

Woningmarktonderzoek Albrandswaard/Poortugaal - Concept -



Uitgevoerd door: Urbanista v.o.f.
In opdracht van: woningbouwvereniging Poortugaal
Maart - mei 2016

Inhoudsopgave

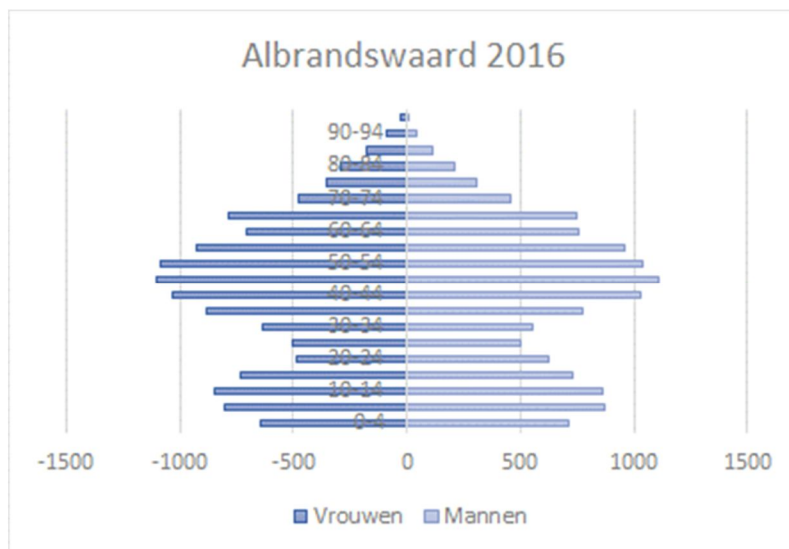
Marktanalyse Albrandswaard	p. 05
Profiel van de kernen Rhoon, Portland en Poortugaal	p. 11
Inzoomen op de sociale huursector in Albrandswaard	p. 13

Marktanalyse Albrandswaard

Demografie

Op 1 januari 2015 bestond de bevolking van de gemeente Albrandswaard uit ruim 25.000 personen, verdeeld over ruim 10.000 huishoudens. De gemeente heeft tot en met 2012/2013 een relatief grote instroom van nieuwe inwoners gekend, als gevolg van een aantal grote bouwprojecten.

Inmiddels zijn de in- en uitstroom weer vrijwel in evenwicht. De verwachting is dat het aantal inwoners de komende jaren ongeveer gelijk zal blijven. Wel zal het aantal huishoudens toenemen als gevolg van gezinsverdunding.



Bron: CBS (opmerking: het - teken bij de linkerzijde moet als + gelezen worden)

In de gemeente wonen relatief veel gezinnen (44%). De grootste groep huishoudens zijn de huishoudens tussen de 40 en 60 jaar, vaak met kinderen op de basisschool of middelbare school. Het aandeel alleenstaanden ligt met 25% aanmerkelijk onder het Nederlands gemiddelde (37%).

Ontwikkeling bevolking 2011-2015			
< 20 jaar	1%	Alleenstaand	11%
20-25 jaar	1%	Huishoudens zonder kind	-2%
25-45 jaar	-10%	Huishoudens met kind	3%
45-65 jaar	5%		
65-80 jaar	24%		
80+	15%		
Totale groei aantal inwoners	2%	Totaal groei huishoudens	3%

Bron: CBS

Wanneer wordt gekeken naar de bevolkingsontwikkeling van de afgelopen jaren, dan valt met name op dat het aantal 65-plussers en het aantal alleenstaanden verhoudingsgewijs sterk is toegenomen. Het aantal 25-45 jarigen neemt juist af. Ook wanneer verder terug wordt gekeken (over een periode van tien jaar) is deze ontwikkeling waarneembaar.

Vergrijzing en inwoners met een zorgbehoefte

De grootste groep inwoners is nu tussen de 40 en 60 jaar. Dit betekent dat de vergrijzing de komende 20-30 jaar verder zal gaan toenemen en omstreeks 2040 een piek zal bereiken. Vanaf 2025 zal ook het aantal 80-plussers sterk gaan toenemen (dubbele vergrijzing). Door de vergrijzing neemt vooral het aantal één en twee persoonshuishoudens toe.

