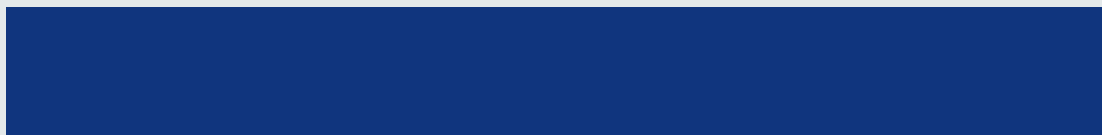




Rapport

Schaarste in Albrandswaard

Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam



Schaarste in Albrandswaard



Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam

Datum 6 september 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	2
1 Woningtekort in Nederland	4
2 Inzicht in de woningmarkt	5
2.1 (Mis)match woonwensen en gerealiseerde verhuizingen	5
2.2 Spanningsindicator	9
2.3 Samenvattend	10
3 Sociale huursector	12
3.1 Toegang en verdeling	12
3.2 Woningzoekenden en zoekgedrag	12
3.3 Verhuringen	14
3.4 Slaagkansen	18
3.5 Samenvattend	21
4 De particuliere huursector	22
4.1 Prijsontwikkelingen	22
4.2 Actueel aanbod	23
4.3 Samenvattend	23
5 Koopsector	24
5.1 Woningmarktindicatoren	24
5.2 Prijsontwikkelingen	28
5.3 Actueel aanbod	30
5.4 Toegankelijkheid	32
5.5 Samenvattend	34
6 Vitale beroepen	35
6.1 Landelijk tekort	36
6.2 Vitale beroepen	36
6.3 Lokale arbeidsmarkt	39
6.4 Vitale beroepen in de regio	39
6.5 Schaarste aan woningen voor vitale beroepsgroepen	45
6.6 Samenvattend	49
7 Verhuizingen binnen de gemeente	50
7.1 Sociale huursector	50
7.2 Koopsector	50
7.3 Samenvattend	52
8 Conclusie	53

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 woningvoorraad en op de woningmarkt. 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 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.

Wijzigingen in Woonruimteverdeling

In de wetwijziging van de Huisvestingswet 2014 zijn nieuwe regels ten aanzien van woonruimteverdeling opgenomen. Onderdeel van dit pakket is de toevoeging van de mogelijkheid om nieuwbouw sociale koopwoningen toe te wijzen aan (specifieke) huishoudens. Het gaat hierbij om woningen met een koopprijs tot €390.000 (jaarlijks geïndexeerd).

Ook komen er meer mogelijkheden om lokaal maatwerk toe te passen in de woonruimteverdeling in de vergunningplichtige voorraad. Er kan regionaal of lokaal voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met een economische en/of maatschappelijke binding tot een maximum van 50 procent van het vrijkomend aanbod.

Bovendien wordt het mogelijk voorrang te verlenen aan vitale beroepen. Met deze maatregel kan er selectief worden toegewezen. De vitale beroepen kan de gemeente zelf definiëren, mits onderbouwing van schaarste van die beroepen en schaarste van woningen voor die beroepen, kan worden aangetoond.

Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Albrandswaard van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad. Aangezien dit onderzoek plaatsvindt in het kader van de woonruimteverdeling, gaat bijzondere aandacht uit naar de sociale huursector, het middenhuursegment en de sociale koopsector.

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 1. Dan zoomen we in op de woningmarkt van Albrandswaard. We onderzoeken de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021 in hoofdstuk 2. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten. In hoofdstuk 3, 4 en 5 wordt per sector gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 een conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

1 Woningtekort in Nederland

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Er is een landelijke ambitie om voor 2030 ruim 900.000 nieuwe woningen te realiseren. Druk op de woningmarkt is al lang niet meer een Randstedelijk probleem: een flink deel van de nieuw te bouwen woningen moeten ook buiten de Randstad gebouwd worden. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de regio Rotterdam?

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 4,8 procent van de woningvoorraad in 2023, ofwel 390.000 woningen¹. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Rotterdam wordt becijferd op 5,3 procent. Het gaat om een tekort van ruim 36.500 woningen.

Ook uit het recente WoonOnderzoek Nederland 2021² komt naar voren dat meer verhuisgeneigde huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2018 is een groei te zien van 16 procent. Volgens de onderzoekers is deze groei meer dan de groei van het aantal inwoners en huishoudens in deze periode. Ook is er een toename te zien in verhuisgeneigde jongeren. Er wordt daarnaast geconcludeerd dat hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan, terwijl dit percentage in 2018 op 17 procent lag. Tegelijkertijd observeren de onderzoekers ook dat het aantal huishoudens dat doorstroomde van huur naar koop daalde met 20 procent ten opzichte van 2018. Terwijl het aantal doorstromers binnen de koopsector juist toenam met 18 procent. Dat kan mogelijk verklaard worden door de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt in deze periode, wat de stap van huur naar koop moeilijker heeft gemaakt.

Tenslotte zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers die de druk op de koopwoningmarkt samenvatten. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de woningmarkt het meest onder druk staat³. De gemeenten in Nederland worden gerankt op basis van aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2031. In de meeste recente update van 2023 waarschuwt BPD dat de druk op de woningmarkt, ondanks een lichte ontspanning eind 2022, onverminderd hoog is. Belangrijkste oorzaak daarvoor is volgens BPD het algemene woningtekort.

Die druk is bovendien het hoogst in de Randstad. Ook Albrandswaard wordt gekenmerkt door enige druk volgens BPD. De gemeente Albrandswaard staat op plek 132 van de 344 onderzochte gemeenten.

1 ABF (2023) Dashboard Woningtekort.

2 Ministerie van BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON2021 onderzoek.

3 BPD (2024) Hittekaart 2024.

2 Inzicht in de woningmarkt

We zoomen verder in op de gemeente Albrandswaard. Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huur, particuliere huur- en koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken in dit hoofdstuk de globale spanningen op de woningmarkt in de verschillende segmenten, om een eerste indruk te krijgen van de druk op de Albrandswaardse woningmarkt.

2.1 (Mis)match woonwensen en gerealiseerde verhuizingen

In deze paragraaf wordt een schatting gemaakt van de vraag naar woningen op basis van woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens volgens het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 biedt naast inzichten over woonwensen, ook inzicht in recent verhuisgedrag van huishoudens, oftewel de gerealiseerde woonwensen in de praktijk. Door vraag (woonwensen) en recent betrokken woningen met elkaar te vergelijken wordt inzichtelijk gemaakt welke segmenten op de woningmarkt onder druk staan. In het blauwe kader wordt dit nader toegelicht.

Woononderzoek Nederland 2021

Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Een simulatie

Deze analyse heeft een **theoretisch gehalte**. Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een **simulatie** worden gemaakt voor de gemeente Albrandswaard. Op basis van de simulatie onderzoeken we in het hoofdstuk de vraag van verhuisgeneigde huishoudens in Albrandswaard en actueel betrokken woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhoudingen.

Er zijn een paar **kanttekeningen**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag met een enquête goed te meten. Denk aan acute woningvraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Bovendien zijn niet alle verhuisplannen even hard. Dat kan tal van redenen hebben, zoals wanneer het aanbod niet goed aansluit op de vraag.

Daardoor kunnen ook gerealiseerde verhuizingen niet precies de verwachte lijn volgen van de woonwensen van huishoudens. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken.

De daadwerkelijk betrokken woningen weerspiegelt wel de praktijk, al gaat het om een momentopname. Niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen worden daarin meegenomen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

De analyse

Op basis van woonwensen van huishoudens die aangeven te willen verhuizen, kan een indruk worden verkregen van de **vraag naar woningen**.

Behalve naar gevraagde woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen.

Door de vraag naar woningen (uitgesplitst naar woningtypen of prijssegmenten) te vergelijken met de in praktijk betrokken woningen, wordt zichtbaar aan welke type woningen en segmenten een tekort is. De vergelijking laat zien waar mogelijk verhuishwensen niet waargemaakt kunnen worden, waar er potentieel een mismatch is tussen vraag en aanbod of waar doorstroming stopt.

Ondanks de kanttekeningen biedt deze analyse de mogelijkheid om de lokale woningmarkt in zijn totaliteit te onderzoeken. De gepresenteerde cijfers in dit hoofdstuk geven **een beeld van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

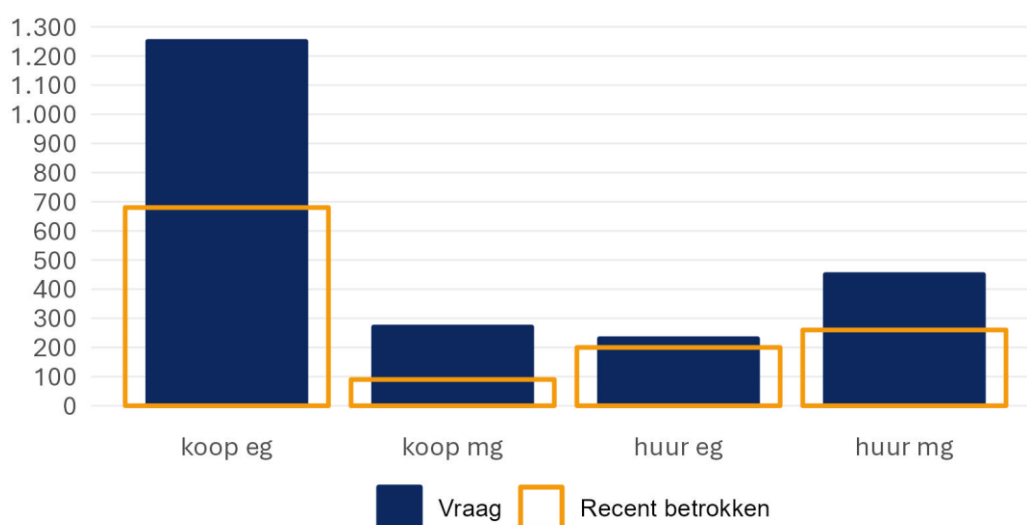
De volgende hoofdstukken gaan we meer in detail op de verschillende segmenten in en onderzoeken we aanvullende bronnen. De simulatie op basis van het WoON en de aanvullende gegevens over de praktijk op de woningmarkt geven gezamenlijk een beeld van de schaarste binnen de segmenten.

Woningtypen

In Figuur 2-1 is te zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen op basis van woonwensen het grootst is. Het aantal recent betrokken eengezinskoopwoningen, op basis van huishoudens die in het WoON2021 hebben aangegeven tot twee jaar voor het onderzoek te zijn verhuisd naar het betreffende woningtype, is lager. Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben, deze komen dus niet vrij, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector (als ook starters) naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

Ook in de andere segmenten is de vraag groter dan het aanbod. De vraag naar meergezinskoopwoningen is aanzienlijk lager dan naar eengezinskoopwoningen, al zijn vraag en aanbod hier nog niet in balans; er is zeer weinig aanbod in dit segment. In de huursector is de vraag naar eengezinswoningen aanzienlijk kleiner dan naar meergezinswoningen, terwijl het aantal recent betrokkenen redelijk in gelijk is.

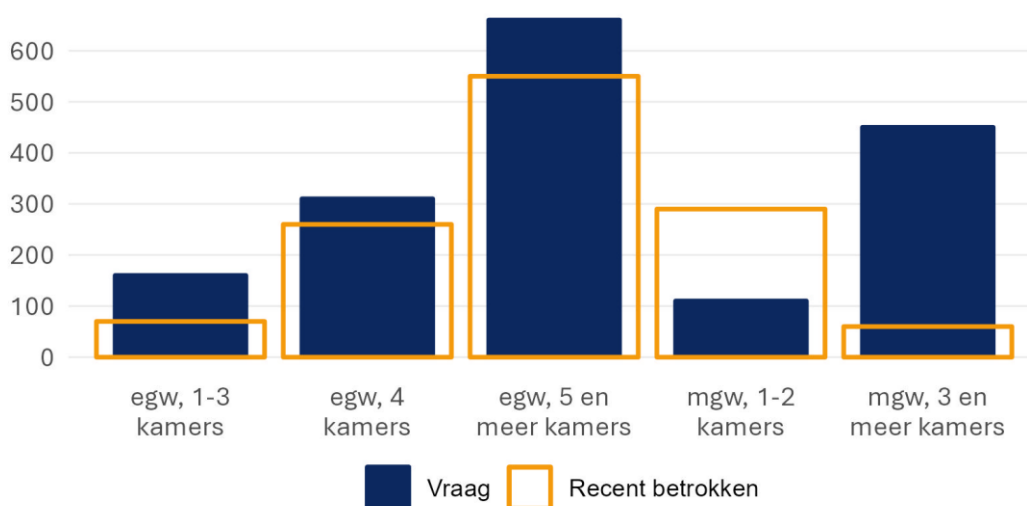
Figuur 2-1 Vraag en recent betrokken woningen naar eigendom en woningtype. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



De vraag naar grotere woningen (eengezinswoningen met 4 of meer kamers of meergezinswoningen met 3 of meer kamers) is het grootst, zie ook Figuur 2-2. Absoluut is de vraag naar eengezinswoningen met 5 of meer kamers het grootst, dit is ook het segment waar het aanbod het grootst van is. Grote appartementen, zijn ook zeer gewild, maar worden heel weinig aangeboden. Kleine appartementen worden dan Daarmee zien we ook het grootste verschil tussen vraag en recent betrokken aanbod.

Kleine meergezinswoningen, met 1 of 2 kamers, worden bijna drie keer zo vaak betrokken dan gevraagd. Dat suggereert dat veel huishoudens in kleine meergezinswoningen de wens hebben om groter te wonen, maar dat het moeilijk is om die wens te vervullen vanwege de hoge prijs of lage beschikbaarheid van grotere woningen. Hoewel de actieve vraag naar kleine meergezinswoningen dus laag is, worden ze wegens een gebrek aan alternatief wel betrokken.

Figuur 2-2 Vraag en recent betrokken woningen naar woningtype en kamertal. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

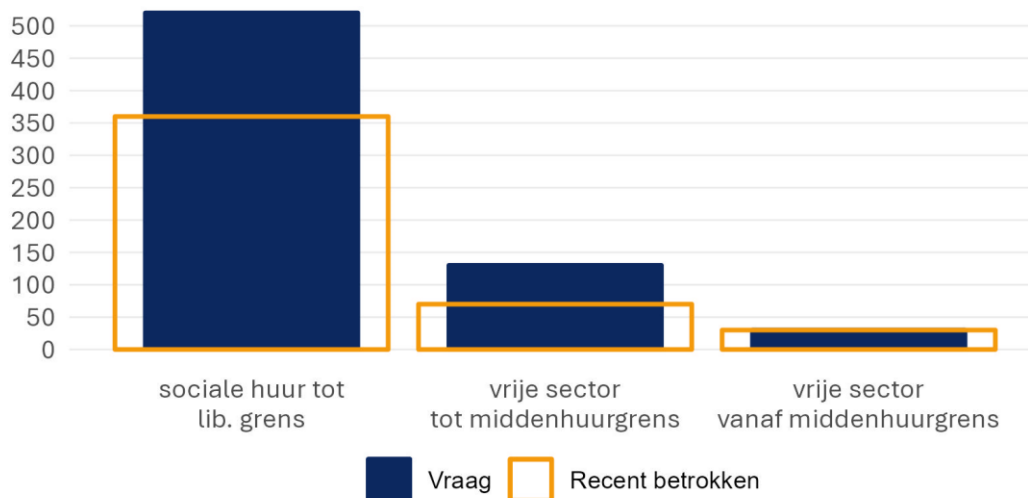


Prijsklassen

In Figuur 2-3 zijn vraag naar en recent betrokken woningen in de huursector naar prijsklasse te zien (zie Bijlage 1 voor prijsklassen).

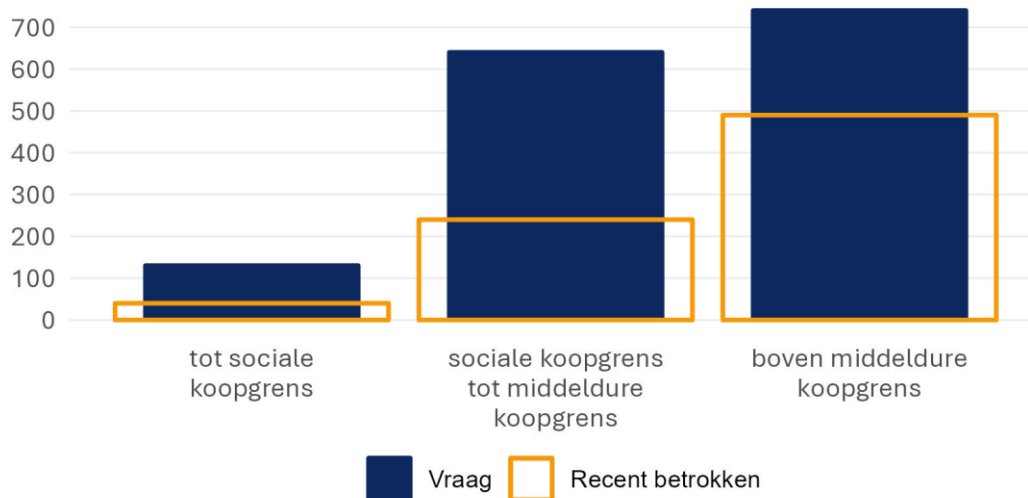
Het aantal gerealiseerde verhuizingen naar sociale huurwoningen ligt aanzienlijk lager dan de vraag naar deze woningen. Ook in het middenhuursegment is de vraag groter dan het aanbod, in dit geval bijna twee keer zo groot. Bij de vrije sector vanaf de middenhuurgrens is vraag en aanbod in balans. Wel gaat het hier om een zeer klein aantal woningen.

Figuur 2-3 Vraag en recent betrokken huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In Figuur 2-4 zijn vraag naar en recent betrokken woningen in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen. Het blijkt dan dat in alle prijsklassen meer huishoudens een woning wensen dan dat er gerealiseerde verhuizingen zijn. De grootste vraag gaat uit naar woningen in de prijsklasse boven de middeldure koopgrens. Relatief gezien worden bij de andere twee segmenten minder verhuizingen gerealiseerd dan gewenst zijn. Opvallend is het zeer lage aanbod koopwoningen tot en met de sociale koopgrens. Ook de recente verhuizingen laten zien dat de koopsector, en met name de goedkopere segmenten daarin, moeilijk toegankelijk is. Dit duidt op een grote druk en krapte in de gehele koopsector.

Figuur 2-4 Vraag en recent betrokken koopwoningen naar koopprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

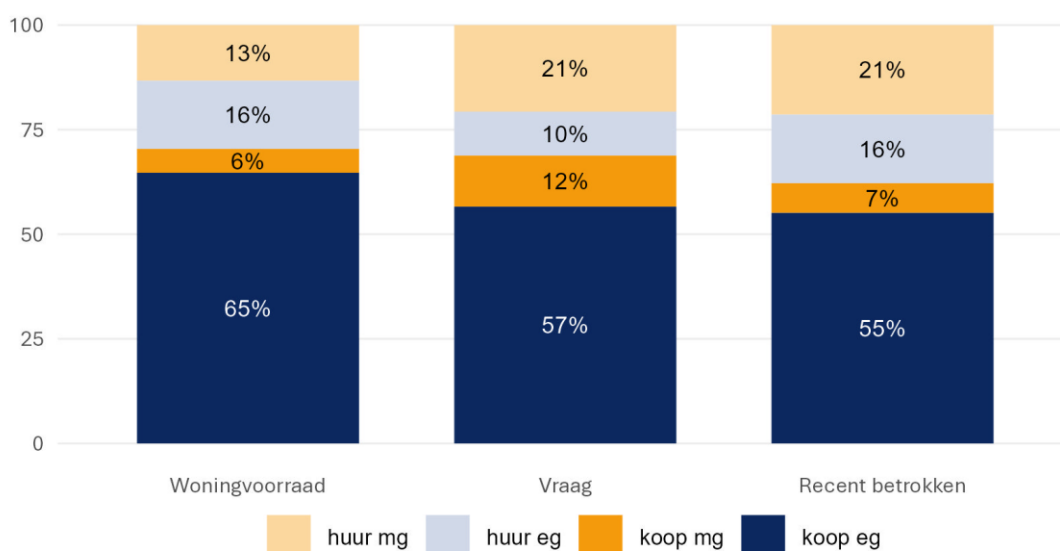


2.2 Spanningsindicator

In deze paragraaf zoomen we verder in op de gerealiseerde verhuizingen. Een indicator van eventuele schaarste is de verhouding tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen. In Figuur 2-5 is dit verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld.

