



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Focusgroepen in beeld

Gemeente Albrandswaard

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

Focusgroepen in beeld

Gemeente Albrandswaard

Oprachtgever



Contactpersoon

Jeannette Wijnmalen - Hans

Afdeling Regieteam Albrandswaard, BAR-organisatie

Tel : +31105061158, E-mail : j.wijnmalen@bar-organisatie.nl

Projectnummer

P40750

Datum

29-10-2019

Auteurs

Liselotte Hagen

Hans van der Reijden

Roland Goetgeluk

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
2	Starters	2
2.1	Albrandswaard en jonge huishoudens	2
2.2	Beeld van de starters	4
2.3	Gewenste verhuizingen starters	5
3	Ouderen	6
3.1	Ouderen in de huidige markt	6
3.2	Verhuishwensen ouderen	7

Samenvatting

Starters

- Het aantal starters lijkt voor de komende 10 jaar stabiel te blijven in Albrandswaard
- Een aanzienlijk deel van met name de jonge starters gaat momenteel buiten de gemeente wonen.
- De Albrandswaards starters betrekken, vergeleken met de rest van Nederland, vaker een koopwoning en minder vaak een huurappartement.
- Er zijn momenteel 550 starters opzoek naar een woning (willen binnen 2 jaar verhuizen).
- Ruim de helft van deze starters wil in Albrandswaard blijven wonen.
- Starters willen vaker een huur appartement dan we zagen binnen de werkelijk betrokken woningen door starters in de afgelopen jaren. Hier lijkt sprake van een te beperkt aanbod. Ook is betaalbaarheid een belangrijk knelpunt.

Ouderen

- Het aantal ouderen neemt de komende 10 jaar toe.
- Het overgrote deel van de ouderen blijft wonen in de woning waar men nu woont.
- Ongeveer 10% wil graag de komende 2 jaar verhuizen (250 huishoudens).
- Voor ouderen is bij een verhuizing een appartement het meest populaire woningtype (zowel huur als koop).

Betekenis voor het woningmarktprogramma (advies RIGO)

Al blijft het merendeel van de ouderen wonen in de woning waar men woont is er toch ongeveer 10% dat wenst te verhuizen naar meestal een geschikt appartement. Voor de toekomst zal deze vraag alleen maar toenemen. Het bouwen voor deze groep strekt dus tot de aanbevelingen. De vrijkomende woningen zullen vooral, als het gaat om de enigszins koopsector, betrokken worden door gezinnen (ook van buiten de gemeente). Voor bijvoorbeeld starters zullen deze woningen minder geschikt zijn (prijsniveau).

Het aantal starters zal in de toekomst niet sterk toenemen. Echter zien we dat er een grotere groep is dat in Albrandswaard wil blijven wonen dan in werkelijkheid plaatsvindt. Om aan deze wens tegemoet te komen lijkt vooral de betaalbaarheid van de woningen van belang.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Albrandswaard is momenteel bezig met het opstellen van het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Afgelopen maanden heeft RIGO ten behoeve van het programma cijfermatig onderzoek gedaan. Daarnaast ondersteunde RIGO de gemeente bij het maken van beleidskeuzes. Nu heeft de gemeente aan RIGO gevraagd meer inzicht te bieden in de omvang van de focusgroep (starters en ouderen). In deze memo wordt inzicht gegeven in de omvang van deze focusgroepen met betrekking tot (potentiële) verhuisc bewegingen en hun woonvoorkeuren.

Methode onderzoek

Voor het in beeld brengen van de focusgroepen hun verhuisc bewegingen en verhuisc wensen is gebruik gemaakt van CBS gegevens, de provinciale prognose en het Woon-Onderzoek Nederland (WoON). Om betrouwbare uitspraken te kunnen doen is dit WoON “herwogen” om de woningmarkt in Albrandswaard te simuleren. Input hiervoor zijn referentierespondenten uit het WoON en lokaal specifieke data van het CBS over Albrandswaard (over huishoudenssamenstelling, inkomen, vermogen, eigendomssituatie, woningtype en bouwjaar). Door middel van deze techniek kunnen we meer betrouwbare uitspraken doen voor de hedendaagse situatie op de Albrandswaardse woningmarkt.

