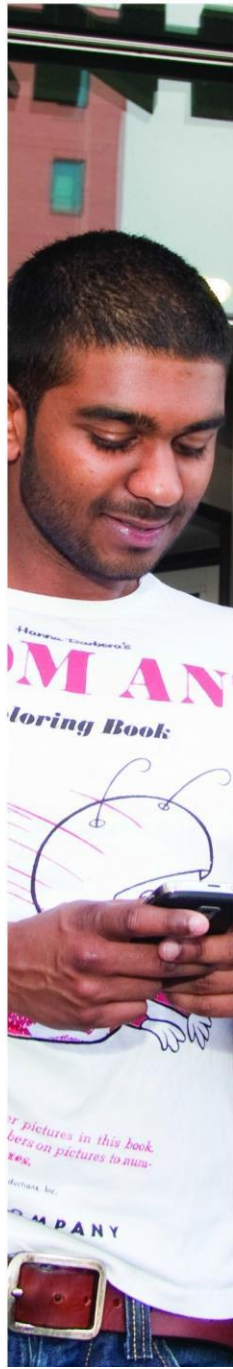


Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017

Onderzoek en Business Intelligence



Inhoudsopgave

1	Samenvatting en conclusies	3
2	Inleiding	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Woonruimteverdelingsstelsel in de regio Rotterdam	7
3	Deel I - tabellen en figuren	9
3.1	Woningvraag.....	9
3.2	Woningaanbod	11
3.3	Geslaagden	12
3.4	Druk op de huurmarkt	14
3.5	Doelgroepen	17
3.6	Intraregionale verhuisbewegingen	19
4	Deel II - Feitenkaart	21
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Rotterdam	22
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Ridderkerk.....	24
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Barendrecht	26
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Albrandswaard	28
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Lansingerland	30
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Capelle aan den IJssel.....	32
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Krimpen aan den IJssel.....	34
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Maassluis	36
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Vlaardingen.....	38
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Schiedam	40
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Nissewaard	42
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Hellevoetsluis	44
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Brielle.....	46
	Feitenkaart Woonruimtebemiddeling Gemeente Westvoorne	48
5	Deel III Bijlagen	50
6	Afkortingen en definities	73

1 Samenvatting en conclusies

Woningzoekenden

Samenstelling van de groep actief woningzoekenden in 2017

Qua samenstelling zag de groep actief woningzoekenden er in 2017 als volgt uit:

- In Rotterdam, Capelle aan den IJssel, Vlaardingen, Schiedam en Brielle waren meer starters dan doorstromers actief. In de andere gemeenten waren juist meer doorstromers actief. In Maasluis zijn de twee groepen vrijwel even groot.
- In de gemeenten behoorde ten minste 73% van de actief woningzoekenden tot de primaire doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. Er zijn hier twee uitzonderingen waar dit aandeel lager ligt: Westvoorne met 54% en Brielle met 61%. In alle gemeenten behoorde ten minste 11% van de actief woningzoekenden tot de secundaire doelgroep.
- Qua leeftijd valt dat op dat de leeftijdscategorie 23-34 jaar in alle gemeenten het grootste is onder de actief woningzoekenden (minimaal 44%). Daarna is de leeftijdsgroep 35-44 jaar het grootst (minimaal 17%).
- Eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen vormen in alle gemeenten (uitgezonderd Westvoorne) de ruime meerderheid van de actief woningzoekenden (tussen de 71%-77%). Gezien de inkomenseisen voor een sociale huurwoning is het niet verrassend dat huishoudens met een gemiddeld lager huishoudensinkomen sterk vertegenwoordigd zijn.

Ontwikkeling van de groep actief woningzoekenden

- In alle gemeenten in de regio Rotterdam waren in 2017 meer woningzoekenden actief dan in 2016, uitgezonderd Westvoorne. In gemeenten als Barendrecht, Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel lag het aandeel actief woningzoekenden in 2017 *tweede* hoger dan in 2016. In Rotterdam is het aandeel actief woningzoekenden in deze periode met bijna een kwart gestegen. Als er een vergelijking verder terug in de tijd wordt gemaakt, valt op dat ten opzichte van 2010 het aantal actief woningzoekenden in 10 van de 14 gemeenten duidelijk is toegenomen. In de grootste gemeenten, Rotterdam en Schiedam, is dit aantal in 2017 lager dan in 2010.

Ontwikkeling binnen de groep actief woningzoekenden

- In bijna alle gemeenten nam zowel het aantal starters als het aantal doorstromers dat actief een woning zoekt toe in de periode 2016-2017. De groei van de groep starters lag in bijna alle gemeenten beduidend hoger dan de groei van de groep doorstromers. Het aantal actief woningzoekenden dat tot de primaire doelgroep behoorde, lag in 2017 in zeven gemeenten 31% en 52% hoger dan in 2016.
- In alle gemeenten is het aantal actief woningzoekenden behorende tot de secundaire doelgroep toegenomen. In de meeste gemeenten lag deze groei tussen de 14% en 38%. Het aantal actief woningzoekende behorende tot de niet-EC doelgroep daalde in alle gemeenten in 2017 t.o.v. 2016 (tussen de -17% en -43%) (uitgezonderd Krimpen aan den IJssel en Schiedam).
- Op de langere termijn (tussen 2010 en 2017) is het aantal woningzoekenden behorende tot de niet-EC doelgroep in bijna alle gemeenten duidelijk afgenomen, terwijl de primaire en secundaire doelgroep in de meeste gemeenten in 2017 hoger ligt dan in 2010.