In Albrandswaard is vraag en aanbod redelijk met elkaar in verhouding. Opvallend is dat de vraag naar koopappartementen groter is dan de recent betrokken woningen, en dubbel zo groot als de bestaande woningvoorraad. Verder is de vraag naar huureengezinswoningen kleiner dan zowel de woningvoorraad als de recent betrokken woningen. Dit zou erop kunnen duiden dat deze groep liever een koopeengezinswoning heeft. De vraag naar huurappartementen is gelijk aan het aandeel recent betrokken woningen, dit lijkt dus in balans te zijn.

Figuur 2-5 Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In welke segmenten is de discrepantie tussen vraag en gerealiseerde verhuizingen het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen: de spanningsindicator.

Spanningsindicator

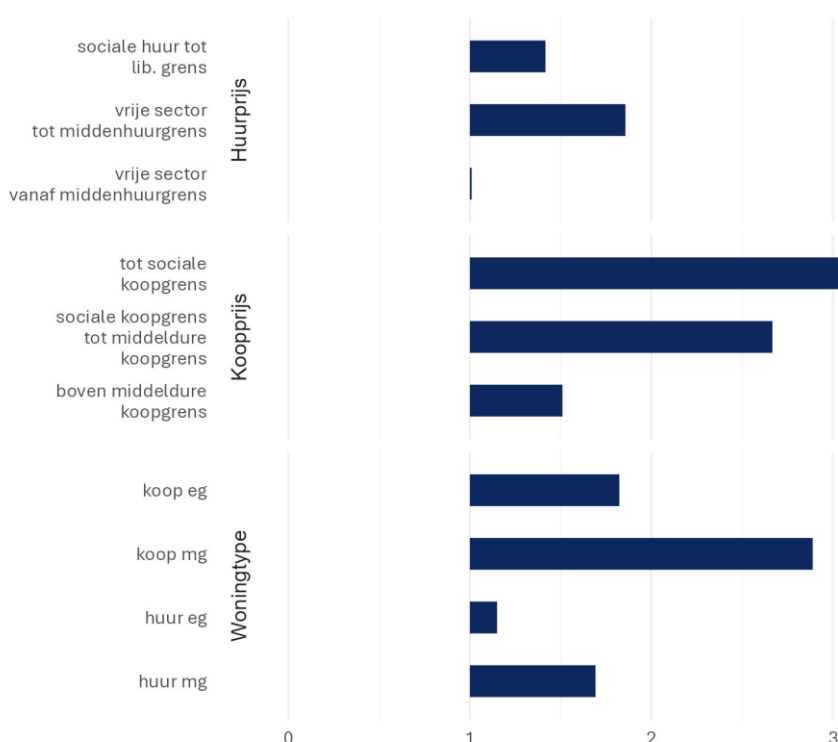
Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit gerealiseerde verhuizingen, en daarmee krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent dat meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning, daarmee is er voldoende aanwezig in de markt.

De spanningsindicator is weergegeven in Figuur 2-6. Te zien is dat in ieder segment sprake is van spanning. Bij de huursector is bij huurwoningen in de vrije sector tot de middenhuurgrens de krapte het grootst.

Bij de koopsector is de krapte het grootst voor sociale koopwoningen: deze woningen worden meer dan drie keer zo vaak gevraagd dan recent betrokken. Ook koopwoningen in het prijssegment sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens kennen een grote krapte, meer dan 2,5 keer vaker gevraagd dan recent betrokken woningen. Bij koopwoningen boven de middeldure koopgrens is de krapte het kleinst.

De vraag naar koopappartementen is drie keer zo groot als het aanbod. De krapte voor koopeengezinswoningen en huurappartementen is ongeveer even groot. Er ruim 1,5 keer meer vraag dan betrokken. De spanning is het kleinst bij huureengezinswoningen.

Figuur 2-6 Spanningsindicator per segment, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



2.3 Samenvattend

De analyse van vraag en gerealiseerde verhuizingen op basis van de enquête Woononderzoek Nederland (WoON2021) laat zien dat er in alle woonsegmenten schaarste is in de gemeente Albrandswaard. Zo laat de spanningsindicator bij iedere categorie een spanning zien.

Bij de huursector is vooral bij de sociale huur en vrije sector tot middenhuurgrens sprake van spanning. Bij de koopsector is een erg grote spanning van woningen tot de sociale koopgrens, en in mindere mate in het segment sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens. Opvallend is ook de grote schaarste koop- en huurappartementen. Er is vooral vraag naar grote appartementen. De spanning van koopeengezinswoningen is ook groot.

In de volgende hoofdstukken onderzoeken we per woningmarktsegment in hoeverre woningzoekenden schaarste ervaren. We onderzoeken achtereenvolgens de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Per sector verzamelen we indicatoren waarmee we een aanvullend beeld schetsen van de vraag, de ontwikkeling van en het actuele aanbod in het segment. Daarmee onderzoeken we de mogelijkheden van woningzoekenden per segment en verkrijgen we een beeld waar sprake is van schaarste.

3 Sociale huursector

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 Rotterdam⁴ over de woonruimteverdeling in de jaren 2019 tot en met 2022. Waar mogelijk worden recente cijfers van het eerste halfjaar van 2023 toegevoegd.

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.

3.1 Toegang en verdeling

In de gemeente Albrandswaard bestaat 25 procent van de woningvoorraad uit huurwoningen in corporatiebezit⁵. 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

- Doelgroep passend toewijzen: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op passend toewijzen (Bovengrens tot €37.625 (prijspeil 2024));
- Doelgroep huurtoeslag: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €51.022 (prijspeil 2024)).

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.

3.2 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 het aantal woningzoekenden dat actief gereageerd heeft op aangeboden woningen in de

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

5 CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

gemeente Albrandswaard toegenomen (Figuur 3-1), 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 3-1: Aantal actief woningzoekenden in Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.

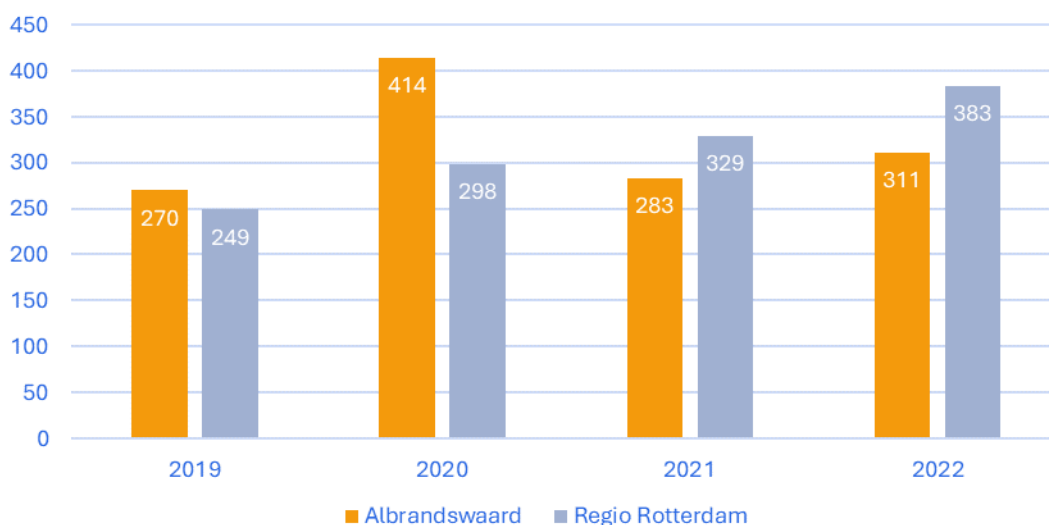


Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3-2 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 3-2: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



3.3 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

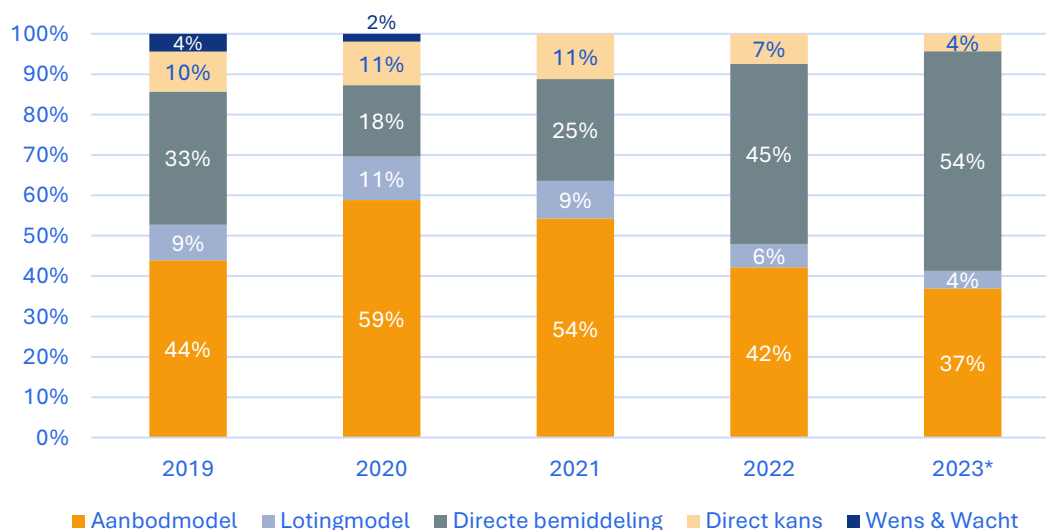
Het aantal verhuringen is een fractie van het aantal actief woningzoekenden. Het gaat om 91 tot 121 woningen per jaar. In Tabel 3-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2019 tot en met het eerste halfjaar van 2023, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen. Figuur 3-3 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 3-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam; bewerking RIGO.

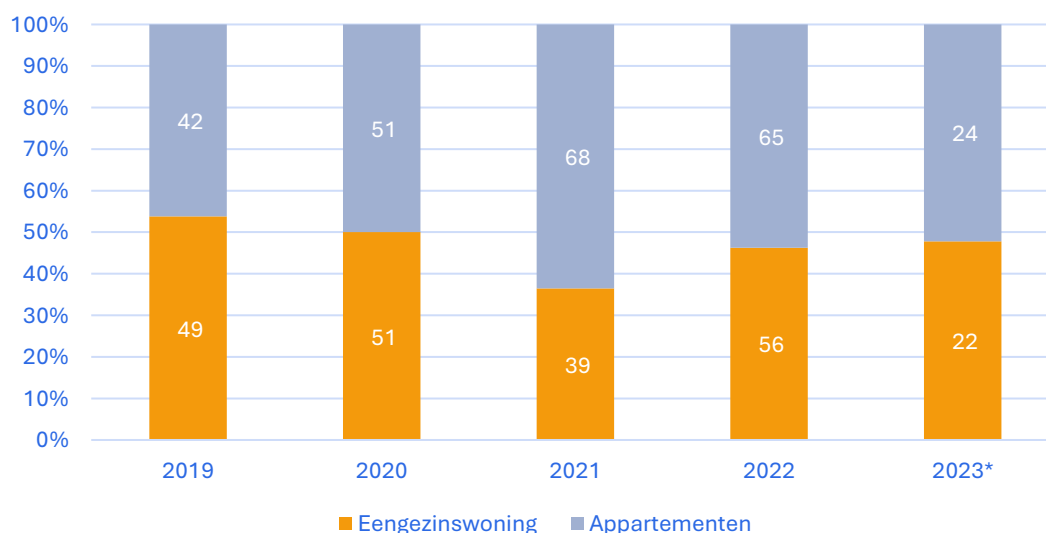
	2019	2020	2021	2022	2023*
Inschrijfduurmodel	40	60	58	51	17
Lotingmodel	8	11	10	7	2
Directe bemiddeling	30	18	27	54	25
Direct kans	9	11	12	9	2
Wens & Wacht	4	2	-	-	-
Totaal	91	102	107	121	46

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



In Figuur 3-4 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 3-4: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO.



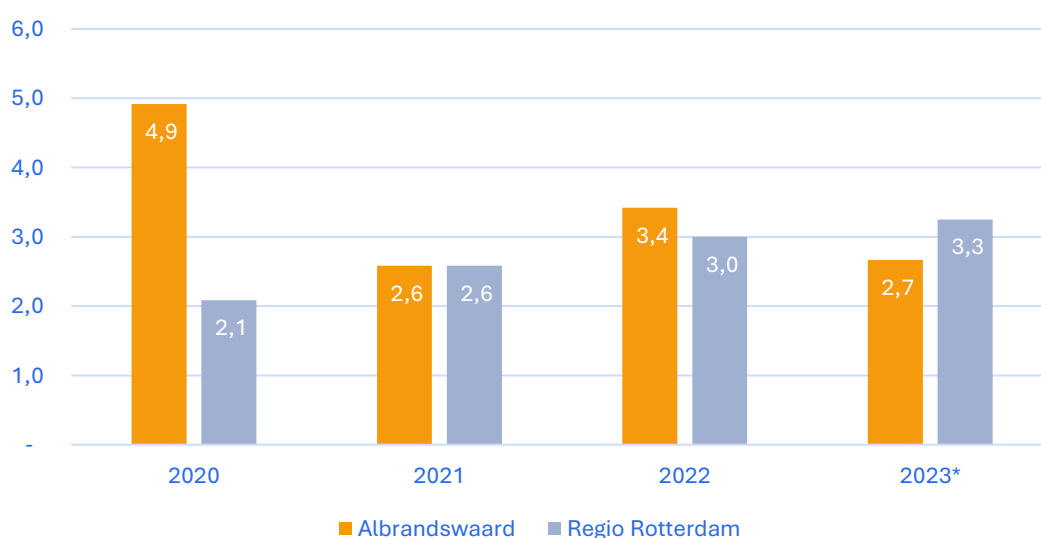
Inschrijftijd

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.

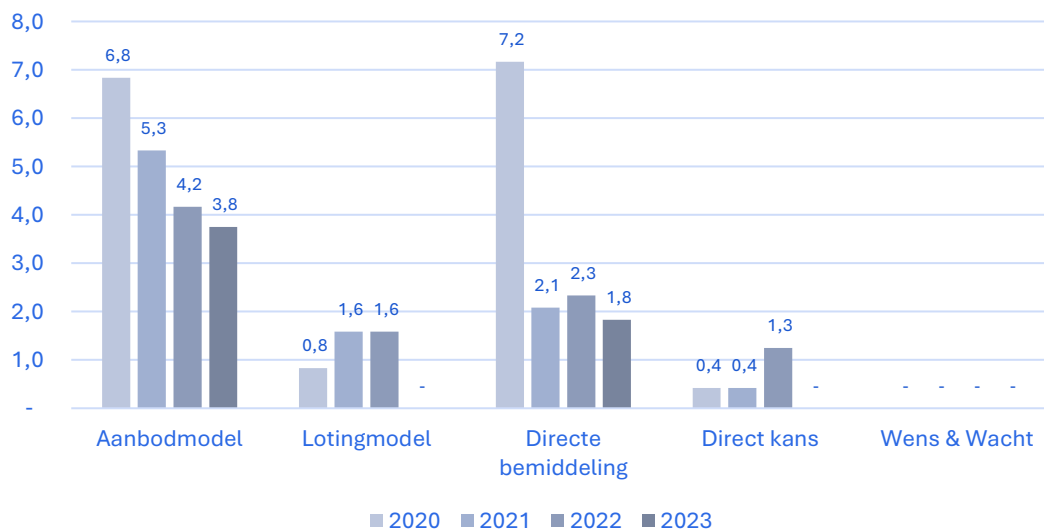
In Figuur 3-5 is te zien dat de mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders in Albrandswaard in de periode 2019 t/m 2022 tussen de 2,7 en 4,9 jaar bedraagt. De mediane inschrijftijd in Albrandswaard is afgenomen sinds 2020. Zo was de inschrijftijd in 2020 meer dan twee keer zo groot dan in de regio, terwijl het sinds 2021 ongeveer gelijkligt. Dat kan mogelijk verklaard worden door de toename in het aantal verhuringen.

Figuur 3-5: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard en de regio Rotterdam. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Figuur 3-6 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 3-6: Mediane inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Albrandswaard uitgesplitst naar toewijzingsmodel. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO



In Tabel 3-2 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 3-2: 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 3-3 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 3-3: 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

3.4 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.

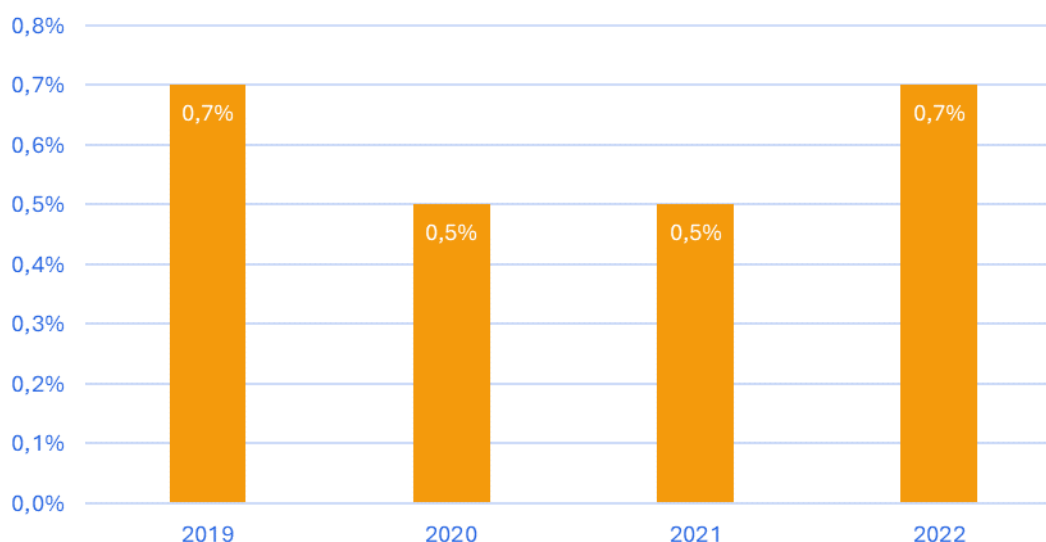
Slaagkansen

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 3-7 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 3-7: 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 3-4. 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 3-4: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Albrandswaard. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam, 2023; bewerking RIGO

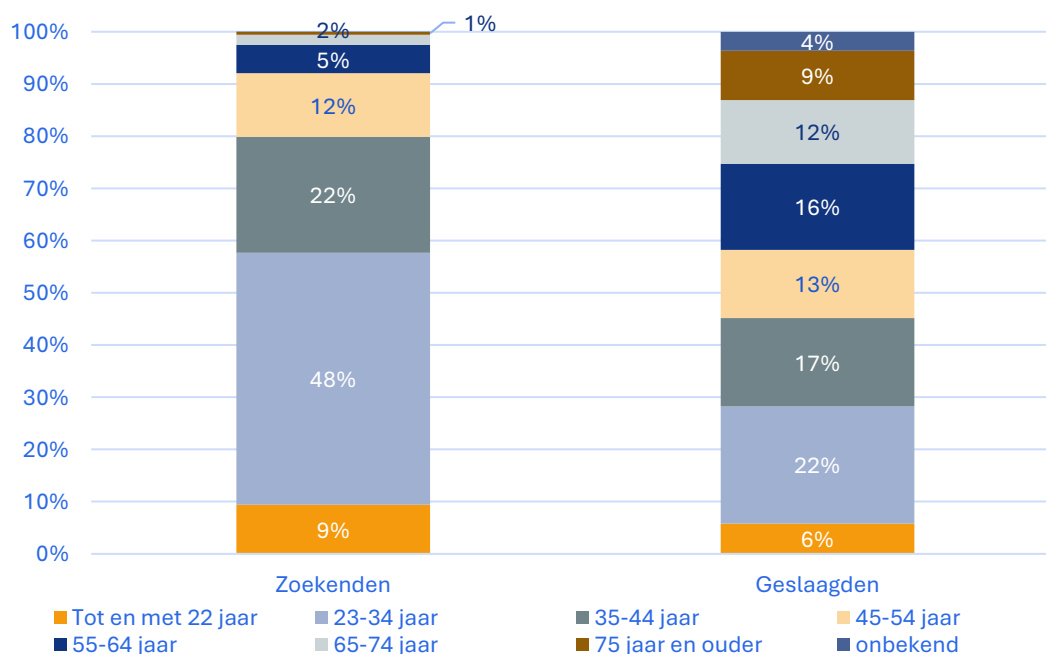
	2019	2020	2021	2022
<23 jaar	0,0%	0,4%	0,3%	0,0%
23 t/m 34 jaar	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%
35 t/m 44 jaar	0,3%	0,4%	0,6%	0,4%
45 t/m 54 jaar	0,4%	0,4%	0,5%	0,9%
55 t/m 64 jaar	0,6%	1,6%	2,6%	1,4%
65 jaar en ouder	1,1%	4,1%	4,5%	3,4%
Albrandswaard	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%

Vervolgens vergelijken we de actief woningzoekenden met de toegewezen huishoudens naar leeftijdsklasse. Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën (Figuur 3-8), 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 3-8: 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



3.5 Samenvattend

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.