Het overheidsbeleid is erop gericht dat bewoners langer thuis blijven wonen. Ouderen met een laag zorgzwaartepakket (1 t/m 3 of 4) worden niet meer opgenomen in een verzorgingstehuis. De behoefte van deze inwoners aan zorg en ondersteuning verandert niet, maar er moeten andere oplossingen worden gevonden dan de opname in een verzorgingstehuis. De gemeente is vanuit de WMO verantwoordelijk voor ondersteuning op het gebied van huishoudelijke hulp, woonvoorzieningen, mobiliteit en begeleiding, ontmoeting en welzijnsarrangementen.

Om ervoor te zorgen dat de bewoners met een zorgvraag ook daadwerkelijk langer thuis kunnen blijven wonen, zal het nodig zijn om woningen aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het wegnemen van drempels, verbreden van doorgangen, vervangen van een bad door een instapdouche, het plaatsen van een toiletverhoger of een traplift. Niet alle woningen zijn echter gemakkelijk aanpasbaar. Ook willen niet alle bewoners hun woning laten aanpassen. Zij kiezen er dan voor om te verhuizen naar een geschiktere, goed toegankelijke woning. Deze stap wordt vaak wel zo lang mogelijk uitgesteld, tot het echt noodzakelijk is. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag.

Ook inwoners met een psychiatrische of verstandelijke beperking zullen in de toekomst vaker (begeleid) zelfstandig wonen. Deze ontwikkeling heeft samen met de vergrijzing directe gevolgen voor de omvang en inhoudelijke vraag naar woningen. In de rapportage 'Inhoudelijk programma van eisen vernieuwend woonzorgconcept Albrandswaard' is een inschatting gemaakt van de vraag naar zorgwoningen. Hierbij is gekeken naar:

1. Zorgbehoefte: op basis van onderzoek dat in de Stadsregio is uitgevoerd kan worden geraamd dat ongeveer 27% van de 65-plussers behoefte heeft aan een geschikte woning.
2. Persoonlijke voorkeur: op basis van persoonlijke voorkeur heeft 12% van de 55-plussers behoefte aan een geschikte koopwoning en 26% aan een geschikte huurwoning.

In de gemeente Albrandswaard wordt tot 2025 een toename verwacht van de vraag naar verzorgd wonen van 120 woningen. Het gaat dan vooral om een groeiende behoefte aan kleine geclusterde zorgwoningen. Voor een deel gaat het om koopwoningen. In de sociale huursector ontstaat een structureel tekort van ongeveer 40 woningen voor verzorgd wonen voor de lagere inkomensgroepen.

Daarnaast zijn er senioren zonder of met een lichte zorgvraag, die vanuit voorzorg of vanuit een behoefte aan gemak willen doorstromen naar een gelijkvloerse woning. Deze vraag is verder niet gekwantificeerd in de rapportage.

Jongeren

Er wonen circa 2.100 jongeren tussen 20 en 30 jaar in Albrandswaard. Het aantal thuiswonende jongeren is niet exact bekend, maar op basis van afgeleide gegevens wordt ingeschat dat circa 70% van de jongeren nog thuis woont.

In de tweede helft van 2015 was ongeveer 5% van de jongeren (circa 100 jongeren) op zoek naar een huurwoning in Albrandswaard of in de regio Rotterdam. De meerderheid van de jonge woningzoekenden is een starter op de woningmarkt (80%). Ongeveer 70% is alleenstaand. Hoeveel jongeren er op zoek waren naar een koopwoning is niet bekend.

In de bevolkingspiramide is te zien dat er na de groep 20-30 jarigen een verhoudingsgewijs grote groep 10-20 jarigen komt. Dat betekent dat de komende jaren een grote groep potentiële woningzoekenden op de markt zal komen. Het aantal woningzoekende starters zal naar verwachting verder gaan toenemen.