Woningaanbod

Definitie en berekeningswijze

Het beschikbare woningaanbod kan in het aanbodmodel op twee verschillende manieren worden aangeboden: via internet en door directe bemiddeling. Voor woningen die via internet worden aangeboden kunnen vier bemiddelingsmodellen worden gebruikt (a) inschrijfduurmodel; b) lotingmodel; c) direct kansmodel en d) wens&wacht model). Samengenomen vormen deze de 'aanbiedingen'. Indien er geen geschikte kandidaten reageren, kunnen woningen vaker worden aangeboden. In die gevallen telt die woning ook vaker mee als aanbieding.

Voor alle duidelijkheid: het aantal aanbiedingen in 2017 komt niet overeen met het aantal verhuringen in dat jaar, omdat sommige in 2017 aangeboden woningen pas in 2018 zijn/worden verhuurd en sommige verhuringen in 2017 nog betrekking hadden op een in 2016 aangeboden woning. In de volgende paragraaf komen we terug op het aantal verhuringen.

Duidelijke afname van woningaanbiedingen in 2017

- Het aantal aangeboden woningen is in 2017 op regioniveau met 13.906 duidelijk lager dan in 2016 toen dit aantal 16.329 was. Dit betekent een afname van het aantal aanbiedingen met bijna 15% t.o.v. 2016. Als we over een langere periode kijken is het aantal aanbiedingen in 2017 22% onder het gemiddelde van de periode 2008-2016 (17.940) ligt. In twee gemeenten waren meer aanbiedingen in 2017 dan in 2016: Barendrecht (stijging met 53% en Brielle stijging met 81%). In de andere gemeente waren er minder aanbiedingen waarbij de afname in Capelle aan den IJssel t.o.v. 2016 met bijna 40% opvallend is. In Rotterdam is het aantal aanbiedingen in 2017 bijna 15% lager dan in het voorgaande jaar.
- Rond de 78% van de aanbiedingen in 2017 gaat via internet: van deze 78% is 62% aangeboden via het inschrijfduurmodel, 9% via het lotingmodel, 6% via het directe kans model en via 1% wens & wachtmodel (totaal 78%). Rond de 22% van de totale aanbiedingen gaat via directe bemiddeling en wordt dus aangeboden buiten het internet om.
- Ten opzichte van 2016 is het aandeel aanbiedingen via inschrijfduurmodel (t.o.v. totaal aantal aanbiedingen) vrij stabiel gebleven (toename met 1%-punt). De aanbiedingen via Direct Kansmodel en Lotingmodel kennen t.o.v. 2016 de relatief sterkste afname (afname met respectievelijk -2%-punt en -1%-punt).

Geslaagden

Het totaal aantal verhuringen was in 2017 op regioniveau net iets lager dan in 2016, met respectievelijk 12.368 en 12.621 verhuringen: een afname van een kleine 2%. In 7 van de 14 gemeenten in de regio Rotterdam zijn in 2017 meer woningzoekenden geslaagd dan in 2016. Het gaat om Ridderkerk, Lansingeland, Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Nissewaard en Brielle. In de andere gemeenten was het aantal geslaagde woningzoekenden in 2017 juist lager dan in 2016.

- Zeven op de tien geslaagden heeft geen voorrangspositie; 23% heeft urgentie en 7% is herhuisvestingskandidaat. De helft van de geslaagde woningzoekenden betreft doorstromers en een bijna even grote groep is starter (klein deel is onbekend).
- Eenpersoonshuishoudens vormen de grootste groep van de geslaagde woningzoekenden (55%), gevolgd door eenouder gezinnen (18%), gezin zonder kinderen (11%) en gezin met kinderen (9%).
- In alle gemeenten behoorde ten minste 58% van de geslaagde woningzoekenden tot de primaire doelgroep (regiogemiddelde 74%) en ten minste 15% behoorde tot de secundaire doelgroep (regiogemiddelde: 21%). Daarmee zijn deze aandelen vrijwel hetzelfde als in 2016.

Druk op de huurmarkt

De druk op de huurmarkt wordt in deze monitor weergegeven door middel van de gemiddelde slaagkans per gemeente en de gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden per gemeente.

A) Slaagkansen

In 2017 is voor elke gemeente per halfjaar de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden berekend. Het gemiddelde van deze halfjaarslaagkansen is gebruikt om de slaagkans voor heel 2017 te berekenen.