de directe effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding) in de eerste fase en de enquête, interviews (en de verwerking van de resultaten in het model) in de tweede fase. Vervolgens is door een coalitie van vijf gemeenten (Rotterdam, Nissewaard, Hellevoetsluis, Westvoorne en Brielle) en vijf woningcorporaties (Maasdelta Groep, Leeuw van Putten, De Zes Kernen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland en Ressorst Wonen) besloten om MBE opdracht te verstrekken voor de eerste fase van het voorgestelde onderzoek. Besluitvorming over het uitvoeren van de tweede fase van het voorgestelde onderzoek vindt plaats nadat de eerste fase is afgerond.

Figuur 1.2 In het onderzoek betrokken gemeenten en kernen, onderscheiden naar de drie gehanteerde deelregio's



In dit rapport worden de resultaten gepresenteerd van de eerste module van (de eerste fase van) het onderzoek: de nulmeting. Voor deze nulmeting is het onderzoeksgebied iets ruimer genomen dan de deelnemende gemeenten. Bovendien zijn Rozenburg en Hoek van Holland naast 'de rest van de gemeente Rotterdam' als aparte 'kernen' in de nulmeting opgenomen.

Het totale onderzoeksgebied bestaat dus uit de gemeenten Brielle, Hellevoetsluis, Nissewaard en Westvoorne en de kern Rozenburg aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en de gemeenten Maassluis, Rotterdam (exclusief Rozenburg en Hoek van Holland), Schiedam, Vlaardingen, Midden-Delfland en Westland en de kern Hoek van Holland aan de noordkant van deze waterverbinding (zie figuur 1.2). Om de beschrijving meer overzichtelijk te houden, wordt in het verdere rapport steeds gesproken over de 'gemeenten'; ook wanneer het de kernen Rozenburg en Hoek van Holland betreft.

Naast hierboven vermelde verschillende gemeenten wordt in dit onderzoek ook onderscheid gemaakt naar drie deelonderzoeksgebieden (deelregio's). De eerste deelregio, genaamd 'Rotterdam', betreft de gemeente Rotterdam exclusief de wijken Rozenburg en Hoek van Holland. De tweede deelregio 'Noordkant' zijn alle gemeenten ten noorden van de Nieuwe Waterweg (Schiedam, Vlaardingen, Maassluis, Midden-Delfland, Westland en Hoek van Holland). Tot slot worden onder Zuidkant worden de gemeenten ten zuiden van de Nieuwe Waterweg verstaan (Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis, Rozenburg en Nissewaard).

1.2 Nulmeting: De huidige situatie en dynamiek in de regionale woningmarkt

Voordat kan worden ingezoomd (in de modules 2 tot en met 4) op de effecten van de aanleg van de Blankenburgverbinding is het van belang om een goed beeld te hebben van de huidige situatie op de regionale woningmarkt. Het gaat daarbij primair om de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad per gemeente en de verhuisbewegingen tussen deze gemeenten binnen het in paragraaf 1.1 beschreven onderzoeksgebied. Voor deze analyses is gebruik gemaakt van het Stelsel van Sociaal-statistische bestanden (SSB) van het CBS. Deze bestanden bevatten op microniveau registratiegegevens over personen, huishoudens en woningen.

Door informatie over woningen (zoals eigendoms categorie, woningtype, gebruiksoppervlakte, WOZ-waarde en huurprijs) te koppelen aan kenmerken van huishoudens (leeftijd, samenstelling, inkomen), is een beeld geschetst van de woningvoorraad en de bewoners in de onderscheiden woningmarktgebieden per 31-12-2020. Op het moment van uitvoeren van de analyses is dat namelijk de meest recente datum waarop actuele gegevens over alle benodigde variabelen beschikbaar zijn.

Daarnaast zijn op basis van dit bestand de verhuisbewegingen over de periode 2017-2020 in kaart gebracht. Hierbij is gekozen voor een analyse op de verhuisbewegingen uit een periode van vier jaar, om exemplarische uitkomsten uit een specifiek jaar te voorkomen en om over voldoende microdata te beschikken voor bevredigende verdiepende analyses. In eerste instantie is de omvang van de intra- en intergemeentelijke verhuisbewegingen voor alle in het onderzoek betrokken gemeenten in kaart gebracht en bestudeerd. Vervolgens zijn de gevonden verhuispatronen tussen de verschillende gemeenten en tussen de noord- en zuidkant van de Nieuwe Waterweg onderzocht op selectiviteit: verhuizen bepaalde type huishoudens meer of minder dan gemiddeld vanuit of naar de geselecteerde gemeenten? Zijn er selectieve verhuisstromen tussen de noordkant en zuidkant van het onderzoeksgebied waar te nemen?

1.2.1 Gehanteerde databestanden en definities van variabelen

Op basis van de beschikbare microdata uit het SSB zijn er vijf woningkenmerken en drie huishoudenkenmerken geselecteerd, waarmee de samenstelling van respectievelijk de gemeentelijke bevolking en de gemeentelijke woningvoorraad in kaart is gebracht tijdens de verdere analyses van het onderzoek.

Van alle op 31-12-2020 geregistreerde woningen is allereerst het **woningmarktsegment** vastgesteld. In lijn met de definitie van het CBS is dit gedaan aan de hand van het eigendom van de woning. Dit werkt als volgt: indien de woning in het eigendom is van de bewoner betreft het een koopwoning en indien de woningen niet door de eigenaar bewoond wordt is het een huurwoning. Voor de laatste categorie wordt er nog een tweesplitsing gemaakt: woningen in bezit van corporaties behoren tot de sociale sector en woningen in bezit van particulieren betreft particuliere huur.

De woningen zijn daarnaast ook onderscheiden naar **woningtype**, waarbij een onderscheid tussen appartementen en eengezinswoningen is aangehouden.

Bij de **gebruiksoppervlakteklasse** van de woningen is een vijfdeling gehanteerd: tot 70 m², 70 tot 100 m², 100 tot 130 m², 130 tot 150 m² en 150 m² of meer.

De WOZ-waarde van koopwoningen staat geregistreerd in een database van het SSB. Op basis daarvan is de **WOZ-waarde klasse** van de koopwoningen vastgesteld. Daarbij is de volgende vierdeling gehanteerd: tot €180.000, €180.000 tot €220.000, €220.000 tot €280.000 en vanaf €280.000.

De **huurprijsklasse** van de geregistreerde huurwoningen is benaderd door alle woningen uit het sociale huursegment toe te kennen aan de laagste huurklasse (tot de liberalisatiegrens; 737 euro per maand, prijspeil 2020) en door aan alle woningen in het particuliere huursegment op basis van de beschikbare WOZ-waarde de 'toegerekende huur' toe te kennen.¹ Deze woningen zijn vervolgens onderverdeeld in drie huurklassen: tot 737 euro per maand (de liberalisatiegrens), van 737 euro tot 900 euro per maand en vanaf 900 euro per maand.

Voor het vaststellen van de **leeftijdsklasse** waartoe een huishouden behoort, is gebruik gemaakt van de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden (is veelal als het hoofd van het huishouden te beschouwen).² In het onderzoek wordt de driedeling tot 30 jaar, 30-54 jaar en 55 jaar of ouder gehanteerd.

De **huishoudensamenstelling** is vastgesteld aan de hand van het type huishouden (eenpersoons of meerspersoon) en de aanwezigheid van kinderen. In het onderzoek wordt hierdoor de driedeling alleenstaanden, gezinnen zonder kinderen en gezinnen met kinderen gehanteerd.

Voor het vaststellen van de **inkomensklasse** waartoe een huishouden behoort is gebruik gemaakt van de variabele bruto huishoudinkomen. Daarbij is de volgende vijfdeling gehanteerd: tot €30.000, €30.000 tot €36.000, €36.000 tot €45.000, €45.000 tot €70.000 en vanaf €70.000

Er is sprake van een verhuisbeweging indien de referentiepersoon van adres verandert, of wanneer er een nieuw referentiepersoon bijkomt (i.e. uithuisgang of scheiding). Omdat de woonadressen ook gekoppeld zijn aan de gemeentecodes (en wijkcodes in het geval van Rozenburg en Hoek van Holland) kunnen daarbij ook eventuele gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen gesignaleerd worden. Op basis daarvan is per gemeente de verhuisrichting vastgesteld: heeft de verhuizing binnen de gemeente heeft plaatsgevonden (doorstroming), of is het huishouden naar de gemeente toe verhuisd (instroom) dan wel uit de gemeente vertrokken (uitstroom).

¹ Daarvoor is een werkwijze gehanteerd waarbij de huurprijs wordt afgeleid van de WOZ-waarde van een woning. De indicatieve huurprijs per maand is daarbij berekend als één twaalfde deel van 5% van de WOZ-waarde ($rekenhuur = 5\% \frac{woz-waarde}{12}$).

² De referentiepersoon is doorgaans de oudste meerderjarige man van het huishouden. Indien het huishouden geen man bevat betreft het de oudste meerderjarige vrouw.

1.3 Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt allereerst de huidige samenstelling van de woningvoorraad per gemeente beschreven en onderling vergeleken. Daarbij wordt ook ingegaan op de verschillen tussen de gemeenten in de zuidelijke deelregio en die aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg. Daarna volgt een beschrijving van de samenstelling van de bevolking naar huishoudens per gemeente en per deelregio.

Hoofdstuk 3 behandelt de omvang en de richting van de verhuisstromen per gemeente in het onderzoeksgebied, waarna tevens een regionale uitsplitsing van de intergemeentelijke verhuisbewegingen.

De vraag of er sprake is van selectieve verhuisstromen van en naar gemeenten en zo ja, in welke mate, staat centraal in hoofdstuk 4. De resultaten van de uitgevoerde analyses die zijn uitgevoerd om een antwoord te geven op die vraag, worden daarbij beschreven op zowel gemeentelijk niveau als op regionaal niveau.

2 Huidige woningmarktomsstandigheden

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.2 allereerst de huidige samenstelling van de bestaande woningvoorraad per gemeente beschreven en onderling vergeleken. Daarbij wordt ook ingegaan op de verschillen tussen de gemeenten in het zuidelijke deel en in het noordelijke deel van de regio. Daarna worden de resultaten geaggregeerd op het niveau van deze deelregio's, zodat ook de verschillen in woningvoorraad van de zuidkant en de noordkant van de Nieuwe Waterweg en van Rotterdam in kaart gebracht en met elkaar vergeleken kunnen worden. In paragraaf 2.3. volgt eenzelfde aanpak met betrekking tot de samenstelling van de huidige bevolking naar huishoudens per gemeente en per deelregio. De belangrijkste resultaten worden samengevat in paragraaf 2.4.

2.2 Samenstelling van de woningvoorraad

De samenstelling van de bestaande woningvoorraad op 1 januari 2020 wordt beschreven aan de hand van vijf kenmerken van de woningen: het woningmarktsegment, het woningtype, de gebruiksoppervlakte, de WOZ-waarde van de koopwoningen en de benaderde huurprijs van de huurwoningen. Deze kenmerken komen hieronder achtereenvolgens aan de orde in de vorm van samenvattende figuren. Een volledig overzicht van alle onderliggende cijfers, zowel absolute aantallen als de procentuele verdelingen, zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen A.1 tot en met A.4 in bijlage A.

2.2.1 Per gemeente

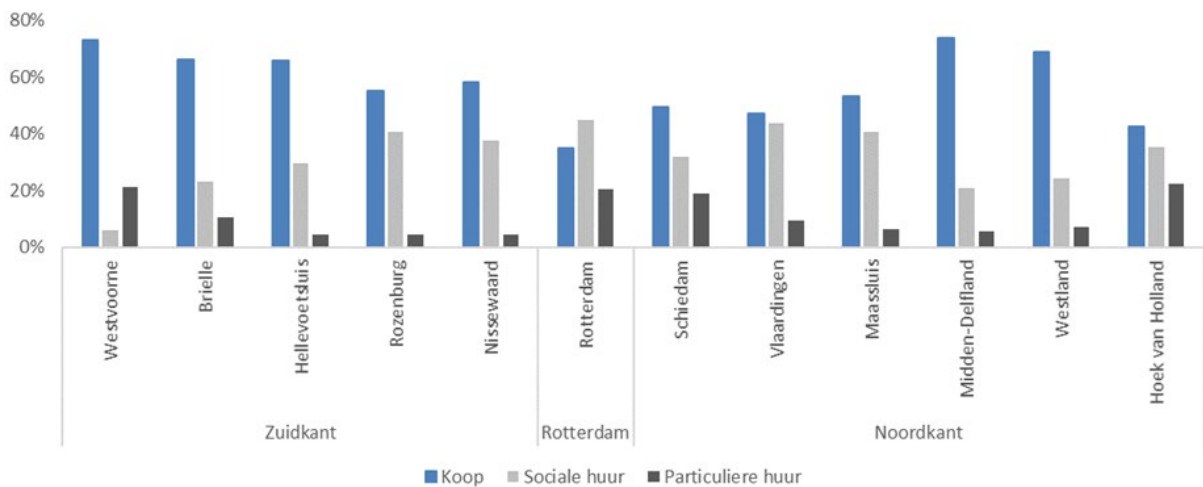
Uit figuur 2.1 blijkt duidelijk dat de verdeling van de woningen naar woningmarktsegment nogal verschilt per gemeente. De koopsector is het sterkst vertegenwoordigd in de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en in de gemeenten Midden-Delfland en Westland die aan de noordzijde wat verder weg van de Nieuwe Waterweg liggen.

Rozenburg en Nissewaard kennen juist een wat grotere sociale huursector, waarbij het aandeel min of meer vergelijkbaar is met de gemeenten Rotterdam, Vlaardingen en Maassluis.

Verder valt met name het relatief hoge aandeel particuliere huurwoningen (21%) in de woningvoorraad van Westvoorne op. Daarmee onderscheidt deze gemeente zich duidelijk van de andere gemeenten aan de zuidkant.

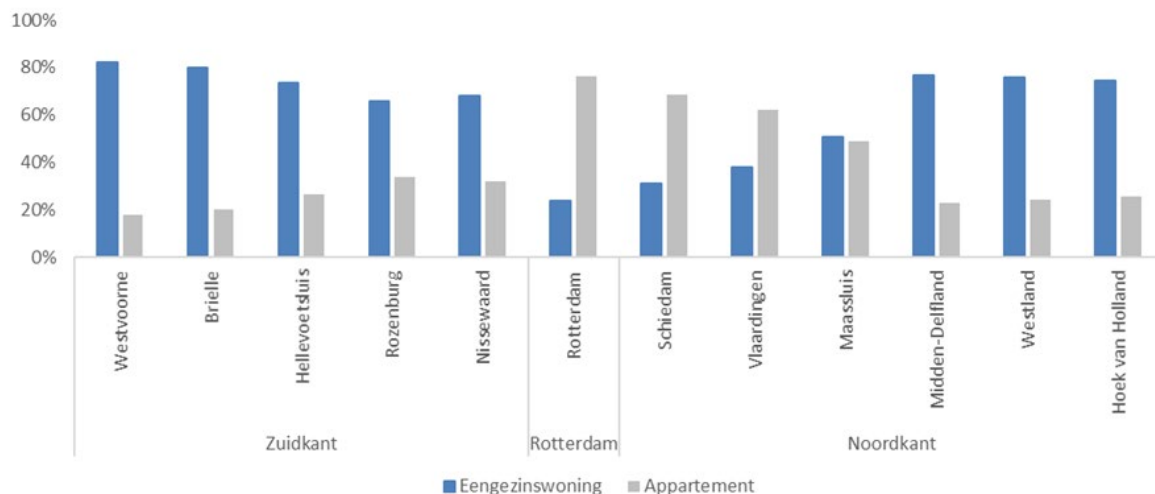
Wellicht nog duidelijker zijn de verschillen tussen de beschouwde gemeenten voor wat betreft de verdeling naar het type woningen in de woningvoorraad (zie figuur 2.2). De gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg hebben relatief veel eengezinswoningen binnen hun gemeentegrenzen staan met aandelen tussen de 66% en 82%, waarbij Westvoorne de kroon spant. Vergelijkbare aandelen eengezinswoningen zijn aan de noordkant alleen terug te vinden in de ten opzichte van de beoogde Blankenburgverbinding wat verder weggelegen gemeenten Hoek van Holland, Midden-Delfland en Westland. In de noordelijke gemeenten Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en in iets mindere mate Maassluis is juist een sterke vertegenwoordiging van appartementen te zien in de woningvoorraad. Dus juist rond de beoogde verbinding is het woningaanbod naar woningtype sterk verschillend tussen de noordkant en de zuidkant van het water.

Figuur 2.1 De bestaande woningvoorraad naar aandeel per woningmarktsegment, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.2 De bestaande woningvoorraad naar aandeel per woningtype, per gemeente, in 2020



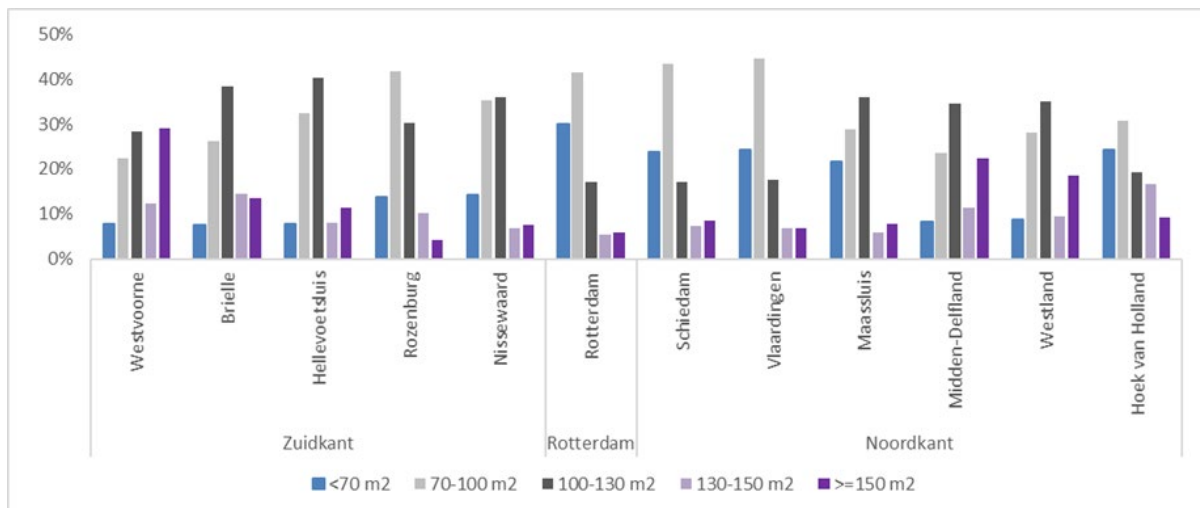
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Het relatief grote aandeel particuliere woningen en eengezinswoningen in de woningvoorraad van Westvoorne leidt ook tot een opvallend hoog aandeel grote en zeer grote woningen in deze gemeente. Maar liefst 41% van alle woningen in Westvoorne heeft minimaal 130 vierkante meter gebruiksoppervlakte. Met betrekking tot de woninggrootte valt het op dat Rozenburg beduidend minder grote woningen en juist veel kleinere woningen (56% van de woningen heeft minder dan 100 vierkante meter) beschikbaar heeft, in vergelijking met de overige gemeenten in de zuidelijke deelregio. Dat hangt voor een deel samen met het groter aandeel sociale huurwoningen in Rozenburg. Brielle en Hellevoetsluis 'scoren' wat woninggrootte betreft wel iets beter (zie figuur 2.3).