Inwoners van allochtone herkomst en statushouders

Bijna 20% van de inwoners van Albrandswaard is van allochtone herkomst (8% westers en 11% niet westers). Dit aantal is de afgelopen tien jaar met ongeveer 70% gestegen. De sterkste toename deed zich voor tussen 2005 en 2010. Dit heeft te maken met de instroom van huishoudens vanuit Rotterdam naar de wijk Portland. Het aandeel inwoners van allochtone herkomst ligt in Portland dan ook aanmerkelijk hoger dan in Rhoon en Poortugaal.

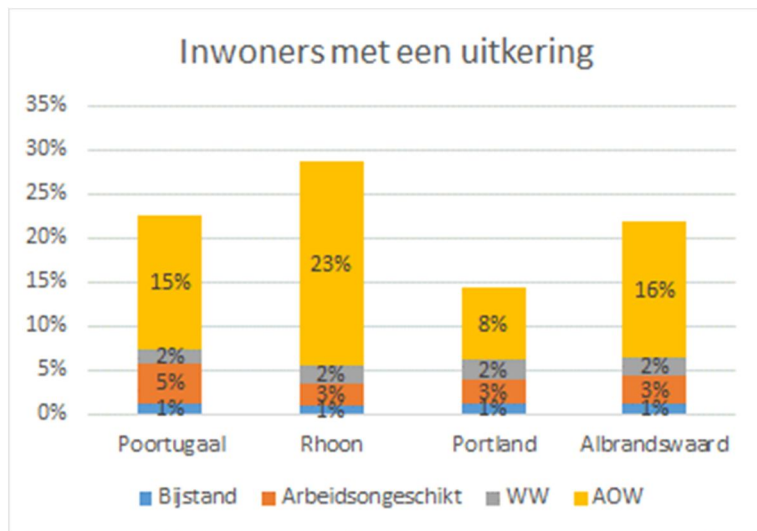
Door de toestroom van migranten en de forse toename van vluchtelingen met een verblijfsvergunning ontstaat landelijk een toename van de druk op de (sociale) woningmarkt. Dit is ook in de gemeente Albrandswaard het geval. In de periode 2016 t/m 2019 is de taakstelling om circa 240 statushouders te huisvesten: gemiddeld 60-65 per jaar. Hiervoor zijn circa 35 woningen per jaar nodig (140 over de gehele periode 2016 t/m 2019).

Sociaal-economisch

Albrandswaard is een relatief welvarende gemeente. Huishoudens in de gemeente zijn vooral te omschrijven als jonge moderne gezinnen, oudere modale gezinnen, buurtgerichte burgers en welgestelde empty nesters. De meeste huishoudens behoren tot de hogere middenklasse (circa 40%) of klasse C (kleine middenstander/geschoolde arbeider, circa 25%). Het gemiddelde besteedbare inkomen van particuliere huishoudens met inkomen was in 2013 € 43.400 (exclusief studenten). Ter vergelijking: het gemiddelde besteedbare inkomens van particuliere huishoudens met inkomen in Nederland in 2013 was € 34.800 (exclusief studenten).

Slechts 1% van de inwoners van de gemeente ontvangt een bijstandsuitkering. Dit aandeel is lager dan het Nederlands gemiddelde (2,5%), maar het aantal inwoners met een bijstandsuitkering neemt wel toe. Tussen 2011 en 2015 is het aantal inwoners met een bijstandsuitkering met 24% gestegen. Bijna 70% van de inwoners met bijstand is tussen 27 en 55 jaar. Het zijn vooral alleenstaanden (58%) en eenoudergezinnen (27%).

Daarnaast ontvang 5% van de inwoners een uitkering vanwege werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De overige inwoners met een uitkering, ontvangen deze als gevolg van de AOW (al dan niet aangevuld met pensioen).