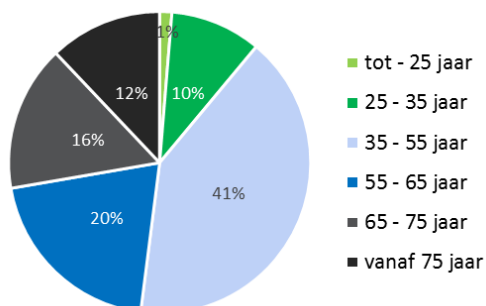
2 Starters

Onder starters verstaan we personen die geen zelfstandige woning achterlaten. Het gaat hier vooral om de groep jongeren die het ouderlijk huis verlaat. In mindere mate ook mensen na bijvoorbeeld een scheiding.

2.1 Albrandswaard en jonge huishoudens

Momenteel is 11% van het aantal huishoudens in Albrandswaard jonger dan 35 jaar. Hiervan is het merendeel een huishouden tussen de 25 en 35 jaar (1.005 huishoudens). De groep onder de 25 jaar is relatief klein (135 huishoudens). Dit betekent uiteraard niet dat er niet veel meer jonge inwoners zijn tot 25 jaar, maar dat er maar een beperkt deel ook een zelfstandig huishouden in Albrandswaard heeft gevormd (een woning heeft).

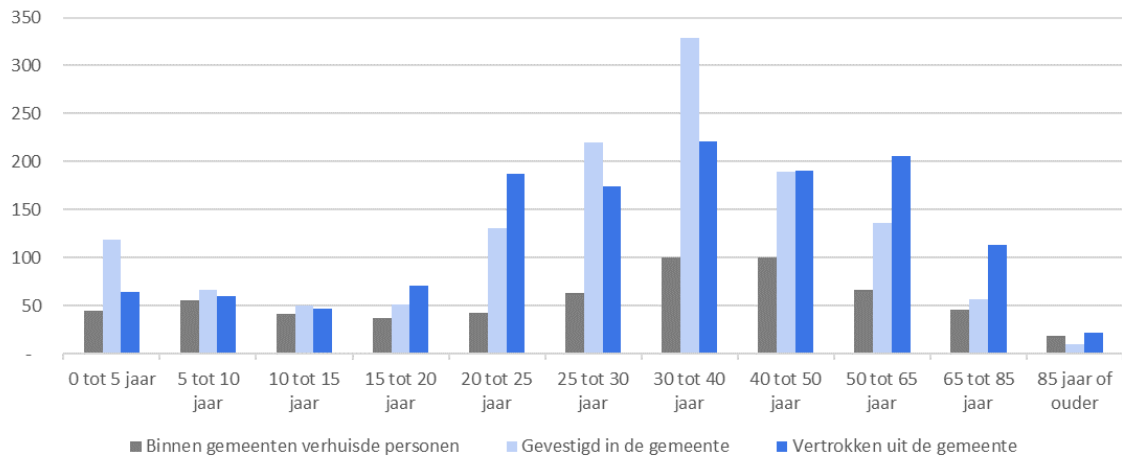
figuur 2-1 Huishoudens Albrandswaard naar leeftijd



Van de groep jongeren tot 25 jaar zijn de afgelopen jaren meer personen uit Albrandswaard vertrokken dan er zijn komen wonen (een vertrekoverschot). Het aantal jongeren dat binnen

de gemeente verhuisd (een woning vindt) is ongeveer 45 personen per jaar. Dit is dus een kwart lager dan het aantal jongeren dat de gemeente verlaat.

figuur 2-2 Migratie Albrandswaard naar leeftijd (aantal per jaar)