Aan de noordkant blijkt dat Rotterdam niet onverwacht relatief veel kleinere woningen (bijna 75% van de woningen heeft minder dan 100 vierkante meter) in de woningvoorraad telt; overeenkomstig de sterke vertegenwoordiging van appartementen en van woningen in de sociale huursector. Meer opval-

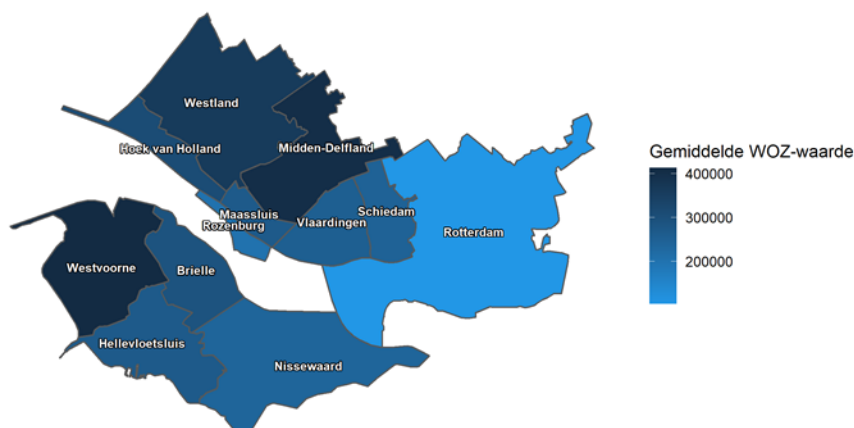
lend is dat ook Schiedam en Vlaardingen een vergelijkbaar beeld laten zien in de verdeling naar woninggrootte. Dus ook op dit woningkenmerk verschilt het woningaanbod juist sterk tussen de gemeenten aan de noordkant en die aan de zuidkant.

Figuur 2.3 De bestaande woningvoorraad naar aandeel per gebruiksoppervlakteklasse, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.4 De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

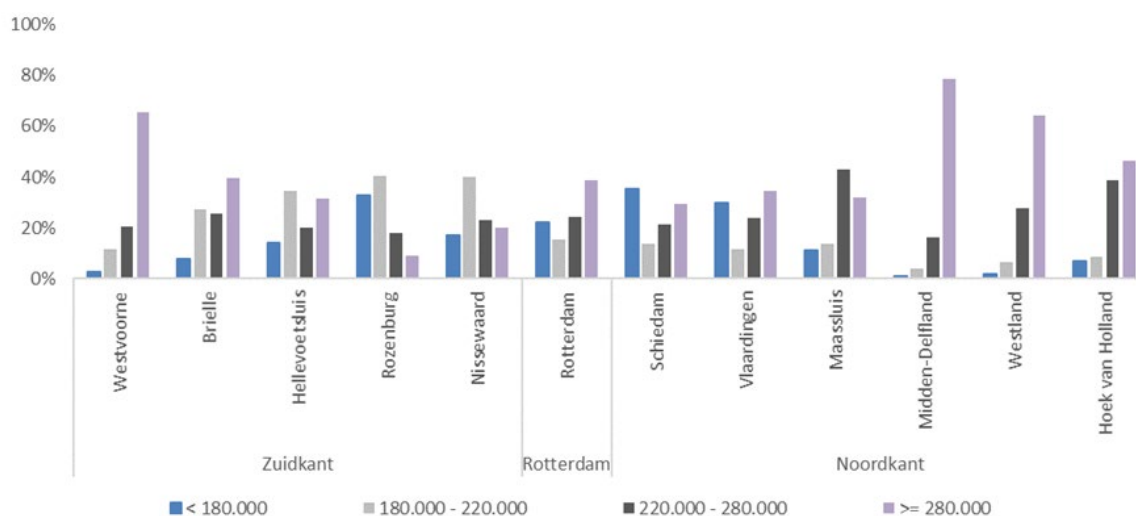
Inzoomend op de woningen in de koopsector blijken de hiervoor besproken verschillen tussen de gemeenten naar grootte en type van de woning zich ook te vertalen naar verschillen in WOZ-waarden. De WOZ-waarde kan namelijk beschouwd worden als een goede indicatie voor de koop prijs van de woning, die weer onder andere afhankelijk is van de kwaliteit van de woning (lees: grootte en type) en van de

locatie. Eerder is geconstateerd dat de woningvoorraad in de gemeenten Westvoorne, Midden-Delfland en Westland het meest uitstaken boven de andere gebieden voor wat betreft het aandeel eengezinswoningen en het aandeel grote woningen. Deze gemeenten hebben dan ook de hoogste gemiddelde WOZ-waarden van alle gemeenten, zo is terug te zien in figuur 2.4 (onderliggende waarden zijn desgewenst terug te vinden in tabel A.4 in bijlage A).

In Westvoorne is een koopwoning gemiddeld € 403.000 waard en daarmee is dit de 'duurste' gemeente aan de zuidkant, gevolgd door Brielle en Hellevoetsluis (tussen de € 270.000 en € 290.000) en Nissewaard. De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in Rozenburg is met € 203.000 verreweg het laagst van de gemeenten in de zuidelijke regio. Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 180.000 is in Rozenburg met 33% dan ook veel hoger dan in de overige gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg, zoals valt af te lezen uit figuur 2.5. Dit aandeel goedkopere koopwoningen is ongeveer vergelijkbaar met dat in de gemeenten Schiedam en Vlaardingen. Tegelijkertijd is het aandeel dure koopwoningen in Rozenburg het geringst van alle gemeenten, waardoor de samenstelling van de voorraad koopwoningen naar WOZ-waarde in Rozenburg het meest afwijkt van alle andere gemeenten; terwijl de kwaliteitskenmerken (woningtype en woninggrootte) van de woningen in Rozenburg 'gunstiger' (meer grotere en meer eengezinswoningen) zijn dan in bijvoorbeeld Schiedam en Vlaardingen.

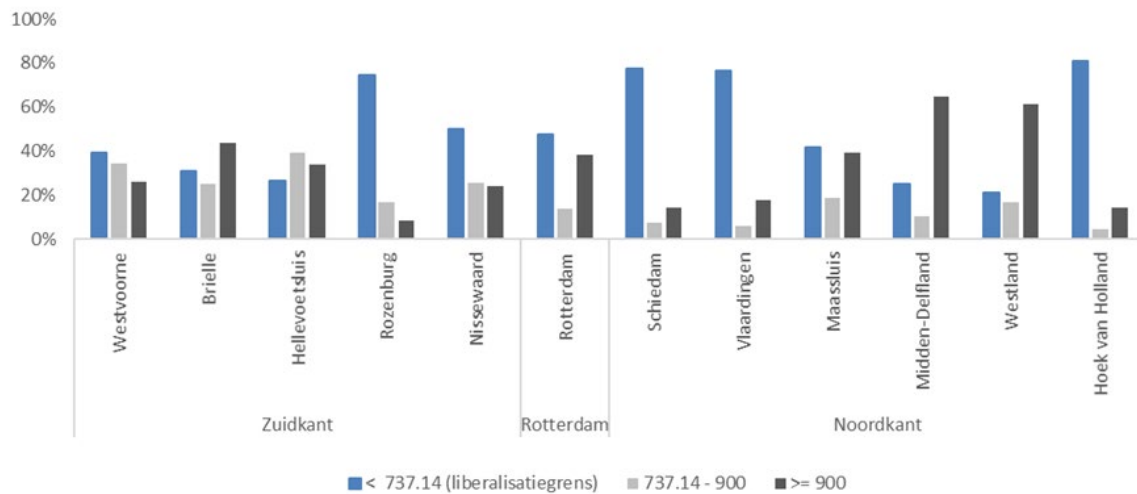
Tot slot kan nog opgemerkt worden dat Rotterdam verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopsector kent (39%), gezien het feit dat het aandeel appartementen en het aandeel kleinere woningen in deze gemeente hoger is dan in alle andere gemeenten. De waarde van de woningen wordt in deze grote centrale stad blijkbaar sterker bepaald door andere factoren, zoals de aanwezigheid van voorzieningen.

Figuur 2.5 De bestaande koopwoningvoorraad naar aandeel per WOZ-klasse, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.6 De bestaande huurwoningvoorraad naar aandeel per huurprijsklasse, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tot slot is de samenstelling van de huurwoningvoorraad naar huurprijsklasse in kaart gebracht per geselecteerde gemeente. Het beeld dat uit figuur 2.6 naar voren komt is dat Rozenburg ook voor wat betreft de huursector in prijsniveau het meest lijkt op de gemeenten Schiedam, Vlaardingen en Hoek van Holland: een groot aandeel goedkopere huurwoningen en een gering aandeel dure huurwoningen. Daarmee wijkt de verdeling naar huurprijsklasse in Rozenburg sterk af van die verdeling in de overige gemeenten aan de zuidkant. De gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis hebben relatief gezien namelijk minder huurwoningen in de bestaande woningvoorraad en de huurwoningen die binnen hun gemeentegrenzen staan, zijn relatief vaker middelduur of duur.

2.2.2 Per deelregio

De gemeentegrens is voor woningzoekende huishoudens niet per se een feitelijke grens en dus is het gebied waarin iemand een woning zoekt, zeker bij wat kleinere woonplaatsen, veelal groter dan een afzonderlijke gemeente. Daarom zijn de woningvoorraadgegevens in deze paragraaf ook vergeleken op het niveau van de zuidkant van de Nieuwe Waterweg als geheel, de noordkant (exclusief Rotterdam) en de deelregio Rotterdam. Met de aanleg van de beoogde Blankenburgverbinding kunnen deze deelregio's ook sterker concurrerende woningmarktgebieden worden.

Uit de gegevens in tabel 2.1 komt duidelijk naar voren dat de woningvoorraad in de drie deelregio's sterk verschilt naar kenmerken van de woningen. Aan de zuidkant staan relatief veel meer koopwoningen dan aan de noordkant en in Rotterdam (respectievelijk 62%, 56% en 35%). Bij het aandeel particuliere huurwoningen is een tegengesteld beeld te zien (6%, 11% en 20%), waaruit blijkt dat deze sector een vrij kleine rol speelt in de woningvoorraad van de zuidkant en de noordkant.

De verschillen in de samenstelling van de woningvoorraad naar woningtype zijn tussen de deelregio's nog groter. Aan de zuidkant is de eengezinswoning verreweg het meest dominante woningtype (72%), terwijl dit in Rotterdam geldt voor de appartementen (76%). De woningvoorraad in de deelregio noordkant zit hier tussenin voor wat betreft de verdeling naar woningtype, maar lijkt dan toch wel meer op de zuidkant dan op Rotterdam.

Van de woningen aan de zuidkant heeft 56% van de woningen een gebruiksoppervlakte van 100 vierkante meter of meer, terwijl dit aandeel aan de noordkant op 46% uitkomt. In de deelregio noordkant staan daarbij relatief wat minder middelgrote woningen (100 tot 130 vierkante meter) en meer kleinere woningen. Volgens verwachting en in samenhang met het hoge aandeel appartementen, telt Rotterdam

relatief veel meer kleinere woningen dan de beide andere deelregio's. 72% van de woningen in Rotterdam heeft maximaal 100 vierkante meter woonoppervlak, waaronder 30% zelfs minder dan 70 vierkante meter.

De gemeenten aan de Zuidkant hebben over het geheel genomen relatief meer koopwoningen met een laag middelhoge WOZ-waarde, een indicatie voor de koopprijs van woningen, en juist minder woningen met een hoge WOZ-waarde dan aan de noordkant. De deelregio Rotterdam heeft verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopwoningvoorraad (39%), gezien het feit dat het aandeel appartementen en het aandeel kleinere woningen in deze deelregio hoger is dan in de beide andere deelregio's.

De huursector is het kleinst aan de zuidkant, maar relatief veel van de huurwoningen in deze regio behoort tot de sociale huursector. De particuliere huursector is erg klein, maar heeft, vergeleken met de regio's noordkant en Rotterdam, een meer geleidelijke verdeling over de huurklassen.

Tabel 2.1 De huidige woningvoorraad in het onderzoeksgebied, naar aandeel per woningkenmerken en regio, 2020

Woningkenmerken		Regio			Totaal
		Zuidkant	Noordkant	Rotterdam	
Woningsector	Koop	62%	56%	35%	45%
	Sociale huur	32%	33%	45%	40%
	Particuliere huur	6%	11%	20%	16%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Woningtype	Eengezins	72%	53%	24%	39%
	Appartement	28%	47%	76%	61%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Gebruiksoppervlak in klassen	<70 m ²	12%	18%	30%	24%
	70-100 m ²	33%	36%	42%	39%
	100-130 m ²	36%	26%	17%	22%
	130-150 m ²	9%	8%	5%	7%
	>=150 m ²	11%	12%	6%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	
WOZ-waarde van koopwoningen in klassen	< 180.000	15%	16%	22%	18%
	180.000 - 220.000	34%	10%	15%	17%
	220.000 - 280.000	22%	26%	24%	25%
	>= 280.000	29%	48%	39%	40%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Geschatte huurtarief van particuliere huurwoningen in klassen	< 737,14 (liberalisatiegrens)	41%	64%	48%	51%
	737,14 - 900	30%	9%	14%	14%
	>= 900	29%	27%	38%	35%
	Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

2.3 Samenstelling van de bevolking

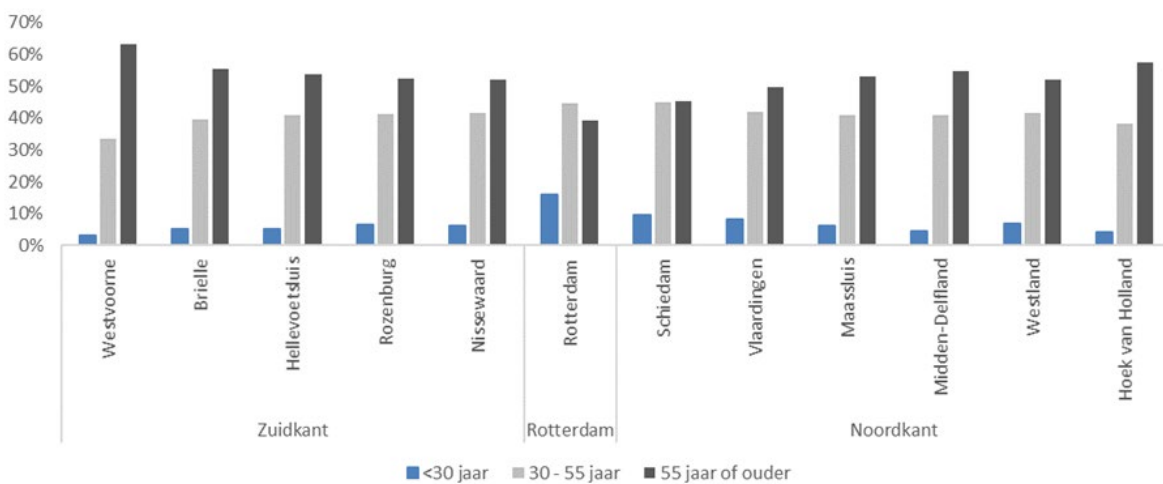
De samenstelling van de gemeentelijke bevolking naar huishoudens per 1-1-2020 wordt beschreven aan de hand van drie kenmerken van de huishoudens: de leeftijdsklasse, de huishoudenssamenstelling en het huishoudeninkomen. Deze kenmerken komen hieronder achtereenvolgens aan de orde in de vorm van samenvattende figuren. Een volledig overzicht van alle onderliggende cijfers, zowel absolute aantallen als de procentuele verdelingen, zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen A.5 tot en met A.8 in bijlage A.

2.3.1 Per gemeente

De huidige bevolking van de geselecteerde gemeenten is allereerst vergeleken op basis van de verdeling van de huishoudens naar leeftijdsklasse. Kijkend naar figuur 2.7 is een grove conclusie te trekken: hoe verder de gemeente van de beoogde Blankenburgverbinding af ligt, des te kleiner het aandeel jongere huishoudens en des te groter het aandeel oudere huishoudens. Gemiddeld over alle geselecteerde gemeenten behoort 12% van de huishoudens tot de leeftijdsklasse jonger dan 30 jaar. De overige huishoudens zijn gelijk verdeeld (44% - 44%) over de twee overige leeftijdsklassen 30-54 jaar en 55 jaar of ouder; een verdeling die in de gemeente Schiedam en in iets mindere mate in de gemeente Rotterdam het dichtst benaderd wordt. De gemeente Westvoorne wijkt het meest af van de overige gemeenten in het onderzoeksgebied.

