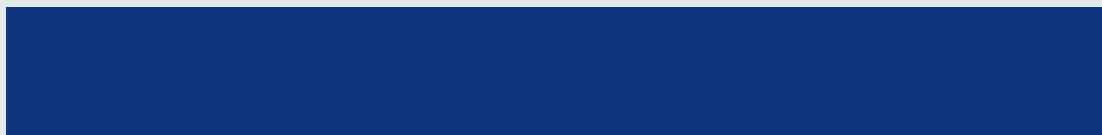




Concept rapport

Schaarste in de sociale huursector in Albrandswaard

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam



Schaarste in de sociale huursector in Albrandswaard



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Datum 19 februari 2024

Opdrachtgever: Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Contactpersoon: C. Heijer

Nadere inlichtingen: Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl;

Projectnummer: P47190



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL
INFO@RIGO.NL

DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM
POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM

IBAN NL 14 INGB 0002903851
BTW NR NL 0092.84.461.B.01

T 020 522 11 11
KVK 33227618



Inhoud

Inleiding	1
1 Sociale huursector	2
1.1 Toegang en verdeling	2
1.2 Woningzoekenden en zoekgedrag	2
1.3 Verhuringen	4
1.4 Slaagkansen	8
2 Conclusie	11

Inleiding

De gemeente Albrandswaard treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing in de sociale woningvoorraad. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Aanleiding

Met het oog op ontwikkelingen in de woningmarkt onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor sturing in **woonruimteverdeling** middels de Huisvestingsverordening.

Woonruimteverdeling omvat het instellen van een huisvestingsverordening met regels over het in gebruik geven en nemen van woonruimte via een vergunningstelsel. In eerste instantie is dit instrument gericht op de corporatievoorraad, maar dat kan ook worden toegepast op de particuliere huurvoorraad en sinds kort de sociale koopsector. Het biedt de mogelijkheid om toelatingseisen, voorrangs- en urgentieregels, passendheidsnormen en bezettingsnormen in te stellen.

Voor woonruimteverdeling geldt dat de gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën (huur)woningen die schaars zijn. In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Albrandswaard onderzocht.

Onderzoeksvraag

Voor de rapportage bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huursector, de onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Albrandswaard schaars?

Voor het beantwoorden van deze vraag kijken we naar het corporatiebezit en maken we gebruik van de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam¹ over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. Waar mogelijk worden recente cijfers van het eerste halfjaar van 2023 toegevoegd.

¹ Maaskoepel, SvWrR & Gemeente Rotterdam (2019 t/m 1e helft 2023) Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam.

1 Sociale huursector

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Albrandswaard schaars? De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de mediane inschrijftijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de mediane inschrijftijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

1.1 Toegang en verdeling

In de gemeente Albrandswaard bestaat 25 procent van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen². Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Albrandswaard aangeboden via het platform Woonnet Rijnmond. Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €33.800 (prijsspeil 2023));
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (Bovengrens tot €48.625 (prijsspeil 2023)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

1.2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo bekijken we de ontwikkelingen in het aantal woningzoekenden en de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