Bron: CBS

Woningvoorraad

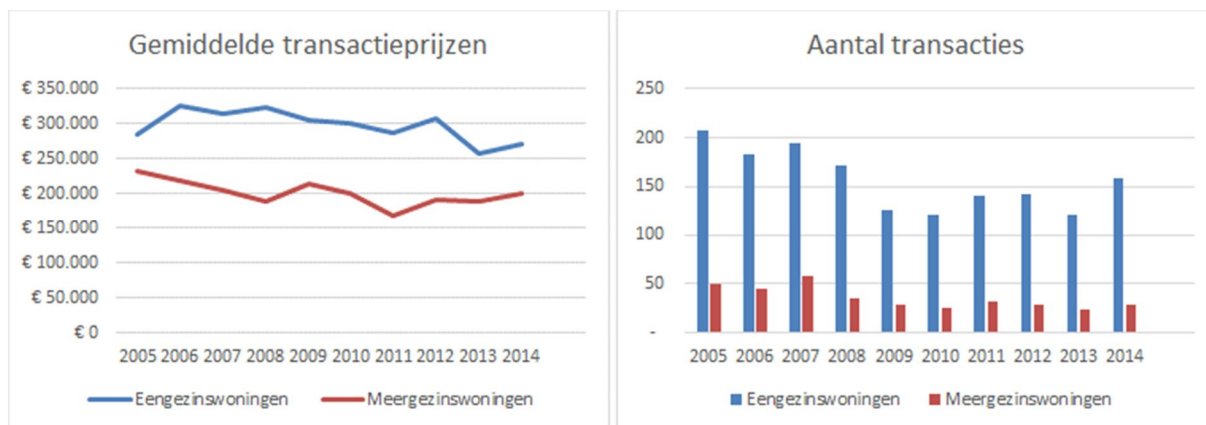
De woningvoorraad bestond op 1 januari 2015 uit 10.167 woningen. De woningvoorraad in Albrandswaard is relatief jong. Een derde van de woningen is gebouwd na 2000. Hierdoor is de kwaliteit van de voorraad relatief goed. Sloop van woningen komt nog nauwelijks voor.

In de periode 2016-2025 worden volgens de huidige woningbouwplanning nog ongeveer 560 woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast wil de gemeente de komende jaren extra sociale huurwoningen laten bouwen, onder meer voor de opvang van statushouders. Vooral nog wordt gezocht naar bouwlocaties voor circa 200 sociale huurwoningen (eventueel aangevuld met markt woningen).

In de gemeente komt vooral laagbouw voor. Ruim 80% van de woningen is een eengezinswoning. De woningen in de gemeente zijn dan ook relatief groot: 65% van de woningen heeft een oppervlak van 100 m² of meer. Slechts 8% van de woningen heeft een oppervlak van minder dan 75 m². Dit zijn vooral appartementen. De laatste jaren is meer ingezet op de realisatie van appartementen. Van de woningen die tussen 2005 en 2015 is gebouwd, was 30% een appartement. Uit een enquête die is gehouden in het kader van de toekomstvisie voor Albrandswaard blijkt dat bij de inwoners van de gemeente behoefte bestaat uit een verschuiving van het standaard bouwen naar maatwerk. Dat wil zeggen: niet meer de gezinswoning als standaard, maar woningen aanpassen voor 55-plussers, starters, één- en tweepersoonshuishoudens en meergezinswoningen.