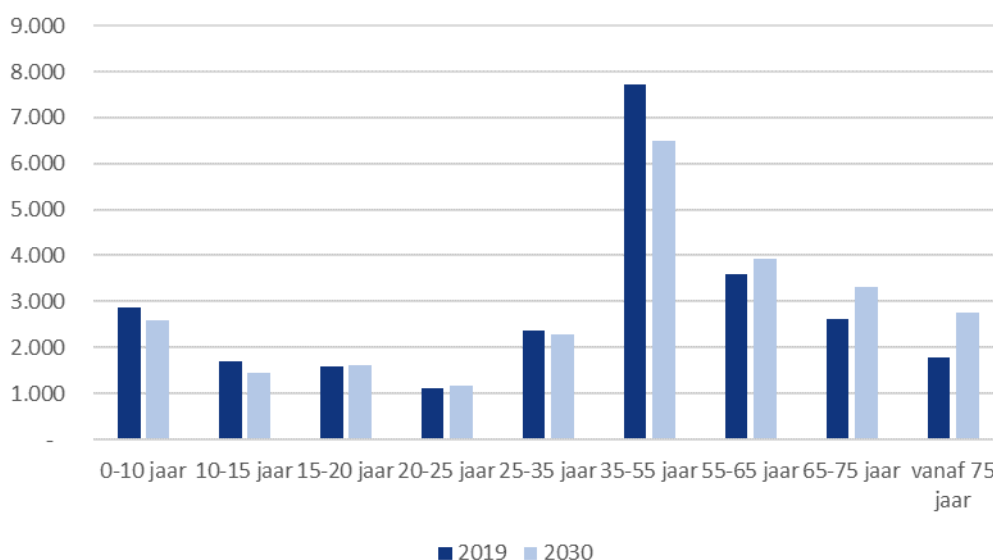


Uit de bevolkingsprognose van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het aantal jonge mensen (personen 20-25 en 25-30) niet verder zal stijgen, maar redelijk stabiel zal blijven.

Uiteraard is voor de woningmarkt in Albrandswaard niet het aantal personen maar het aantal zelfstandige huishoudens uiteindelijk van belang. Ook hier is een prognose voor gemaakt. We zien ook hier een redelijk stabiel beeld. Ofwel dat tot 2030 zien we geen toename van het aantal huishoudens in deze groep.

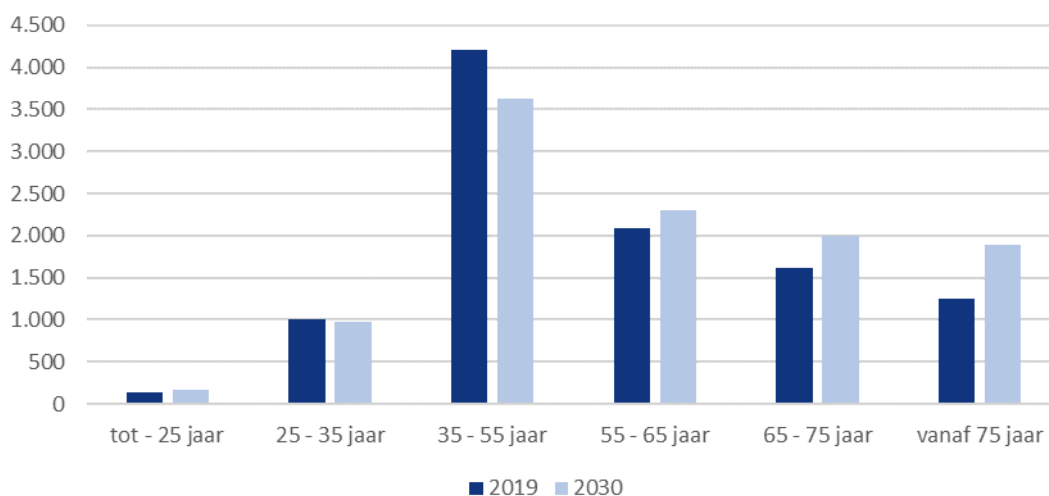
Van belang is dat bij deze huishoudensprognose uitgegaan wordt van ongeveer dezelfde verhouding aan jongeren die vertrekken uit de gemeente dan in de afgelopen jaren.

figuur 2-3 Prognose aantal inwoners naar leeftijdscategorie Albrandswaard



Bron: Trendraming Provincie Zuid-Holland 2019

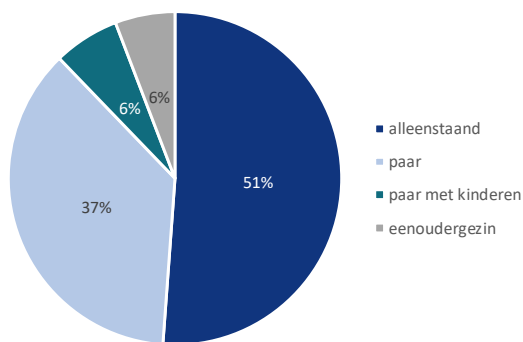
figuur 2-4 Toe- of afname aantal huishoudens Albrandswaard naar leeftijdscategorie