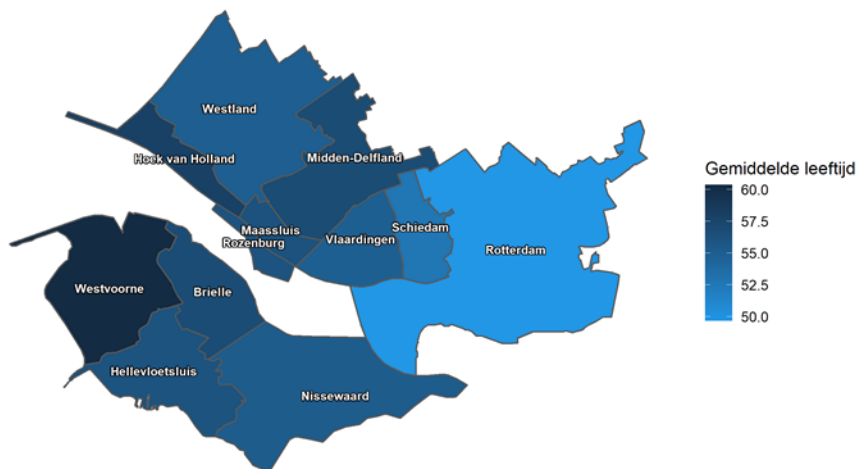
De gemeente Westvoorne heeft dan ook met 60,3 jaar gemiddeld de hoogste leeftijd van het hoofd van het huishoudens (zie figuur 2.8 en tabel B.8 in bijlage A); op afstand gevolgd door de gemeenten Hoek van Holland (57,9 jaar), Midden-Delfland (56,9 jaar) en Brielle (56,8 jaar). De gemeente Rotterdam heeft het grootste aandeel jongere huishoudens en de laagste gemiddelde leeftijd met 49,7 jaar.

Figuur 2.7 De bevolkingssamenstelling naar aandeel per leeftijdsklasse van het hoofd van het huishouden, per gemeente, in 2020



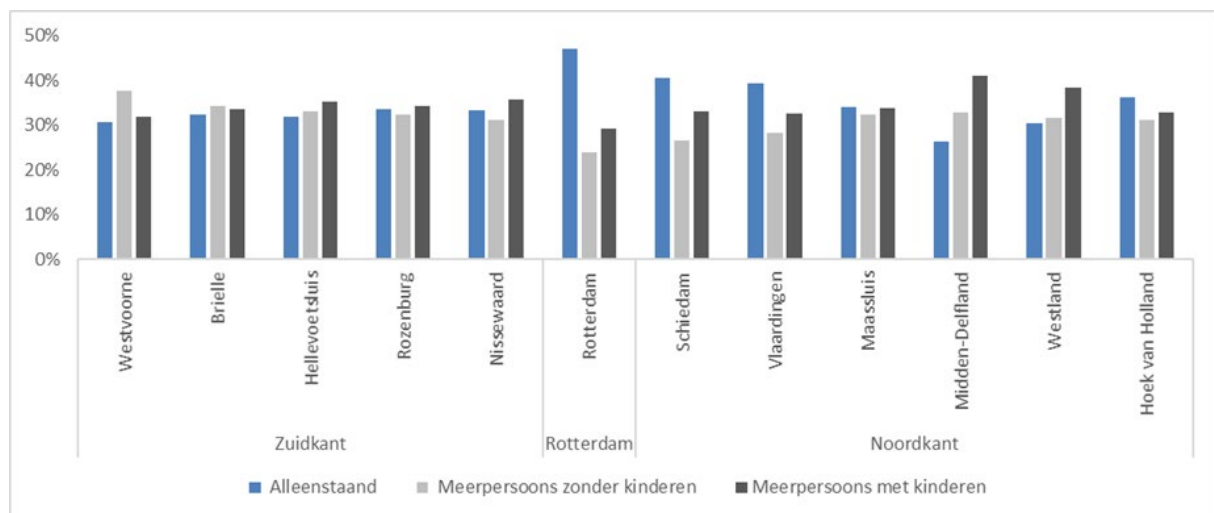
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.8 De gemiddelde leeftijd van het hoofd van het huishouden, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.9 De bevolkingssamenstelling naar aandeel per huishoudensamenstelling, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Gedeeltelijk hangt de verdeling naar huishoudensamenstelling natuurlijk samen met de hiervoor beschreven verdeling naar leeftijdsklasse van de huishoudens. Toch zijn in figuur 2.9 verschillen tussen de gemeenten te zien, die niet helemaal te verklaren zijn vanuit alleen de leeftijd. Het aandeel alleenstaanden in de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen is duidelijk hoger dan in de andere gemeenten en dat heeft waarschijnlijk wel te maken met de sterkere vertegenwoordiging van jongere huishoudens in die gemeenten. In Rotterdam bestaat zelfs bijna de helft (47%) van alle huishoudens uit één persoon.

De verdeling van de bevolking naar huishoudensamenstelling in de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg komt sterk overeen. Deze gemeenten kennen allen een vrij gelijkmatige verdeling van de huishoudens over de drie onderscheiden categorieën. De gemeente Westvoorne wijkt wel iets af door een iets sterkere vertegenwoordiging van de (waarschijnlijk veelal oudere) tweepersoonshuishoudens.

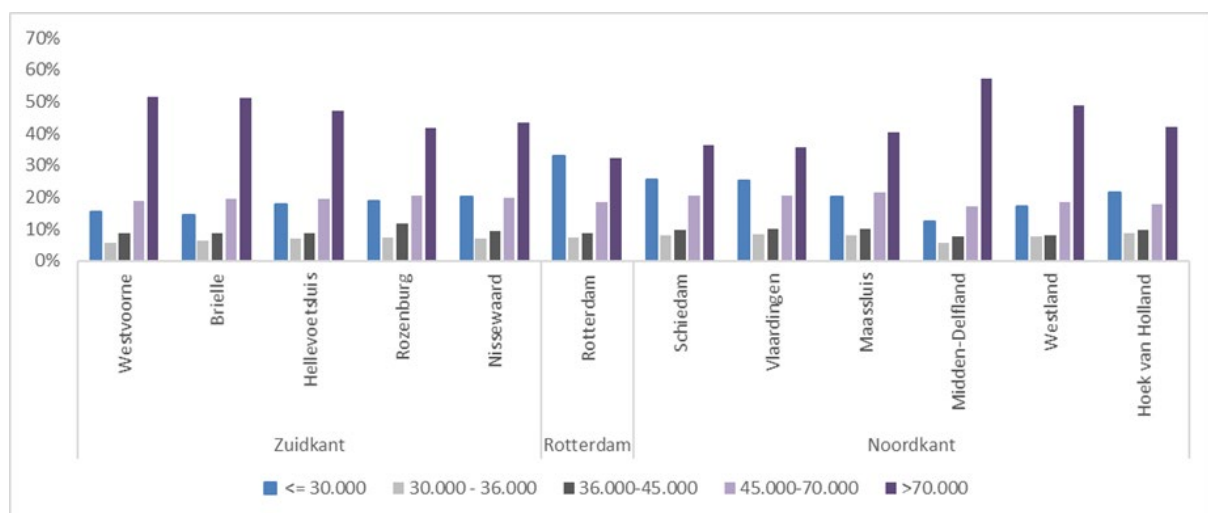
Van de gemeenten aan de noordkant lijkt de bevolkingsverdeling naar huishoudensamenstelling in Hoek van Holland en Maassluis nog het meest op die van de gemeenten aan de zuidkant. In de gemeenten Midden-Delfland en Westland is een relatief sterke vertegenwoordiging te zien van gezinnen met kinderen.

Tot slot is ook een sociaal-economisch kenmerk van de huishoudens in beeld gebracht: het bruto inkomen van de huishoudens in de geselecteerde gemeenten. De resultaten van deze analyse zijn samengevat in de figuren 2.10 en 2.11.

Van de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg hebben Rozenburg en Nissewaard een iets afwijkende verdeling van de huishoudens naar inkomensklasse. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (boven de € 70.000 per jaar) is in deze gemeenten, met respectievelijk 42% en 44%, kleiner dan in de drie overige gemeenten aan de zuidkant. Dat vertaalt zich ook in een lager gemiddeld huishoudeninkomen in Rozenburg (€ 72.200) en Nissewaard (€ 74.300) dan in de overige gemeenten in deze regio.

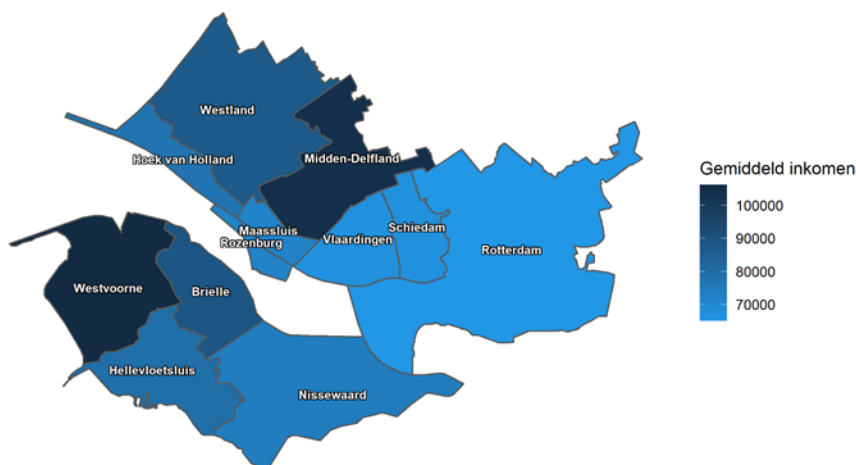
Uit figuur 2.11 is goed af te lezen dat het gemiddeld huishoudeninkomen in de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen (€ 65.000 tot € 67.000) beduidend lager is dan in de overige gemeenten, wat natuurlijk voor een deel te verklaren is door een hoger aandeel alleenstaanden in deze gemeenten. Verder springt de verdeling van de huishoudens naar inkomensklasse in Midden-Delfland er nog duidelijk uit in de figuren 2.10 en 2.11. Maar liefst 57% van de huishoudens in deze gemeente blijkt een hoog inkomen te hebben, wat ook resulteert in het op een na hoogste gemiddeld huishoudeninkomen (€103.900) van alle gemeenten. Het hoogste gemiddelde inkomen vinden we in Westvoorne (€106.200).

Figuur 2.10 De bevolkingssamenstelling naar aandeel per inkomensklasse van het huishouden, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 2.11 Het gemiddelde huishoudeninkomen, per gemeente, in 2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

2.3.2 Per deelregio

Door de hiervoor beschreven verschillen tussen de gemeenten even buiten beschouwing te laten en in te zoomen op de bevolking per deelregio, ontstaat het beeld dat in tabel 2.2 is terug te vinden.

De bevolking van de noordkant (exclusief Rotterdam) en de zuidkant van de Nieuwe Waterweg verschilt naar leeftijdsopbouw en naar samenstelling van huishoudentype onderling nauwelijks van elkaar; en wijkt daarmee duidelijk af van de Rotterdamse bevolking. In de deelregio's zuidkant en noordkant zijn alle typen huishoudens ongeveer evenredig vertegenwoordigd, terwijl in Rotterdam een sterke oververtegenwoordiging van de alleenstaanden is waar te nemen.

Dat vertaalt zich ook in een veel sterkere vertegenwoordiging van de jongere huishoudens (16%) in Rotterdam, dan aan de zuidkant en de noordkant. In de twee laatstgenoemde deelregio's wonen met een aandeel van boven de 50%, juist relatief veel oudere huishoudens.

Mede doordat de bevolkingssamenstelling naar demografische kenmerken sterk overeenkomt voor de deelregio's zuidkant en noordkant, blijkt ook de verdeling van de huishoudens naar inkomensklasse grote gelijkenis te tonen tussen beide gebieden. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen is aan de zuidkant (46%) nog wel iets groter dan in de deelregio Noordkant (42%). Daar staat een iets lager percentage van de huishoudens met een lager inkomen tegenover. Omdat in de gemeente Rotterdam de alleenstaanden en jongere huishoudens sterker vertegenwoordigd zijn dan in de twee andere deelregio's, wonen daar relatief ook meer huishoudens met een lager inkomen. Circa 40% van de huishoudens in Rotterdam heeft een bruto jaarinkomen van maximaal € 36.000. In beide andere deelregio's ligt dit aandeel onder de 30%.

Tabel 2.2 De huidige bevolking in het onderzoeksgebied, naar samenstelling, leeftijd en bruto jaarinkomen van het huishouden, per regio, 2020

Huishoudenkenmerken		Regio			Totaal
		Zuidkant	Noordkant	Rotterdam	
Huishoudenstype	Alleenstaand	33%	35%	47%	42%
	Meerpersoons zonder kinderen	33%	30%	24%	27%
	Meerpersoons met kinderen	35%	35%	29%	32%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Leeftijdsklasse	<30 jaar	6%	8%	16%	12%
	30 - 55 jaar	40%	43%	45%	44%
	55 jaar of ouder	54%	50%	39%	44%
	Totaal	100%	100%	100%	100%
Inkomensklasse	<= 30.000	19%	21%	33%	28%
	30.000 - 36.000	7%	8%	7%	7%
	36.000-45.000	9%	9%	9%	9%
	45.000-70.000	20%	20%	18%	19%
	>70.000	46%	42%	32%	37%
	Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

2.4 Samenvatting

2.4.1 De kenmerken van de woningvoorraad

De woningvoorraad in Rozenburg is qua prijs/kwaliteitverhouding aantrekkelijk ten opzichte van de woningvoorraad in de gemeenten aan de noordkant van de beoogde Blankenburgverbinding. Door een dergelijke verbinding zou Rozenburg voor wat betreft het woningaanbod een alternatief kunnen vormen voor huishoudens, die zich nu in Rotterdam en in de omliggende gemeenten vestigen.

Westvoorne heeft de woningvoorraad met de hoogste kwaliteit aan de zuidkant. Aan de noordkant geldt dat voor Midden-Delfland en Westland, die echter verder weg liggen van de beoogde Blankenburgverbinding. Door deze toekomstige verbinding zou Westvoorne voor wat betreft het woningaanbod een alternatief kunnen gaan vormen voor de huishoudens die vanuit Rotterdam en omliggende gemeenten naar de gemeenten Midden-Delfland en Westland verhuizen.

Rozenburg en Nissewaard kennen juist een wat sterkere vertegenwoordiging van de sociale huursector, waarbij het aandeel min of meer vergelijkbaar is met dat in de gemeenten Rotterdam, Vlaardingen en Maassluis. Rozenburg heeft daarbij relatief gezien veel kleinere woningen (56% van de woningen heeft minder dan 100 vierkante meter) in de woningvoorraad, in vergelijking met de overige gemeenten in de zuidelijke deelregio. Dat hangt voor een deel waarschijnlijk samen met het groter aandeel sociale huurwoningen in Rozenburg.

De gemiddelde WOZ-waarde van de koopwoningen in Rozenburg is met € 203.000 verreweg het laagst van de gemeenten in de zuidelijke deelregio. Daarbij is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 180.000 in Rozenburg (33%) ook veel hoger dan in de overige gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg. Dit aandeel goedkopere koopwoningen is ongeveer vergelijkbaar met dat in de

gemeenten Schiedam en Vlaardingen, terwijl de kwaliteitskenmerken (woningtype en woninggrootte) van de woningen overall in Rozenburg beter zijn dan in Schiedam en Vlaardingen.

In Westvoorne is een koopwoning gemiddeld € 403.000 waard en daarmee is dit de 'duurste' gemeente aan de zuidkant, gevolgd door achtereenvolgens Brielle, Hellevoetsluis en Nissewaard.

Tot slot heeft Rotterdam verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopwoningvoorraad (39%), terwijl het aandeel appartementen en het aandeel kleinere woningen in deze gemeente juist hoger is dan in alle andere gemeenten.

De woningvoorraad in de drie deelregio's verschilt onderling sterk naar kenmerken van de woningen, waarbij de zuidkant zich duidelijk onderscheidt van de beide andere gebieden. Aan de zuidkant staan relatief meer koopwoningen dan aan de noordkant en in Rotterdam (respectievelijk 62%, 56% en 35%). Daarnaast is de eengezinswoning verreweg het meest dominante woningtype (72%) aan de zuidkant en heeft 56% van de woningen een gebruiksoppervlakte van 100 vierkante meter of meer. In Rotterdam bestaat de woningvoorraad voor driekwart uit appartementen (76%). Deze gemeente heeft daardoor relatief meer kleinere woningen dan de beide andere deelregio's. Aan de noordkant staan, vergeleken met de zuidkant, relatief wat minder middelgrote woningen (100 tot 130 vierkante meter) en meer kleinere woningen.

De gemeenten aan de zuidkant hebben relatief meer koopwoningen met een lage en middelhoge WOZ-waarde en juist minder woningen met een hoge WOZ-waarde dan aan de noordkant. De deelregio Rotterdam heeft verhoudingsgewijs een groot aandeel dure woningen in de koopwoningvoorraad (39%), zeker gezien het grote aandeel appartementen en kleinere woningen in deze deelregio.

De huurwoningen aan de noordkant behoren vaker tot de sociale huursector, dan in de deelregio Zuidkant en zelfs in Rotterdam. De zuidkant heeft, vergeleken met de deelregio's noordkant en Rotterdam, een relatief groot middelduur huursegment. Over het algemeen, maar vooral in de koopsector, is de prijs/kwaliteitverhouding (woningtype en woninggrootte) aan de zuidkant beter dan aan de noordkant en zeker dan in Rotterdam.

2.4.2 De bevolkingssamenstelling

Opvallend aan de bevolkingssamenstelling naar leeftijd is dat hoe verder een gemeente van de beoogde Blankenburgverbinding af ligt, des te kleiner het aandeel jongere huishoudens en des te groter het aandeel oudere huishoudens is. De gemeente Westvoorne wijkt het meest af van de overige gemeenten in het onderzoeksgebied en heeft dan ook gemiddeld de hoogste leeftijd van het hoofd van het huishoudens (60,3 jaar).

De gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg kennen een vrij gelijkmatige verdeling van de huishoudens over de drie categorieën: alleenstaand, meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en meerpersoonshuishoudens met kinderen. De gemeente Westvoorne telt wel relatief iets meer (waarschijnlijk veelal oudere) tweepersoonshuishoudens. Het aandeel alleenstaanden in de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen is duidelijk hoger dan in de andere gemeenten, terwijl in de gemeenten Midden-Delfland en Westland relatief vaker gezinnen met kinderen wonen.

De gemeenten Rozenburg en Nissewaard hebben een iets geringer aandeel huishoudens met een hoog inkomen binnen hun gemeentegrenzen dan de drie overige gemeenten aan de zuidkant. Dat vertaalt zich ook in een lager gemiddeld huishoudeninkomen in beide gemeenten; zeker ten opzichte van de Westvoorne, waar het gemiddeld huishoudeninkomen het hoogst is van alle gemeenten.

Het gemiddeld huishoudeninkomen in de gemeenten Rotterdam en Schiedam is beduidend lager dan in alle overige gemeenten; deels verklaarbaar door de sterke vertegenwoordiging van alleenstaanden in deze gemeenten. Verder blijkt maar liefst 57% van de huishoudens in de gemeente Midden-Delfland een hoog inkomen te hebben, wat resulteert in het op een na hoogste gemiddelde huishoudeninkomen van alle gemeenten.

De bevolking van de noordkant (exclusief Rotterdam) en de zuidkant van de Nieuwe Waterweg verschillen naar leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling onderling nauwelijks van elkaar en wijken daarmee duidelijk af van de Rotterdamse bevolking. In de deelregio's Zuidkant en Noordkant zijn alle typen huishoudens ongeveer evenredig vertegenwoordigd en blijkt ruim 50% van de huishoudens ouder dan 55 jaar. In Rotterdam is een sterke oververtegenwoordiging van alleenstaanden en van jongere huishoudens waar te nemen.

Mede doordat de deelregio's zuidkant en noordkant demografisch gezien zo op elkaar lijken, vertoont ook de verdeling van de huishoudens naar inkomensklasse grote gelijkenis tussen beide gebieden. De zuidkant telt relatief nog wel iets meer huishoudens met een hoog inkomen. In de gemeente Rotterdam wonen niet onverwachts relatief veel huishoudens met een lager inkomen. Circa 40% van de huishoudens in Rotterdam heeft een bruto jaarinkomen van maximaal € 36.000. In beide andere deelregio's ligt dit aandeel onder de 30%.

3 Intra- en intergemeentelijke verhuisstromen in het onderzoeksgebied

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de uitgevoerde analyses met betrekking tot de omvang en richting van de verhuizingen in de gemeenten binnen het onderzoeksgebied. Daarbij wordt eerst per gemeente de omvang van de instroom, uitstroom en doorstroming in kaart gebracht in paragraaf 3.2. Vervolgens worden in paragraaf 3.3 de instroom en uitstroom voor alle gemeenten eerst nader regionaal uitgesplitst naar vier deelgebieden; de zuidkant, de noordkant (exclusief Rotterdam), de gemeente Rotterdam en overig Nederland. Daarna wordt deze regionale opsplitsing nog uitgebreid naar de afzonderlijke gemeenten in het onderzoeksgebied. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de balans opgemaakt van de gevolgen voor de zuidkant en de noordkant van de Nieuwe Waterweg, van alle verhuizingen waarbij het water al dan niet is overgestoken.

3.2 Verhuisbewegingen per gemeente

Het is uit eerder woningmarktonderzoek bekend, dat een belangrijk deel van de verhuizingen plaatsvindt binnen de gemeentegrenzen zelf. Uit tabel 3.1 valt op te maken, dat dit ook geldt voor de verhuizingen in de periode 2017-2020 die hebben plaatsgevonden in het onderzoeksgebied. De doorstroming van huishoudens (waarbij dus zowel de huidige woning als de vorige woning binnen dezelfde gemeente staan) maakt in alle gemeenten tussen de circa 30% tot 45% van alle verhuizingen uit.

Tabel 3.1 Aantal verhuisde huishoudens per gemeente naar verhuisrichting en de absolute en relatieve toename van het aantal huishoudens per gemeente, in de periode 2017-2020

Gemeenten	Verhuisrichting			Saldo	
	Instroom	Doorstroom	Uitstroom	absoluut	als percentage van totale bevolking op 1-1-2017
Westvoorne	787	642	-697	90	1,4
Brielle	939	740	-824	115	1,5
Hellevoetsluis	1622	2115	-1636	-14	-0,1
Rozenburg	597	483	-517	80	1,4
Nissewaard	3475	4260	-3270	205	0,5
Rotterdam*	42519	54949	-28700	13819	4,6
Schiedam	5998	4225	-5106	892	2,5
Vlaardingen	4135	4507	-3117	1018	3,0
Maassluis	1595	1790	-1298	297	2,0
Hoek van Holland	569	432	-440	129	2,7
Midden-Delfland	884	566	988	-104	-1,3
Westland	5098	6368	-3819	1279	2,8

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

De omvang van de instroom en van de uitstroom van huishoudens hangt natuurlijk voor een belangrijk deel samen met de grootte (lees: aantal huishoudens en/of aantal woningen) van de gemeenten. Het is dus niet zo verwonderlijk dat de instroom en uitstroom bij de gemeente Rotterdam een veelvoud is van die bij de overige gemeenten. Belangrijker is het verschil tussen de instroom en uitstroom per gemeente; dit saldo geeft namelijk aan, of de gemeente in de beschouwde periode is gegroeid of gekrompen in het aantal huishoudens (de mutaties door huishoudenvorming en –ontbinding buiten beschouwing gelaten)³. Uit de gegevens in tabel 3.1 blijkt dat de gemeente Hellevoetsluis en de gemeente Midden-Delfland in de bestudeerde periode licht in aantal huishoudens is gedaald. Alle overige gemeenten hebben hun bevolking in aantallen huishoudens zien groeien als gevolg van de verhuizingen tussen 2017 en 2020; waarbij de toename zowel absoluut als relatief geringer is voor de gemeenten aan de zuidkant dan voor de gemeenten aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg. Voor een deel hangt het verhuissaldo samen met de omvang van de nieuwbouw van woningen, het op andere wijze beschikbaar komen van woonruimte en de overgang van huishoudens naar niet-zelfstandige woonruimten.

3.3 Intergemeentelijke verhuizingen per gemeente

In paragraaf 3.3.1 is de instroom en uitstroom voor alle gemeenten eerst nader regionaal uitgesplitst naar vier deelgebieden; de zuidkant, de noordkant (exclusief Rotterdam), de gemeente Rotterdam en overig Nederland. Daarbij wordt het inzichtelijk of vanuit de afzonderlijke gemeenten meer of minder sterke banden bestaan met deze deelregio's. Daarna wordt in paragraaf 3.3.2 deze regionale opsplitsing nog uitgebreid met de verhuisstromen naar de afzonderlijke gemeenten in het onderzoeksgebied. Deze analyse geeft inzicht in mogelijke selectiviteit van de verhuisstromen tussen de gemeenten onderling.

3.3.1 Per gemeente naar regionaal niveau

In tabel 3.2 zijn alle verhuizingen in de periode 2017-2020 naar, binnen en uit de gemeente op een rij gezet voor alle gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg. De ontwikkeling van de bevolking in de gemeenten Westvoorne en Brielle blijkt vooral beïnvloed te worden door een positief vestigingssaldo uit de zuidkant en in iets mindere mate uit de noordkant. Voor Westvoorne geldt daarnaast een klein negatief vestigingssaldo vanuit de rest van Nederland, terwijl Brielle in minimale mate per saldo meer huishoudens heeft zien vertrekken naar Rotterdam.

Rozenburg kent een relatief gezien vergelijkbaar vestigingssaldo, als de twee hiervoor besproken gemeenten. Deze groei in het aantal huishoudens komt vooral doordat er meer huishoudens uit Rotterdam en de rest van Nederland naar Rozenburg zijn gekomen, dan dat er huishoudens zijn vertrokken. Daar staat tegenover dat er een negatief verhuissaldo is in relatie tot de overige gemeenten aan de zuidkant. De gemeente Hellevoetsluis heeft in de beschouwde periode als enige gemeente aan de zuidkant te maken met een daling van het aantal huishoudens. Dit heeft vooral te maken met het feit, dat er veel meer huishoudens vanuit Hellevoetsluis naar buiten het onderzoeksgebied verhuizen, dan andersom (verhuissaldo van -89 huishoudens). Ten opzichte van de drie andere deelgebieden (zuidkant, noordkant en Rotterdam) slaat de verhuisbalans namelijk wel positief door.

De gemeente Nissewaard is met een bevolking van ruim 38.000 huishoudens verreweg het grootste van de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en kent daardoor ook een grotere dynamiek van instromende en vertrekkende huishoudens. Uit tabel 3.2 valt vooral op dat deze gemeente een (groot) vestigingsoverschot heeft ten opzichte van de gemeenten aan de Noordkant en in het bijzonder ten opzichte van de gemeente Rotterdam. Dit heeft in de bestudeerde periode voor ruim 100 extra huishoudens op jaarbasis gezorgd. Het saldo van de verhuizingen tussen Nissewaard en de overige gemeenten aan de zuidkant is wel duidelijk negatief (-133, of wel ruim 30 huishoudens op jaarbasis).

³ Formeel wordt alleen vastgesteld of de referentiepersoon in voorliggende periode van woonadres is gewisseld. Wanneer iemand op zich zelf gaat wonen en daarbij uit de gemeente vertrekt, wordt dat in deze analyses gelijk gesteld aan een uitstromend huishouden uit de gemeente; terwijl het oorspronkelijke huishouden wel in de gemeente blijft wonen.

Tabel 3.2 Aantal verhuisde huishoudens per gemeente naar verhuisrichting en naar regio van herkomst of bestemming en de toename van het aantal huishoudens, per gemeente aan de zuidkant van het onderzoeksgebied, in de periode 2017-2020

Gemeenten	Verhuisrichting			Saldo
	Instroom vanuit	Doorstroom	Uitstroom naar	
<i>Westvoorne</i>				
Rest van Nederland	229		256	-27
Noordkant	67		25	42
Zuidkant	361	642	297	64
Rotterdam	130		119	11
Totaal	787	642	697	90
<i>Brielle</i>				
Rest van Nederland	299		271	28
Noordkant	60		36	24
Zuidkant	431	740	362	69
Rotterdam	149		155	-6
Totaal	939	740	824	115
<i>Hellevoetsluis</i>				
Rest van Nederland	599		688	-89
Noordkant	134		109	25
Zuidkant	511	2115	473	38
Rotterdam	378		366	12
Totaal	1622	2115	1636	-14
<i>Rozenburg</i>				
Rest van Nederland	219		170	49
Noordkant	73		60	13
Zuidkant	130	483	168	-38
Rotterdam	175		119	56
Totaal	597	483	517	80
<i>Nissewaard</i>				
Rest van Nederland	1254		1357	-103
Noordkant	373		278	95
Zuidkant	359	4260	492	-133
Rotterdam	1489		1143	346
Totaal	3475	4260	3270	205

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

In tabel 3.3 zijn alle verhuizingen in de periode 2017-2020 naar, binnen en uit de gemeente op een rij gezet voor alle gemeenten aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg. Het meest opvallend in deze gegevens is dat alle gemeenten aan de noordkant, met uitzondering van Hoek van Holland, (iets) meer huishoudens naar de zuidkant hebben zien verhuizen, dan dat er vanuit de zuidelijke gemeenten naar de desbetreffende gemeente zijn verhuisd. Vooral Rotterdam en Schiedam hebben in absolute aantallen een behoorlijk vertrekoverschot richting de zuidkant.

De gemeente Vlaardingen is in bevolkingsomvang vergelijkbaar met Schiedam, maar kent toch een veel kleiner vertrekoverschot richting de zuidkant. Vlaardingen blijkt op dit moment met betrekking tot de verhuisstromen van huishoudens veel sterker gericht te zijn op de noordkant van de Nieuwe Waterweg, de rest van Nederland en in iets mindere mate ook op Rotterdam.

Tabel 3.3 Aantal verhuisde huishoudens per gemeente naar verhuisrichting en naar regio van herkomst of bestemming en de toename van het aantal huishoudens, per gemeente aan de noordkant van het onderzoeksgebied, in de periode 2017-2020

Gemeenten	Verhuisrichting			Saldo
	Instroom vanuit	Doorstroom	Uitstroom naar	
<i>Rotterdam</i>				
Rest van Nederland	37438		22603	14835
Noordkant	3179		3776	-597
Zuidkant	1902		2321	-419
Rotterdam		54949		
Totaal	42519	54949	28700	13819
<i>Schiedam</i>				
Rest van Nederland	2827		1919	908
Noordkant	813	4225	1113	-300
Zuidkant	189		341	-152
Rotterdam	2169		1733	436
Totaal	5998	4225	5106	892
<i>Vlaardingen</i>				
Rest van Nederland	1603		1182	421
Noordkant	1308	4507	962	346
Zuidkant	198		210	-12
Rotterdam	1026		763	263
Totaal	4135	4507	3117	1018
<i>Maassluis</i>				
Rest van Nederland	536		531	5
Noordkant	699	1790	430	269
Zuidkant	61		84	-23
Rotterdam	299		253	46
Totaal	1595	1790	1298	297
<i>Hoek van Holland</i>				
Rest van Nederland	199		161	38
Noordkant	227	432	204	23
Zuidkant	14		11	3
Rotterdam	129		64	65
Totaal	569	432	440	129

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Omwille van de statistische voorwaarden die door het CBS gesteld worden aan het minimaal aantal waarnemingen per cel in de te presenteren kruistabellen, is in tabel 3.3 geen informatie beschikbaar over de intergemeentelijke verhuizingen van de gemeente Midden-Delfland.

Tot slot kan nog uit tabel 3.3 worden afgelezen dat huishoudens in de gemeente Westland veel meer gericht zijn op de rest van Nederland, dan op de gemeenten in het onderzoeksgebied. Dit blijkt uit het absolute aantal in- en uitstromende huishoudens in deze gemeente. De verhuisstromen tussen Westland en de zuidkant van de Nieuwe Waterweg zijn in absolute zin zeer bescheiden. Per saldo zijn er in vier jaar tijd iets meer huishoudens (-12 huishoudens) van de gemeente Westland naar de zuidkant verhuisd, dan andersom.

Tabel 3.3 Aantal verhuisde huishoudens per gemeente naar verhuisrichting en naar regio van herkomst of bestemming en de toename van het aantal huishoudens, per gemeente aan de noordkant van het onderzoeksgebied, in de periode 2017-2020 (vervolg)

Gemeenten	Verhuisrichting			Saldo
	Instroom vanuit	Doorstroom	Uitstroom naar	
<i>Midden-Delfland</i>				
Rest van Nederland	nb	nb	nb	nb
Noordkant	nb	nb	nb	nb
Zuidkant	nb	nb	nb	Nb
Rotterdam	nb	nb	nb	Nb
Totaal	nb	nb	nb	nb
<i>Westland</i>				
Rest van Nederland	4515		2803	1712
Noordkant	424	6368	694	-270
Zuidkant	39		51	-12
Rotterdam	120		271	-151
Totaal	5098	6368	3819	1279

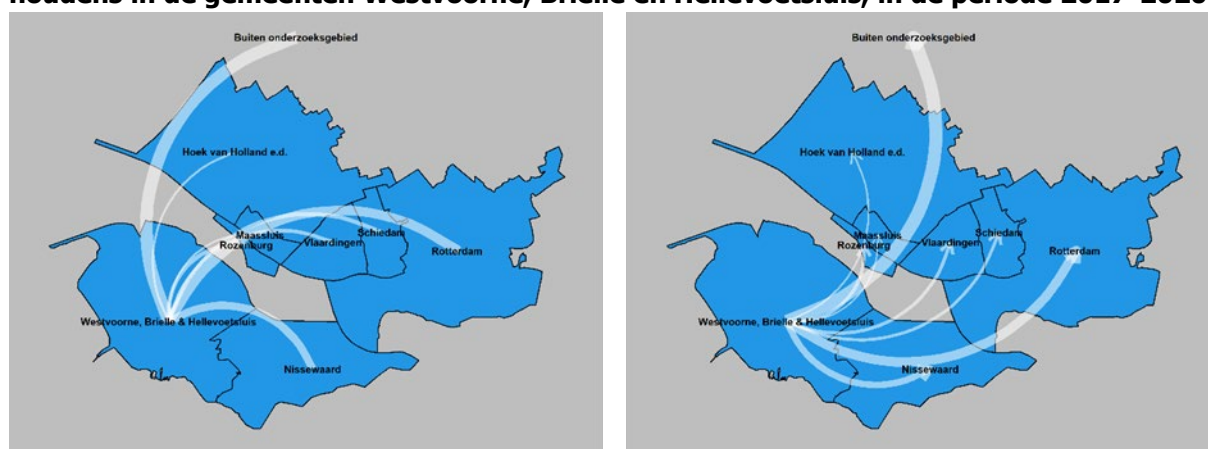
nb: specifieke gegevens om statistische redenen niet beschikbaar;

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

3.3.2 Per gemeente naar gemeentelijk niveau

In deze paragraaf wordt de hiervoor besproken regionale opsplitsing van de verhuisstromen naar deelgebieden nog verder gespecificeerd naar de afzonderlijke gemeenten in het onderzoeksgebied. Omwille van de statistische voorwaarden die door het CBS gesteld worden aan het minimaal aantal waarnemingen per cel in de te presenteren kruistabellen, zijn daarbij noodgedwongen de geografisch aaneengesloten gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis samengevoegd tot één deellootatie; het zelfde geldt voor de gemeenten Hoek van Holland, Midden-Delfland en Westland. In de figuren 3.1 tot en met 3.8 zijn de instroom naar en de uitstroom uit iedere gemeente (dan wel deellootatie) grafisch weergegeven, waarbij ook de gemeente van respectievelijk herkomst en bestemming wordt gespecificeerd. Alle onderliggende gegevens van deze figuren zijn desgewenst terug te vinden in tabel B.1 in bijlage B. De meest opvallende en belangrijke gegevens worden na figuur 3.8 in tekst weergegeven.