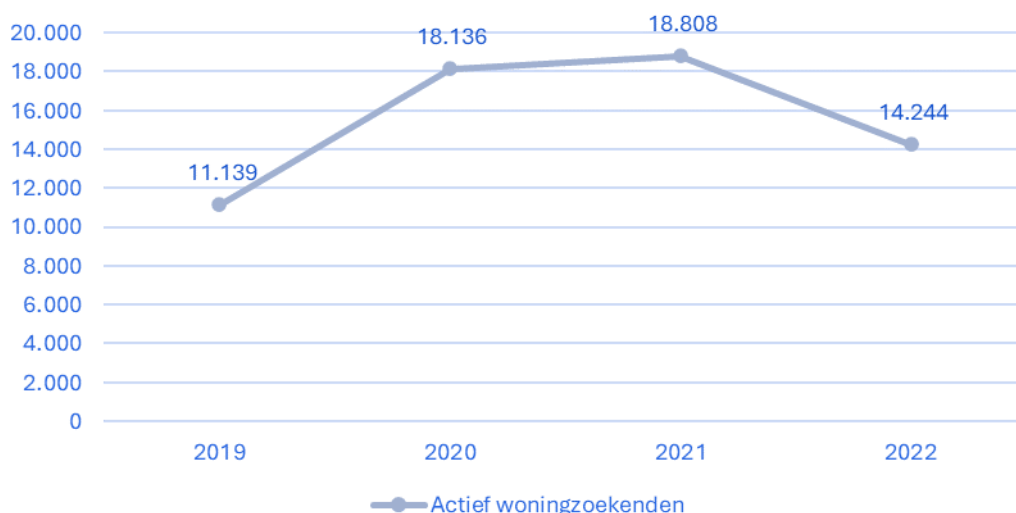
Woningzoekenden

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in gemeente Albrandswaard. Actief woningzoekenden hebben minstens eenmaal per jaar gereageerd op een advertentie in de gemeente Albrandswaard. De afgelopen jaren is

² CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

het aantal woningzoekenden dat actief gereageerd heeft op aangeboden woningen in de gemeente Albrandswaard toegenomen (Figuur 1-1), hetzij dat het door de jaren heen wel fluctueert. Er waren in 2019 11.139 actief woningzoekenden in de gemeente Albrandswaard, dat is toegenomen tot 14.244 actief woningzoekenden in 2022. Dit is niet gelijkmatig gestegen, in 2020 was een sterke toename en in 2022 een daling.

Figuur 1-1: Aantal actief woningzoekenden in Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

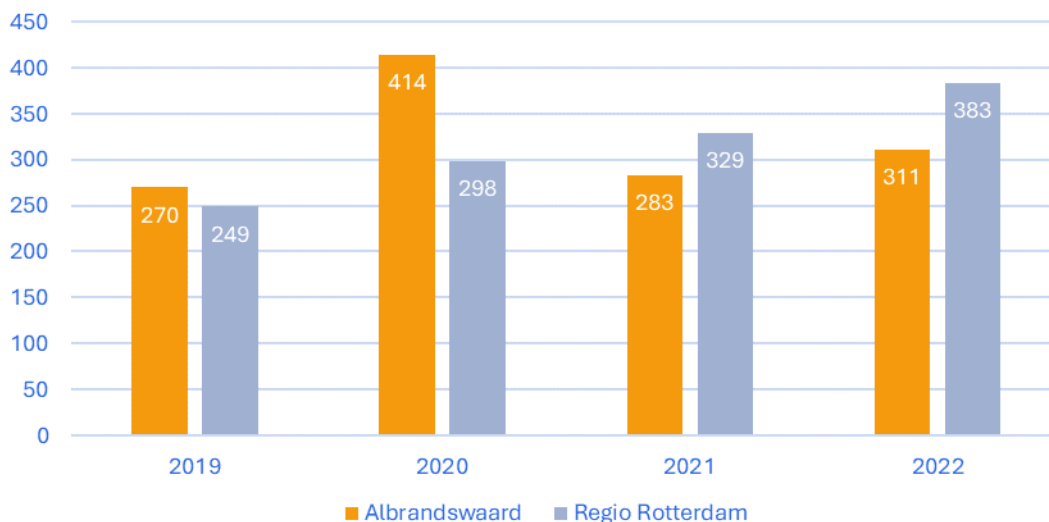


Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 1-2 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor de aangeboden woningen in de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning schommelt van jaar tot jaar. Gemiddeld waren er 270 reacties per woning in 2019 en dit is toegenomen tot gemiddeld 311 reacties in 2022. Deze toename in het aantal reacties is een indicatie van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente Albrandswaard. Ook in de regio is het gemiddeld aantal reacties gestegen. In de regio is sprake van een grotere gemiddelde stijging dan in Albrandswaard, al was de stijging in aantal reactie in 2020 hoger dan dat in de regio.

Figuur 1-2: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



1.3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook wordt de indicator gemiddelde inschrijftijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, huishoudensgrootte en inkomensklasse.