4 De particuliere huursector

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de particuliere huursector en de koopsector. In hoeverre vormt de particuliere huursector, en met name het middenhuursegment, een alternatief voor de sociale huursector?

Over de particuliere huursector is weinig bekend. In dit hoofdstuk onderzoeken we dit segment aan de hand van de beschikbare gegevens. We analyseren de prijsontwikkelingen in de sector, het huidige aanbod en de toegankelijkheid van dit aanbod voor woningzoekenden. Deze gegevens komen van online verhuurplatforms zoals Pararius en Funda. Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

Allereerst vormt de particuliere huursector het kleinste segment van de woningvoorraad in Albrandswaard. Ongeveer 5 procent van de woningen in Albrandswaard zijn particuliere huurwoningen⁶. Dit betekent dat het aanbod van huurwoningen in deze sector vele malen kleiner zal zijn dan in de koop- en sociale huursector.

4.1 Prijsontwikkelingen

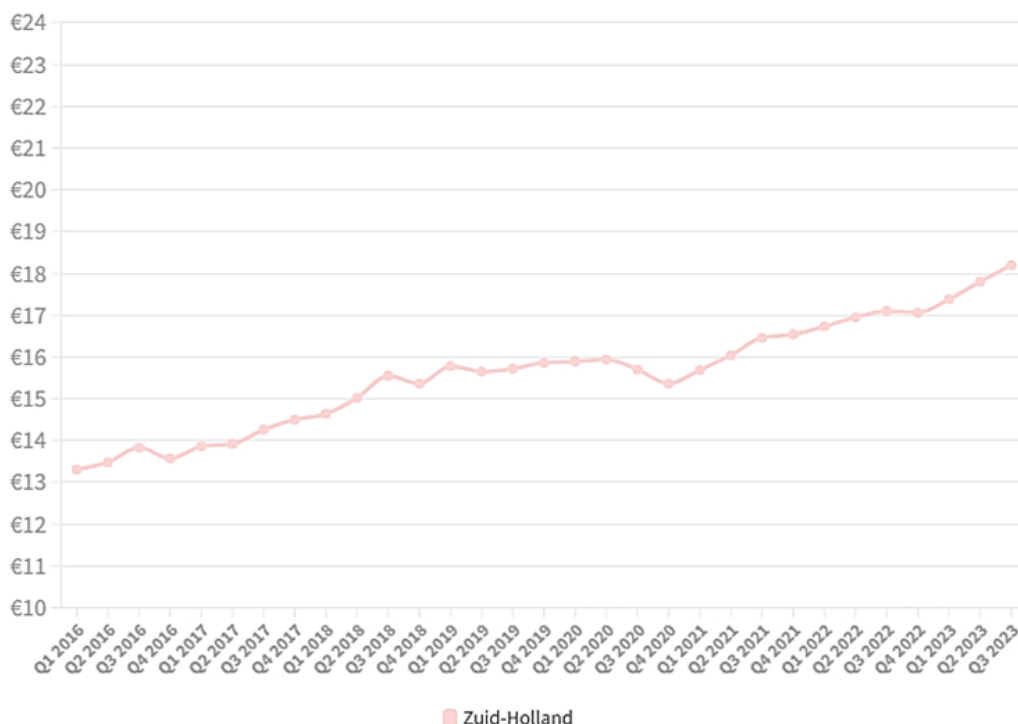
De verhuurderswebsite Pararius brengt eens per kwartaal een huurmonitor uit⁷. Die cijfers zijn beschikbaar op landelijk en provinciaal niveau, en voor enige (grote) gemeenten. Voor de gemeente Albrandswaard biedt de huurmonitor geen gegevens over prijspeil en ontwikkelingen voor de particuliere huursector. Vandaar dat we ons hier focussen op provinciale cijfers voor de provincie Zuid-Holland. Deze informatie betreft plaatsen waar gedurende een kwartaal meer dan 30 vrije sector huurwoningen werden aangeboden.

In Figuur 4-1 is te zien hoe de gemiddelde huurprijs per vierkante meter van particuliere huurwoningen in de provincie zich heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. In de ontwikkeling van de huurprijs per vierkante meter is over het algemeen een stijgende lijn te zien. Zo is deze toegenomen van €13 in het eerste kwartaal van 2016 naar meer dan €18 in het derde kwartaal van 2023. Voor een groot deel zullen deze cijfers gebaseerd zijn op aanbod uit de grote steden met veel particulier huuraanbod, zoals Rotterdam en Den Haag. Ter context: in Rotterdam bedroeg de huurprijs per vierkante meter in 2016 Q1 bijna €14 en in 2023 Q3 meer dan €19. In Schiedam was het gemiddeld iets meer dan €10 per vierkante meter in 2016 Q1 – en was dit gestegen naar €16 in 2023 Q3. Uit de gegevens van Pararius blijkt dat in bijna 80 procent van de ruim 70 plaatsen de huurprijzen in de vrije sector zijn gestegen tijdens het derde kwartaal van 2023. Het is daarmee aannemelijk dat het beschikbaar huuraanbod in gemeente Albrandswaard een soortgelijke stijging zal hebben meegemaakt.

⁶ CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom

⁷ Pararius (2023) Pararius Huurmonitor Q3 2023.

Figuur 4-1 Gemiddelde vierkantemeterprijs van particuliere huurwoningen in provincie Zuid-Holland 2016Q1 t/m 2023Q3. Bron: Pararius Huurmonitor, 2023.



4.2 Actueel aanbod

Vervolgens onderzoeken we het actuele aanbod: hoeveel woningen worden er in de gemeente aangeboden en wat is de prijs-kwaliteit verhouding?

Het middenhuursegment wordt in de gemeente Albrandswaard gedefinieerd als huurwoningen tussen de liberalisatiegrens (€ 808, prijspeil 2023) en € 1.075. Woningen in de dure huur liggen boven de laatstgenoemde prijsgrens.

Om het actuele aanbod in de particuliere huursector te analyseren is er gekeken naar de aangeboden huurwoningen op het huurplatforms Pararius en Funda. Op het platform Pararius is geen aanbod, via Funda wordt er één woning aangeboden op de peildatum (10-10-2023). Ook op andere peilmomenten werden geen woningen aangeboden. Geconcludeerd kan worden dat de particuliere huursector geen alternatief vormt voor huishoudens die niet in de koop of sociale huur terecht kunnen.

4.3 Samenvattend

Over de particuliere huursector en het middenhuursegment in Albrandswaard is weinig bekend. In omliggende gemeenten in de provincie Zuid-Holland zijn de huurprijzen de afgelopen jaren gestaag gestegen. Bovendien lijkt het aanbod aan particuliere huurwoningen in de gemeente gering. Er werden op een aantal peilmomenten in oktober 2023 geen woningen aangeboden op huurplatforms Pararius en Funda. Mogelijk worden er wel via andere kanalen of onderhands woningen verhuurd.

Er kan voorzichtig geconcludeerd worden dat de particuliere huursector geen tot weinig alternatief biedt voor woningzoekenden met een laag of middeninkomen. Echter, door de beperkte beschikbare bronnen, kunnen de resultaten in dit hoofdstuk geen robuust beeld vormen van schaarste in de particuliere huursector. Het is slechts een indicatie van de situatie in dit segment.

5 Koopsector

Tenslotte wordt in deze paragraaf de koopsector onderzocht. We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan sociale en betaalbare koopwoningen in Albrandswaard?

Allereerst vormt de koopsector het grootste deel van de woningvoorraad: 69 procent van de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard bestaat uit koopwoningen⁸.

5.1 Woningmarktindicatoren

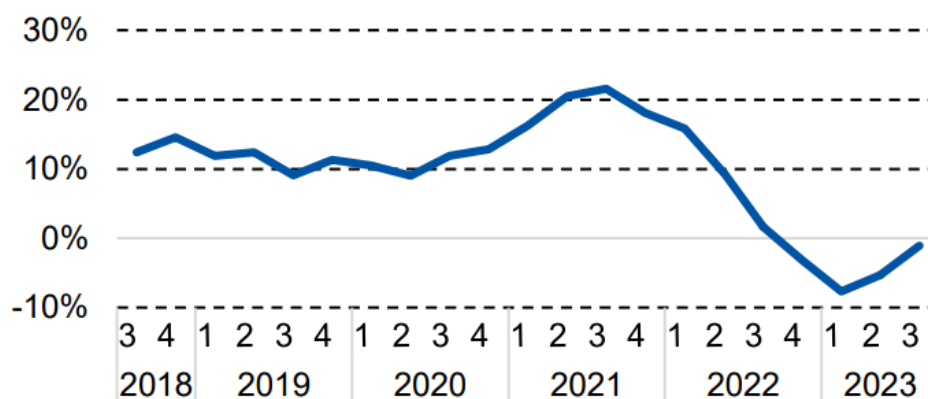
Hoe gaat het op de koopwoningmarkt van de woningmarktregio waar de gemeente Albrandswaard deel van uitmaakt? We beschrijven de situatie op de koopwoningmarkt in het COROP-gebied Groot Rijnmond, bestaande uit de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Schiedam, Vlaardingen, Voorne aan Zee en Zuidplas.

Transactieprijzen

Sinds begin 2018 is er sprake geweest van een sterke prijsontwikkeling (Figuur 5-1). Deze was het sterkst in 2021, toen per kwartaal de prijzen met circa 20 procent stegen ten opzichte van een jaar daarvoor. Sinds het derde kwartaal van 2021 nam de prijsontwikkeling af. In het laatste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 was voor het eerst sinds 2018 sprake van een prijsdaling. Toen lagen de mediane transactieprijzen 5 procent tot 10 procent lager dan het jaar daarvoor. In het derde kwartaal lijkt dat gestabiliseerd en ligt de mediane transactieprijs rond dezelfde prijs als een jaar eerder. De mediane transactieprijs lag in het COROP-gebied Groot Rijnmond in het derde kwartaal van 2023 op €380.000. Dit was een jaar eerder €386.000.

Per woningtype zijn er verschillen te zien. De transactieprijzen van 2-onder-1-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn in een jaar tijd harder gedaald. Terwijl de mediane transactieprijzen van tussenwoningen en hoekwoningen ten opzichte van een jaar eerder iets zijn toegenomen.

Figuur 5-1 Ontwikkeling mediane transactieprijzen per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



⁸ CBS (2022) Woningvoorraad naar eigendom.

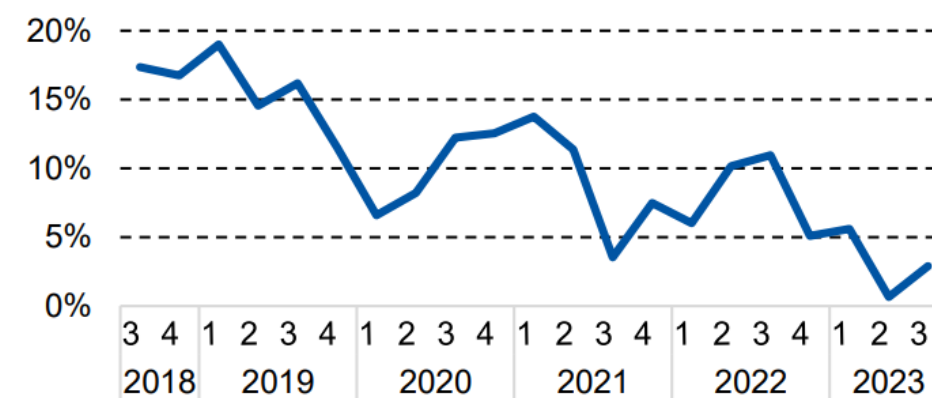
Vraagprijzen

In Figuur 5-2 is de ontwikkeling van de mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van het jaar daarvoor in de regio Groot Rijnmond weergegeven. De vraagprijzen zijn in tegenstelling tot de transactiepreizen nog niet gedaald.

In het eerste kwartaal van 2018 was er nog sprake van een toename de mediane vraagprijs van bijna 20 procent ten opzichte van een jaar eerder. De mate van stijging varieert daarna sterk, maar de groei neemt over het algemeen af tot het tweede kwartaal van 2023, waar de mediane vraagprijs ongeveer hetzelfde was ten opzichte van een jaar eerder. In het derde kwartaal van 2023 neemt de mediane vraagprijs weer licht toe. De mediane vraagprijs lag in het derde kwartaal van 2023 op €466.000 ten opzichte van €454.000 een jaar eerder.

De vraagprijzen voor alle soorten woningen nam toe, de vraagprijzen voor tussenwoningen en hoekwoningen stegen het meest, namelijk met respectievelijk 4,5 procent en 4,7 procent. De mediane vraagprijs voor appartementen steeg het minste, met 1 procent, ten opzichte van het derde kwartaal in 2022.

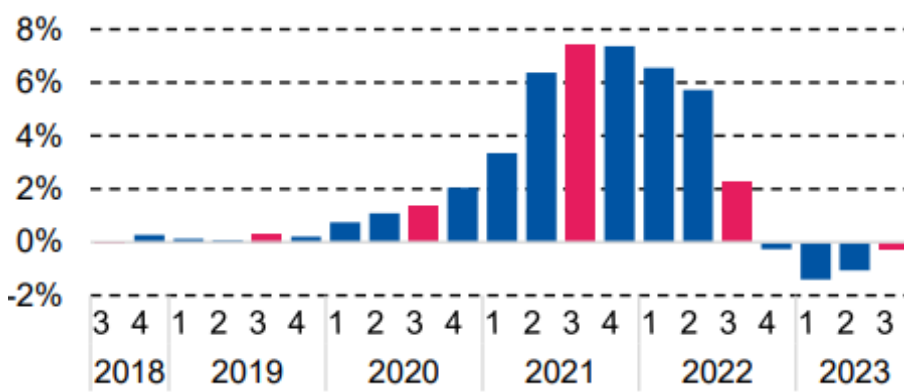
Figuur 5-2 Ontwikkeling mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Vanaf 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in het Groot Rijnmond toe te nemen (Figuur 5-3). Dat betekent dat kopers steeds meer op woningen overboden.

Het hoogtepunt van het overbieden was in het derde en vierde kwartaal van 2021. Toen was het gemiddelde verschil ongeveer 7 procent. Sinds eind 2021 is er sprake van een afname van dit verschil. In het eerste kwartaal van 2023 lag voor het eerst sinds 2018 de gemiddelde verkoopprijs iets onder de vraagprijs. Dat hebben we ook in de bovenstaande figuren gezien, waar de mediane verkoopprijs in regio Rotterdam Rijnmond gedaald is ten opzichte van het voorgaande jaar en vorige kwartaal, maar de mediane vraagprijs (nog) niet.

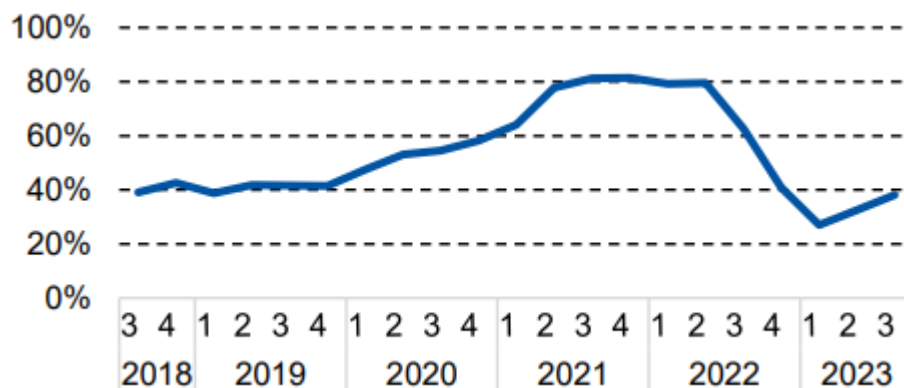
Figuur 5-3 Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



Desondanks worden er wel degelijk woningen boven de vraagprijs verkocht. Dat is te zien in Figuur 5-4. Dat proces van overbieden was ook in 2018 al merkbaar. Op het toppunt, wat begon in het tweede kwartaal van 2021, werd circa 80 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Dit percentage van 80 procent bleef een jaar lang de norm in de regio.

Het laagste punt lag in het eerste kwartaal van 2023, toen het percentage overboden woningen daalde naar circa 30 procent. Vanaf dit moment stijgt het percentage weer: in het derde kwartaal van 2023 werd 40 procent van de woningen overboden.

Figuur 5-4 Percentage woningen boven de vraagprijs verkocht per kwartaal. 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



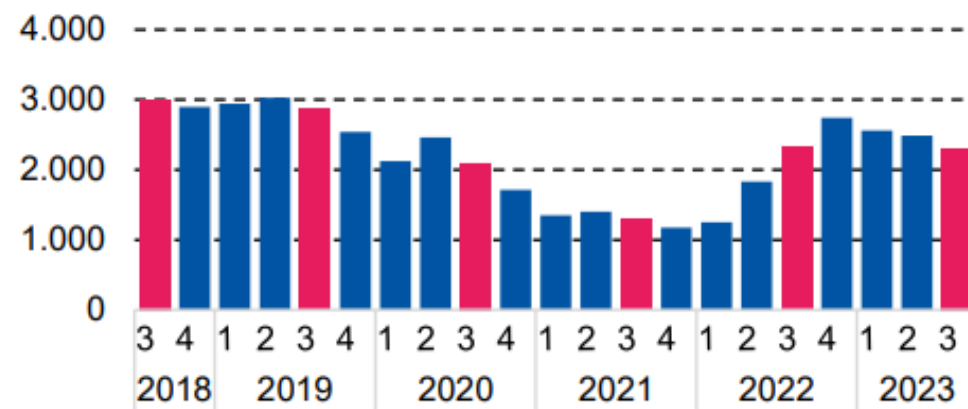
Verkoop aanbod en verkooptijd

Het aantal te koop staande woningen aan het einde van elk kwartaal en de gemiddelde verkooptijd van woningen zijn indicatoren voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn.

Sinds 2018 is een gevarieerd beeld te zien in het aantal te koop staande woningen bij de NVM-makelaars (Figuur 5-5). In 2018 en de eerste drie kwartalen van 2019 stonden er aan het einde van het kwartaal circa 3.000 woningen te koop. Vanaf eind 2019 neemt dit aantal af, met nog een enkele schommeling in het tweede kwartaal van 2020. In 2021 stonden er aan het einde van het kwartaal circa 1.200 woningen te koop. Dat is een flinke afname. Deze ontwikkeling wijst op schaarste. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 schiet het aantal woningen dat wordt aangeboden weer omhoog naar circa 2.800

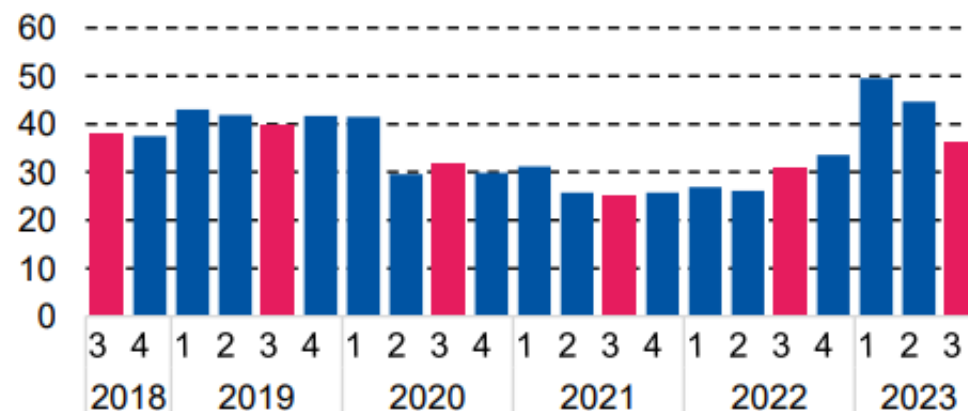
te koop staande woningen. In de kwartalen erna neemt het aantal te koop staande woningen weer licht af. In het derde kwartaal van 2023 lag het aantal te koop staande woningen ongeveer even hoog als in dezelfde periode een jaar geleden.