2.2 Beeld van de starters

Ongeveer 200 huishoudens heeft in de afgelopen 2 jaar een start gemaakt op de woningmarkt. Driekwart van deze starters woonde al met hun ouder(s) in deze gemeente. De belangrijkste motivatie om deze start te maken was voor de meeste (jonge) huishoudens zelfstandig wonen of samenwonen met een partner. Voor circa 37% van de starters zal de laatste reden een belangrijke zijn geweest, zij hebben samen met hun partner een woning betrokken. De overige huishoudens zijn veelal alleenstaand (51%).

figuur 5 Huishoudenssamenstelling van starters nu wonende in Albrandswaard (2019)

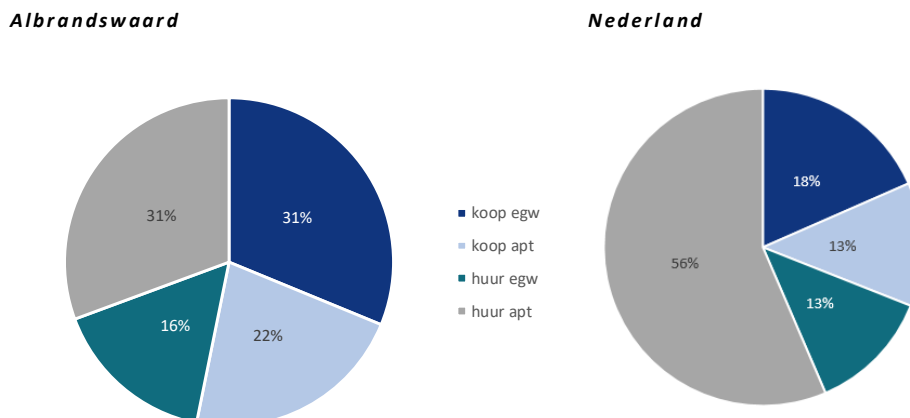


Bron: woningmarktsimulatie RIGO 2019

Woningtype

In het onderstaande figuur wordt inzicht gegeven in het woningtype dat starters in Albrandswaard betrokken hebben (afgelopen 2 jaar). Als starters zich een koopwoning kunnen veroorloven, komen zij vaak in een eengezinskoopwoning terecht. In de huursector komt men vaak terecht in een appartement. Deze huurders bewonen dan veelal een corporatiewoning. Vergeleken met Nederland is te zien dat starters in Albrandswaard veel minder vaak een huur appartement betrekken en juist vaker een koopwoning.

figuur 6 Kenmerken van de door starters betrokken woningen in Albrandswaard en Nederland (2019)



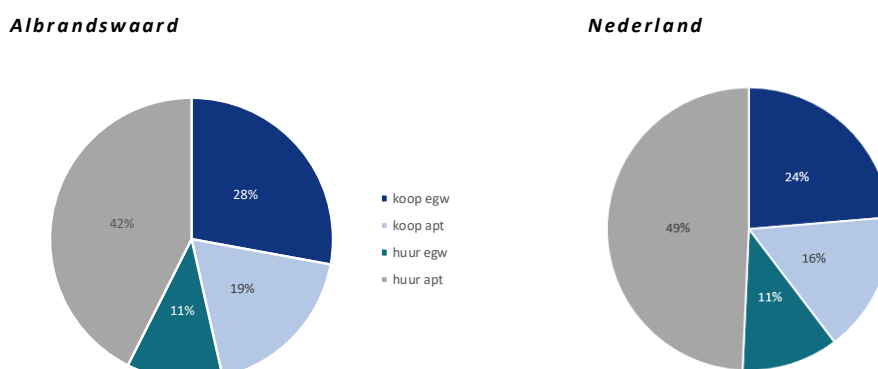
Bron: woningmarktsimulatie RIGO 2019

2.3 Gewenste verhuizingen starters

Ongeveer 550 starters tot 35 jaar zijn voornemens binnen twee jaar een start te maken op de woningmarkt. Voor een groot deel betreft dit jongeren die nu veelal nog wonen bij hun ouder(s). Het belangrijkste verhuismotief van deze huishoudens is dan ook zelfstandig wonen. Een meerderheid (55%) wenst een eigen woonruimte in Albrandswaard. Circa één op de vijf potentiële starters weet nog niet in welke gemeente zij een start willen maken. Ongeveer de helft van de potentiële starters is op zoek naar een koopwoning en de andere helft naar een huurwoning. De potentiële starters die op zoek zijn naar een koopwoning wensen het vaakst een eengezinswoning.