Aantallen verhuringen

Het aantal verhuringen is een fractie van het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om 91 tot 121 woningen per jaar. In

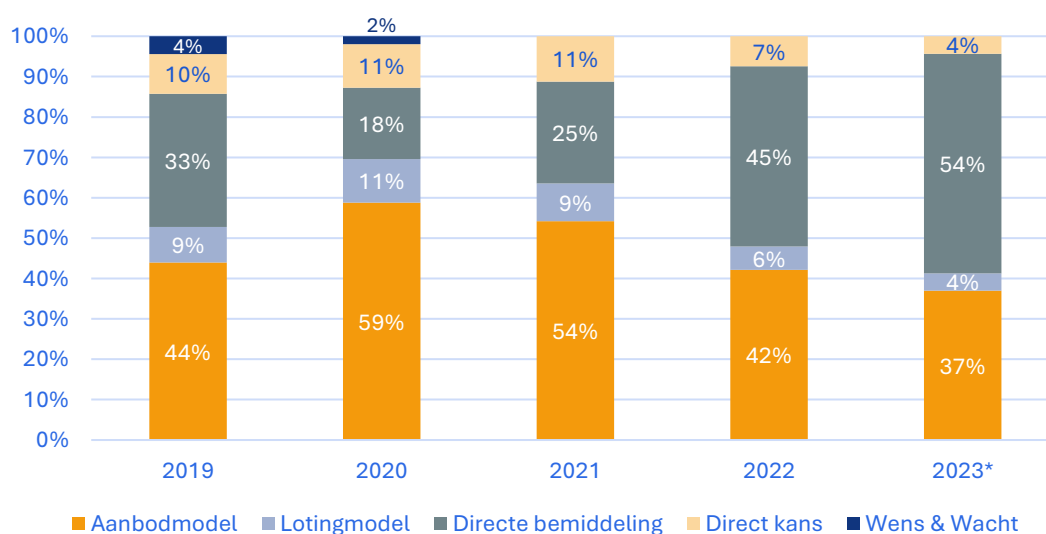
Tabel 1-1 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met het eerste halfjaar van 2023, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 1-3 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Het aantal verhuringen in de sociale huursector in de gemeente Albrandswaard is toegenomen in de onderzochte periode. Van 2019 tot 2021 werd het merendeel van de woningen toegewezen via het inschrijfduurmodel. Dat veranderde in 2022. Het aantal verhuringen via directe bemiddeling wisselt per jaar. Na een daling in 2020 is in de jaren daarna een grote stijging waarneembaar. Vooral in 2022 zijn er veel woningen via directe bemiddeling verhuurd. Samen met het inschrijfduurmodel is dit de toewijzingsmodule waarmee de meeste verhuringen tot stand komen. Via zowel het lotingmodel als Direct Kans worden om en nabij tien woningen per jaar verhuurd.

Tabel 1-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam; bewerking RIGO.

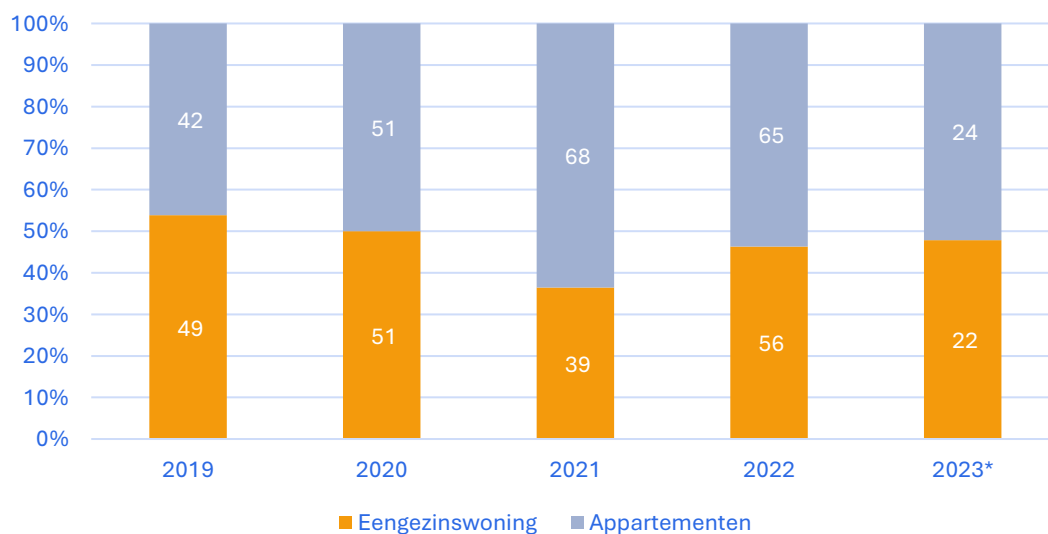
	2019	2020	2021	2022	2023*
Inschrijfduurmodel	40	60	58	51	17
Lotingmodel	8	11	10	7	2
Directe bemiddeling	30	18	27	54	25
Direct kans	9	11	12	9	2
Wens & Wacht	4	2	-	-	-
Totaal	91	102	107	121	46

Figuur 1-3: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 1-4 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. Appartementen is een verzamelnaam voor de woningtypen: flat met lift; flat zonder lift; benedenwoning; bovenwoning/maisonnette; en kamer/studio. De verdeling van het aantal toewijzingen per woningtype is relatief stabiel over de jaren.