Figuur 3.1 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.2 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeente Rozenburg, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.3 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeente Nissewaard, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.4 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeente Rotterdam, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.5 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeente Schiedam, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.6 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeente Vlaardingen, in de periode 2017-2020



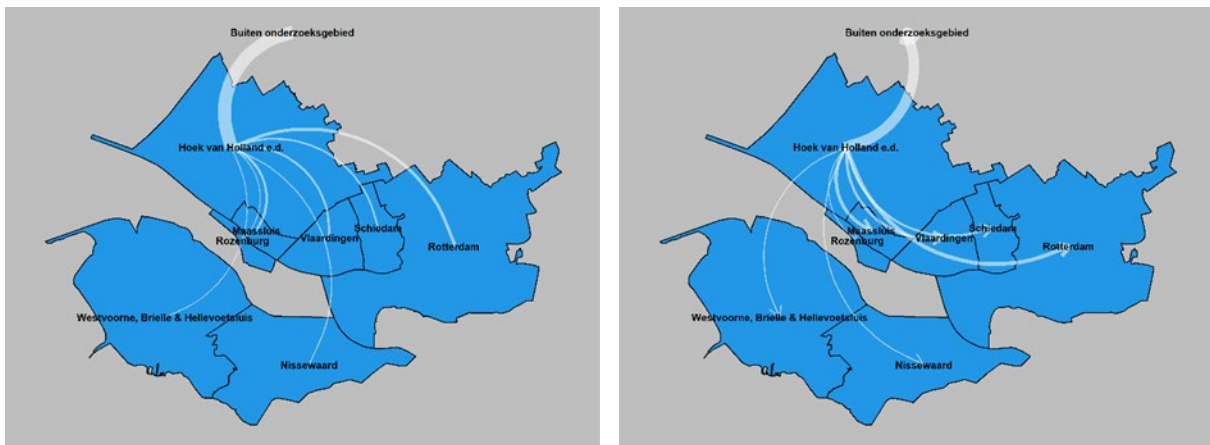
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.7 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeenten Maassluis, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 3.8 Regionale uitsplitsing van de instroom (links) en uitstroom (rechts) van huishoudens in de gemeenten Hoek van Holland, Midden-Delfland en Westland, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

De deellocatie Westvoorne/Brielle/Hellevoetsluis blijkt een positief verhuissaldo te hebben in relatie tot de gemeenten Nissewaard (+126 huishoudens) en Rozenburg (+45), maar opvallend genoeg ook met de gemeente Schiedam (+45). Het verhuissaldo met de andere gemeenten aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg, die dicht bij de beoogde Blankenburgverbinding liggen, blijkt duidelijk geringer (zie figuur 3.1).

Dat de gemeente Rozenburg voor wat betreft de verhuisstromen een sterkere relatie heeft met Rotterdam, is in paragraaf 3.3.1 al aangegeven. Uit figuur 3.2 komt naar voren dat de instroom en uitstroom van huishoudens tussen Rozenburg enerzijds en de afzonderlijke gemeenten Schiedam, Vlaardingen en Maassluis anderzijds, in de periode 2017-2020 slechts zeer bescheiden is geweest.

De gemeente Nissewaard blijkt in de beschouwde periode meer huishoudens te hebben zien vertrekken naar, dan aankomen uit alle andere gemeenten aan de zuidkant (zie figuur 3.3) Het tegenovergestelde geldt voor Nissewaard met betrekking tot de gemeenten Rotterdam, Schiedam en in mindere mate voor Maassluis. Opvallend genoeg is het verhuissaldo ten opzichte van de gemeente Vlaardingen dan toch weer licht negatief.

In figuur 3.3 wordt nogmaals bevestigd dat met name de gemeente Nissewaard een sterke 'verhuisband' heeft met Rotterdam. Daarnaast is het verhuisoverschot van Rotterdam naar Rozenburg ongeveer drie keer zo groot, als dat van Rotterdam naar de deellocatie Westvoorne/Brielle/Hellevoetsluis.

De gemeente Schiedam kent een grotere uitstroom van huishoudens naar alle gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg, dan de gemeente Vlaardingen (vergelijk figuren 3.5 en 3.6). Dat is opvallend gezien het feit dat beide gemeenten in aantal huishoudens ongeveer even groot zijn en ook een vergelijkbare geografische ligging hebben ten opzichte van de zuidkant.

De huishoudens in de gemeente Maassluis en de deellocatie Hoek van Holland/Midden-Delfland/Westland zijn, zowel absoluut als relatief gezien, duidelijk minder op de zuidkant van de Nieuwe Waterweg gericht, wanneer zij gaan verhuizen (zie figuren 3.7 en 3.8). De beperkte omvang van de instroom uit de gemeenten aan de zuidkant wordt in het geval van Maassluis grotendeels bepaald door de geringere omvang van de bevolking; bij de deellocatie Hoek van Holland/Midden-Delfland/Westland speelt waarschijnlijk de wat grotere afstand tussen de gemeenten een rol.

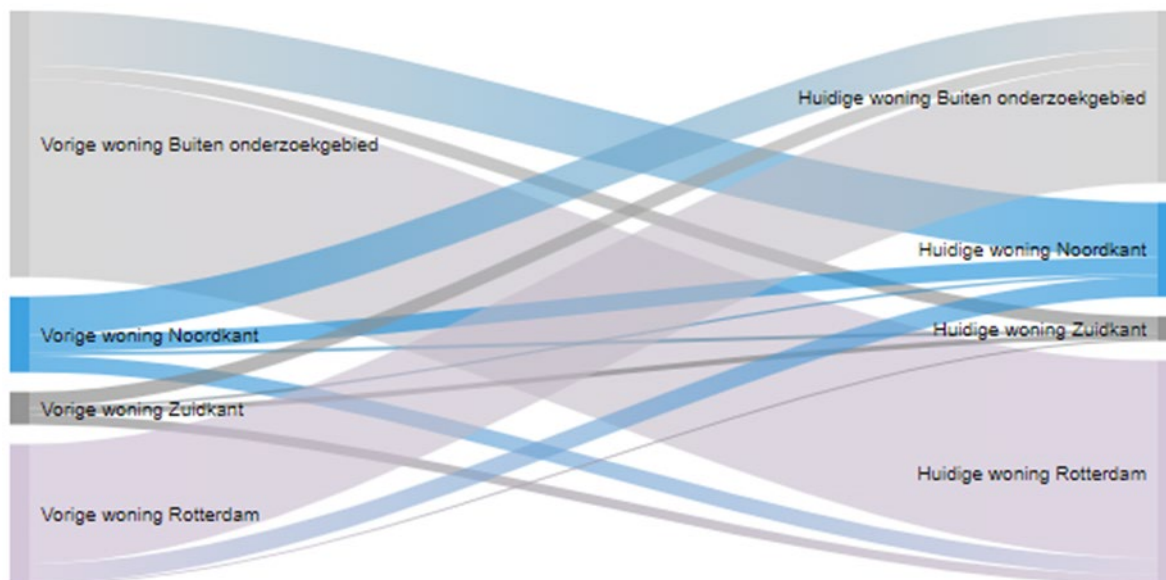
3.4 Verhuisbalans tussen de deelregio's

Tot slot wordt in deze paragraaf juist weer even uitgezoomd op alle verhuizingen in de periode 2017-2020, waarbij de gemeentegrens is gepasseerd (doorstroming binnen dezelfde gemeente blijft hier buiten beschouwing) en de Nieuwe Waterweg al dan niet is overgestoken. Op deze manier kan de balans worden opgemaakt van de gevolgen van alle verhuisbewegingen voor de zuidkant en de noordkant van het onderzoeksgebied. In figuur 3.10 wordt de ligging van het vorige woonadres en het huidige woonadres van alle verhuizingen visueel weergegeven. Figuur 3.11 zoomt daarna in op alleen de verhuizingen tussen de noordkant en de zuidkant. De onderliggende gegevens van deze figuren zijn terug te vinden in tabel B.2 in bijlage B.

Circa 131.500 verhuizingen hebben er in de jaren 2017-2020 plaatsgevonden waarbij de vorige woning in één van de gemeenten in het onderzoeksgebied stond. Het merendeel van deze verhuizingen kende de oorsprong in de gemeente Rotterdam (ruim 83.500 verhuizingen, of wel 64%). Daarnaast blijken er 32.500 huishoudens vanuit een gemeente in de deelregio noordkant (25%) te zijn verhuisd en hebben de overige 15.200 verhuizingen (11% van het totaal) plaatsgevonden vanuit de gemeenten aan de zuidkant. Van deze laatstgenoemde verhuizingen blijkt 66% van de huishoudens een andere woning aan de zuidkant te hebben gevonden, is 13% van de huishoudens verhuisd naar Rotterdam en maar 3% (500 huishoudens) naar een gemeente in de deelregio noordkant.

Van de 32.500 huishoudens die vanuit een gemeente in de deelregio noordkant zijn verhuisd, blijkt ook 66% binnen de deelregio te zijn gebleven. Ongeveer 700 huishoudens (2%) zijn de Nieuwe Waterweg overgestoken naar de deelregio zuidkant en 10% is naar Rotterdam vertrokken. Het aandeel huishoudens dat naar buiten het onderzoeksgebied is verhuisd, blijkt in de deelregio noordkant net iets hoger dan aan de zuidkant (respectievelijk 22% en 18%).

Figuur 3.10 Verhuisstromen van huishoudens naar regio van herkomst en regio van bestemming, uitgesplitst naar vier deelgebieden in Nederland, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Uit figuur 3.10 valt af te lezen dat van alle circa 149.300 verhuizingen in de jaren 2017-2020, waarbij de huidige woning in één van de gemeenten in het onderzoeksgebied staat, ruim 66% van de verhuisde huishoudens al in het onderzoeksgebied woonden. Daarnaast zijn er 50.400 huishoudens van elders in Nederland naar één van de gemeenten aan de noordkant of zuidkant gekomen. Daarvan heeft overigens 74% van deze huishoudens voor de gemeente Rotterdam gekozen en maar 5% voor een gemeente aan de zuidkant. Daarmee is de instroom in de gemeenten aan de zuidkant door huishoudens vanuit overig

Nederland (2.600 huishoudens) kleiner dan de instroom vanuit Rotterdam en de noordkant samen (3.000 huishoudens). Voor de gemeenten in de deelregio noordkant geldt dat de instroom uit de rest van Nederland juist 2,5 keer zo groot is, dan de instroom vanuit Rotterdam en de Zuidkant samen (4.300 huishoudens).

Figuur 3.11 zoomt in op alleen de verhuizingen die in de periode 2017-2020 hebben plaatsgevonden tussen de deelregio's zuidkant en noordkant. Het betreft hier 32.800 verhuizingen in vier jaar tijd. Van alle verhuizingen vanuit een woning in de deelregio noordkant (22.200 huishoudens) blijkt 97% van de huishoudens gekozen te hebben voor een andere gemeente binnen de deelregio en is maar 3% de Nieuwe Waterweg overgestoken richting een woning in één van de gemeenten aan de zuidkant. Voor de zuidkant geldt een zelfde situatie: van de 11.600 verhuisde huishoudens is 95% aan de zuidkant blijven wonen en heeft 5% de oversteek gemaakt.

Kijkend naar alleen de verhuisstromen tussen de deelregio's Noordkant en Zuidkant, blijken er ruim 500 huishoudens van de zuidkant naar de noordkant te zijn verhuisd en hebben 700 huishoudens de omgekeerde beweging gemaakt. Er is dus sprake van een minimaal vestigingsoverschot voor de zuidkant van circa 200 huishoudens, of wel 50 huishoudens op jaarbasis.

Figuur 3.11 Verhuisstromen van huishoudens naar regio van herkomst en regio van bestemming, uitgesplitst naar zuidkant en noordkant van het onderzoeksgebied, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

3.5 Samenvatting

Normaal gesproken vindt een belangrijk deel van de verhuizingen plaats binnen de gemeentegrenzen zelf. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen blijkt in de periode 2017-2020 voor alle gemeenten in het onderzoeksgebied tussen de circa 30% tot 45% van alle verhuizingen te bedragen. In het kader van dit onderzoek is het belangrijker om naar het verschil tussen de instroom en de uitstroom per gemeente te kijken, omdat dat saldo aangeeft of de gemeente in de beschouwde periode is gegroeid of gekrompen (de mutaties door huishoudenvorming en -ontbinding buiten beschouwing gelaten). De gemeenten Hellevoetsluis en Midden-Delfland blijken licht in aantal huishoudens te zijn gedaald; alle overige gemeenten hebben hun bevolking zien groeien. Deze toename is, zowel absoluut als relatief, geringer voor de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg dan voor de gemeenten aan de noordkant.

De daling van het aantal huishoudens in de gemeente Hellevoetsluis in de beschouwde periode heeft vooral te maken met het feit, dat er veel meer huishoudens vanuit Hellevoetsluis naar buiten het onderzoeksgebied verhuizen dan andersom.

De gemeente Nissewaard is verreweg het grootst van de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg en kent daardoor ook een grotere dynamiek van instromende en vertrekkende huishoudens. Nissewaard heeft een vestigingsoverschot ten opzichte van de gemeenten aan de Noordkant en in het bijzonder ten opzichte van de gemeente Rotterdam. Het saldo van de verhuizingen tussen Nissewaard en de overige gemeenten aan de zuidkant is wel duidelijk negatief. De druk vanaf de noordkant lijkt mede te leiden tot een uitstroom naar elders in de zuidkant.

Rozenburg kent een verhuisoverschot in de periode 2017-2020. Deze groei in het aantal huishoudens wordt met name veroorzaakt, door een positieve verhuisbalans met de gemeente Rotterdam en met de rest van Nederland. Daar staat tegenover dat er een gering negatief verhuissaldo is in relatie tot de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis aan de zuidkant.

Verder is op gevallen dat alle gemeenten (met uitzondering van Hoek van Holland) aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg, meer huishoudens naar de zuidkant hebben zien verhuizen, dan dat er vanuit de zuidelijke gemeenten huishoudens naar de desbetreffende gemeente zijn verhuisd. Vooral Rotterdam en Schiedam hebben in absolute aantallen een behoorlijk vertrekoverschot richting de zuidkant gekend.

Van de 32.500 huishoudens die vanuit een gemeente in de deelregio Noordkant zijn verhuisd, blijkt ook 66% binnen de deelregio te zijn gebleven. Hetzelfde percentage is ook terug te zien bij de intraregionale verhuizingen van de 15.200 huishoudens, die vanuit een gemeente aan de Zuidkant zijn verhuisd. Daarnaast blijkt respectievelijk 12% en 10% van de huishoudens naar Rotterdam te zijn verhuisd.

De instroom in de gemeenten aan de zuidkant vanuit overig Nederland (2.600 huishoudens) is kleiner dan de instroom vanuit Rotterdam en de Noordkant samen (3.000 huishoudens). Voor de gemeenten in de deelregio Noordkant geldt dat de instroom uit de rest van Nederland juist 2,5 keer zo groot is, dan de instroom vanuit Rotterdam en de Zuidkant samen (4.300 huishoudens).

Kijkend naar alleen de verhuisstromen tussen de deelregio's Noordkant en Zuidkant, blijkt dat ongeveer 955 van de verhuizing hebben plaatsgevonden binnen de deelregio zelf. Ruim 500 huishoudens blijken van de zuidkant naar de noordkant te zijn verhuisd en 700 huishoudens hebben de omgekeerde beweging gemaakt. Er is dus sprake van een minimaal vestigingsoverschot voor de zuidkant van circa 200 huishoudens, of wel 50 huishoudens op jaarbasis.

4 Selectiviteit in de verhuisbewegingen

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de vraag centraal of er sprake is van selectieve verhuisstromen van en naar gemeenten en zo ja, in welke mate. Met selectieve instroom of uitstroom wordt bedoeld, dat bepaalde typen huishoudens (bijvoorbeeld jongere huishoudens) meer of juist minder dan evenredig naar of uit een gemeente verhuizen. Dat is belangrijk om te weten, omdat aanhoudende selectieve verhuisstromen kunnen leiden tot een (ongewenste of gewenste) gewijzigde samenstelling van de gemeentelijke bevolking. De resultaten van de uitgevoerde analyses worden hierna beschreven op zowel gemeentelijk niveau (paragraaf 4.2), als op het niveau van de deelregio's (paragraaf 4.3). Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting in paragraaf 4.4.

4.2 Selectieve verhuisstromen op gemeentelijk niveau

Bij het beschrijven van mogelijke selectiviteit in de waargenomen intergemeentelijke verhuisbewegingen van huishoudens op gemeentelijk niveau, wordt in paragraaf 4.2.1 eerst ingegaan op de gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg. Daarna staan in paragraaf 4.2.2 de resultaten centraal voor de gemeenten aan de noordkant van het onderzoeksgebied.

4.2.1 Gemeenten aan de zuidkant

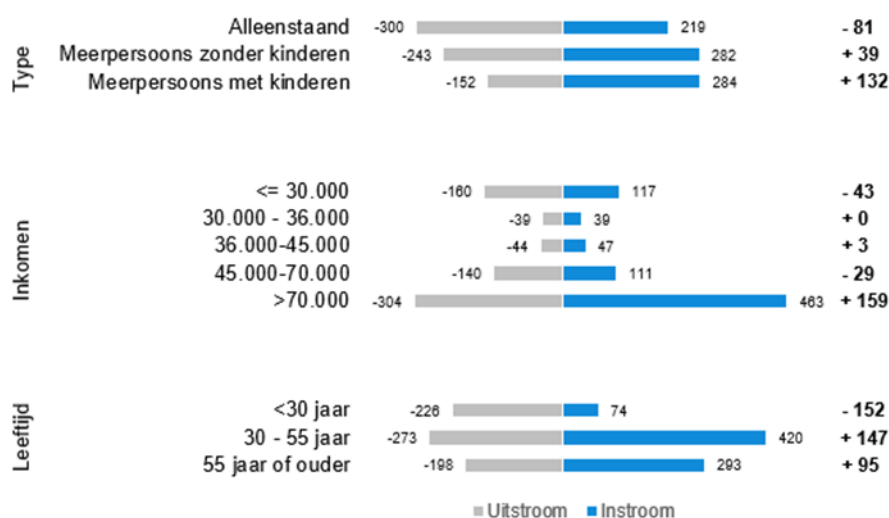
Uit de figuren 4.1 tot en met 4.5 valt af te lezen dat alle gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe Waterweg met een zelfde fenomeen te maken hebben: er zijn in de periode 2017-2020 meer alleenstaanden en meer jongere huishoudens vertrokken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd. Alleen Rozenburg vormt hierop een uitzondering: daar is de instroom en uitstroom van jongeren en alleenstaanden, met een klein positief verhuissaldo, ongeveer in evenwicht gebleven. Alle gemeenten laten in de bestudeerde periode wel een (groot) positief verhuissaldo zien van gezinnen met kinderen; blijkbaar is het woningaanbod en de woonomgeving in deze gemeenten aantrekkelijk voor dit type huishouden. Vooral de gemeente Nissewaard heeft veel meer gezinnen binnen de gemeentegrens verwelkomt, dan dat er zijn vertrokken (+509 huishoudens).