Figuur 5-5 Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2018Q1-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



De gemiddelde verkooptijd lag in 2018 en 2019 rond de 40 dagen, vanaf het tweede kwartaal van 2020 daalde dit naar ongeveer 30 dagen (Figuur 5-6). In het tweede kwartaal van 2021 daalde dit nog verder naar circa 25 dagen. Vanaf het derde kwartaal van 2022 ligt de gemiddelde verkooptijd weer boven de 30 dagen. In het eerste kwartaal van 2023 steeg de gemiddelde verkooptijd door naar een gemiddelde verkooptijd van 50 dagen. Sindsdien is de verkooptijd weer afgenomen.

Figuur 5-6 Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2018Q1-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



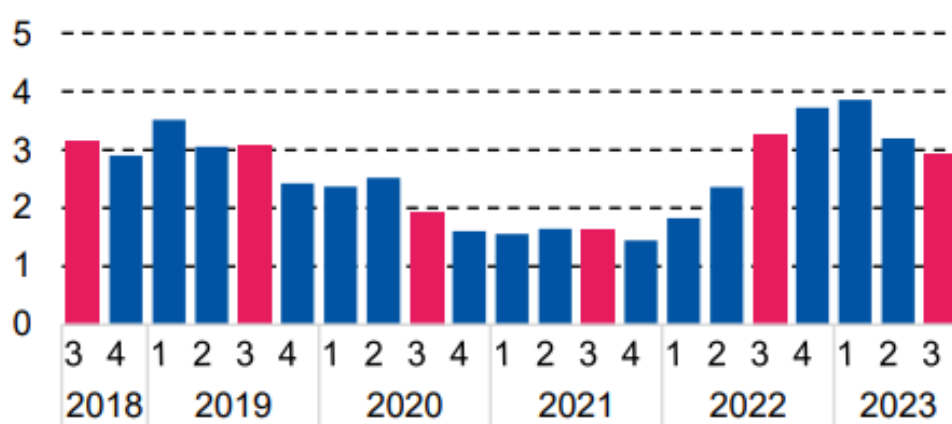
De beschreven indicatoren lijken te duiden op iets meer ruimte op de koopwoningmarkt sinds 2022. Echter, wanneer we de krapte-indicator van NVM bekijken, blijkt dat nog niet het geval te zijn.

De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 5-7). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een

evenwichtige markt. Wanneer deze naar onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

Al sinds 2018 ligt de krapte-indicator van NVM onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien een verdere afname (toename van de krapte) sinds 2018. In 2021 was de krapte-indicator richting één gezakt. In 2022, met name te zien vanaf het derde kwartaal, is de markt weer iets ruimer geworden en komt op het niveau van 2019. Maar er is nog geen sprake van ontspanning. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel. Bovendien, ten opzichte van een jaar eerder is er in het derde kwartaal van 2023 weer sprake van een iets krappere woningmarkt.

Figuur 5-7 Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). 2018Q3-2023Q3. Bron: Brainbay en NVM.



5.2 Prijsontwikkelingen

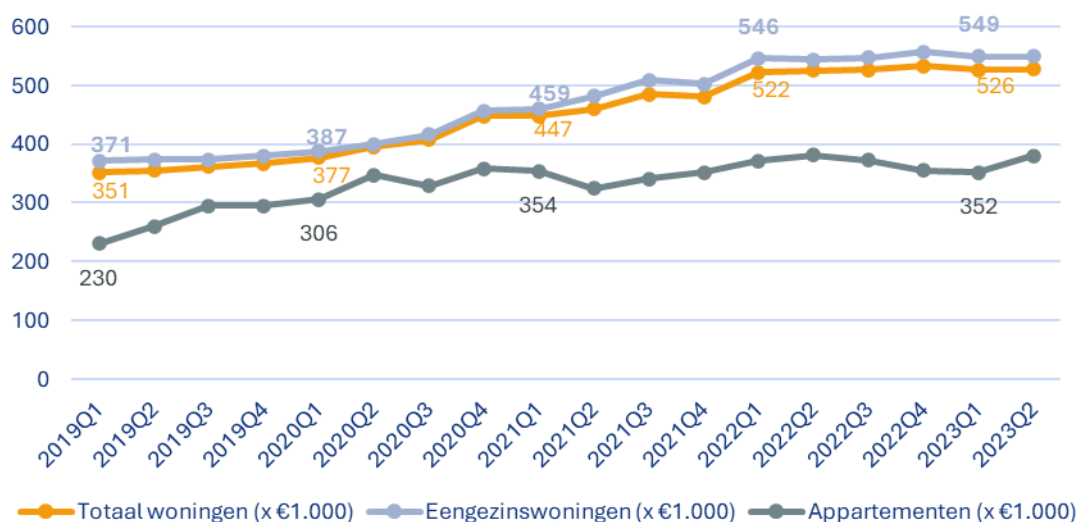
In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling in de koopsector in de gemeente Albrandswaard.

Transactieprijsontwikkeling

In Figuur 5-8 is de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs, ook wel koopsom, per kwartaal vanaf begin 2019 weergegeven. De gemiddelde koopsom nam elk jaar toe. In de onderzochte periode nam de gemiddelde transactieprijs met 51 procent toe.

In 2022 lijken de transactiepreizen te stabiliseren, en het eerste kwartaal van 2023 is een daling waarneembaar. Ondanks dat de gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen elk kwartaal hoger is dan van de appartementen, is de daling bij eengezinswoningen iets groter dan bij appartementen. De gemiddelde transactieprijs van appartementen in de gehele periode steeg met 65 procent harder, dan van eengezinswoningen (48 procent).

Figuur 5-8 Gemiddelde transactieprijs tussen 2019Q1 en 2023Q2. Bron: Calcasa, 2023; bewerking RIGO.



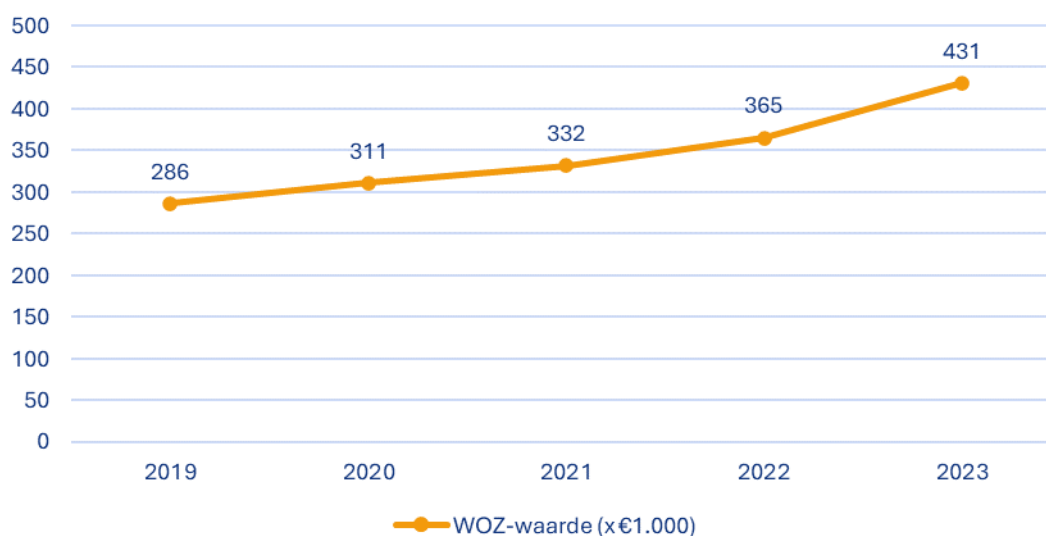
Op basis van een schatting van de marktwaarde van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard heeft ongeveer 75 procent van de woningen een waarde boven €350.000⁹. Dat betekent dat een groot deel van de woningen buiten het betaalbare koopsegment vallen.

WOZ-waardeontwikkeling

De WOZ-waardeontwikkeling ondersteunt het beeld van de stijgende prijzen in de gemeente, vooral in 2023 maakt de WOZ-waarde een grote sprong. De gemiddelde WOZ-waarde loopt altijd achter op de gemiddelde vraagprijs of transactieprijs. De WOZ-waarden gaan wel over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. De WOZ- waarde is met 51 procent gestegen in de periode tussen 2019 en 2023.

⁹ Calcasa (2023) Geschatte marktwaarde van bestaande woningen, tweede kwartaal 2023.

Figuur 5-9 Gemiddelde WOZ-waarde (x€1.000) tussen 2019 en 2023. Bron: Lokale monitor Wonen, 2023; bewerking RIGO.



5.3 Actueel aanbod

In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken.

We onderzochten het actuele aanbod op het platform Funda op peilmoment 19 oktober 2023. Het gaat om een momentopname. In Albrandswaard worden vooral grote, dure eengezinswoningen aangeboden. Er stonden op de peildatum in totaal 88 eengezinswoningen te koop in de gemeente Albrandswaard en geen appartementen (Tabel 5-1). De mediane oppervlakte van het actuele aanbod was 142 vierkante meter en de mediane vraagprijs in Albrandswaard op deze peildatum was €595.000 (Tabel 5-2).

Tabel 5-1 Aantal aangeboden koopwoningen in de gemeente Albrandswaard via Funda op 19 oktober 2023. Bron: funda; bewerking RIGO.

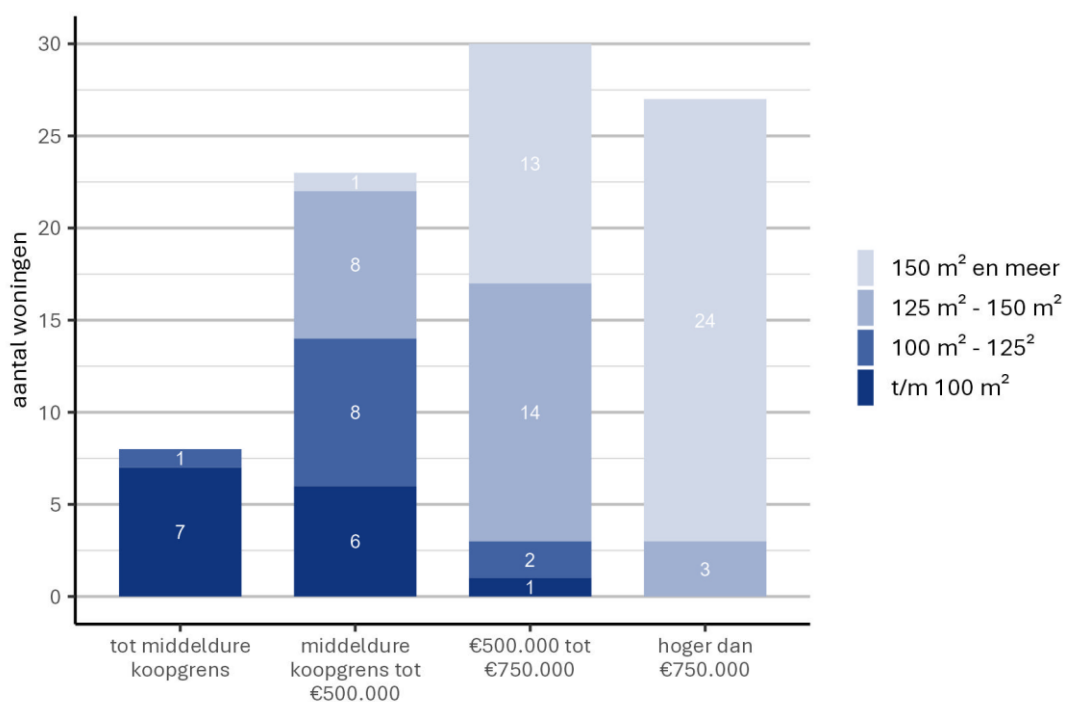
Aantal appartementen	0
Aantal eengezinswoningen	88
Totaal aantal aangeboden woningen	88

Tabel 5-2 Mediane vraagprijs, oppervlakte en vierkantemeterprijs voor aangeboden koopwoningen in gemeente Albrandswaard op 19 oktober 2023. Bron: Funda; bewerking RIGO.

Mediane vraagprijs	€ 595.000
Mediane oppervlakte	142 m ²
Mediane m ² -prijs	€ 4.061

In Figuur 5-8 is het aanbod in de gemeente naar oppervlakte en prijsklasse weergegeven. Het aanbod tot de middeldure koopgrens bestaat voornamelijk uit woningen met een oppervlakte tot en met 100 vierkante meter. In totaal worden er slechts 8 woningen met een vraagprijs tot de middeldure koopgrens aangeboden. In het segment vanaf de middeldure koopgrens tot €500.000 worden 26 woningen aangeboden, verdeeld over de diverse groottes. Woningen met een vraagprijs tussen de €550.000 en €750.000 komen het meeste voor: op het peilmoment stonden er 30 woningen aangeboden in deze prijscategorie. Dit betreffen vooral woningen met een oppervlakte van 125 vierkante meter of meer. Ook in de duurste categorie (>€750.000) is veel aanbod, dit zijn dat voornamelijk woningen van 150 vierkante meter en groter.

Figuur 5-8 Actueel aanbod van aangeboden koopwoningen naar prijsklasse en aantal kamers. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO.



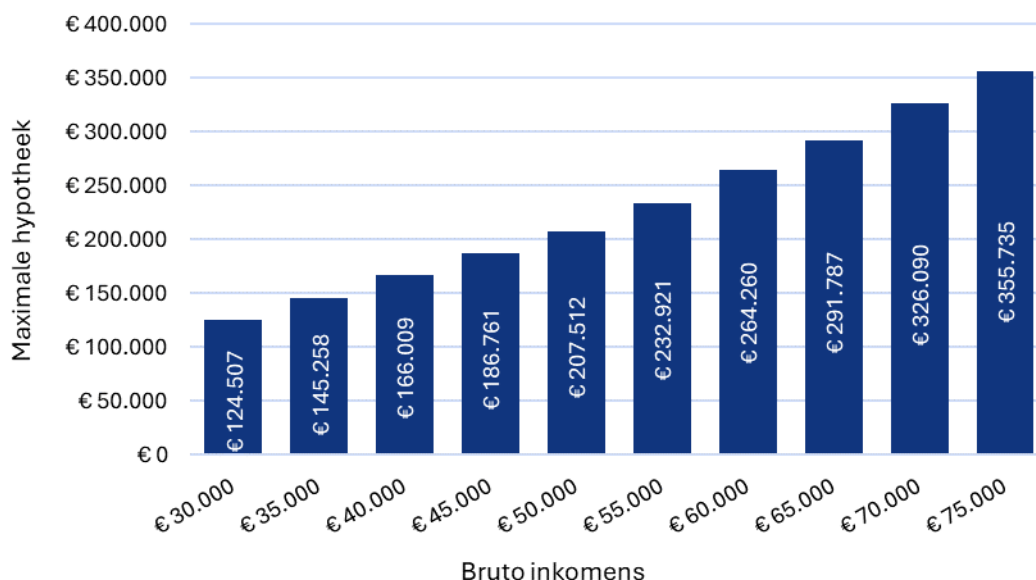
5.4 Toegankelijkheid

Om de effecten van schaarste te onderzoeken, analyseren we ook de toegankelijkheid van de koopsector voor verschillende inkomensgroepen.

Zo kijken we naar een aantal indicatieve inkomens en schetsen we welk aandeel van het aanbod toegankelijk is voor deze inkomensgroepen. We laten de primaire en secundaire doelgroep en de hoogste inkomensgroepen grotendeels buiten beschouwing. De laagste inkomensgroepen komen voor een groot deel in aanmerking voor een sociale huurwoningen. De hoogste inkomens hebben meer mogelijkheden tot hun beschikking om een woning te vinden. De middeninkomens daarentegen zullen het meeste aangewezen zijn op betaalbare particuliere huur- en koopwoningen. Er is geen vaste definitie van een middeninkomen. We hanteren in deze analyse daarom zes indicatieve middeninkomens, van laag tot hoog. In bijlage 2 worden deze toegelicht.

Vervolgens bekijken we de toegankelijkheid van de koopsector in Albrandswaard. In hoeverre is het koopaanbod in Albrandswaard betaalbaar? Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Figuur 5-9 toont de maximale hypotheek die huishoudens (onder de AOW-leeftijd) kunnen krijgen op basis van de actuele NHG-normen, waarbij wordt uitgegaan van een hypotheekrente van 4,25 procent. De maximale hypotheek varieert hierbij van ongeveer €124.500 bij een bruto jaarinkomen van €30.000 tot €355.735 bij een jaarinkomen van €75.000.

Figuur 5-9 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2023 (hypotheekrente = 4,25%).



In Tabel 5-3 is weergegeven wat de maximale lening is voor de zes indicatieve middeninkomens. In deze maximale hypotheek zijn extra kosten zoals overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten niet meegerekend. Het is echter belangrijk om op te merken dat de maximale hypotheek niet de enige financiële mogelijkheden van huishoudens bepaalt. Ook spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn van invloed. Koopstarters hebben vaak weinig

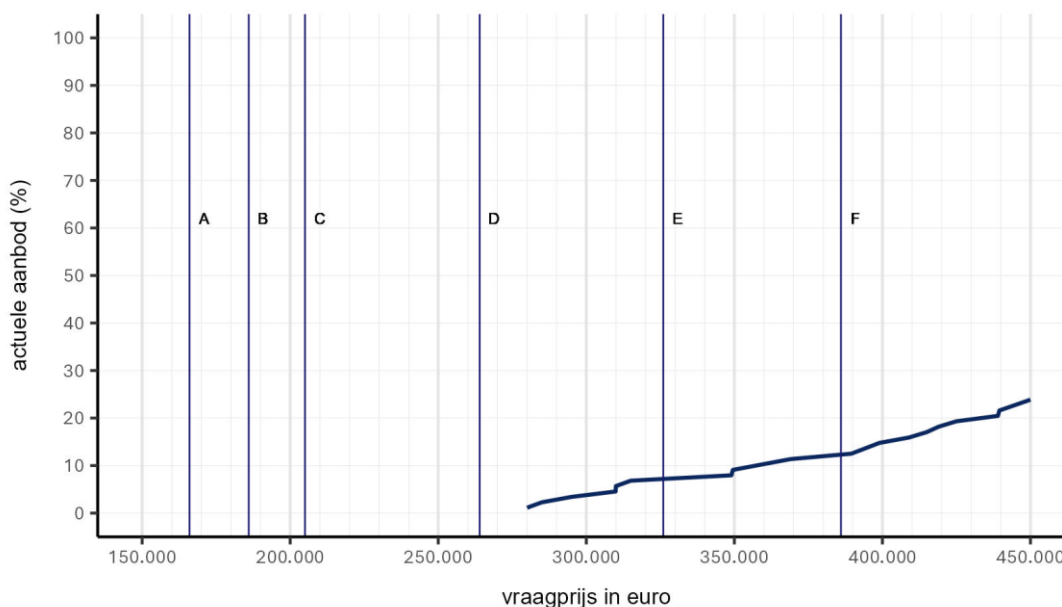
eigen spaargeld, maar kunnen mogelijk een gift van hun ouders ontvangen. Doorstromers vanuit de koopsector hebben vaak wel een eigen vermogen uit de vorige woning. In dit geval gaan we uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. De vraag is welk deel van het aanbod voor hen betaalbaar is.

Tabel 5-3 Maximale hypotheek op basis van 4,25% hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Groep	Maximale hypotheek
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	A	€ 166.000
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	B	€ 187.000
€ 48.625 (middeninkomen 1)	C	€ 207.000
€ 60.000 (middeninkomen 2)	D	€ 264.000
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	E	€ 326.000
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	F	€ 386.000

Figuur 5-10 toont een cumulatief overzicht van de vraagprijzen van de 88 koopwoningen op Funda (peildatum 19 oktober 2023). De blauwe lijn toont het percentage van woningen op Funda dat aangeboden wordt tot een bepaalde vraagprijs. Uit de figuur blijkt bijvoorbeeld dat onder de €280.000 geen aanbod is en ongeveer 10 procent van de woningen een vraagprijs heeft van € 350.000 of minder. De verticale lijnen A t/m F in de figuur komen overeen met de indicatieve middeninkomens in Tabel 5-3. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen op basis van hun maximale hypotheek. Voor elke groep is het aanbod links van de desbetreffende lijn theoretisch betaalbaar.

Figuur 5-10 Toegankelijkheid van actueel koopaanbod percentueel in gemeente Albrandswaard voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2023; bewerking RIGO.