Figuur 1-4: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

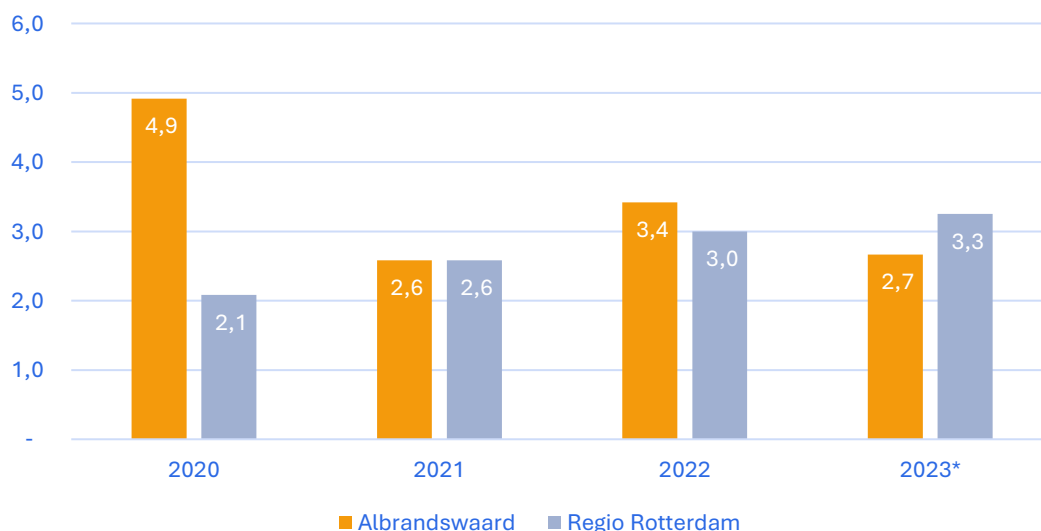


Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Woonnet Rijnmond op het moment van de toewijzing van een woning. Hierbij gaat het om de mediane inschrijftijd voor toewijzingen via het Inschrijfduur-, Loting-, Direct Kans- en Wens & Wachtmodel of via directe bemiddeling. Verhuringen aan urgenten, herhuisvestingskandidaten en vergunninghouders zijn buiten beschouwing gelaten. Ook kan het jaar 2019 niet worden vergeleken met de andere onderzochte jaren in de evaluatie, omdat in dat jaar de gemiddelde inschrijftijd werd berekend, in plaats van de mediaan.

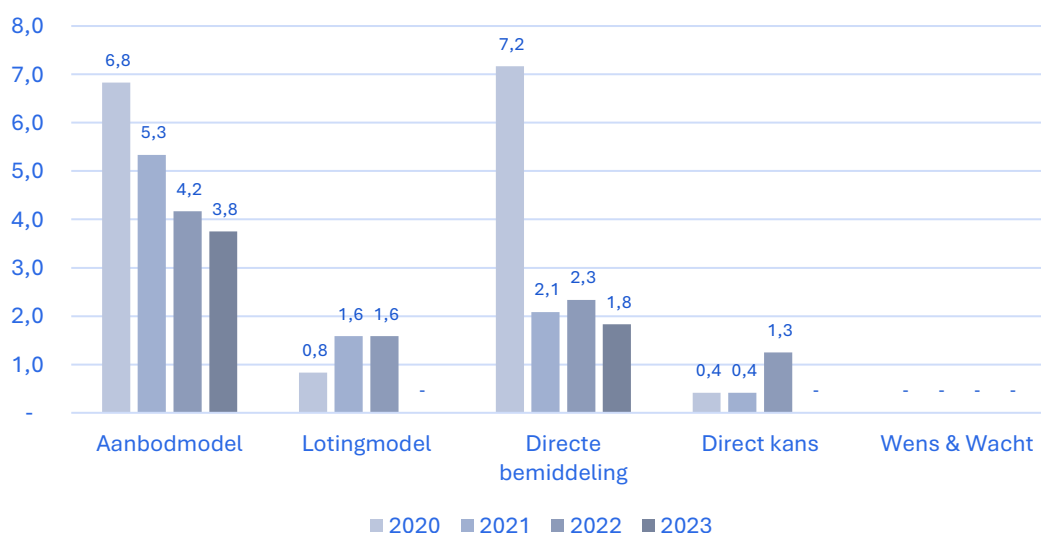
In Figuur 1-5 is te zien dat de mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders in Albrandswaard in de periode 2019 t/m 2022 tussen de 2,7 en 4,9 jaar bedraagt. De mediane inschrijftijd in Albrandswaard is afgenomen sinds 2020. Zo was de inschrijftijd in 2020 meer dan twee keer zo groot dan in de regio, terwijl het sinds 2021 ongeveer gelijk ligt. Dat kan mogelijk verklaard worden door de toename in het aantal verhuringen.