Van belang is dat we constateren dat het aandeel starters dat een huurappartement wenst groter is dan we zagen binnen de werkelijk betrokken woningen. Deze discrepantie kan er op duiden dat een deel van de starters met een voorkeur voor Albrandswaard een dergelijke woning uiteindelijk niet vindt en dus elders zoekt.

figuur 7 Kenmerken van de door starters gewenste woningen in Albrandswaard (2019)



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Zoekgedrag

Ongeveer de helft van de jonge woningzoekenden die graag een start willen maken in Albrandswaard zoekt al minstens een half jaar naar een woning. Het merendeel hiervan zoekt tussen de 1 à 2 jaar. Het internet is voor jonge woningzoekenden een belangrijk medium om een woning te vinden. Bijna driekwart van de woningzoekenden heeft op internet gezocht naar een woning. Ook wordt door een deel familie en kennissen ingeschakeld of wordt een woningcorporatie gecontacteerd. Een vaak genoemde reden waarom er nog geen woning gevonden is, is dat de woningen in Albrandswaard te duur zijn.

3 Ouderen

Momenteel is 28% van de huishoudens in Albrandswaard ouder dan 65 jaar. De groep 65 tot 75 jaar bedraagt 16% en de groep ouder dan 75 bedraagt 12% van het totaal. Tot 2030 zullen deze groepen alleen maar toenemen (zie ook figuur 2.3 en 2.4). Een belangrijke constatering is dat de afgelopen jaren ongeveer 100 ouderen verhuizen vanuit Albrandswaard naar een andere gemeente (figuur 2.2).

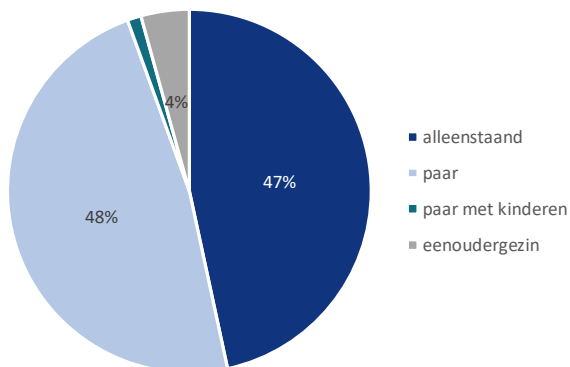
3.1 Ouderen in de huidige markt

Circa 6% van de oudere huishoudens (65+) die nu in Albrandswaard wonen zijn de afgelopen twee jaar verhuisd. Een aanzienlijk deel bleef dus wonen in de huidige woning. (of verliet de woning als gevolg door overlijden dan wel intramurale voorziening).

De meest genoemde reden voor de verhuizing van ouderen is de gezondheid en dichterbij familie wonen (er komen immers ook ouderen van buiten de gemeente). Zo ook voor de ouderen in Albrandswaard: circa 40% van de oudere huishoudens ervaart fysieke problemen. Deze fysieke hinder kan een mogelijke reden zijn om te verhuizen naar een meer toegankelijk woningtype.

In de onderstaande figuur wordt inzicht gegeven in de huishoudenssamenstelling van de ouderen die verhuisd zijn. De verhuizende ouderen zijn veelal alleenstaand of wonen met z'n tweeën. Hierin is wel een duidelijk leeftijdsaspect zichtbaar. Huishoudens tussen 65-75 jaar zijn vaker met z'n tweeën verhuisd en 75-plussers die verhuisd zijn, zijn veelal alleenstaand (geworden).

figuur 8 Huishoudenssamenstelling verhuisde ouderen Albrandswaard (2019)