Voor de inkomensgroepen A, B, C en D zijn er geen woningen bereikbaar in de gemeente Albrandswaard. Voor de groep hoge middeninkomens (E en F) met een jaarinkomen vanaf €70.000 is er pas enig aanbod beschikbaar, hetzij minder dan 10 procent. Voor

huishoudens met een jaarinkomen van €80.000 (2 keer modaal) is niet meer dan 10 procent van het aanbod financieel bereikbaar. Daarmee is bijna 90 procent van het koopaanbod voor hoge middeninkomens (mits zij geen spaargeld kunnen inleggen) buiten het bereik van de maximale hypotheek.

5.5 Samenvattend

Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt kunnen we ook concluderen dat de betaalbare koopmarkt zeer krap is. Het kopen van een woning in de regio Rijnmond is de afgelopen jaren steeds duurder geworden. Op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in de woningmarktregio, waar Albrandswaard deel van uit maakt, de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van stijgende prijzen, minder aanbod en kortere verkooptijden.

Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022 en begin 2023. Ook is te zien dat gedurende 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. In het eerste kwartaal van 2023 was er sprake van een kleine prijsdaling. De transactieprizen zijn lager dan een jaar daarvoor. Echter, de krapte-indicator van NVM wijst nog niet op ontspanning van de koopmarkt. Bovendien is het is nog onzeker of deze trends zich doorzetten. Cijfers over het derde kwartaal van 2023 laten juist weer toenemende krapte zien.

Dit beeld van stijgende prijzen wordt tevens ondersteund door cijfers over de transactieprijsontwikkeling en WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Albrandswaard. Laatstgenoemde is met meer dan 50 procent toegenomen tussen 2019 en 2023. De gemiddelde transactieprijs nam met 51 procent toe, die van appartementen zelfs met 65 procent.

Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod. Slechts circa 5 procent van de woningen in het actuele aanbod heeft een vraagprijs van €355.000 of minder. De mediane vraagprijs van het aanbod is € 595.000. Bijna 90 procent van koopaanbod is bovendien buiten bereik van de hoogste middeninkomens.

6 Vitale beroepen

In dit hoofdstuk onderzoeken we in welke mate er sprake is van schaarste aan inwoners met vitale beroepen en woningen voor deze beroepsgroepen in de regio Rotterdam. Voor de gemeente Albrandswaard onderzoeken we de schaarste aan personeel in het Onderwijs, de Zorg en bij Politie en in Veiligheid, zoals defensie.

Vitale beroepen

Bij de wijziging in de Huisvestingswet 2014 is er ruimte gekomen extra voorrang te geven aan woningzoekenden met *vitale beroepen*. Wat deze beroepen zijn, mag de gemeente zelf bepalen, mits er een onderbouwing van de schaarste aan (woningen voor) deze beroepen is.

Vitale beroepsgroepen worden afgebakend bij woningzoekenden met vitale beroepen die een woning zoeken in het betaalbare segment. In andere woorden we gaan er bijvoorbeeld vanuit dat artsen hun weg op de woningmarkt zelf kunnen vinden.

Daarom maken we een selectie van vitale beroepen in de sectoren Onderwijs, Zorg en Openbaar bestuur en veiligheid aan de hand van beroepsniveaus (ISCO) en op basis van een inschatting van het startsalaris van verschillende beroepsklassen. Een deel van de gespecialiseerde (ISCO4) beroepen sluiten we om deze reden uit. Daarnaast hanteren we een inschatting van het startsalaris om een uiteindelijke selectie van beroepsklassen te maken. In bijlage 3 is een uitgebreide toelichting opgenomen.

We analyseren de schaarste van de volgende selectie van beroepsklassen:

1. Pedagogische beroepen

- a. Docenten beroepsgerichte vakken Secundair onderwijs
- b. Docenten algemene vakken Secundair onderwijs
- c. Docenten Basisonderwijs
- d. Leidsters kinderopvang
- e. Onderwijsassistenten.

2. Openbaar bestuur, veiligheid en justitie

- a. Beveiligingspersoneel (BOA)
- b. Politie
- c. Brandweer
- d. Militaire beroepen (ISCO 1/2/3).

3. Zorg en welzijn beroepen

- a. Verpleegkundigen
- b. Medisch praktijkassistenten
- c. Verzorgenden
- d. Apothekerassistenten
- e. Laboranten
- f. Sociaal werkers, woonbegeleiders
- g. Fysiotherapeuten
- h. Maatschappelijk werkers
- i. Gespecialiseerde verpleegkundigen

We gaan in dit hoofdstuk in op verschillende bronnen om een zo'n compleet mogelijk beeld van de mate van krapte in de aangewezen sectoren in de regio Rotterdam te krijgen. Allereerst verzamelen we informatie over het landelijke personeelstekort. Vervolgens gaan we in op de situatie op de regionale arbeidsmarkt. De gemeente

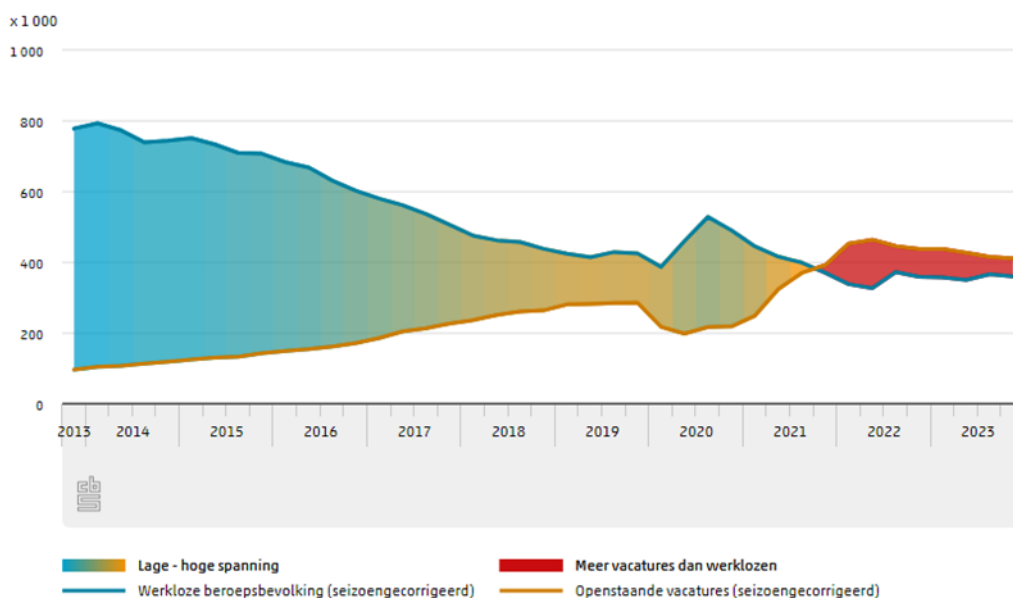
Albrandswaard behoort tot de arbeidsmarktregio Rijnmond¹⁰. Op gemeenteniveau zijn weinig gegevens over de arbeidsmarkt beschikbaar. De arbeidsmarkt functioneert in grote mate regionaal. Waar mogelijk schetsen we een beeld van de situatie op gemeenteniveau.

6.1 Landelijk tekort

Sinds de Coronapandemie, eind 2021, zijn de personeelstekorten geregeld in het nieuws. Het vierde kwartaal van 2021 markeert het punt waarop de spanning op de arbeidsmarkt zichtbaar werd: er waren voor het eerst sinds jaren meer vacatures dan werklozen¹¹.

Figuur 6-1 Spanningsindicator arbeidsmarkt. Bron: CBS, 2024

Openstaande vacatures en werkloze beroepsbevolking (seizoengecorrigeerd)



Het aantal openstaande vacatures is een goede graadmeter van krapte. Dit zijn de vacatures die open zijn blijven staan in een periode na aftrek van de gevulde vacatures. Dit aantal nam jaarlijks steeds verder toe in alle sectoren. In de periode 2020 en de eerste helft van 2021 is sprake van een dip in het aantal openstaande vacatures. Daarna nam dit aantal in Nederland wederom enorm toe. Een piek volgde in het eerste kwartaal van 2022.

6.2 Vitale beroepen

Deze toegenomen krapte doet zich in alle sectoren op de arbeidsmarkt voor. In een aantal sectoren is het personeelstekort in Nederland het grootst, zoals in de horeca, de

¹⁰ Tot deze regio behoren, in aanvulling op de gemeenten uit regio Rotterdam de gemeenten Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Zuidplas, terwijl Lansingerland er juist buiten valt (die hoort bij arbeidsmarktregio Zuid-Holland centraal).

¹¹ CBS (2024) Spanning op de arbeidsmarkt blijft even hoog.

zakelijke dienstverlening en in transport. Maar ook bij vitale beroepsgroepen, zoals in de zorg, het onderwijs en bij de politie leiden personeelstekorten tot problemen.

Figuur 6-2 Personeelstekort in het nieuws tussen 2022 en 2024. Bron: NOS; RTL Nieuws



Bij de politie is vooral in de grote steden sprake van onderbezetting en personeelstekort: 5,7 procent onderbezetting in Amsterdam en 5,1 procent onderbezetting in Rotterdam ten opzichte van de totale werkgelegenheid en tekorten van 383 agenten in Den Haag en 250 agenten in Utrecht.

In het onderwijs is sprake van grotere krapte. Volgens de Onderwijsraad was er in 2022 voor leraren in het primair onderwijs een tekort van bijna 10.000 fte (ongeveer 9,5 procent van de totale werkgelegenheid¹²). In het voortgezet onderwijs is bijna twee derde van de vacatures moeilijk vervulbaar en is er een tekort van 3.800 fte. Daarbinnen is er veel sprake van verborgen tekorten: gaten worden opgevuld met onbevoegde of ingehuurd krachten, maar het tekort wordt niet structureel opgelost. In de steden Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht en Almere zijn de tekorten het grootst. In de G5 is het totale tekort in het primair onderwijs 15,2 procent van de werkgelegenheid, in de rest van Nederland is dit 8,5 procent. In de gebieden rond de grote steden is het tekort ook hoger dan gemiddeld.

Ook in de zorg zijn de openstaande vacatures alleen maar toegenomen en in sommige beroepsgroepen zelfs bijna verdubbeld sinds 2018. De krapte is het grootst in de verpleging, verzorging en thuiszorg. Naar verwachting is er in 2032 een tekort van 137.000 zorgmedewerkers. Ook speelt met name in de zorg en het onderwijs de uitstroom van personeel een rol in de toenemende tekorten, bijvoorbeeld vanwege de hoge werkdruk¹³. Van de nieuwe zorgmedewerkers heeft 40 procent de zorg na twee jaar alweer verlaten.

Andere groepen die kampen met grote tekorten zijn in de kinderopvang en bij de brandweer. Vanwege een dreigend tekort aan brandweerlieden, is de Veiligheidsregio

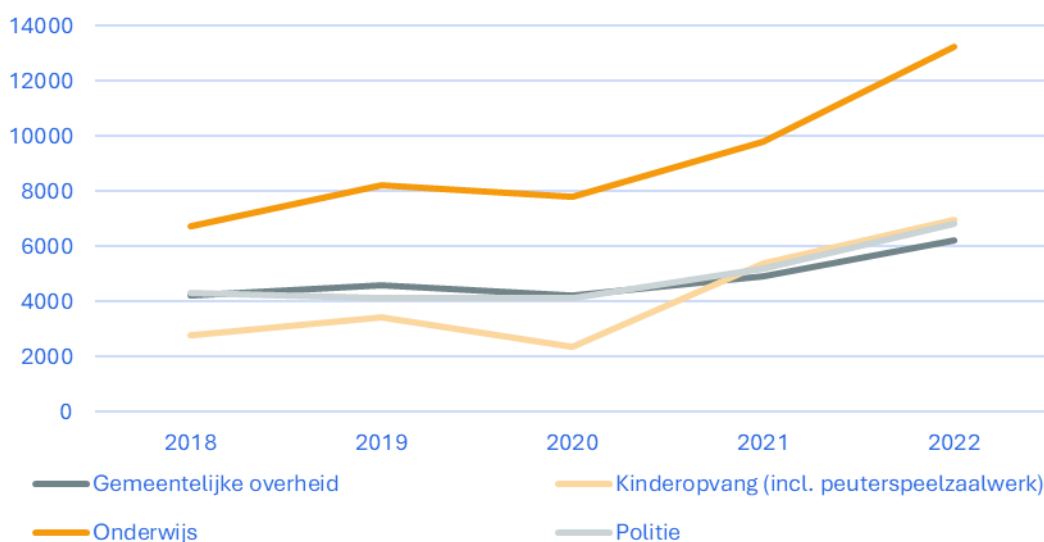
¹² Onderwijsraad (2023) Schaarste schuurt

¹³ Een Vandaag (2023) Waar is iedereen gebleven? En andere vragen over blijvende personeelstekorten beantwoord.

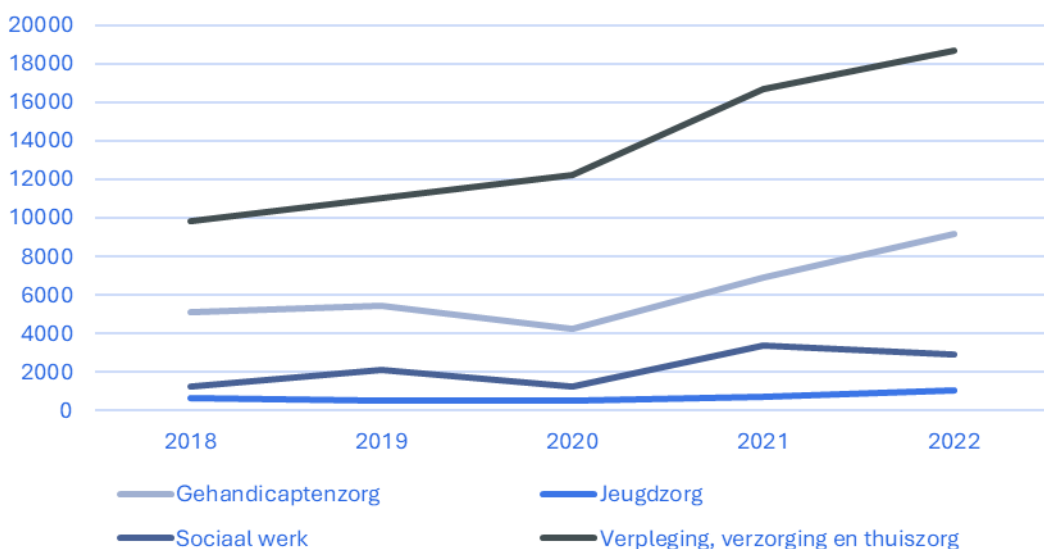
Rotterdam een campagne gestart om vrijwilligers te zoeken. Het zou gaan om tientallen brandweerlieden die het korps moeten versterken.¹⁴

Kijken we wederom naar de trend van het aantal openstaande vacatures in de sectoren onderwijs en kinderopvang, gemeentelijke overheid (waaronder veiligheid) en politie, en in verschillende delen van de zorg in Nederland (Figuur 6-3 en Figuur 6-4) dan zien we in alle gevallen een stijgende trend sinds 2018. Met name in het onderwijs, waar eind 2022 ruim 13.000 vacatures openstonden, en in verpleging, verzorging en thuiszorg, waar het om ruim 18.000 openstaande vacatures ging.

Figuur 6-3 Openstaande vacatures in Nederland in Onderwijs en Veiligheid. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



Figuur 6-4 Openstaande vacatures in Nederland in Zorg en Welzijn. Bron: CBS, 2024; bewerking RIGO.



¹⁴ Rijnmond (2021) Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zoekt opnieuw vrijwilligers voor brandweer, maar eisen zijn hoog

6.3 Lokale arbeidsmarkt

Lokaal en regionaal zijn er wel verschillen in de situatie op de arbeidsmarkt en de mate van krapte. In deze paragraaf zoomen we in op de arbeidsmarkt in de Provincie Zuid-Holland, Arbeidsmarktregio en waar mogelijk de gemeente.

In Zuid-Holland is het aantal openstaande vacatures al jaren het hoogst in vergelijking met andere provincies. Dat betekent dat er sprake is van een gespannen arbeidsmarkt. In het vierde kwartaal van 2023 is er sprake van 104 vacatures per 100 werkelozen¹⁵.

In de arbeidsmarktregio Rijnmond is het aantal openstaande vacatures tevens toegenomen sinds begin 2021. Aan het einde van het vierde kwartaal van 2023 waren er circa 28.050 openstaande vacatures. Na de arbeidsmarktregio's Groot-Amsterdam en Midden-Utrecht, is het de regio met de meeste openstaande vacatures. De gemiddelde spanningswaarde is 3,01 in het vierde kwartaal van 2023. De arbeidsmarkt is iets minder krap dan een jaar eerder. De krapte in Rijnmond ligt ook iets lager dan het gemiddelde in Nederland. Toch wordt de arbeidsmarkt in de regio als 'krap' getypeerd door het UWV¹⁶.

De meeste vacatures in de arbeidsmarktregio Rijnmond staan open in de sectoren detailhandel, welzijn, groothandel en zakelijke dienstverlening¹⁷. Het aantal vacatures is sterk gestegen in de sectoren: specialistische zakelijke dienstverlening (+28%), energie (+25%), onderwijs (ondersteunend +20%), bouw (+20%) en metaalindustrie (+16%). Het aantal openstaande vacatures in de detailhandel, horeca, dienstverlening, voedingsmiddelenindustrie en ICT zijn juist meer dan 10% gedaald.

In de volgende paragraaf onderzoeken we in op de spanning in de verschillende vitale sectoren en beroepsgroepen in de arbeidsmarktregio Rijnmond.

6.4 Vitale beroepen in de regio

Om een beeld te krijgen van de mate van krapte bij de vitale beroepen in de arbeidsmarktregio Rijnmond bekijken we twee indicatoren van het UWV per beroepsklasse. De eerder beschreven spanningsindicator en de openstaande vacatures voor verschillende beroepsgroepen. In het kader hieronder worden deze indicatoren nader toegelicht. Waar mogelijk worden deze aangevuld met verdiepende gegevens over een beroepsgroep of sector.

UWV Krapte indicatoren

Om specifiek naar de krapte op de arbeidsmarkt te kijken gebruiken we gegevens van het UWV¹⁸. Specifiek kijken we naar twee indicatoren, namelijk de spanningsindicator en naar het aantal vacatures.

Spanningsindicator

¹⁵ CBS (2024) Dashboard Arbeidsmarkt

¹⁶ UWV (2024) Dashboard Spanningsindicator

¹⁷ Rijnmond InZicht (2024) Monitor Rijnmond Werkt Door

¹⁸ UWV (2024) Arbeidsmarktdashboards: Vacaturemarkt; Spanningsindicator.

De spanningsindicator laat zien hoe groot de druk is op de arbeidsmarkt. Hoe hoger het getal, hoe hoger de spanning op de arbeidsmarkt voor werkgevers. De volgende typeringen gelden:

- **zeer ruim:** 0,06 tot 0,25;
- **ruim:** 0,25 tot 0,67;
- **gemiddeld:** 0,67 tot 1,50;
- **krap:** 1,50 tot 4,00;
- **zeer krap:** 4,00 tot en met 16,00.

Vacatures

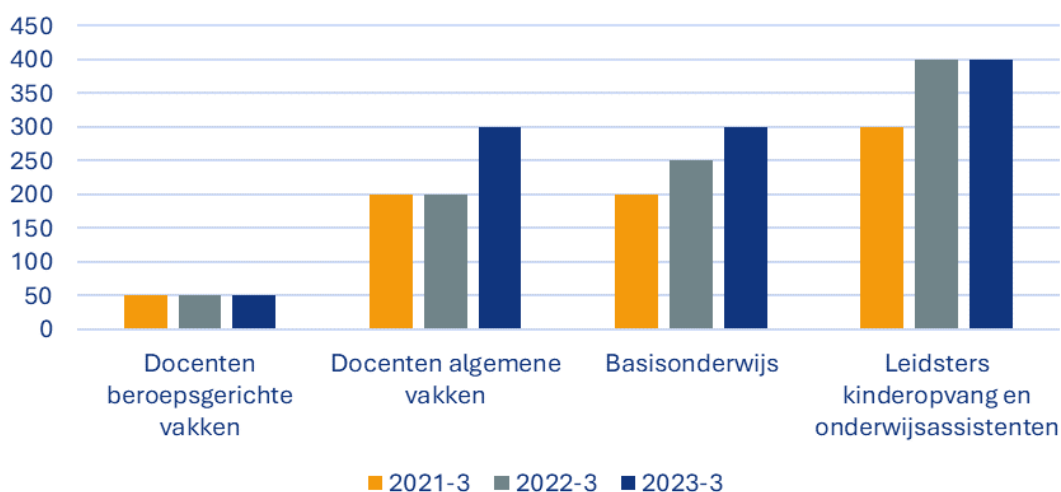
- **Openstaande vacatures:** het totaal aantal geschatte vacatures dat open staat aan het eind van een kwartaal (**afgerond op 50-tallen**).