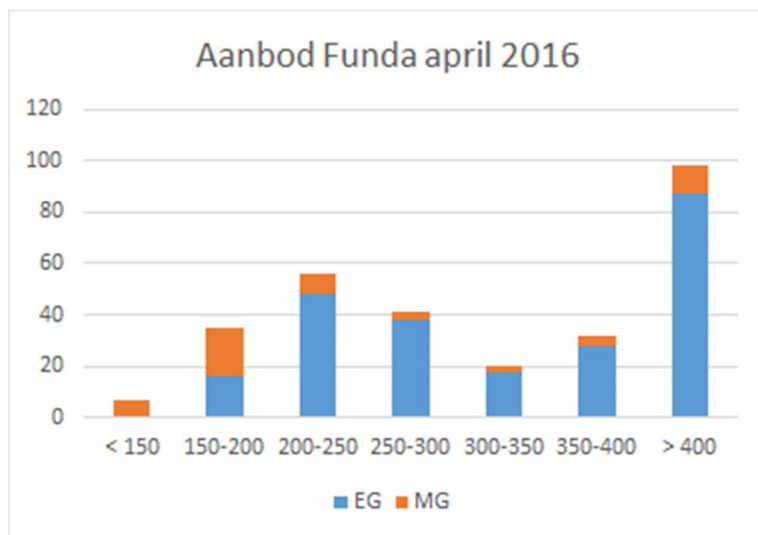
Koopsector

Volgens de cijfers van het CBS was in 2014 circa 65% van de woningen een koopwoning. In onderstaande grafieken zijn de effecten van de crisis goed te zien. De gemiddelde verkoopprijzen zijn gedaald, maar lijken zich weer langzaam te herstellen. In 2014 was de gemiddelde verkoopprijs van een eengezinswoning circa € 270.000 en van een meergezinswoning circa € 200.000. Ook het aantal transacties is gedaald. In 2014 is bij de eengezinswoningen alweer een toename zichtbaar. Het aantal transacties van appartementen blijft laag. In 2014 was slechts 15% van alle verkochte woningen een appartement.



Bron: Kadaster

Begin april 2016 werden er via Funda bijna 300 woningen aangeboden, voornamelijk eengezinswoningen (ruim 80%). Het aanbod is ten opzichte van 2012 met 25% gedaald. Net als in 2012 is ook nu het aanbod aan eengezinswoningen in de prijsklasse tot € 200.000 zeer beperkt. Er is een relatief groot aanbod van dure woningen van boven € 400.000. Dit was in 2012 ook al het geval.



Bron: Funda

Huursector

Circa 35% van de woningvoorraad is een huurwoning, voor het merendeel zijn dit sociale huurwoningen. Ook de huurvoorraad is relatief jong. Van alle huurwoningen is bijna een derde gebouwd in de periode na 2000. De meeste nieuwe woningen zijn gerealiseerd in de nieuwbouwwijk Portland. Daarnaast zijn de laatste tien jaar voornamelijk woningen opgeleverd in Rhoon (Don Bosco, Essendael en Kleidijk). De laatste reguliere sociale huurwoningen in Poortugaal dateren uit 2005 (De Bongerd). Daarnaast is er in 2014 in het centrum van Poortugaal nog een kleinschalige complex opgeleverd met 16 appartementen voor jongeren met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

In de gemeente zijn diverse corporaties actief. In totaal hadden de corporaties begin 2016 bijna 2.650 woningen in bezit. Een deel daarvan is specifiek bestemd voor senioren. In 2010 ging het om

18% van het corporatiebezit. Voor zover bekend is het aantal specifiek voor senioren bestemde woningen sinds die tijd gelijk gebleven.

Naast bovenstaande huurwoningen zijn er twee verzorgingstehuizen in de gemeente: de Klepperwei in Rhoon en de Hooge-Werf in Poortugaal. Daarnaast zijn er 17 luxe zorgappartementen in Villa Maja in Rhoon. De Klepperwei zal in 2017 sluiten. De locatie wordt op termijn herontwikkeld. Vooralsnog wordt daarbij gedacht aan een mix van levensloopbestendige woningen en bijvoorbeeld starterswoningen. De Hooge-Werf wordt voor 2017 omgebouwd van een verzorgingstehuis naar een verpleegtehuis met 60 plaatsen. Voor de 42 bewoners van de Hooge-Werf die (nog) niet voor verpleeghuiszorg in aanmerking komen, wordt een passende oplossing gezocht.

Tot slot is in de kern Rhoon een aantal particuliere verhuurders/beleggers actief. In Essendael verhuurt Vorm Vastgoed 18 eengezinswoningen voor circa € 1050 (111 m²). In Rhoon Noord verhuurt Vorm Vastgoed 101 eengezinswoningen aan de Troubadour / Gildebrink / Hofnar voor circa € 950 (92 m²). Vesteda verhuurt eveneens eengezinswoningen in Rhoon Noord (67 woningen aan de Baljuw, Heraut, Landvoogt, Marskramer, Riddergracht) voor circa € 815 (106 m²).