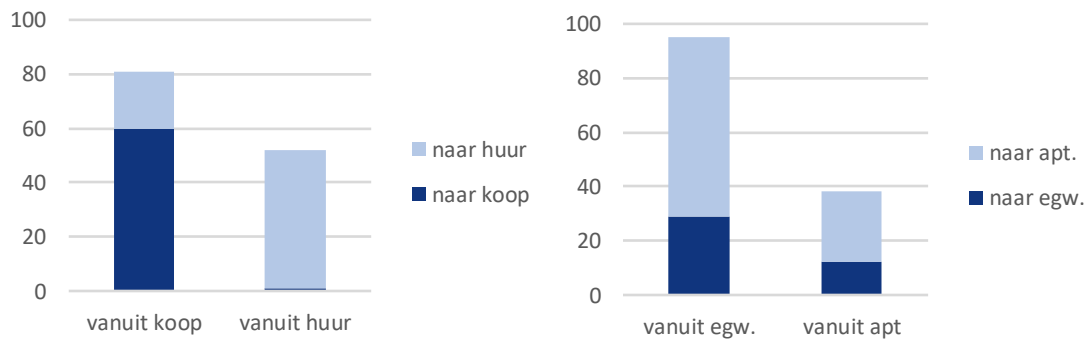


Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Woningtypen

In de onderstaande figuren kijken we naar de kenmerken van de woningen die door ouderen zijn achtergelaten en die zij vervolgens betrekken. We zien dat woningeigenaren en huurders veelal trouw blijven aan hun sector: huurders betrekken weer een huurwoning. Vanuit een koopwoning trekt men vaak weer een koopwoning, al verhuist circa 25% van deze ouderen naar een huurwoning. Als we kijken naar het woningtype zien we een gedifferentieerder beeld. Van de ouderen die verhuizen vanuit een eengezinswoning betrekken relatief veel ouderen naar een appartement. Hoogstwaarschijnlijk zijn dit de ouderen die bijvoorbeeld vanwege de gezondheid kiezen voor een meer toegankelijke en doorgankelijke woning.

figuur 9 Verhuisbewegingen op de woningmarkt van ouderen in Albrandswaard naar eigendom en woningtype



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

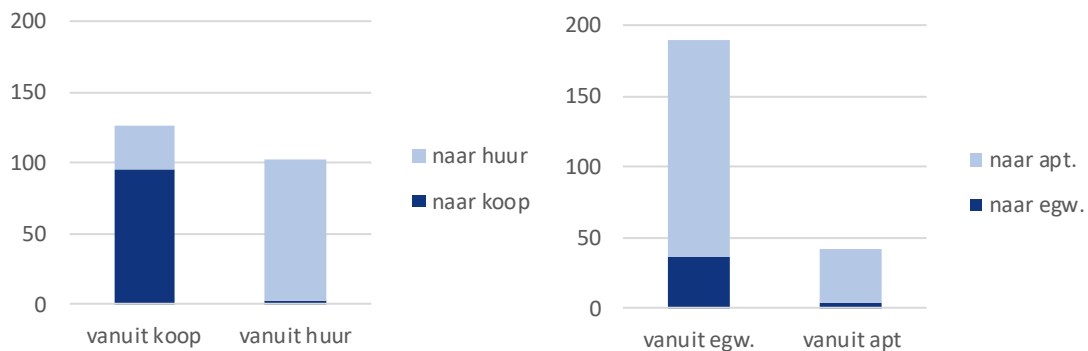
3.2 Verhuishwensen ouderen

Ongeveer 250 ouderen hebben aangegeven graag in de komende twee jaar te verhuizen. Dit is 10% van de oudere Albrandswaardse huishoudens. Het merendeel van deze ouderen vormt een paar en de overige huishoudens zijn alleenstaand. De belangrijkste redenen om te verhuizen is vanwege de gezondheid en de tevredenheid over de huidige woning. In de meeste gevallen, omdat de woning te groot wordt bevonden.

Driekwart van de verhuisgeneigde ouderen wil graag in Albrandswaard blijven wonen. Verhuisgeneigde ouderen die nu een koopwoning bewonen, zoeken vaak ook een koopwoning. Tegelijkertijd wenst circa 20% van de huidige woningeigenaren een huurwoning. Bewoners van huurwoningen zoeken nagenoeg allemaal weer een huurwoning.

Circa 80% van de verhuisgeneigde ouderen wenst een appartement. Een groot deel hiervan woont nu in een eengezinswoning. In dit gewenste verhuispatroon komen de verhuismotieven tot uitdrukking: de gezondheid (toegankelijkheid) en de wens om kleiner te wonen.

figuur 10 Gewenste verhuisbewegingen op de woningmarkt van ouderen in Albrandswaard naar eigendom en woningtype



Bron: woningmarktsimulatie RIGO

Zoekgedrag

Ongeveer 60% van de oudere verhuisgeneigden zoekt al minstens een half jaar naar een andere woning. De meeste van deze ouderen zoekt nu 1 à 2 jaar. Net als jonge starters zoeken ook ouderen op internet naar een woning. Andere zoekacties die vaak ondernomen worden zijn het inschakelen van een makelaar of het contacteren van een corporatie. De meest genoemde reden waarom men nog geen woning heeft gevonden is het gebrek aan aanbod op de gewenste plek.