Onderwijs

In de arbeidsregio Rijnmond (minus Rotterdam) wordt gesproken van een tekort aan leraren in het voortgezet onderwijs en schoolleiders van 6,9 procent ten opzichte van de werkgelegenheid. In het basisonderwijs gaat het zelfs om 13,6 procent ten opzichte van de werkgelegenheid.

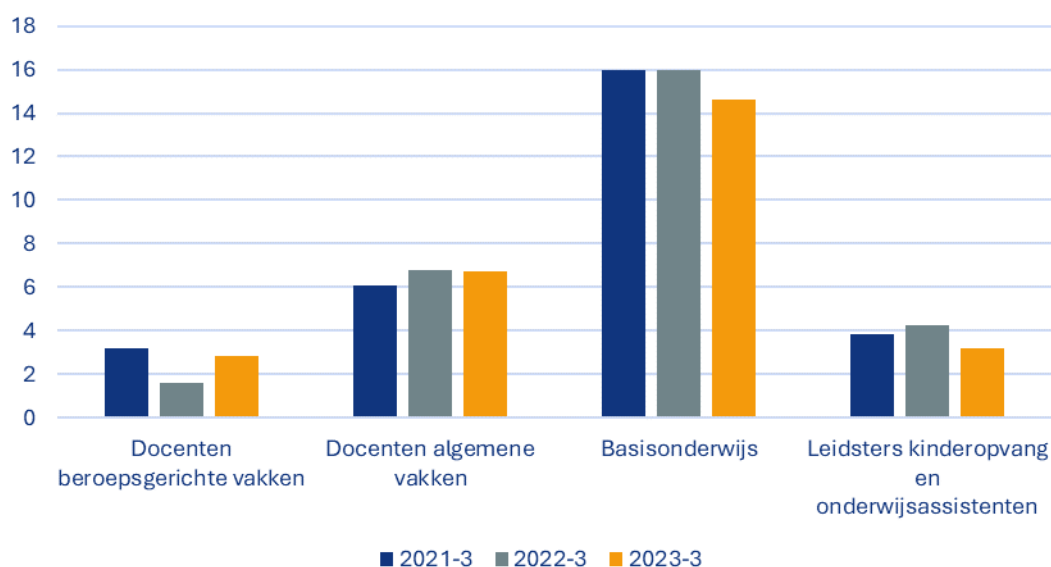
Voor docenten in het voortgezet onderwijs, in het basisonderwijs en in de kinderopvang is het aantal openstaande vacatures toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2021. In de beroepsgroepen in de kinderopvang en onderwijsassistenten is het aantal openstaande vacatures het hoogst (zie Figuur 6-5).

Figuur 6-5 Aantal openstaande vacatures per kwartaal naar beroepsgroep. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Samengevat, is in het onderwijs de arbeidsmarkt in de arbeidsregio Rijnmond met name zeer krap voor docenten in het basisonderwijs en (in iets mindere mate) voor docenten in het voortgezet onderwijs die algemene vakken geven. Wanneer de spanningsindicator boven 1,5 uitkomt, is er sprake van een krappe arbeidsmarkt, dus ook voor de andere twee beroepsgroepen is de arbeidsmarkt krap te noemen (Figuur 6-6).

Figuur 6-6 Spanningsindicator UWV voor pedagogische beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Politie en veiligheid

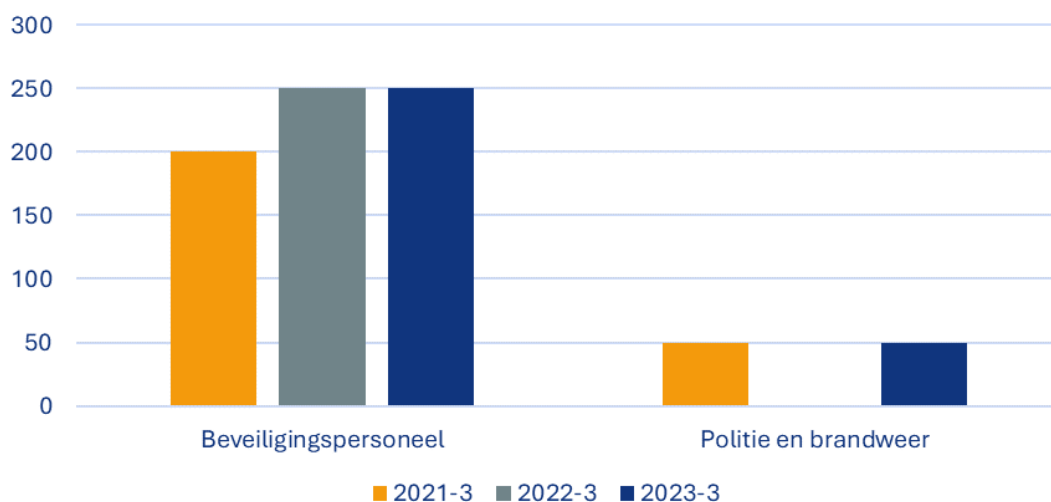
Bij de politie worden andere regionale eenheden gehanteerd, die ook effect hebben op de arbeidsmarkt in de regio Rijnmond. De gemeente Albrandswaard valt in de regionale eenheid Rotterdam¹⁹. In de politieregio Rotterdam geldt een tekort van 304 fte, waarvan 84 fte bij de regionale recherche en 220 fte bij de basisteams en districtsrecherche²⁰.

Op basis van gegevens van het UWV is geen goed zicht te krijgen op de situatie bij defensie. Wel blijkt er ook in grote mate sprake te zijn van tekorten aan beveiligingspersoneel en in mindere mate bij politie en de brandweer (Figuur 6-7 en Figuur 6-8). Al blijven het aantal openstaande vacatures min of meer gelijk in de beveiliging en bij de politie en brandweer in de regio Rijnmond, de arbeidsmarkt wordt voor deze beroepsgroepen als ‘krap’ getypeerd.

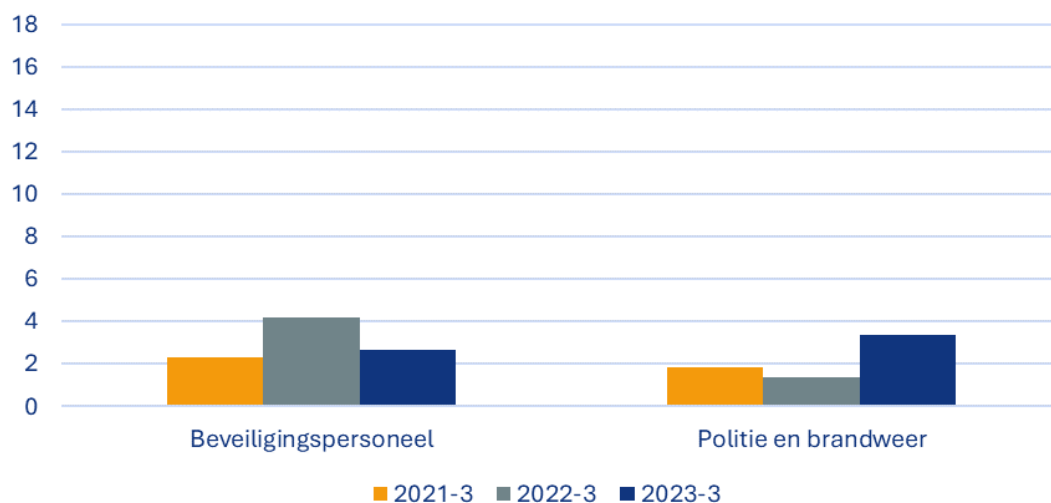
¹⁹ Alblasserdam, Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan den IJssel, Dordrecht, Goeree-Overflakkee, Gorinchem, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Hoeksche Waard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Molenlanden, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vijfheerenlanden, Vlaardingen, Voorne aan Zee, Zijndrecht.

²⁰ NOS (2023) Tekorten bij politie houden nog jaren langer aan dan gedacht.

Figuur 6-7 Aantal openstaande vacatures per kwartaal naar beroepsgroep politie en veiligheid. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Figuur 6-8 Spanningsindicator UWV voor politie en veiligheid. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



Zorg

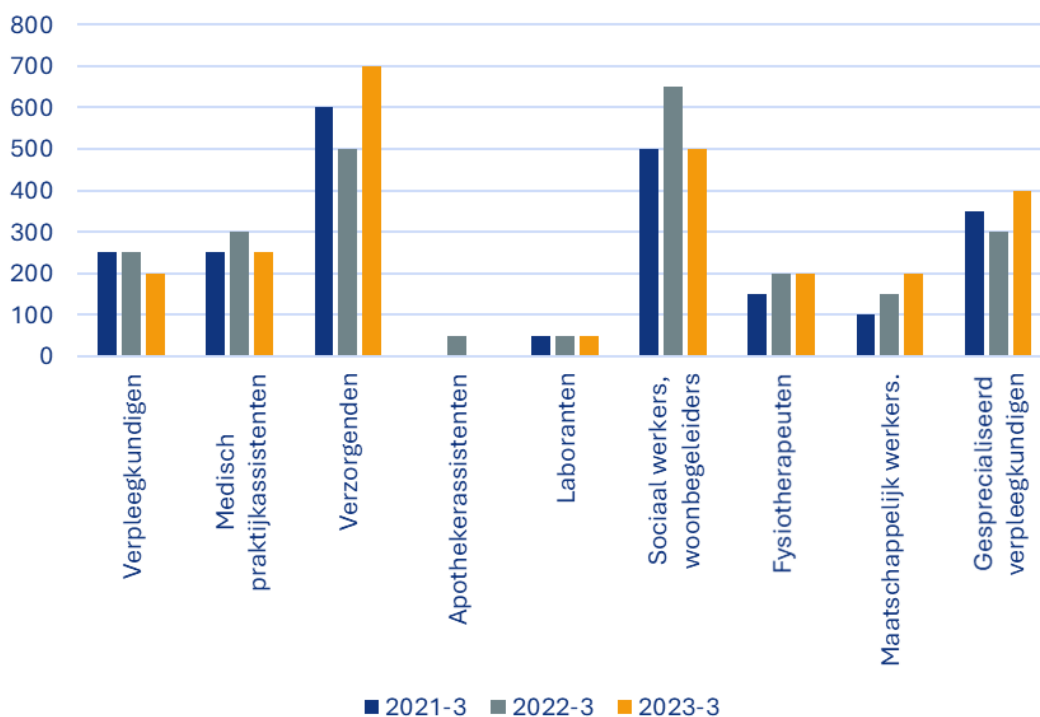
In het eerste kwartaal van 2023 werkten 91.200 medewerkers in zorg en welzijn in regio Rotterdam-Rijnmond, dit is een toename van 2 procent ten opzichte van 2022. Toch is sprake van een tekort in deze sector in de regio Rijnmond volgens het prognosetabel arbeidstekort in de zorg en welzijn sector (Tabel 6-1). Met name in de branches verpleging en verzorging en de gehandicaptenzorg zijn er grote personeelstekorten in de regio Rijnmond

Tabel 6-1 Arbeidsmarkttekort naar sector in Rijnmond. Bron: Prognosemodel Zorg en Welzijn. Bron: ABF, 2023.

Werkplek	Personen tekort in 2023
Universitair medische centra	200
Ziekenhuizen en overige medisch specialistische zorg	200
Geestelijke gezondheidszorg	300
Huisartsen en gezondheidscentra	100
Verpleging en verzorging	700
Thuiszorg	200
Gehandicaptenzorg	400
Jeugdzorg	100
Sociaal werk	200
Kinderopvang	400
Overige zorg en welzijn	300

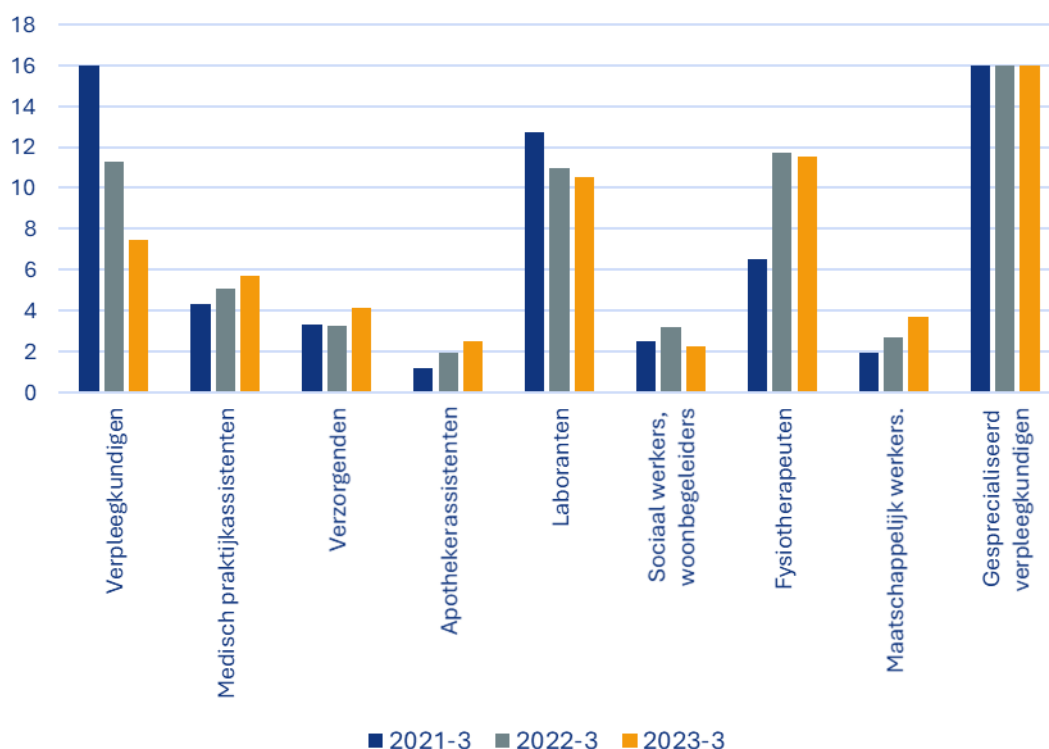
Wanneer we specifiek inzoomen op de gedefinieerde vitale beroepsgroepen in de zorg, dan is er veel vraag naar verzorgenden en sociaal werkers en woonbegeleiders. Het aantal openstaande vacatures per kwartaal zijn het hoogst voor verzorgenden, sociaal werkers en woonbegeleiders en gespecialiseerd verpleegkundigen. Voor apothekersassistenten en laboranten zijn er weinig openstaande vacatures in de regio Rijnmond (Figuur 6-9).

Figuur 6-9 Aantal openstaande vacatures per kwartaal voor zorg en welzijn beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.



De bestaande tekorten zijn vooral bij een aantal beroepsgroepen te vinden. Van de beroepsgroepen in Figuur 6-10 zijn alleen verzorgenden, apothekersassistenten, sociaal werkers en woonbegeleiders en maatschappelijk werkers krap. De rest van de beroepen zijn zeer krap. Enkel voor verpleegkundigen en Laboranten is de krapte afgenomen de afgelopen jaren. Gespecialiseerd verpleegkundigen zijn alle jaren aan de bovengrens van de krapte (16).

Figuur 6-10 Spanningsindicator UWW voor zorg en welzijn beroepen. Bron: UWV, 2024; bewerking RIGO.

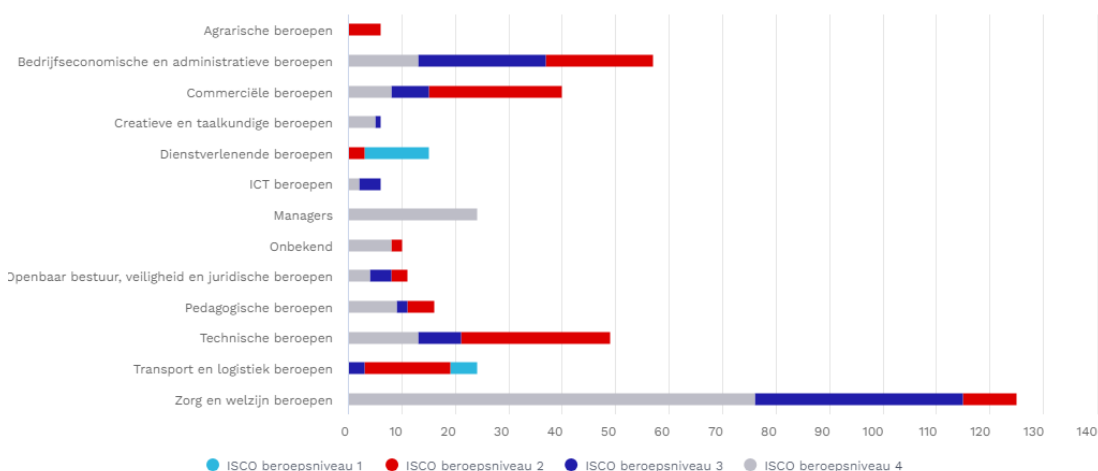


Gemeente

Op gemeenteniveau biedt het platform Arbeidsmarkt In Zicht, een samenwerking tussen Provincies en regio's, cijfers over het aantal online vacatures naar beroepsklasse en -niveau. In de gemeente Albrandswaard is in het vierde kwartaal van 2023 de meeste vraag naar personeel in de in de zorg en welzijn, gevolgd door technische, bedrijfseconomische en administratieve beroepen. Op ISCO 1 en 2-niveau valt voornamelijk de dienstverlenende sector op.

In de zorg gaat het om ruim 120 vacatures, waarvan ruim een derde gericht op beroepsniveaus 2 en 3.

Figuur 6-11 Online openstaande vacatures naar beroepsklasse en -niveau in Q42023 in de gemeente Albrandswaard. Bron: ArbeidsmarktInZicht, 2024



6.5 Schaarste aan woningen voor vitale beroepsgroepen

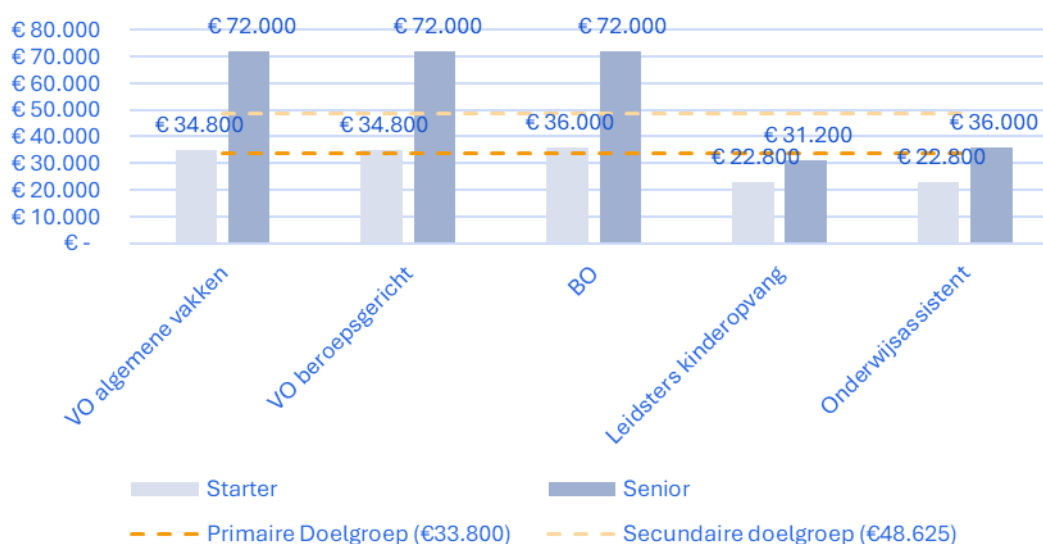
In deze paragraaf maken we een koppeling met de woningmarkt in de gemeente Albrandswaard. Hoeveel kunnen de vitale beroepsgroepen betalen voor een woning? Daarvoor gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de geselecteerde beroepsgroepen. Een tabel en toelichting is opgenomen in bijlage 3. Op basis van deze indicatie kan een inschatting worden gemaakt of zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoningen, een particuliere huurwoning potentieel betaal is en/of een koopwoning financieel bereikbaar is.