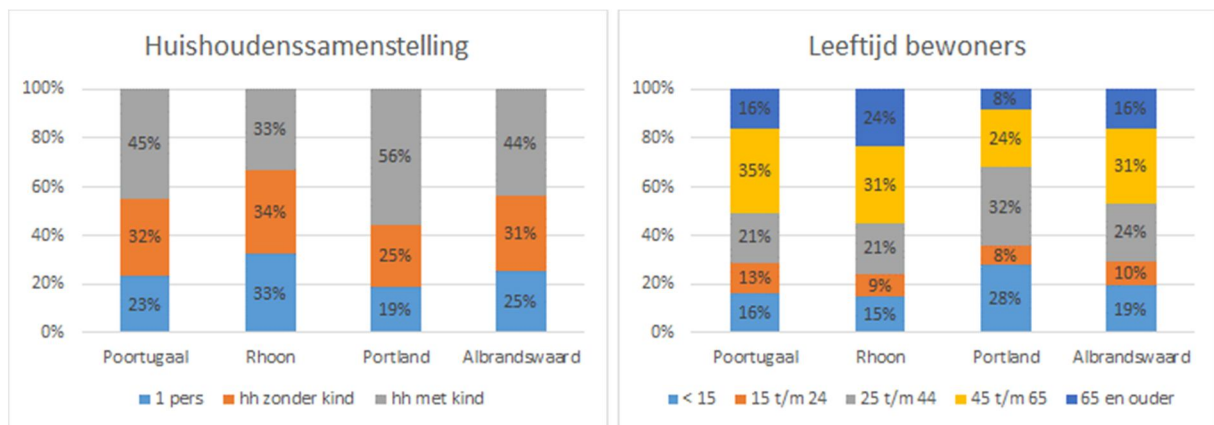
Profiel van de kernen Rhoon, Poortugaal en Portland

De gemeente Albrandswaard bestaat uit de kernen Rhoon, Poortugaal en Portland. De kernen verschillen qua woningvoorraad, bevolkingsopbouw en karakteristiek. Onderstaand worden de kernen kort besproken.

Portland

Portland is een wijk die grotendeels gebouwd is na 2000. Er staan relatief veel koopwoningen (72%). De woningen in de wijk zijn gemiddeld genomen wat groter dan in Rhoon of Poortugaal. De wijk heeft binnen de gemeente het hoogste aandeel appartementen (25%). Qua architectuur en stedenbouw onderscheidt Portland zich nauwelijks van Carnisselande of andere Vinex-wijken.

In Portland wonen vooral veel jonge stellen en gezinnen. Slechts 8% van de inwoners is ouder dan 65 jaar. Portland wordt vooral gekenmerkt door een groot aandeel huishoudens in de hogere middenklasse (circa 45%). Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger is met € 41.900 (CBS, 2010) hoger dan gemiddeld in de gemeente (€ 38.900). De groep huishoudens die zich laat omschrijven als jonge moderne gezinnen (53%) is dan ook aanmerkelijk groter dan in Rhoon of Poortugaal.



Bron: CBS

Rhoon

Rhoon is de kern met de oudste woningvoorraad binnen de gemeente. Ongeveer een kwart van de woningen is gebouwd in de periode 1945-1969. Meer dan de helft van de woningen dateert uit de jaren zeventig en tachtig, 14% van de woningen is gebouwd na 2000. Het merendeel van de woningen is een eengezinswoning (80%). Bijna 65% van de woningen is een koopwoning. De meeste koopwoningen zijn te vinden in Rhoon Zuid. Opvallend is het relatief grote aanbod van woningen met een vraagprijs boven € 400.000. Dit hangt samen met het aandeel welgestelde huishoudens, dat in Rhoon hoger ligt dan gemiddeld in Albrandswaard.

De meeste huishoudens behoren tot de hogere middenklasse, lagere middenklasse of kleine middenstander / geschoolde arbeider. Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger ligt iets onder het gemiddelde van Albrandswaard.