Kijkend naar het huishoudeninkomen van de verhuisde huishoudens blijkt de selectieve in- en uitstroom wel meer te verschillen tussen de gemeenten aan de zuidkant. De gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis laten daarbij wel een zelfde patroon zien: per saldo minder huishoudens met een laag inkomen en meer huishoudens met een hoog inkomen als gevolg van intergemeentelijke verhuizingen. In Brielle neemt daarnaast ook het aantal hoge middeninkomens per saldo toe als gevolg van de intergemeentelijke verhuizingen.

In de gemeente Nissewaard is er in vrijwel alle inkomensklassen een (ruim) positief verhuissaldo van huishoudens waar te nemen over de periode 2017-2020; alleen de lage middeninkomens vormen hierop een uitzondering.

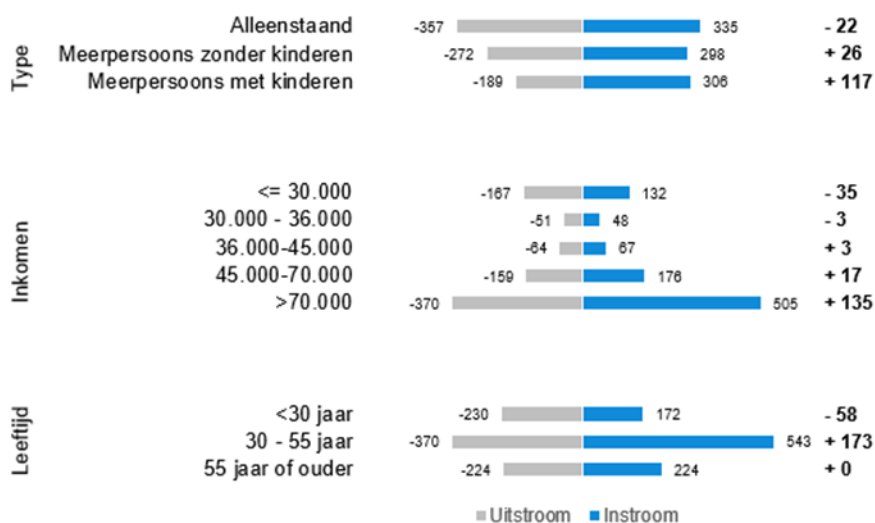
Rozenburg is de enige gemeente aan de zuidkant die meer huishoudens met een hoog inkomen heeft zien vertrekken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd (-35). Daar staat tegenover dat in alle andere inkomensklasse er sprake is van een (gering) positief verhuissaldo.

Figuur 4.1 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Westvoorne, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



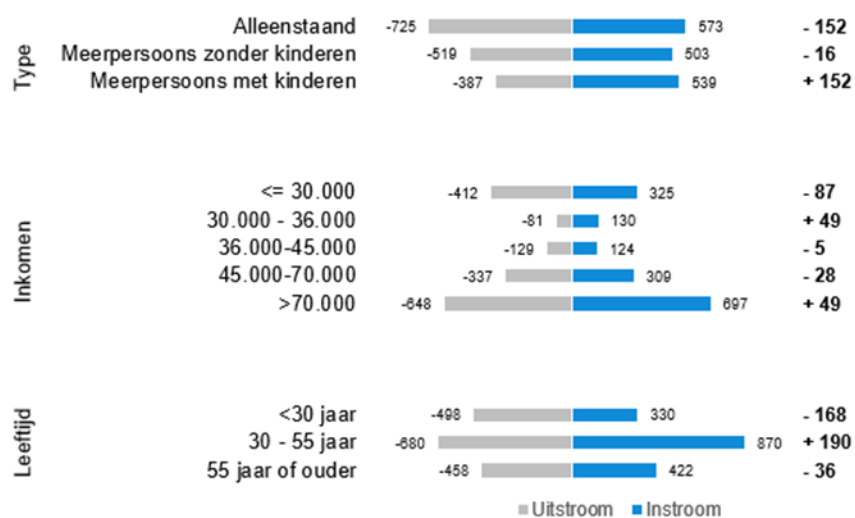
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.2 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Brielle, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



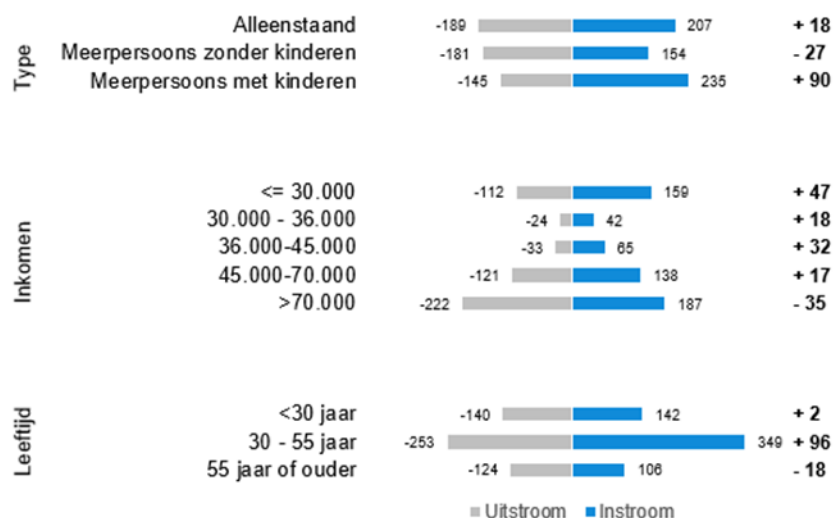
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.3 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Hellevoetsluis, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



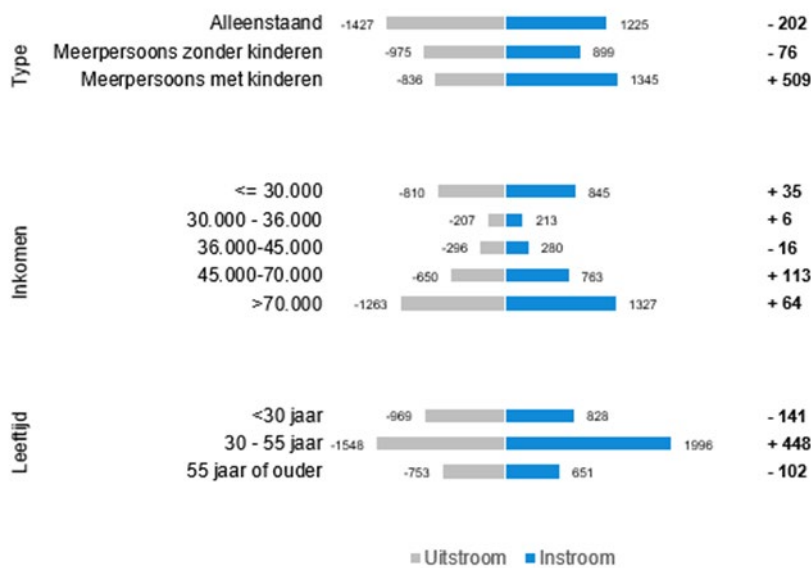
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.4 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Rozenburg, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.5 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Nissewaard, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

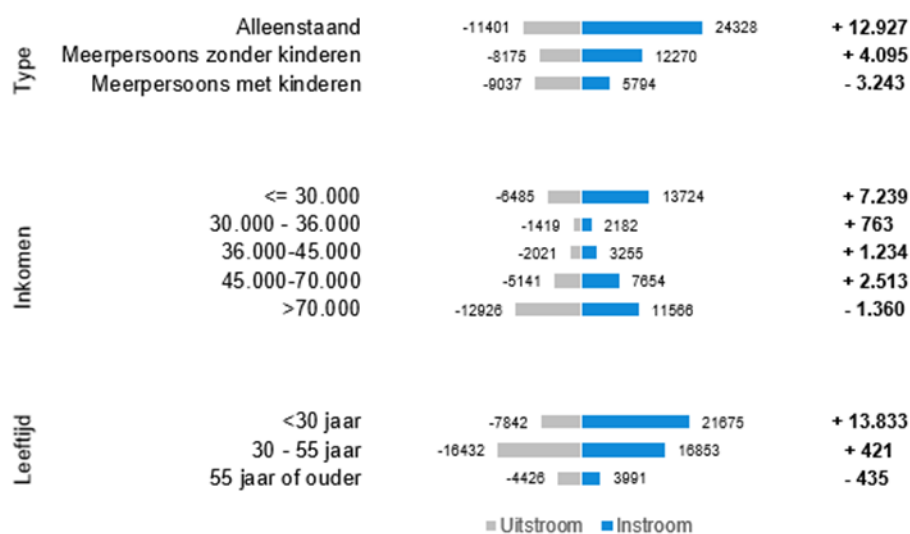
4.2.2 Gemeenten aan de noordkant

Uit de figuren 4.6 tot en met 4.10 blijkt dat naar demografische kenmerken bezien de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen aan de noordkant van de Nieuwe Waterweg een vergelijkbare selectiviteit in de verhuisstromen hebben gekend in de periode 2017-2020. In deze drie gemeenten is een groot verhuisoverschot te zien van alleenstaanden en in iets mindere mate van tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Daarmee samenhangend is ook het aantal huishoudens in de leeftijdsklassen tot 30 jaar en 30 tot 55 jaar fors toegenomen in deze drie gemeenten; de natuurlijke aanwas en veroudering binnen de gemeentegrenzen buiten beschouwing gelaten. Deze demografische verschuiving heeft ook gevolgen voor de sociaal-economische samenstelling van de bevolking. Er is namelijk ook een positief verhuissaldo waarneembaar in het aantal huishoudens met een lager inkomen in de genoemde gemeenten. In Rotterdam en Schiedam staat daar een negatief verhuissaldo aan huishoudens met een hoog inkomen tegenover.

De gemeente Maassluis laat een min of meer tegenovergestelde ontwikkeling zien. De verhuisstromen in en uit deze gemeente hebben geleid tot een overschot aan tweepersoonshuishoudens en vooral gezinnen met kinderen en daarmee ook tot meer huishoudens op middelbare leeftijd. Naar inkomen van de betrokken huishoudens bezien is er ook een selectiviteit in de verhuisstromen te zien, die afwijkt van de drie eerder genoemde gemeenten aan de noordkant. Maassluis heeft naar verhouding namelijk meer huishoudens ontvangen uit de hogere middeninkomensklasse en uit de hoge inkomensklasse, dan dat er zijn vertrokken.

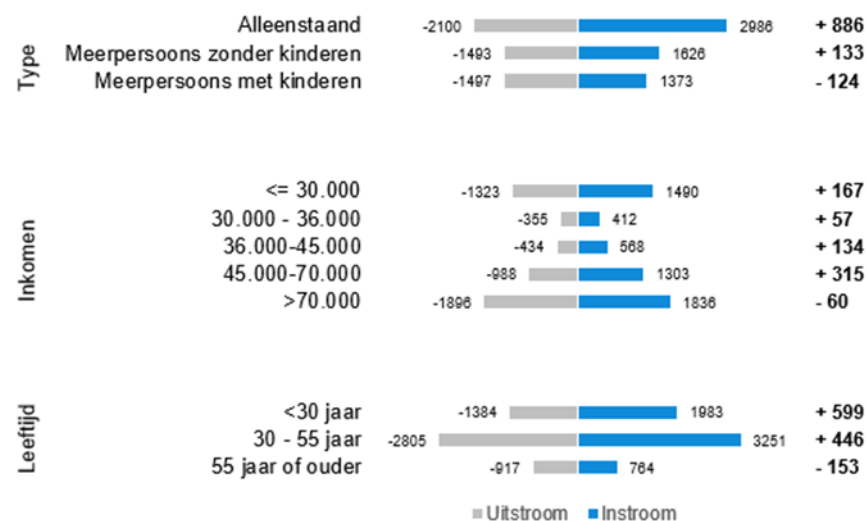
Tot slot geldt voor Hoek van Holland dat de verhuisstromen veel minder selectief zijn dan in de andere gemeenten. Het verhuisoverschot van circa 130 huishoudens blijkt veel gelijkmatiger verdeeld over de huishoudentypen en de inkomensklassen. Daarbij is er wel een vertrekoverschot van jongere huishoudens.

Figuur 4.6 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Rotterdam, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



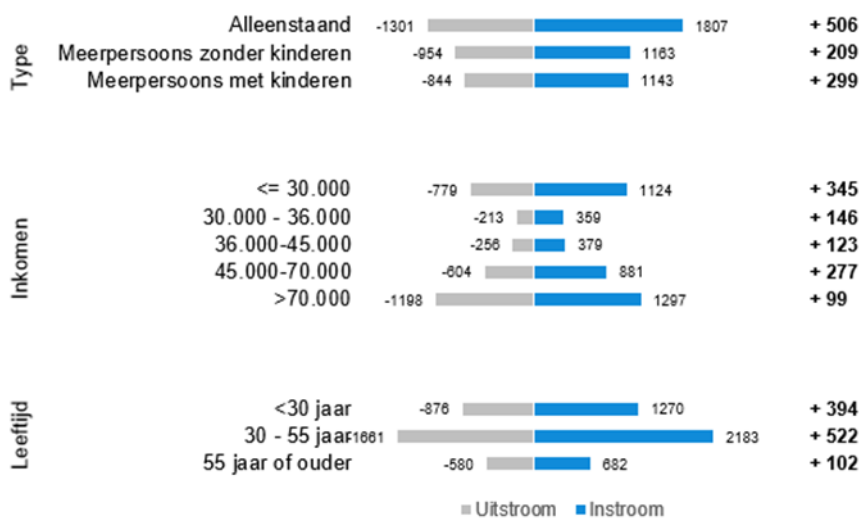
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.7 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Schiedam, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



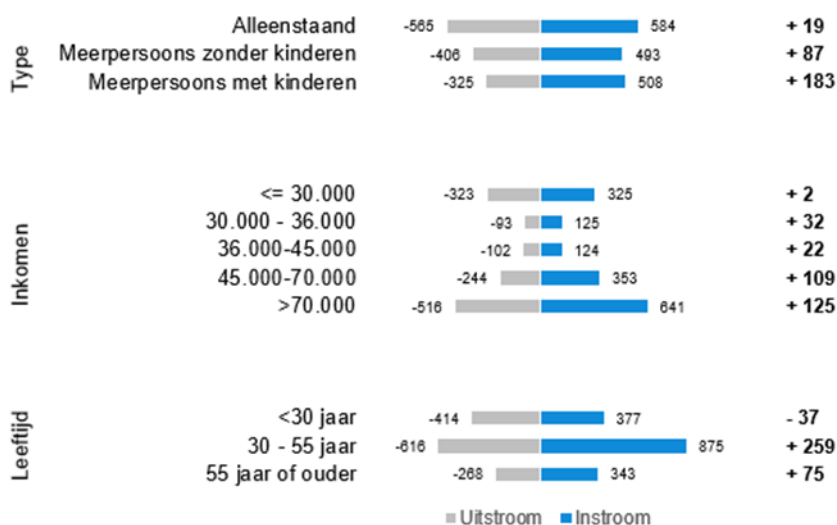
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.8 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Vlaardingen, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



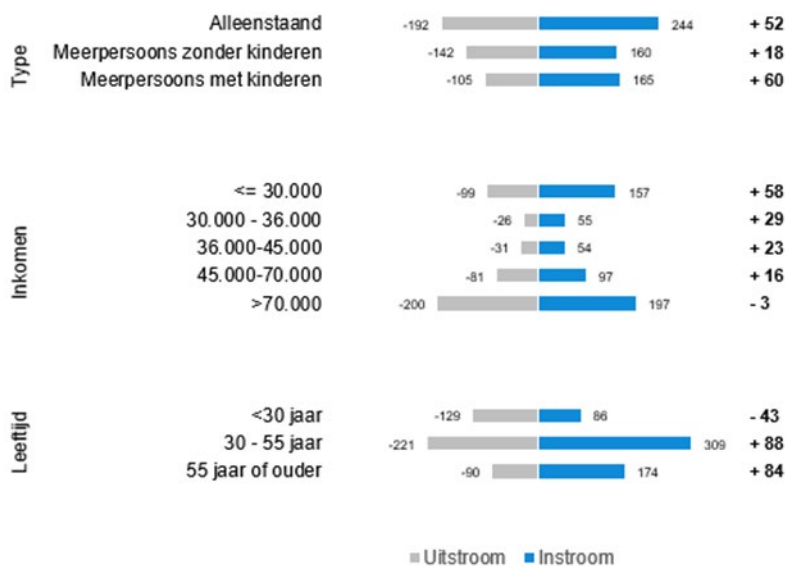
Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.9 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Maassluis, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.10 De instroom en uitstroom van huishoudens in de gemeente Hoek van Holland, naar huishoudenkenmerken, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

4.3 Selectieve verhuisstromen tussen deelregio's

Naast de selectiviteit in de intergemeentelijke verhuizingen per gemeente in het onderzoeksgebied, is het voor het onderhavig onderzoek ook zeker van belang inzicht te krijgen in de selectiviteit van de verhuisstromen tussen de zuidkant en noordkant van de Nieuwe Waterweg.