Figuur 1-5: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 1-6 is te zien dat de mediane inschrijftijd van verhuurde woningen via het inschrijfduurmodel over het algemeen hoger ligt, dan bij de andere modellen. Via het inschrijfduurmodel worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de mediane inschrijftijd over de drieënhalfjaar is afgenomen. Bij directe bemiddeling steekt de mediane inschrijfduur in 2020 zeer hoog af tegen de cijfers in de jaren daarna. Bij verhuringen via het lotingmodel en Direct Kans speelt inschrijfduur geen rol, dat is ook duidelijk te zien in de mediane inschrijftijd van de verhuringen in deze modules.

Figuur 1-6: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard uitgesplitst naar toewijzingsmodel. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Tabel 1-2 wordt de mediane inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Albrandswaard naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd. Helaas zijn niet voor alle jaren alle gegevens beschikbaar voor de gemeente Albrandswaard. Voor alle huishoudgroottes is de mediane inschrijftijd in de periode 2020 t/m 2023 (bijna) gehalveerd. Voor de kleinste en grootste huishoudens is de inschrijfduur het laagst met 1,7 jaar.

Tabel 1-2: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

	2020	2021	2022	2023
1 persoon	3,6	2,8	3,4	1,7
2 personen	5,5	2,4	4,3	2,8
3 personen	6,8	-	-	-
4 personen	4,9	2,6	3,4	2,7
5 personen	3,6	2,8	3,4	1,7
Albrandswaard	5,5	2,4	4,3	2,8

Tabel 1-3 geeft weer dat de mediane inschrijftijd van verschillende inkomensklassen door de jaren heen wisselt. Helaas zijn er weinig gegevens voor de niet-DEAB doelgroep, waarschijnlijk waren er te weinig verhuringen in Albrandswaard aan deze doelgroep om hier zinnig de mediane inschrijftijd te kunnen beschrijven. In de eerste helft van 2023 blijkt de mediane inschrijftijd van de primaire doelgroep, net zoals in 2020, het laagst te zijn. De inschrijftijd van de secundaire doelgroep is meer dan een jaar langer dan de primaire doelgroep.

Tabel 1-3: Mediane inschrijftijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

	2020	2021	2022	2023
Primaire doelgroep	3,6	2,8	3,4	1,7
Secundaire doelgroep	5,5	2,4	4,3	2,8
Niet-DAEB doelgroep	6,8	-	-	-
Albrandswaard	4,9	2,6	3,4	2,7

1.4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. Vervolgens worden de woningzoekenden vergeleken met de toegewezen huishoudens op basis van leeftijdsklasse.