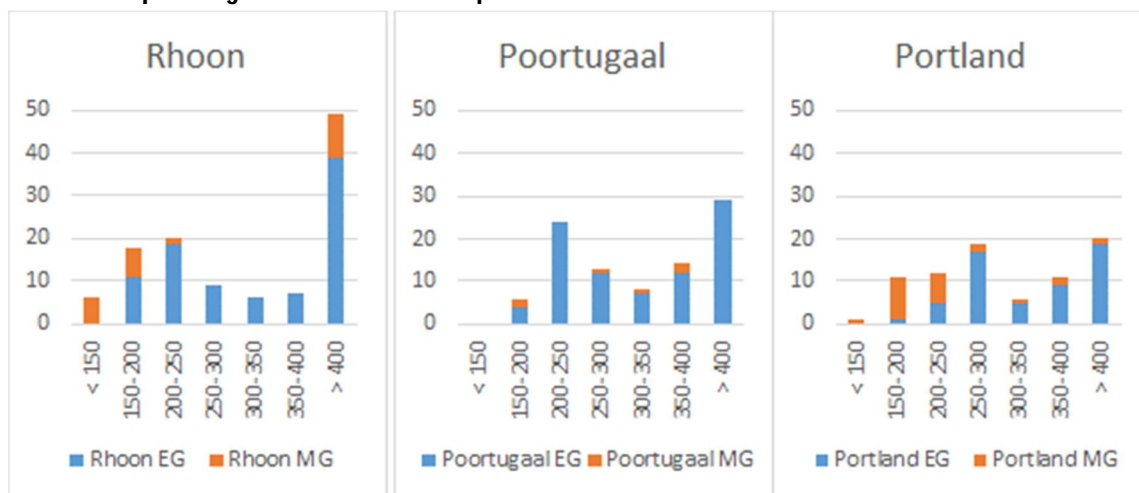
Het proces van vergrijzing en ontgroening is in Rhoon al aan de orde en voltrekt zich hier eerder dan in de rest van de gemeente. Bijna 70% van de huishoudens is alleenstaand of een stel zonder kind. Bijna een kwart van de inwoners is 65 jaar of ouder. In Rhoon wonen vooral huishoudens die te omschrijven zijn als jonge moderne gezinnen, welgestelde empty nesters en oudere modale gezinnen.

Poortugaal

Net als Rhoon is Poortugaal te omschrijven als een kleinschalig dorp in een landelijke omgeving. Poortugaal heeft nog steeds een historische kern. Poortugaal komt qua karakteristiek het meest overeen met het gemiddelde van de gemeente. Ongeveer 40% van de woningen in Poortugaal is in de jaren negentig gebouwd. Slechts 10% van de woningen dateert van na 2000. De woningvoorraad bestaat uit relatief veel rij- en hoekwoningen. Het aandeel appartementen is (12%) is aanmerkelijk kleiner dan in Rhoon en Portland.

Binnen Albrandswaard is Poortugaal de kern met het hoogste aandeel huurwoningen (37%). Het aanbod van koopwoningen onder € 200.000 is, net als in 2012, zeer beperkt. Dit geldt ook voor het aanbod van koopappartementen.

Aanbod koopwoningen bestaande bouw april 2016



Bron: Funda

lets minder dan de helft van de huishoudens in Poortugaal is een gezin, vaak met wat oudere kinderen. Ruim de helft van de inwoners is 45 jaar of ouder. De meeste huishoudens behoren tot de hogere middenklasse of tot klasse C (kleine middenstander/geschoolde arbeider). Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger is binnen de gemeente met € 42.900 het hoogst in Poortugaal Noord. In Poortugaal Zuid ligt het inkomen per inkomensontvanger met € 36.300 juist onder het gemiddelde in Albrandswaard. In Poortugaal wonen vooral huishoudens die te omschrijven zijn als jonge moderne gezinnen, oudere modale gezinnen en buurtgerichte burgers. Het aandeel welgestelde empty nesters is veel lager dan in Rhoon en Portland. Uit het onderzoek "profielen senioren 2012" blijkt dat bijna 40% van de senioren tot de lagere welvaartsklassen behoort.

Inzoomen op de sociale huursector in Albrandswaard

Corporatiebezit

In 2010 bestond de sociale woningvoorraad in Albrandswaard uit 2.628 woningen. De sociale voorraad was volgens de monitor Sociale woningvoorraad Stadsregio Rotterdam 2012 als volgt opgebouwd:

- 2.548 huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens in bezit van woningcorporaties
- 52 woningen met een WOZ-waarde lager dan € 140.000 in eigendom van particuliere verhuurders
- 28 koopwoningen met WOZ-waarde lager dan € 140.000

In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op het corporatiebezit, omdat we over de omvang en WOZ-waarden van het particuliere bezit geen recente gegevens hebben.