In de volgende drie paragrafen wordt daarom nader ingegaan op de deelregio overschrijdende verhuizingen tussen de zuidkant en de noordkant in de periode 2017-2020. Daarbij wordt achtereenvolgens de eventuele selectiviteit naar de leeftijd, de samenstelling en het inkomen van de verhuisde huishoudens grafisch gepresenteerd. De onderliggende gegevens bij deze figuren zijn desgewenst terug te vinden in de tabellen C.1 t/m C.3 in bijlage C.

4.3.1 Selectiviteit naar leeftijdsklasse

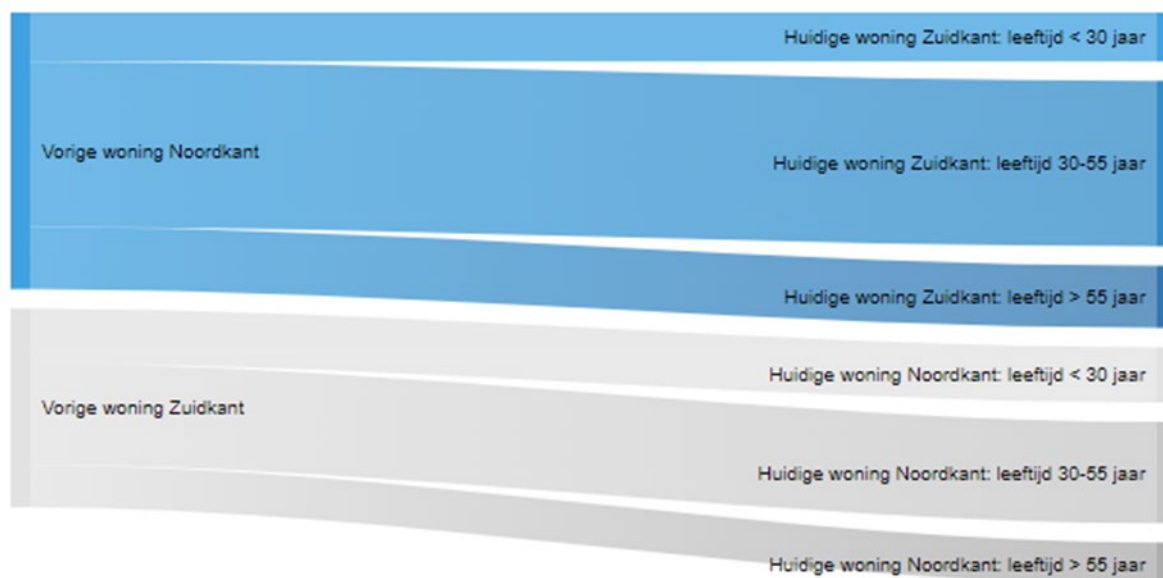
Uit figuur 4.11 valt af te lezen dat er iets meer huishoudens van de deelregio noordkant naar de zuidkant zijn verhuisd dan andersom, zoals ook al in hoofdstuk 3 was geconstateerd. Er bestaat een vestigingsoverschot van circa 200 huishoudens voor de gemeenten aan de zuidkant; of wel zo'n 50 huishoudens op jaarbasis. De huishoudens behorende tot de leeftijdsklasse '30 tot 55 jaar' hebben het grootste aandeel in zowel de verhuisstroom van de zuidkant naar de noordkant, als in de verhuisstroom van noord naar zuid. Dit wordt natuurlijk voor een belangrijk deel verklaard door het grote aandeel van deze categorie huishoudens in de bevolking en door een redelijke verhuigeneidheid onder de huishoudens in deze leeftijdsgroep. Per saldo leiden deze verhuisstromen tot een vestigingsoverschot van 165 huishoudens op middelbare leeftijd aan de zuidkant.

Ongeveer 20% van de verhuisstroom tussen noord en zuid en andersom, wordt gevormd door huishoudens in de leeftijdsklasse 'vanaf 55 jaar'. Uiteindelijk blijkt het aantal oudere huishoudens dat van de noordkant naar de zuidkant is verhuisd, anderhalf keer groter dan het aantal oudere huishoudens dat de tegengestelde beweging heeft gemaakt. Dit resulteert in een vestigingsoverschot aan de zuidkant van 50 huishoudens in de hoogste leeftijdsklasse.

Met betrekking tot de jongere huishoudens 'tot 30 jaar' is een ander patroon waar te nemen in figuur 4.11. Relatief gezien heeft deze categorie huishoudens een groter aandeel in de verhuisstroom van de

zuidkant naar de noordkant, dan in de verhuisstroom van noord naar zuid. Per saldo (-16 huishoudens in vier jaar tijd) blijken er in de beschouwde periode net iets meer huishoudens uit de gemeenten aan de zuidkant vertrokken richting de noordkant, dan er jongere huishoudens de tegengestelde beweging hebben gemaakt.

Figuur 4.11 Gerealiseerde verhuisstromen tussen de noordkant en de zuidkant van het onderzoeksgebied, naar leeftijdsklasse van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020

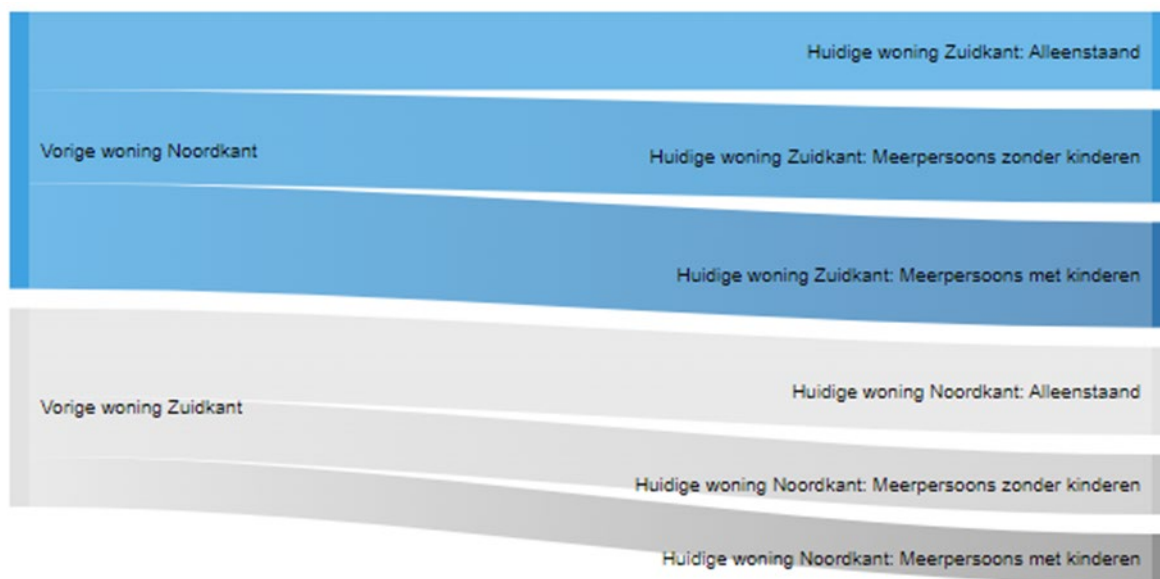


Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

4.3.2 Selectiviteit naar huishoudensamenstelling

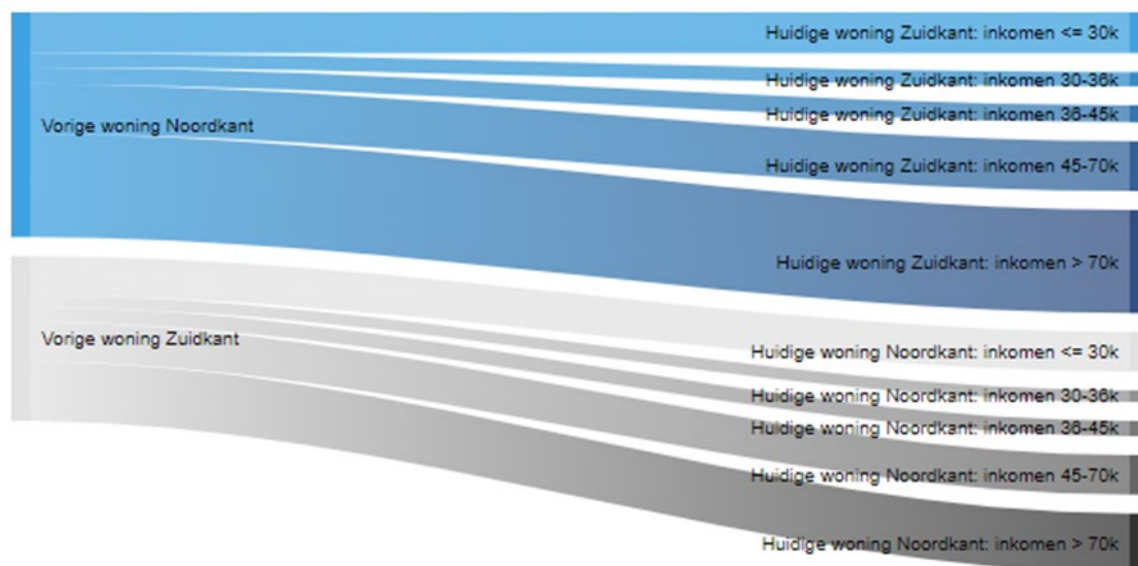
De hiervoor beschreven selectiviteit naar leeftijdsklasse in de verhuisbewegingen tussen de noordkant en zuidkant, heeft er ook toe geleid dat er een zekere selectiviteit naar huishoudensamenstelling van de verhuisde huishouden heeft plaatsgevonden. Dat is goed herkenbaar in figuur 4.12. Van de huishoudens die vanuit de zuidkant naar de noordkant verhuizen behoort het grootste deel (44%) tot de categorie 'alleenstaand'. Het aandeel van de gezinnen met kinderen is met 25% juist het geringst in deze verhuisstroom. In de tegenovergestelde verhuisrichting is ook een tegengestelde ontwikkeling te zien: een groot aandeel van gezinnen met kinderen (38%) en een geringer aandeel alleenstaanden (28%). Per saldo blijken er 140 gezinnen meer van noord naar zuid te zijn verhuisd dan andersom; er is dus een vestigingsoverschot voor de gemeenten aan de zuidkant. Ten aanzien van de alleenstaanden kent de zuidkant juist een klein vertrekoverschot (-25 huishoudens in vier jaar tijd).

Figuur 4.12 Gerealiseerde verhuisstromen tussen de noordkant en de zuidkant van het onderzoeksgebied, naar huishoudensamenstelling van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020



Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 4.13 Gerealiseerde verhuisstromen tussen de noordkant en de zuidkant van het onderzoeksgebied, naar inkomensklasse¹ van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020



1: het betreft het bruto huishoudeninkomen op jaarbasis.

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

4.3.3 Selectiviteit naar huishoudeninkomen

Het feit dat er, zoals hiervoor geconstateerd, een zekere selectiviteit naar demografische kenmerken van de huishoudens is te herkennen in de verhuisstromen tussen de noordkant en de zuidkant, blijkt ook het geval wanneer gekeken wordt naar het inkomen (figuur 4.13). Het meest in het oog springend

is het zowel absoluut als relatief groot aantal huishoudens met een hoog huishoudeninkomen, dat van de noordkant naar de zuidkant is verhuisd in de periode 2017-2020. Het betreft 46% van alle huishoudens die vanuit de noordkant naar de zuidkant zijn verhuisd. Onder de huishoudens die juist van de zuidkant naar de noordkant zijn overgestoken, bedraagt dit aandeel 'maar' 37%. Het vestigingsoverschot van de huishoudens met een hoog inkomen blijkt voor de zuidkant uit te komen op 136 huishoudens; dat is 70% van het totale vestigingsoverschot van de noordelijke deelregio naar de zuidelijke deelregio. In de overige inkomensklassen blijft het aantal huishoudens dat van de noordkant naar de zuidkant van de Nieuwe Waterweg verhuisd en andersom, beter in evenwicht.

4.4 Samenvatting

Met uitzondering van Rozenburg hebben alle gemeenten aan de zuidkant van de Nieuwe-Waterweg in de periode 2017-2020 meer alleenstaanden en meer jongere huishoudens vertrokken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd. In Rozenburg is de instroom en uitstroom van jongeren en alleenstaanden min of meer in evenwicht gebleven. Alle gemeenten aan de zuidkant kennen wel een (groot) vestigingsoverschot van gezinnen met kinderen. Blijkbaar is het woningaanbod en de woonomgeving in deze gemeenten aantrekkelijk voor dit type huishouden.

De selectieve in- en uitstroom naar de hoogte van huishoudeninkomen van de betrokken huishoudens verschilt wel meer tussen de gemeenten aan de zuidkant. Voor de gemeenten Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis geldt dat er per saldo minder huishoudens met een laag inkomen en meer huishoudens met een hoog inkomen zich binnen de gemeentegrenzen hebben gevestigd. In de gemeente Nissewaard is erin vrijwel alle inkomensklassen een (ruim) verhuisoverschot van huishoudens waar te nemen. Rozenburg is de enige gemeente aan de zuidkant die meer huishoudens met een hoog inkomen heeft zien vertrekken, dan dat er naar de gemeente toe zijn verhuisd. Daar staat een (gering) positief verhuissaldo in alle andere inkomensklasse tegenover.

Aan de noordkant van de Nieuwe-Waterweg hebben de gemeenten Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen een vergelijkbare selectiviteit naar demografische kenmerken gekend in de verhuisstromen gedurende de periode 2017-2020. Daar is namelijk een groot vestigingsoverschot te zien van alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. Daarmee samenhangend is er ook een vestigingsoverschot van huishoudens in de leeftijdsklassen tot 30 jaar en 30 tot 55 jaar waar te nemen. Deze demografische selectiviteit heeft er ook toe geleid dat er meer huishoudens met een lager inkomen naar de genoemde gemeenten toe zijn verhuisd, dan er uit deze gemeenten zijn vertrokken.

De gemeenten Maassluis laat een min of meer tegenovergestelde ontwikkeling zien. Maassluis kent een vestigingsoverschot van tweepersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen en van huishoudens met een (middel) hoog huishoudeninkomen. Hoek van Holland heeft veel minder selectiviteit in de verhuisstromen gekend. Er is alleen een vertrekoverschot van jongere huishoudens te herkennen.

Voor het onderhavig onderzoek is het ook zeker van belang om inzicht te hebben in de selectiviteit van de verhuisstromen tussen de zuidkant en noordkant van de Nieuwe-Waterweg.

Er bestaat een vestigingsoverschot van circa 200 huishoudens voor de gemeenten aan de zuidkant; of wel zo'n 50 huishoudens op jaarbasis. Dit vestigingsoverschot bestaat voor 70% tot 80% uit huishoudens op middelbare leeftijd, gezinnen met kinderen en huishoudens met een hoog inkomen. De verhuisstroom van de noordkant naar de zuidkant is vooral naar huishoudenssamenstelling compleet tegengesteld samengesteld, dan de verhuisstroom van de zuidelijke deelregio naar de noordelijke deelregio.

Literatuur

Heijden, H. van der, Boumeester, H., 2018, Effecten van de Blankenburgverbinding voor de woningmarkt in Rozenburg. Een vooronderzoek, Delft (Onderzoeksinstituut OTB).

Bijlage A **Tabellen behorende bij hoofdstuk 2**

Tabel A.1 Bestaande woningvoorraad naar woningkenmerken, absoluut aantal woningen, per gemeente, op 1 januari 2020

Woningkenmerken		Gemeenten											Totaal	
		West-voorne	Brielle	Hellevoet-sluis	Rozen-burg	Nisse-waard	Rotter-dam*	Schie-dam	Vlaar-dingen	Maas-sluis	Hoek van Hol-land	Midden-Delfland		Westland
Woningmarktsector	Koop	5005	5319	11835	3209	22736	105150	18348	16689	8039	2444	5815	30896	235485
	Sociale huur	401	1857	5316	2359	14795	135833	11867	15402	6170	2034	1649	10843	208526
	Particuliere huur	1470	849	804	254	1672	61450	6971	3324	937	1277	436	3187	82631
	Totaal	6876	8025	17955	5822	39203	302433	37186	35415	15146	5755	7900	44926	526642
Gebruiksoppervlak in klassen	<70 m2	544	602	1404	797	5619	91476	8878	8574	3288	1395	648	3918	127143
	70-100 m2	1539	2096	5836	2423	13801	126184	16140	15799	4377	1767	1861	12683	204506
	100-130 m2	1950	3082	7246	1767	14141	51793	6352	6233	5445	1109	2735	15790	117643
	130-150 m2	855	1169	1450	599	2681	16463	2701	2453	881	961	898	4316	35427
	>=150 m2	2002	1080	2031	240	2983	17915	3221	2411	1195	530	1762	8406	43776
	Totaal	6890	8029	17967	5826	39225	303831	37292	35470	15186	5762	7904	45113	528495
Woningtype	Eengezins	5664	6419	13225	3845	26690	72060	11687	13404	7737	4291	6076	34214	205312
	Appartement	1226	1610	4742	1981	12535	231911	25605	22066	7449	1473	1828	10899	323325
	Totaal	6890	8029	17967	5826	39225	303971	37292	35470	15186	5764	7904	45113	528637
WOZ-waarde van koopwoningen in klassen	< 180.000	129	404	1654	996	3820	22763	6505	4993	858	162	52	527	42863
	180.000 - 220.000	563	1448	4082	1230	8944	15644	2532	1946	1075	202	233	1906	39805
	220.000 - 280.000	1009	1349	2361	540	5174	24944	3937	3991	3376	924	938	8345	56888
	>= 280.000	3255	2103	3719	272	4539	39786	5354	5737	2512	1111	4530	19477	92395
	Totaal	4956	5304	11816	3038	22477	103137	18328	16667	7821	2399	5753	30255	231951
Geschatte huur-tarief van parti-culiere huurwo-ningen in klas-sen	< 737,14 (liber-alisatiegrens)	570	258	209	179	771	28054	5275	2485	352	965	106	603	39827
	737,14 - 900	495	208	312	41	396	8187	527	192	158	53	44	475	11088
	>= 900	375	366	269	20	377	22376	994	578	331	174	275	1728	27863
	Totaal	1440	832	790	240	1544	58617	6796	3255	841	1192	425	2806	78778