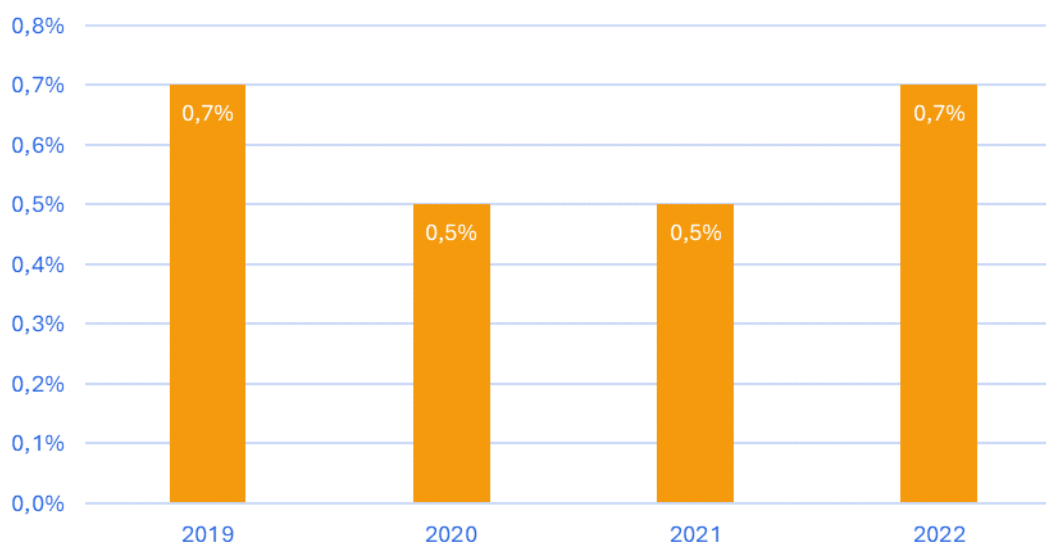
Slaagkansen

De slaagkans gaat om het percentage verhuringen via de media of directe bemiddeling, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden plus het aantal geslaagde direct bemiddelden (zij hebben niet actief gereageerd). De slaagkans is per halfjaar berekend en het gemiddelde van deze halfjaarslaagkansen is gebruikt om de slaagkans voor een heel jaar te berekenen. Er is geen regionale slaagkans bekend.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

In Figuur 1-7 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Albrandswaard. De gemeente heeft gemiddeld de laagste slaagkansen van de regio Rotterdam. De slaagkans schommelt in de periode 2019 tot 2022 tussen de 0,5 en 0,7 procent.

Figuur 1-7: Slaagkansen in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Albrandswaard zijn weergegeven in Tabel 1-4. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of via het Loting- of Direct Kans model.

Over de periode van 2019 tot en met 2022 zijn de slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen ongeveer gelijk gebleven. Voor jongeren tot 23 jaar was de slaagkans in 2019 op een sociale huurwoning nihil. Voor 65-plussers is de slaagkans ook laag, maar zij hebben nog wel de meeste kans als leeftijdsgroep.

Tabel 1-4: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

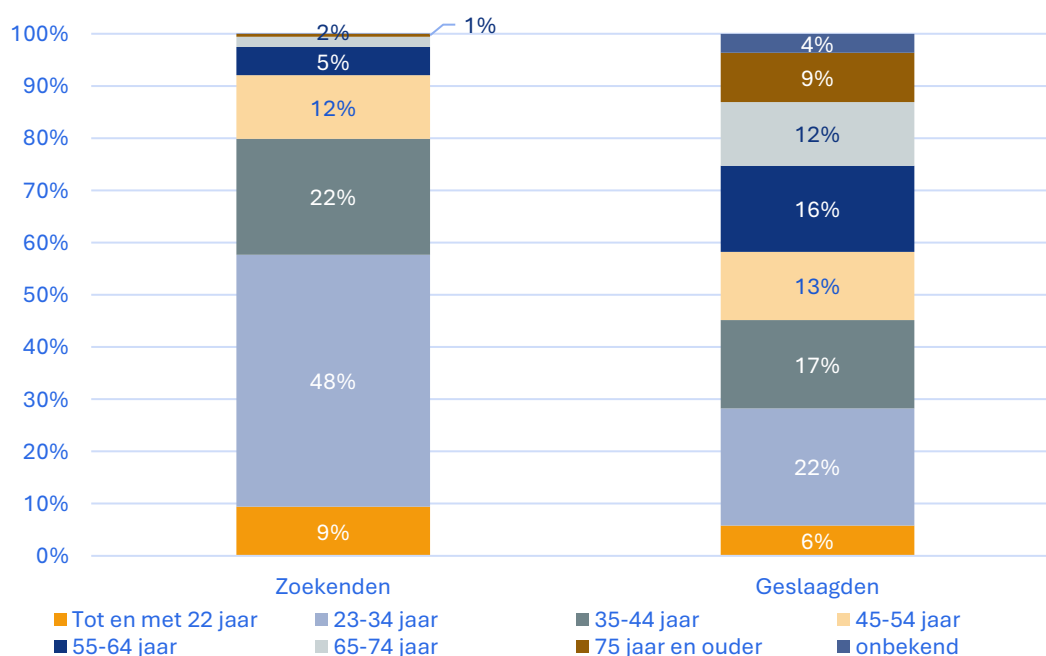
	2019	2020	2021	2022
<23 jaar	0,0%	0,4%	0,3%	0,0%
23 t/m 34 jaar	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%
35 t/m 44 jaar	0,3%	0,4%	0,6%	0,4%
45 t/m 54 jaar	0,4%	0,4%	0,5%	0,9%
55 t/m 64 jaar	0,6%	1,6%	2,6%	1,4%
65 jaar en ouder	1,1%	4,1%	4,5%	3,4%
Albrandswaard	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%