Een kanttekening is dat de mogelijkheden van personen werkzaam in een vitale beroepsgroep sterk samenhangen met de huishoudenssamenstelling (eenverdiener of tweeverdieners), hoeveel werkervaring zij hebben, of zij fulltime of parttime werken, in welke regio ze werken en, specifiek in de koopsector, hoeveel eigen spaargeld zij mee kunnen brengen. De zorgsector staat er bijvoorbeeld om bekend dat er veel parttime wordt gewerkt. Deze (fulltime) inkomensindicaties zouden dus een overschatting kunnen zijn van de mogelijkheden voor deze beroepsgroepen in de praktijk.

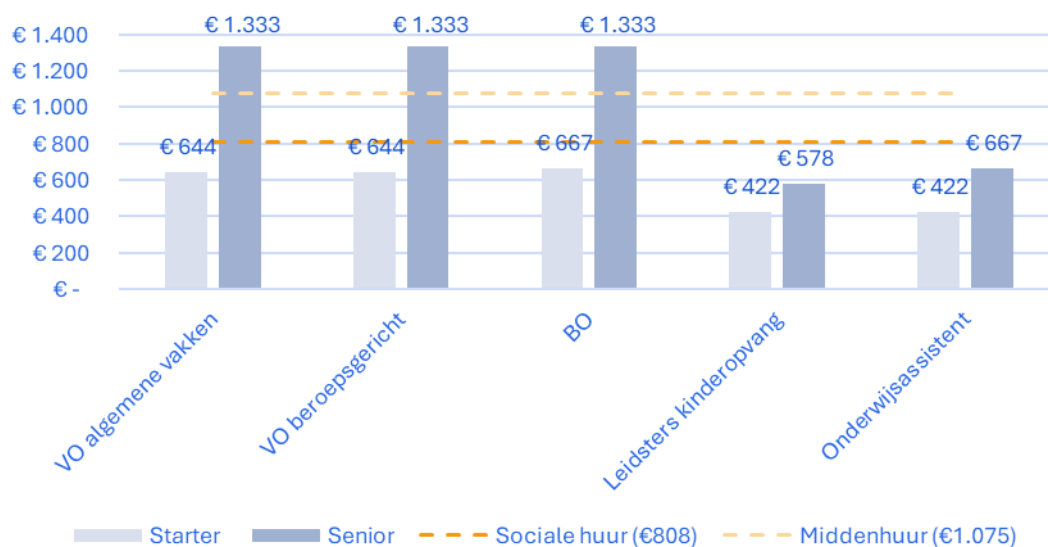
Onderwijs

In het onderwijs zijn met name medewerkers van de kinderopvang, onderwijsassistenten en startende leraren in het basis en voorgezet onderwijs afhankelijk van de sociale huursector. Met de indicatieve inkomens komen zij niet in aanmerking voor middenhuur. Daarnaast zijn hun mogelijkheden in de koopsector zeer gering. Voor meer ervaren docenten zijn er meer mogelijkheden in de vrije huur- en koopsector.

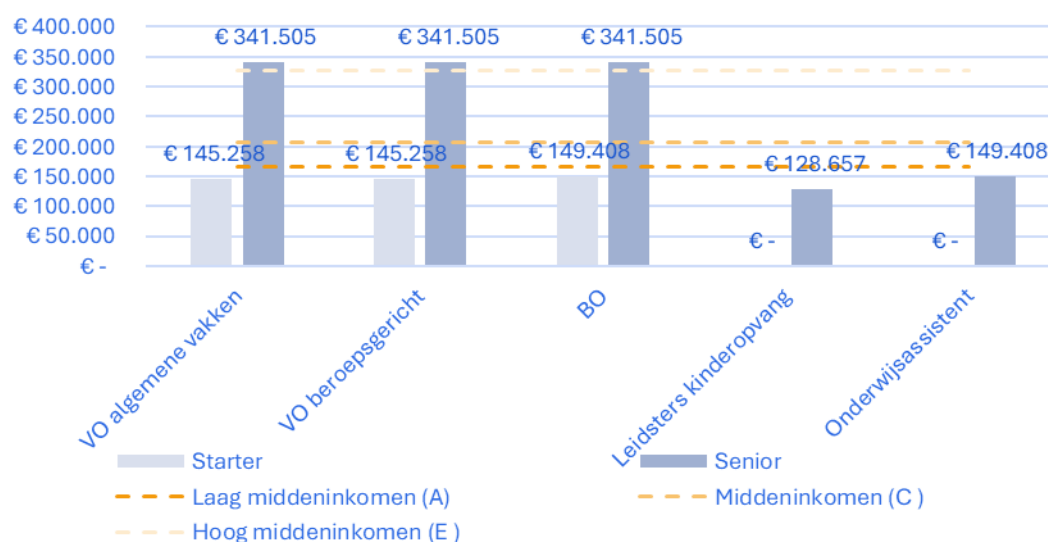
Figuur 6-12 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen onderwijs.



Figuur 6-13 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen onderwijs.



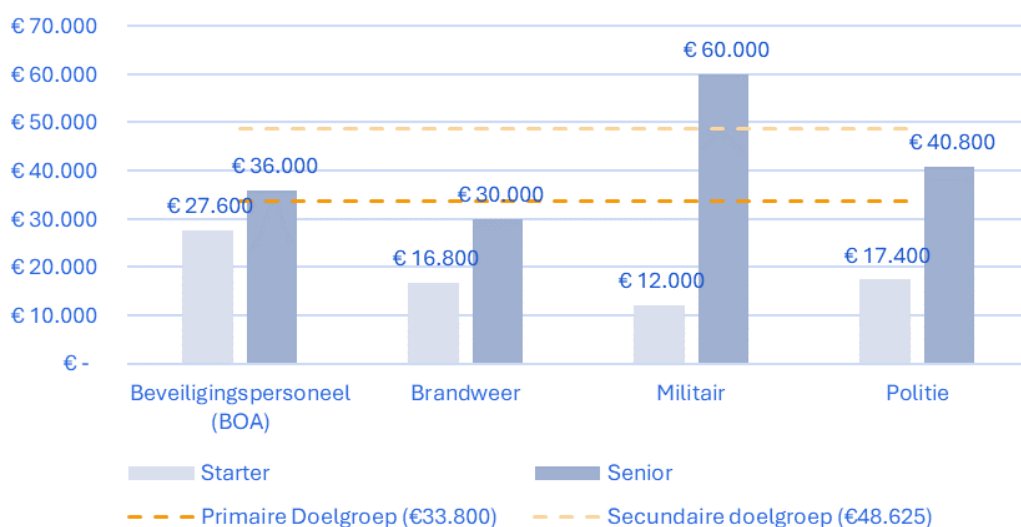
Figuur 6-14 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen onderwijs.



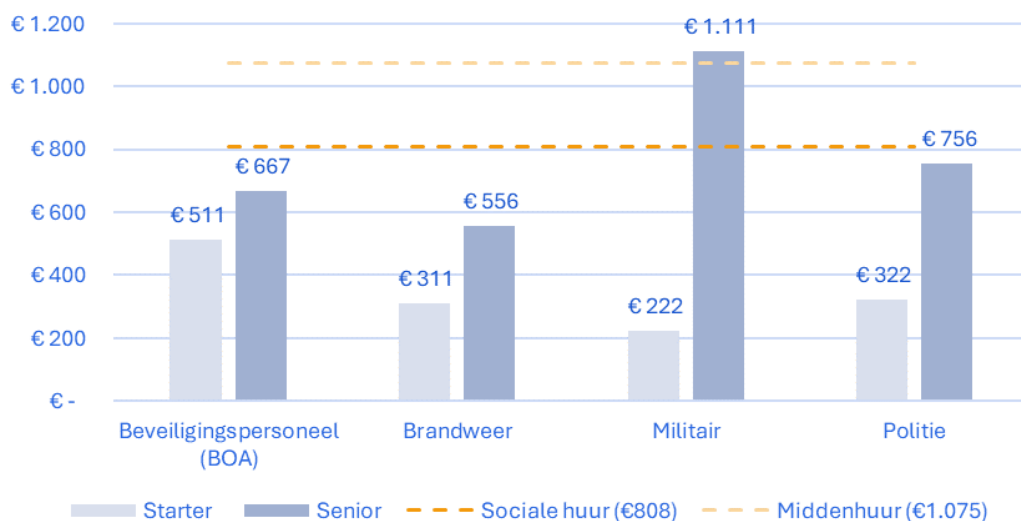
Politie en veiligheid

Voor beroepsgroepen bij politie en in veiligheid is tevens een groot deel op de sociale huursector aangewezen. Dat geldt voor zowel startende en ervaren beveiligers, brandweerlieden en agenten. De vrije huursector en koopsector zijn met de indicatieve inkomens moeilijk toegankelijk. Voor militairen geldt dat de inkomens zeer uiteenlopen, dus voor deze beroepsgroep is het lastig een inschatting te maken van hun mogelijkheden op de woningmarkt.

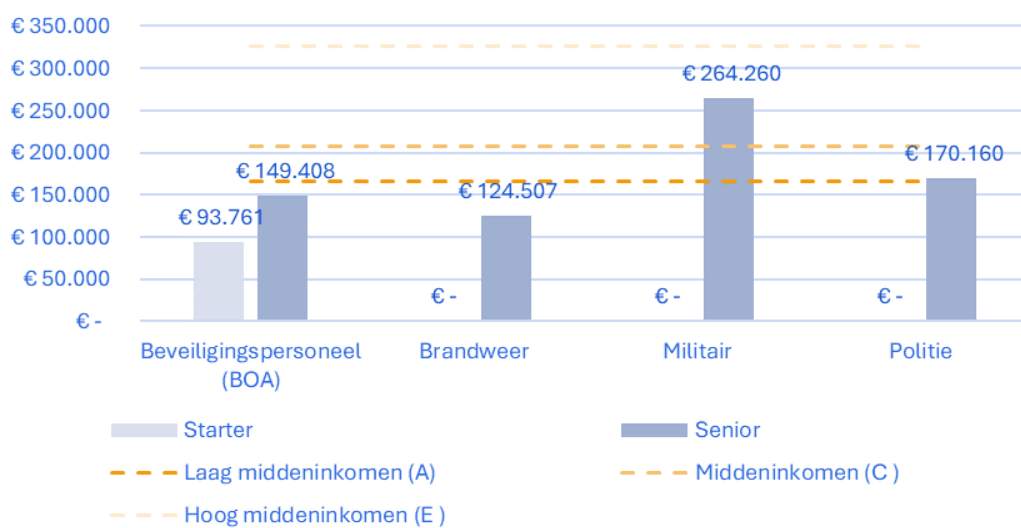
Figuur 6-15 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid.



Figuur 6-16 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid.



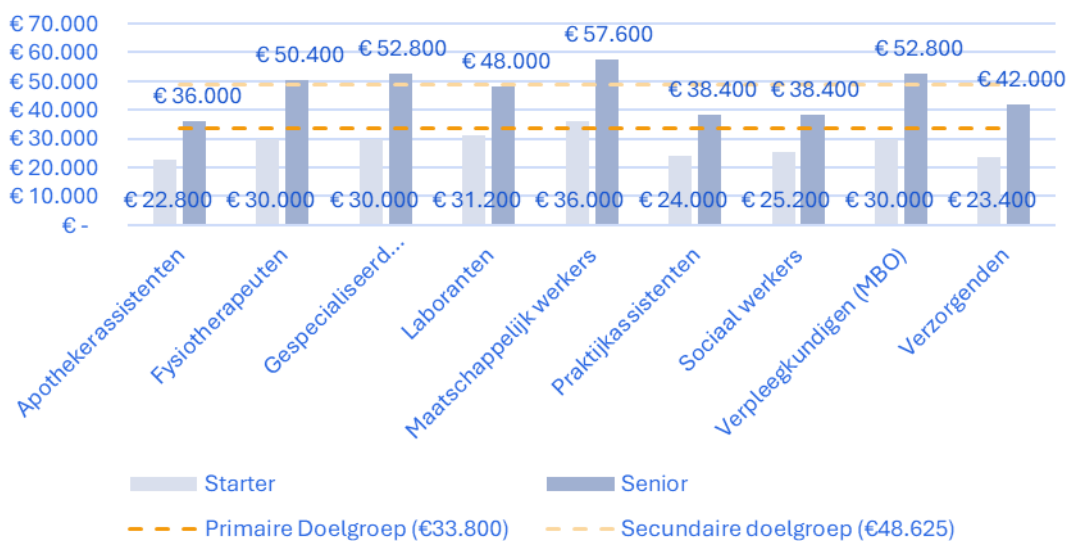
Figuur 6-17 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen openbaar bestuur en veiligheid



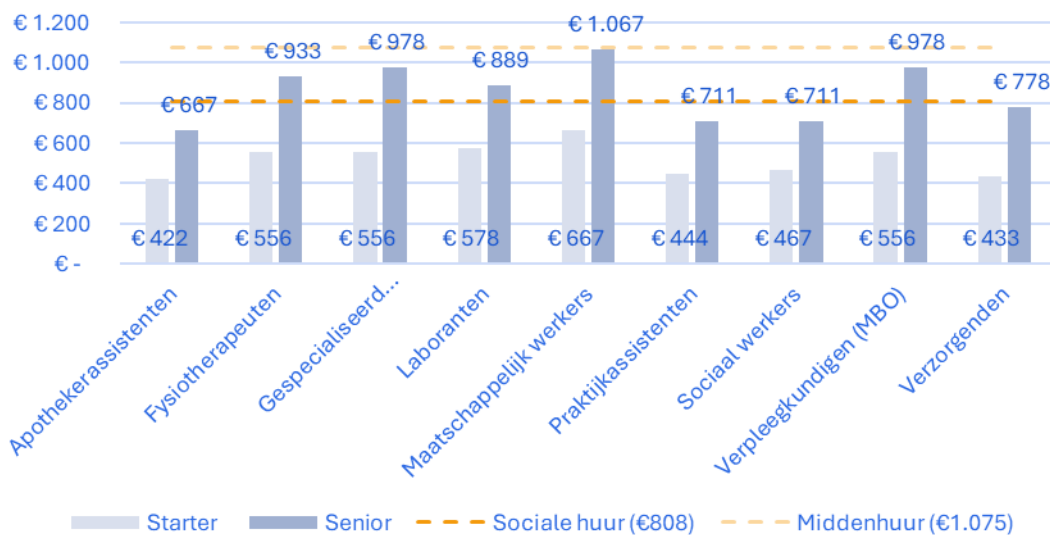
Zorg en welzijn

Tenslotte hebben we de tekorten van negen beroepsgroepen onderzocht in de sector zorg en welzijn. Een groot deel van hen valt binnen de primaire en secundaire doelgroepen. Dat geldt met name voor startende professionals in de zorg en ook de meer ervaren apothekersassistenten, medisch praktijkassistenten, sociaal werkers en woonbegeleiders en verzorgenden. Ervaren fysiotherapeuten, laboranten, maatschappelijk werkers en verpleegkundigen hebben meer mogelijkheden in de vrije huursector. Echter, de koopsector is ook voor eenverdieners met deze vitale beroepen beperkt toegankelijk.

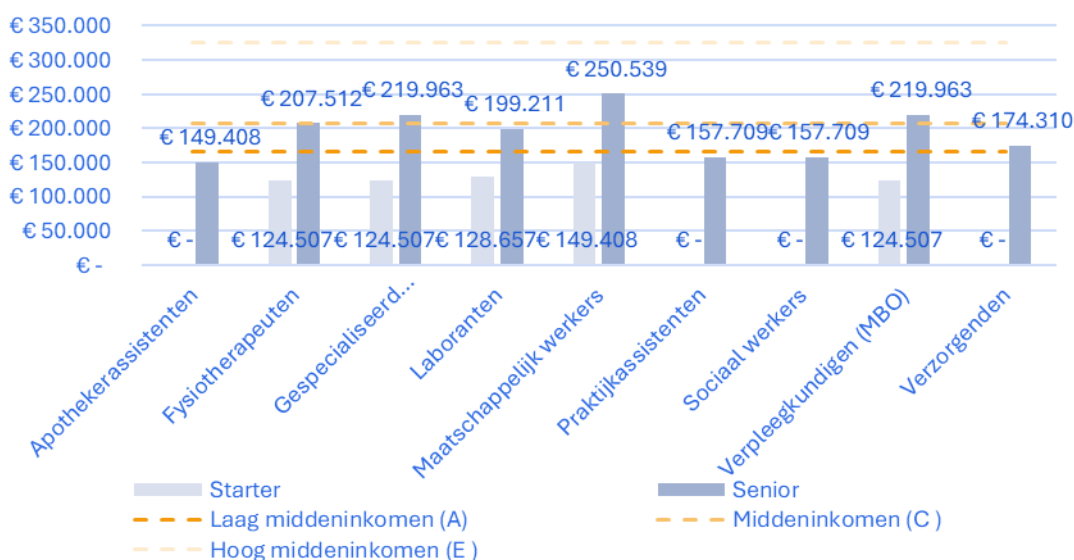
Figuur 6-18 Toegankelijkheid sociale huursector beroepsgroepen zorg en welzijn.



Figuur 6-19 Toegankelijkheid particuliere/vrije huursector beroepsgroepen zorg en welzijn.



Figuur 6-20 Toegankelijkheid koopsector beroepsgroepen zorg en welzijn.



6.6 Samenvattend

Er is duidelijk sprake van schaarste in het onderwijs en in de zorg. Regionaal is er een 'zeer krappe' arbeidsmarkt in het basisonderwijs, en in de zorg in de vraag naar (gespecialiseerd) verpleegkundigen, laboranten, fysiotherapeuten en praktijkassistenten. Er is minder zicht op personeelstekorten en krapte bij de politie, brandweer en defensie. Dat heeft zeer waarschijnlijk ook te maken met het sterke regionale karakter van deze sectoren.

Wanneer je kijkt naar de toegankelijkheid van de woningmarkt voor verschillende beroepsgroepen in het onderwijs en in de zorg, dan zijn vooral startende (eenverdieners) het meest gebaat bij voorrangverlening in de sociale huursector, zoals startende onderwijzers en verpleegkundigen, want voor de vrije huursector en koopsector zullen de mogelijkheden zeer gering zijn.

Hetzelfde geldt voor startende en ervaren professionals in de kinderopvang, praktijk- en apothekerassistenten, sociaal werkers en verzorgenden. Voor deze beroepsgroepen is de arbeidsmarkt ook 'krap' getypeerd.

Voor meer ervaren onderwijzers en, in mindere mate, verpleegkundigen is de koopsector potentieel beter financieel bereikbaar. Zij zouden dus eventueel geholpen zijn met voorrangverlening in de betaalbare koopsector.

7 Verhuizingen binnen de gemeente

Een tekort aan woningen kan het zoekgedrag van woningzoekenden beïnvloeden. Woningzoekenden zoeken vaak lokaal, maar mogelijk kijken meer woningzoekenden verder dan de eigen gemeente om hun kansen te verhogen. In dit hoofdstuk nemen we de mutaties in de sociale huursector en de koopsector onder de loep en onderzoeken de mate waarin nieuwe inwoners vanuit de eigen gemeente verhuizen of van elders uit de regio of van buiten de regio komen.

7.1 Sociale huursector

In onderstaande tabel (Tabel 7-1) zijn de verhuisbewegingen binnen de sociale corporatiehuur in de regio Rotterdam te zien voor het jaar 2022. De verhuisbewegingen van binnen naar buiten de regio Rotterdam zijn niet in de tabel weergegeven.

Tabel 7-1 Aantal verhuizingen naar gemeente van vestiging en vertrek in 2022. Bron: Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2022.