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.2 Bestaande woningvoorraad naar woningkenmerken, procentuele verdeling, per gemeente, op 1 januari 2020

Woningkenmerken		Gemeenten											Totaal	
		West-voorne	Brielle	Hellevoet-sluis	Rozen-burg	Nisse-waard	Rotter-dam*	Schie-dam	Vlaar-dingen	Maas-sluis	Hoek van Hol-land	Midden-Delfland		Westland
Woningmarktsector	Koop	73%	66%	66%	55%	58%	35%	49%	47%	53%	42%	74%	69%	45%
	Sociale huur	6%	23%	30%	41%	38%	45%	32%	43%	41%	35%	21%	24%	40%
	Particuliere huur	21%	11%	4%	4%	4%	20%	19%	9%	6%	22%	6%	7%	16%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Gebruiksoppervlak in klassen	<70 m2	8%	7%	8%	14%	14%	30%	24%	24%	22%	24%	8%	9%	24%
	70-100 m2	22%	26%	32%	42%	35%	42%	43%	45%	29%	31%	24%	28%	39%
	100-130 m2	28%	38%	40%	30%	36%	17%	17%	18%	36%	19%	35%	35%	22%
	130-150 m2	12%	15%	8%	10%	7%	5%	7%	7%	6%	17%	11%	10%	7%
	>=150 m2	29%	13%	11%	4%	8%	6%	9%	7%	8%	9%	22%	19%	8%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Woningtype	Eengezins	82%	80%	74%	66%	68%	24%	31%	38%	51%	74%	77%	76%	39%
	Appartement	18%	20%	26%	34%	32%	76%	69%	62%	49%	26%	23%	24%	61%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
WOZ-waarde van koopwoningen in klassen	< 180.000	3%	8%	14%	33%	17%	22%	35%	30%	11%	7%	1%	2%	18%
	180.000 - 220.000	11%	27%	35%	40%	40%	15%	14%	12%	14%	8%	4%	6%	17%
	220.000 - 280.000	20%	25%	20%	18%	23%	24%	21%	24%	43%	39%	16%	28%	25%
	>= 280.000	66%	40%	31%	9%	20%	39%	29%	34%	32%	46%	79%	64%	40%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Geschatte huur-tarief van parti-culiere huurwo-ningen in klas-sen	< 737,14 (liber-alisatiegrens)	40%	31%	26%	75%	50%	48%	78%	76%	42%	81%	25%	21%	51%
	737,14 - 900	34%	25%	39%	17%	26%	14%	8%	6%	19%	4%	10%	17%	14%
	>= 900	26%	44%	34%	8%	24%	38%	15%	18%	39%	15%	65%	62%	35%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.3 Bestaande woningvoorraad naar woningkenmerken, absoluut aantal woningen, per regio, op 1 januari 2020

		Regio		Totaal
Woningkenmerken		Zuidkant	Noordkant	
Woningmarktsector	Koop	48104	187381	235485
	Sociale huur	24728	183798	208526
	Particuliere huur	5049	77582	82631
	Totaal	77881	448761	526642
Gebruiksoppervlak in klassen	<70 m2	8966	118177	127143
	70-100 m2	25695	178811	204506
	100-130 m2	28186	89457	117643
	130-150 m2	6754	28673	35427
	>=150 m2	8336	35440	43776
	Totaal	77937	450558	528495
Woningtype	Eengezins	55843	149469	205312
	Appartement	22094	301231	323325
	Totaal	77937	450700	528637
WOZ-waarde van koopwoningen in klassen	< 180.000	7003	35860	42863
	180.000 - 220.000	16267	23538	39805
	220.000 - 280.000	10433	46455	56888
	>= 280.000	13888	78507	92395
	Totaal	47591	184360	231951
Geschatte huurtarief van particuliere huurwoningen in klassen	< 737,14 (liberalisatiegrens)	1987	37840	39827
	737,14 - 900	1452	9636	11088
	>= 900	1407	26456	27863
	Totaal	4846	73932	78778

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.4 De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad, per gemeente, op 1 januari 2020

Gemeente	Gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen
Westvoorne	€ 413.000
Brielle	€ 290.000
Hellevoetsluis	€ 269.000
Rozenburg	€ 203.000
Nissewaard	€ 239.000
Rotterdam*	€ 312.000
Schiedam	€ 247.000
Vlaardingen	€ 256.000
Maassluis	€ 270.000
Hoek van Holland	€ 309.000
Midden-Delfland	€ 402.000
Westland	€ 362.000

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.5 Bevolkingssamenstelling naar huishoudenkenmerken, absoluut aantal huishoudens, per gemeente, op 1 januari 2020

Huishoudenkenmerken		Gemeenten											Totaal	
		West-voorne	Brielle	Hellevoet-sluis	Rozen-burg	Nisse-waard	Rotter-dam*	Schie-dam	Vlaar-dingen	Maas-sluis	Hoek van Hol-land	Midden-Delfland		Westland
Huishoudenstype	Alleenstaand	2031	2491	5685	1904	12744	147999	15063	13549	5059	1742	2047	14039	224353
	Meerpersoons zonder kinderen	2484	2646	5929	1830	11929	75046	9811	9735	4831	1497	2557	14624	142919
	Meerpersoons met kinderen	2111	2596	6286	1951	13735	91405	12288	11235	5048	1583	3205	17719	169162
	Totaal	6626	7733	17900	5685	38408	314450	37162	34519	14938	4822	7809	46382	536434
Leeftijdsklasse	<30 jaar	217	392	942	373	2400	50139	3608	2847	908	206	351	3164	65547
	30 - 55 jaar	2224	3060	7351	2342	15978	140813	16749	14502	6110	1846	3199	19852	234026
	55 jaar of ouder	4190	4282	9659	2974	20071	124334	16867	17246	7940	2772	4289	23423	238047
	Totaal	6631	7734	17952	5689	38449	315286	37224	34595	14958	4824	7839	46439	537620
Inkomensklasse	<= 30.000	1019	1105	3189	1073	7715	101191	9365	8631	2987	1031	978	7934	146218
	30.000 - 36.000	376	489	1222	415	2736	23012	2874	2909	1180	422	432	3484	39551
	36.000-45.000	567	659	1540	660	3567	27209	3611	3499	1517	471	597	3733	47630
	45.000-70.000	1231	1499	3493	1166	7609	56846	7529	7090	3183	861	1329	8435	100271
	>70.000	3404	3954	8437	2359	16696	99765	13249	12256	6020	2019	4464	22508	195131
Totaal	6597	7706	17881	5673	38323	308023	36628	34385	14887	4804	7800	46094	528801	

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.6 Bevolkingssamenstelling naar huishoudenkenmerken, procentuele verdeling, per gemeente, op 1 januari 2020

Huishoudenkenmerken		Gemeenten											Totaal	
		West-voorne	Brielle	Hellevoet-sluis	Rozen-burg	Nisse-waard	Rotter-dam*	Schie-dam	Vlaar-dingen	Maas-sluis	Hoek van Hol-land	Midden-Delfland		Westland
Huishoudenstype	Alleenstaand	31%	32%	32%	33%	33%	47%	41%	39%	34%	36%	26%	30%	42%
	Meerpersoons zonder kinderen	37%	34%	33%	32%	31%	24%	26%	28%	32%	31%	33%	32%	27%
	Meerpersoons met kinderen	32%	34%	35%	34%	36%	29%	33%	33%	34%	33%	41%	38%	32%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Leeftijdsklasse	<30 jaar	3%	5%	5%	7%	6%	16%	10%	8%	6%	4%	4%	7%	12%
	30 - 55 jaar	34%	40%	41%	41%	42%	45%	45%	42%	41%	38%	41%	42%	44%
	55 jaar of ouder	63%	55%	54%	52%	52%	39%	45%	50%	53%	57%	55%	52%	44%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Inkomensklasse	<= 30.000	15%	14%	18%	19%	20%	33%	26%	25%	20%	21%	13%	17%	28%
	30.000 - 36.000	6%	6%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	8%	9%	6%	8%	7%
	36.000-45.000	9%	9%	9%	12%	9%	9%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	9%
	45.000-70.000	19%	19%	20%	21%	20%	18%	21%	21%	21%	18%	17%	18%	19%
	>70.000	52%	51%	47%	42%	44%	32%	36%	36%	40%	42%	57%	49%	37%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.7 Bevolkingssamenstelling naar huishoudenkenmerken, absoluut aantal huishoudens, per regio, op 1 januari 2020

		Regio		Totaal
Huishoudenkenmerken		Zuidkant	Noordkant	
Huishoudentype	Alleenstaand	24855	199498	224353
	Meerpersoons zonder kinderen	24818	118101	142919
	Meerpersoons met kinderen	26679	142483	169162
	Totaal	76352	460082	536434
Leeftijdsklasse	<30 jaar	14101	132117	146218
	30 - 55 jaar	5238	34313	39551
	55 jaar of ouder	6993	40637	47630
	Totaal	76455	461165	537620
Inkomensklasse	<= 30.000	34850	160281	195131
	30.000 - 36.000	76180	452621	528801
	36.000-45.000	4324	61223	65547
	45.000-70.000	30955	203071	234026
	>70.000	41176	196871	238047
	Totaal	76180	452621	528801

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel A.8 De gemiddelde leeftijd hoofd huishouden en het gemiddelde bruto huishoudeninkomen, per gemeente, op 1 januari 2020

Gemeente	Gemiddelde leeftijd hoofd huishouden	Gemiddeld bruto huishoudeninkomen
Westvoorne	60,3	€ 106.200
Brielle	56,8	€ 88.700
Hellevoetsluis	56,1	€ 79.400
Rozenburg	56,1	€ 72.200
Nissewaard	55,2	€ 74.300
Rotterdam*	49,7	€ 65.000
Schiedam	52,7	€ 67.100
Vlaardingen	55,0	€ 67.000
Maassluis	56,2	€ 72.100
Hoek van Holland	57,9	€ 77.600
Midden-Delfland	56,9	€ 103.900
Westland	55,0	€ 87.200

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Bijlage B **Tabellen behorende bij hoofdstuk 3**

Figuur B.1 Regionale uitsplitsing van de instroom en uitstroom van huishoudens*, per gemeente, in de periode 2017-2020

	Westvoorne, Brielle en Hel- levoetsluis	Rozenburg	Nissewaard	Rotterdam	Schiedam	Vlaardingen	Maassluis	Hoek van Holland, Mid- den-Delfland en Westland	Overig Ne- derland	Totaal
Westvoorne, Brielle en Hellevoetsluis	4243									
instroom uit		120	437	657	109	87	30	35	1127	2602
uitstroom naar		75	311	640	64	69	17	20	1215	2411
saldo		45	126	17	45	18	13	15	-88	191
Rozenburg		483								
instroom	75		55	175	27	20	16	10	219	597
uitstroom	120		48	119	15	13	18	14	170	517
saldo	-45		7	56	12	7	-2	-4	49	80
Nissewaard			4260							
instroom	311	48		1489	205	103	38	27	1254	3475
uitstroom	437	55		1143	110	116	26	26	1357	3270
saldo	-126	-7		346	95	-13	12	1	-103	205
Rotterdam				54949						
instroom	640	119	1143		1733	763	253	430	37438	42519
uitstroom	657	175	1489		2169	1026	299	282	22603	28700
saldo	-17	-56	-346		-436	-263	-46	148	14835	13819
Schiedam					4225					
instroom	64	15	110	2169		606	61	146	2827	5998
uitstroom	109	27	205	1733		895	131	87	1919	5106
saldo	-45	-12	-95	436		-289	-70	59	908	892

* De grijs gemarkeerde cellen betreft de doorstroming van huishoudens binnen dezelfde gemeente.

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur B.1 Regionale uitsplitsing van de instroom en uitstroom van huishoudens*, per gemeente, in de periode 2017-2020 (vervolg)

	Westvoorne, Brielle en Hel- levoetsluis	Rozenburg	Nissewaard	Rotterdam	Schiedam	Vlaardingen	Maassluis	Hoek van Holland, Mid- den-Delfland en Westland	Overig Ne- derland	Totaal
Vlaardingen						4507				
instroom	69	13	116	1026	895		195	218	1603	4135
uitstroom	87	20	103	763	606		231	125	1182	3117
saldo	-18	-7	13	263	289		-36	93	421	1018
Maassluis							1790			
instroom	17	18	26	299	131	231		337	536	1595
uitstroom	30	16	38	253	61	195		174	531	1298
saldo	-13	2	-12	46	70	36		163	5	297
Hoek van Holland, Mid- den-Delfland en Westland								7808		
instroom	20	14	26	282	87	125	174		5381	6109
uitstroom	35	10	27	430	146	218	337		3602	4805
saldo	-15	4	-1	-148	-59	-93	-163		1779	1304

* De grijs gemarkeerde cellen betreft de doorstroming van huishoudens binnen dezelfde gemeente.

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur B.2 Regionale uitsplitsing van alle verhuisstromen van huishoudens, per deelgebied en gemeente, in de periode 2017-2020

Huidig woonadres	Vorig woonadres											
	Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis	Rozenburg	Nissewaard	Zuidkant	Schiedam	Vlaardingen	Maassluis	Hoek van Holland, Midden-Delfland & Westland	Noordkant	Rotterdam*	Rest van Nederland	Regio totaal
Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis	4243	120	437	4800	109	87	30	35	261	657	1127	6845
Rozenburg	75	483	55	613	27	20	16	10	73	175	219	1080
Nissewaard	311	48	4260	4619	205	103	38	27	373	1489	1254	7735
Zuidkant	4629	651	4752	10032	341	210	84	72	707	2321	2600	15660
Schiedam	64	15	110	189	4225	606	61	146	5038	2169	2827	10223
Vlaardingen	69	13	116	198	895	4507	195	218	5815	1026	1603	8642
Maassluis	17	18	26	61	131	231	1790	337	2489	299	536	3385
Hoek van Holland, Midden-Delfland, Westland	20	14	26	60	87	125	174	7808	8194	282	5381	13917
Noordkant	170	60	278	508	5338	5469	2220	8509	21536	3776	10347	36167
Rotterdam*	640	119	1143	1902	1733	763	253	430	3179	54949	37438	97468
Rest van Nederland	1215	170	1357	2742	1919	1182	531	3602	7234	22603	x	32579
Regio totaal	6654	1000	7530	15184	9331	7624	3088	12613	32656	83649	50385	181874

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Bijlage C Tabellen behorende bij hoofdstuk 4

Tabel C.1 Verhuisstromen tussen de deelregio's, naar leeftijdsklasse van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020

Huidig woonadres	Leeftijdsklasse	Vorig woonadres			
		Zuidkant	Noordkant	Rotterdam*	Rest van Nederland
Zuidkant	tot 30 jaar	1970	125	478	563
	30 tot 55 jaar	5385	423	1430	1406
	55 jaar of ouder	2677	159	413	631
Noordkant	tot 30 jaar	141	4423	1063	2939
	30 tot 55 jaar	259	11863	2183	5835
	55 jaar of ouder	108	5250	530	1573
Rotterdam*	tot 30 jaar	782	1228	17554	19665
	30 tot 55 jaar	758	1548	28081	14547
	55 jaar of ouder	362	403	9314	3226
Rest van Nederland	tot 30 jaar	761	2337	6336	nb
	30 tot 55 jaar	1191	3559	12854	nb
	55 jaar of ouder	800	1347	3498	nb

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel C.2 Verhuisstromen tussen de deelregio's, naar huishoudensamenstelling van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020

Huidig woonadres	Huishoudensamenstelling	Vorig woonadres			
		Zuidkant	Noordkant	Rotterdam*	Rest van Nederland
Zuidkant	Alleenstaand	3414	200	764	982
	Meergezins zonder kinderen	2701	238	546	769
	Meergezins met kinderen	3886	269	1007	844
Noordkant	Alleenstaand	225	7964	1551	5023
	Meergezins zonder kinderen	153	5729	1016	2581
	Meergezins met kinderen	129	7734	1193	2713
Rotterdam*	Alleenstaand	991	1583	27342	21754
	Meergezins zonder kinderen	547	893	13363	10830
	Meergezins met kinderen	345	690	13807	4759
Rest van Nederland	Alleenstaand	1177	3294	9155	nb
	Meergezins zonder kinderen	909	2242	6617	nb
	Meergezins met kinderen	646	1683	6849	nb

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

Tabel C.3 Verhuisstromen tussen de deelregio's, naar bruto jaarinkomen in klassen van de verhuisde huishoudens, in de periode 2017-2020

Huidig woonadres	Inkomensklasse	Vorig woonadres			
		Zuidkant	Noordkant	Rotterdam*	Rest van Nederland
Zuidkant	tot 30.000	1748	127	568	599
	30.000 tot 36.000	597	44	139	186
	36.000 tot 45.000	832	53	185	210
	45.000 tot 70.000	1852	155	485	513
	70.000 of meer	4966	321	922	1020
Noordkant	tot 30.000	112	4346	949	2860
	30.000 tot 36.000	36	1531	249	922
	36.000 tot 45.000	47	1860	367	785
	45.000 tot 70.000	123	4291	796	1757
	70.000 of meer	185	9333	1342	3401
Rotterdam*	tot 30.000	554	1011	18544	12159
	30.000 tot 36.000	109	224	3431	1849
	36.000 tot 45.000	181	335	4252	2739
	45.000 tot 70.000	434	628	9659	6592
	70.000 of meer	603	909	17654	10054
Rest van Nederland	tot 30.000	715	1864	5010	nb
	30.000 tot 36.000	157	480	1035	nb
	36.000 tot 45.000	203	542	1477	nb
	45.000 tot 70.000	506	1374	3870	nb
	70.000 of meer	1104	2813	10666	nb

* Gemeente Rotterdam exclusief Rozenburg en Hoek van Holland

Bron: Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen TU Delft (faculteit Bouwkunde/MBE) op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek

MBE – Management in the Built Environment

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Julianalaan 134, 2628 BL Delft
Postbus 5043, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 41 59

E-mail: mbe-bk@tudelft.nl

www.mbe.bk.tudelft.nl