Vervolgens vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (Figuur 1-8), is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan de groep 23 tot 34-jarigen. Desondanks is deze groep ondervertegenwoordigd als je kijkt naar het aandeel actief woningzoekenden in deze leeftijdscategorie. Bijna de helft van de woningzoekenden (48 procent) valt in deze leeftijdsgroep, maar van de geslaagden valt 22 procent binnen deze leeftijdscategorie. Ook de woningzoekenden tot en met 22 jaar zijn ondervertegenwoordigd bij het aandeel geslaagden. Over de periode van vier jaar vormden jongeren tot 22 jaar gemiddeld 9 procent van de actief woningzoekenden. Zij kregen echter slechts 6 procent van de woningen toegewezen.

Dit terwijl de groepen vanaf 55 jaar sterk oververtegenwoordigd zijn in het aantal geslaagden. In de leeftijdscategorie 55 tot 64-jarigen is het aandeel toewijzingen ruim drie keer zo hoog als het aandeel actief woningzoekenden. De leeftijdscategorie van 65 tot en met 74 jaar vormt maar 2 procent van de woningzoekenden, terwijl 12 procent van de geslaagden binnen deze leeftijdscategorie valt. Tenslotte is 1 procent van de woningzoekenden 75 jaar of ouder, maar ze maken wel 9 procent uit van de geslaagden.

Dit kan onder andere worden verklaard doordat inschrijftijd bepalend is bij toewijzing via de reguliere inschrijfduurmodule en jongeren minder lang ingeschreven kunnen staan dan ouderen, die langer inschrijftijd kunnen 'opsparen'. Bovendien geldt dat er voor de oudere woningzoekende vaker vormen van voorrang worden ingezet (denk aan seniorenwoningen, wonen en zorg, etc.).

Figuur 1-8: Vergelijking percentage actief woningzoekenden en percentage toewijzingen naar leeftijdsklassen in de gemeente Albrandswaard over de jaren 2019 - 2022. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



2 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in hoeverre er in de sociale woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard sprake is van schaarste. Het onderzoek naar schaarste dient als onderbouwing van de huisvestingsverordening die sturing mogelijk maakt in woonruimteverdeling.

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

Ondanks dat het aantal verhuringen licht is toegenomen en de mediane inschrijftijd is gedaald tussen 2019 en 2022, andere indicatoren laten zien dat er desondanks sprake is van een hoge druk op de sociale huursector.

- Het aantal actief woningzoekenden is van 11.139 in 2019 gestegen naar 14.244 actief woningzoekenden in 2022 en lag in de tussen liggende jaren op ruim 18.000 actief woningzoekenden.
- De mediane inschrijftijd is in de onderzochte periode gedaald onder invloed van de toename van het aantal directe bemiddelingen. Deze verhuringen hebben over het algemeen een lagere mediane inschrijftijd bij acceptatie.
- Het gemiddeld aantal reacties per woning is hoog en gestegen van 270 in 2019 tot gemiddeld 311 reacties in 2022 en een uitschieter van gemiddeld 414 reacties per geadverteerde woning in 2020.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Albrandswaard zijn erg laag. Deze zijn het laagst in vergelijking met de andere gemeenten in de regio Rotterdam. Met name de jongere leeftijdsgroepen komen moeilijk aan een sociale huurwoning en hebben een lage slaagkans.