VERTREK UIT:	VESTIGING IN:													
	Rotterdam	Ridderkerk	Barendrecht	Albrandswaard	Lansingerland	Capelle aan den IJssel	Krimpen aan den IJssel	Maassluis	Vlaardingen	Schiedam	Nissewaard	Hellevoetsluis	Brielle	Westvoorne
Rotterdam	4.991	106	87	32	53	218	48	94	180	101	178	63	14	13
Ridderkerk	54	162	4	2	1	5	1	1	0	1	2	3	2	0
Barendrecht	52	7	104	4	2	2	3	1	4	0	1	0	0	0
Albrandswaard	23	6	3	57	1	1	0	0	1	1	5	2	0	0
Lansingerland	31	1	3	0	102	7	1	4	2	1	1	0	0	1
Capelle aan den IJssel	150	4	5	0	5	130	23	11	9	7	8	2	0	1
Krimpen aan den IJssel	17	5	1	0	2	5	77	0	0	3	0	1	0	0
Maassluis	25	1	0	0	1	4	0	201	15	1	1	3	0	0
Vlaardingen	75	4	3	1	2	9	2	25	385	19	11	3	1	1
Schiedam	141	5	4	2	7	18	6	23	70	332	15	5	3	4
Nissewaard	135	12	6	5	5	9	2	7	15	6	419	28	1	8
Hellevoetsluis	20	0	5	0	1	1	0	1	4	3	19	127	4	4
Brielle	3	0	0	0	0	1	0	3	1	1	4	3	22	3
Westvoorne	4	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	6	1	28
buiten regio	816	30	33	15	44	56	25	49	96	65	55	43	12	7
Totaal	6.537	343	258	118	226	467	189	421	783	542	720	289	60	70
% uit eigen gemeente	76%	47%	40%	48%	45%	28%	41%	48%	49%	61%	58%	44%	37%	40%

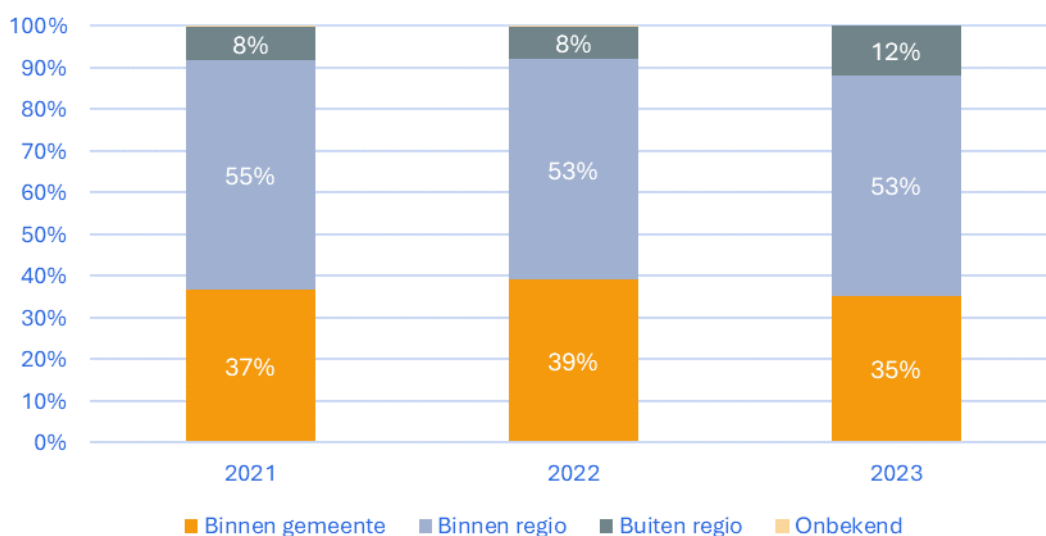
In 2022 werd 48 procent van alle aangeboden woningen in Albrandswaard verhuurd aan een woningzoekende die al in deze gemeente woonde. Nieuwe huurders van buiten de eigen gemeente komen het vaakst uit Rotterdam (27 procent) of van buiten de regio (13 procent).

7.2 Koopsector

Eenzelfde beeld voor de koopsector kunnen we schetsen aan de hand van cijfers van het Kadaster (Figuur 7-1). In 2021 kwam 37 procent van de woningkopers uit Albrandswaard en nog eens 55 procent uit de regio Rotterdam. Slechts 8 procent kwam van buiten de regio Rotterdam. In 2022 kwam relatief een iets groter deel (39 procent) van de woningkopers uit de eigen gemeente, maar bleef het aandeel kopers van buiten de regio gelijk met 8 procent. In 2023 nam het aandeel woningkopers uit de eigen gemeente af tot 35 procent en kwam een groter deel van de woningkopers van buiten

de regio Rotterdam (12 procent). Het aandeel woningkopers uit de regio bleef gelijk met 53 procent.

Figuur 7-1 Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

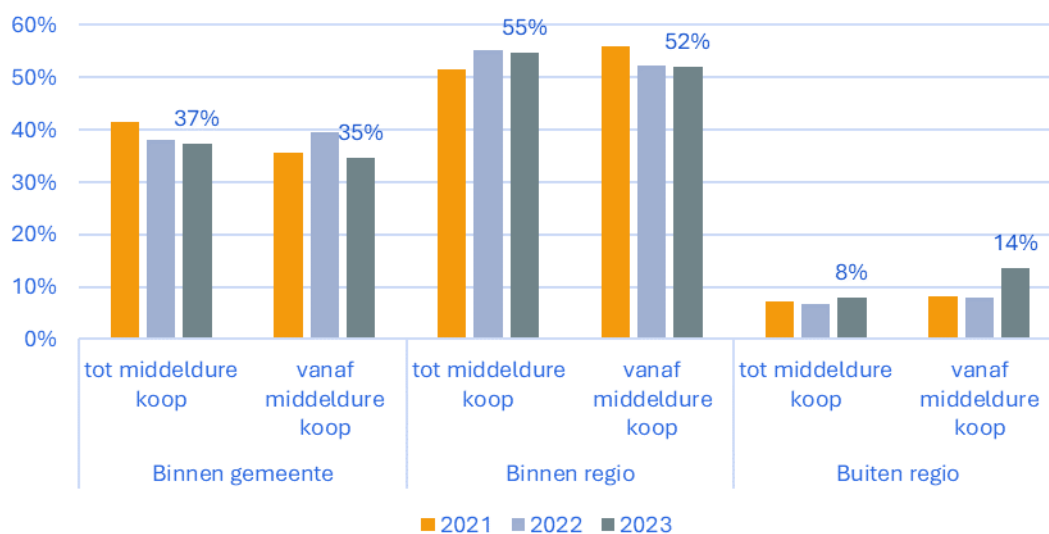


In Figuur 7-2 wordt onderscheid gemaakt tussen transacties tot en boven de middeldure kooprijsgrens²¹ (€355.000, prijspeil 2022). Er is weinig verschil in de herkomst van de kopers tussen de prijs categorieën. Het percentage kopers van een woningen tot de middeldure koopgrens uit de eigen gemeente daalt licht tussen 2021 en 2023, maar is in de hele periode vergelijkbaar met het aandeel in de prijs categorie vanaf €355.000. Woningkopers van buiten de regio Rotterdam kopen relatief gezien vaker een woning met een prijsklasse boven deze middeldure kooprijsgrens.

Een kanttekening is dat het in de periode tussen 2021 en 2023 wel om een relatief klein aantal transacties tot de middeldure kooprijsgrens gaat. In totaal betrof ongeveer 25 procent van de transacties woningen tot de middeldure kooprijsgrens. Van de overige 75 procent lag de transactieprijz boven de middeldure kooprijsgrens.

²¹ Middeldure kooprijsgrens. In 2024 is deze bijgesteld naar €390.000.

Figuur 7-2: Herkomst woningkopers in de periode 2021-2023 naar prijsklasse. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.



7.3 Samenvattend

In de sociale huursector komt in 2022 bijna de helft van de nieuwe huurders (48 procent) uit Albrandswaard. Het overige grote deel komt uit de regio Rotterdam, met name uit de gemeente Rotterdam. Ongeveer 13 procent komt van buiten de regio. In de koopsector komt ruim de helft van de kopers uit de regio Rotterdam en 37 procent uit de gemeente Albrandswaard zelf. Deze percentages zijn in de onderzochte periode tussen 2021 en 2023 stabiel. Ook zijn er geen grote verschillen waarneembaar in de herkomst van kopers in de prijscategorieën tot en vanaf de middeldure koopprijsgrens.

8 Conclusie

In deze rapportage hebben we onderzocht in welk deel van de 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.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard als schaars kan worden bestempeld. Allereerst is er krapte in de sociale huursector. Het aanbod in het middenhuursegment zeer klein. Bovendien zorgen de zeer hoge prijzen in de koopsector ervoor dat huishoudens met een lager- of middeninkomen slechts een beperkt deel van de koopwoningen potentieel kunnen betalen. Er is daarmee sprake van schaarste van betaalbare koopwoningen en negatieve verdringingseffecten, waarbij lagere inkomens te maken hebben met concurrentie van hogere inkomens en starters te maken hebben met de concurrentie van doorstromers.

Woningtekort en spanning op de woningmarkt

De gemeente Albrandswaard heeft, net als een groot deel van Nederland, te maken met een woningtekort en de krapte is zichtbaar in alle delen van de woningmarkt.

Het woningtekort voor de woningmarktregio Rotterdam is voor 2022 door de Primosprognose van ABF Research geschat op ruim 36.500 woningen, wat neerkomt op 5,3 procent van de woningvoorraad. Daarmee kampt deze woningmarktregio met het grootste woningtekort in Nederland. Er is een aanzienlijke behoefte aan meer woningen.

Een analyse van vraag en aanbod op basis van Woononderzoek Nederland (WoON2021) laat een grote krapte zien voor zowel huur- als koopappartementen en eengezinswoningen in de gemeente Albrandswaard. Bij de huursector komt de spanning het meeste voor bij de sociale huur en vrije sector tot. Bij de koopsector is de spanning juist het grootst bij woningen tot de sociale koopgrens, en in mindere mate van de sociale koopgrens tot de middeldure koopgrens.

Op basis van actuele gegevens hebben we de verschillende marktsegmenten nader onderzocht.

Sociale huursector

De sociale huursector (verhuurd door woningcorporaties) is voor een deel van de woningzoekenden niet toegankelijk door de maximale-inkomensgrens.

Het aantal verhuringen is de afgelopen jaren toegenomen van 91 in 2019 naar 121 in 2022. De mediane inschrijftijd van de nieuwe huurders gedaald tot 2,7 jaar in 2022 en is de slaagkans in de onderzochte periode ongeveer gelijk gebleven.

Desondanks laten een aantal indicatoren schaarste in en druk op de sociale huursector zien. Het aantal actief woningzoekenden is gestegen van 11.139 in 2019 naar 14.244 actief woningzoekenden in 2022. Ook het aantal reacties per woning is gestegen, van 270 reacties per geadverteerde woning in 2019 tot gemiddeld 311 reacties in 2022. Bovendien is de slaagkans is met 0,7 erg laag.

Een woning vinden in de sociale huursector is daarmee voor slechts een kleine groep woningzoekenden bereikbaar. Veel middeninkomens hebben op basis van hun inkomen geen toegang tot de sector. Daarnaast zorgt de grote vraag en het beperkte aanbod voor grote concurrentie waar die vooral voor jongere huishoudens tot gevolg heeft dat de

kansen beperkt zijn. De slaagkansen laten zien dat de krapte het grootst is voor de jongere leeftijdsgroepen (<23 en 23-34 jaar). Dat komt omdat deze huishoudens een relatief lage inschrijfduur hebben en daardoor minder kans maken op woningen die op basis van inschrijfduur toegewezen worden. Dat is het geval voor het overgrote deel van de toewijzingen in Albrandswaard

Particuliere huursector

Voor middeninkomens die niet in een corporatiewoning terecht kunnen biedt het middenhuursegment met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en de middenhuurgrens wellicht mogelijkheden. We hebben het aanbod in de particuliere huursector onderzocht. Dit is echter niet de volledige huurmarkt. Een deel van de particuliere huurwoningen wordt mogelijk onderhands verhuurd, waardoor daar moeilijk zicht op te krijgen is.

De particuliere huursector vormt het kleinste segment van de woningvoorraad. Er was geen aanbod beschikbaar via platforms Pararius en Funda, een platform voor de particuliere huurmarkt.

Wel is er enigszins inzicht te verkrijgen in de huurprijzen in de particuliere huursector in de provincie Zuid-Holland. Deze zijn hoog: sinds 2016 is de huurprijs per vierkante meter van €13 in het eerste kwartaal van 2016 naar meer dan €18 in het derde kwartaal van 2023.

De particuliere huursector is, gezien het geringe aanbod, in zeer beperkte mate een alternatief voor middeninkomens. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het middenhuursegment in de particuliere huursector zeer schaars is.

Sociale Koopsector

Tenslotte hebben we de schaarste in de koopsector onderzocht. Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de algemene prijsstijging in de sector. Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert sinds het begin van 2023 in woningmarktregio Groot Rijnmond. De mediane transactieprijs liet een daling zien voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen in 2023 – een indicatie dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM-krapte-indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het erop dat de koopmarkt in de regio Groot Rijnmond iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

In het huidige koopaanbod in de gemeente Albrandswaard is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. De gemiddelde koopsom nam elk kwartaal toe. De WOZ-waardenontwikkeling in de gemeente Albrandswaard is met meer dan 51 procent toegenomen tussen 2019 en 2023. Slechts circa 10 procent van de op Funda aangeboden woningen heeft een vraagprijs heeft van € 350.000 of minder en onder de €280.000 is zelfs helemaal geen aanbod. De gemiddelde vraagprijs op Funda is € 595.000.

Ook onderzochten we de effecten van schaarste in de koopsector door middel van de toegankelijkheid van het aanbod aan koopwoningen. De toegankelijkheid van de koopsector voor lage en middeninkomens weerspiegelt de schaarste.

Voor huishoudens met lage en middeninkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen. Deze inkomensgroepen hebben daarbij ook te maken met concurrentie huishoudens met een hoger inkomen. Voor hogere middeninkomens tot €80.000, die potentieel een woning van €386.000 kunnen financieren, is ongeveer 10

procent van het aanbod in Albrandswaard betaalbaar. Voor bijna 90 procent van de woningen komt ook deze groep, zonder eigen spaargeld, niet in aanmerking.

Net zoals in de sociale huursector, komen naar verwachting met name jongeren en starters, zonder eigen spaargeld, hierdoor in de verdringing. Een groot deel van hen zal in de doelgroep lage (midden)inkomens vallen. Bijvoorbeeld ook grotere huishoudens, zoals gezinnen, hebben potentieel meer last van schaarste en verdringing.

Doorstromers kunnen mogelijk makkelijker een stap maken op de koopwoningmarkt door overwaarde van hun woning en/of eigen geld. Er zijn uiteraard uitzonderingen. Er zijn ook starters met veel eigen geld of doorstromers die geen stap kunnen maken naar een woning passend bij hun levensfase.

Lokale binding

Tot slot is in het kader van lokale binding onderzocht of er sprake is van tekorten aan vitale beroepsgroepen in de regio en in de gemeente Albrandswaard en in hoeverre zij de effecten van de schaarste aan woningen ervaren. In de context van schaarste is ook onderzocht hoeveel inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en in welke mate nieuwe inwoners uit de regio Rotterdam of van buiten de regio komen.

Er is op de regionale arbeidsmarkt sprake van een tekort aan de vitale beroepsgroepen in het onderwijs en in de zorg. In de gemeente is het aantal openstaande vacatures in de zorg het hoogst. Met name startende werkenden in het onderwijs en de zorg kunnen de effecten van schaarste aan woningen in de sociale huursector in Albrandswaard ervaren. Ook de ervaren professionals in het onderwijs en de zorg, zoals onderwijzers en verpleegkundigen, kunnen belemmeringen ervaren door de schaarste in de betaalbare koopsector, wanneer zij een koopwoning zoeken.

Ook hebben we onderzocht in welke mate inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen en hoeveel nieuwe inwoners uit de regio of van buiten de regio naar Albrandswaard verhuizen. Daarin is gekeken naar mutaties in de sociale huursector, in de koopsector tot de middeldure koopprijsgrens en de koopsector vanaf de middeldure koopprijsgrens. In de sociale huursector komt bijna de helft van de nieuwe huurders uit de gemeente Albrandswaard. In de gehele koopsector ligt dat aandeel lager op ongeveer 37 procent in de onderzochte periode. Er is nagenoeg geen verschil tussen de herkomst van kopers in beide koopprijscategorieën is.

Bijlagen

Bijlage 1: Gedefinieerde prijsgrenzen regio Rotterdam 2018-2023

		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Huur	Sociale huur	€ 711	€ 720	€ 737	€ 752	€ 763	€ 808
	Midden huur	€ 1.000	€ 1.015	€ 1.040	€ 1.060	€ 1.075	€ 1.075
Koop	Sociale koop	€ 140.000	€ 174.000	€ 174.000	€ 181.000	€ 210.000	€ 202.000
	Middel dure koop (NHG)	€ 265.000	€ 290.000	€ 310.000	€ 325.000	€ 355.000	€ 355.000

Bijlage 2: Indicatieve inkomensgroepen

Indicatieve middeninkomens

Laag middeninkomen 1: €40.000 (1 keer modaal inkomen);

Laag middeninkomen 2: € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);

Middeninkomen 1: € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);

Middeninkomen 2: 60.000 (1,5 keer modaal);

Hoog middeninkomen 1: €70.000 (1,75 keer modaal);

Hoog middeninkomen 2: €80.000 (2 keer modaal).

Bijlage 3: Vitale beroepen

We maken een selectie van vitale beroepen in de sectoren Onderwijs, Zorg en Openbaar bestuur en veiligheid aan de hand van beroepsniveaus (ISCO) en op basis van een inschatting van het startsalaries van verschillende beroepsklassen.

Er worden in de landelijke registraties, zoals CBS, vier beroepsniveaus onderscheiden:

- **ISCO1:** Eenvoudige routinematige taken; elementair of lager onderwijsniveau vereist.
- **ISCO2:** Weinig tot middelmatig complexe taken; lager of middelbaar onderwijsniveau vereist.
- **ISCO3:** Complexe taken; middelbaar of hoger onderwijsniveau vereist.
- **ISCO4:** Zeer complexe gespecialiseerde taken; hoger of wetenschappelijk onderwijsniveau vereist.

Daarnaast gebruiken we een indicatie voor het (fulltime) bruto maandsalaris van een startende en een ervaren professional in de beroepsklassen in de geselecteerde sectoren. Op basis van deze indicatie kan een inschatting worden gemaakt op zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en/of een particuliere huurwoning of koopwoning financieel bereikbaar is. Het gaat hier om een indicatieve inschatting per beroepsgroep op basis van de Nationale beroepengids.

Tabel 0-1 Indicatieve inkomens per beroepsgroep. Bron: Nationale beroepengids, peildatum maart 2024; bewerking RIGO.

Beroepsklasse	ISCO	Starter Maandsalaris (bruto)	Senior Maandsalaris (bruto)	Starter Jaarsalaris (bruto)	Senior Jaarsalaris (bruto)
Verzorgenden	2	€ 1.950	€ 3.500	€ 23.400	€ 42.000
Apothekerassistenten	3	€ 1.900	€ 3.000	€ 22.800	€ 36.000
Laboranten	3	€ 2.600	€ 4.000	€ 31.200	€ 48.000
Medisch praktijkassistenten	3	€ 2.000	€ 3.200	€ 24.000	€ 38.400
Medisch vakspecialisten	3	-	-	-	-
Sociaal werkers, woonbegeleiders	3	€ 2.100	€ 3.200	€ 25.200	€ 38.400
Verpleegkundigen (MBO)	3	€ 2.500	€ 4.400	€ 30.000	€ 52.800
Artsen	4	-	-	-	-
Fysiotherapeuten	4	€ 2.500	€ 4.200	€ 30.000	€ 50.400
Gespecialiseerd verpleegkundigen	4	-	-	-	-
Maatschappelijk werkers	4	€ 3.000	€ 4.800	€ 36.000	€ 57.600
Psychologen en sociologen	4	-	-	-	-
Leidsters kinderopvang	2	€ 1.900	€ 2.600	€ 22.800	€ 31.200
Onderwijsassistent	2	€ 1.900	€ 3.000	€ 22.800	€ 36.000
Docenten algemene vakken secundair onderwijs	4	€ 2.900	€ 6.000	€ 34.800	€ 72.000
Docenten beroepsgerichte vakken secundair onderwijs	4	€ 2.900	€ 6.000	€ 34.800	€ 72.000
Docenten hoger onderwijs en hoogleraren	4	-	-	-	-
Leerkrachten basisonderwijs	4	€ 3.000	€ 6.000	€ 36.000	€ 72.000
Onderwijskundigen	4	-	-	-	-
Militair	1/2/3/4	€ 1.000	€ 5.000	€ 12.000	€ 60.000
Beveiligingspersoneel (BOA)	2	€ 2.300	€ 3.000	€ 27.600	€ 36.000
Brandweer	2	€ 1.400	€ 2.500	€ 16.800	€ 30.000
Politie		€ 1.450	€ 3.400	€ 17.400	€ 40.800
Overheidsambtenaren	3	-	-	-	-
Politie-inspecteurs	3	-	-	-	-
Juristen	4	-	-	-	-
Overheidsbestuurders	4	-	-	-	-