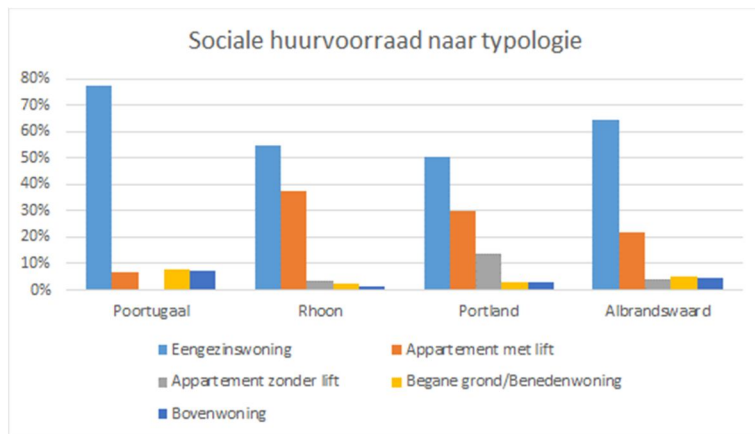
Op 1 januari 2016 hadden de corporaties in totaal 2.646 woningen in bezit, waarvan 2.522 met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Ten opzichte van 2010 betekent dat een afname van het aantal sociale huurwoningen met 26 woningen. Gemiddeld is daarmee een kwart van alle woningen in Albrandswaard een sociale huurwoning.

	Corporatiebezit	Waarvan sociale huur	Aandeel sociale huurwoningen in totale voorraad		
Poortugaal	1.162	1.161	30%	Poortugaal Zuid	36%
				Poortugaal Noord	14%
Rhoon	889	857	24%	Rhoon Zuid	25%
				Rhoon Noord	23%
Portland	595	504	19%		
Totaal Albrandswaard	2.646	2.522	25%		

Bron: gegevens corporaties, CBS

De sociale voorraad is niet gelijkmatig over de kernen verdeeld. Het aandeel sociale huur is het hoogst in de kern Poortugaal. Binnen de kern Poortugaal zijn de meeste sociale huurwoningen geconcentreerd in Poortugaal-Zuid.

Ook qua samenstelling van de sociale huurvoorraad zijn er aanzienlijke verschillen tussen de kernen. Zo is het aandeel appartementen in de kernen Rhoon en Portland veel groter dan in de kern Poortugaal, waar slechts 7% van de sociale huurwoningen een appartement is.



Beschikbaarheid

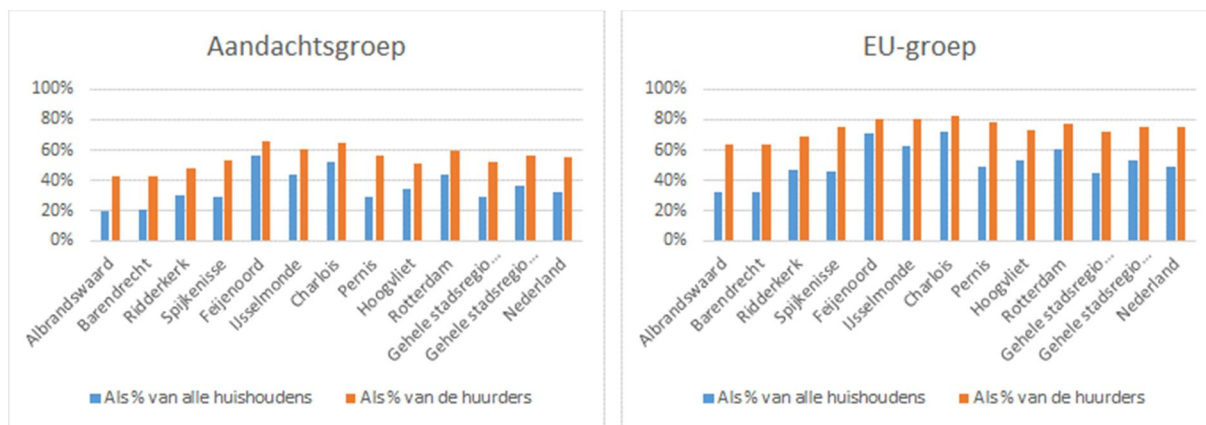
Omvang sociale huurvoorraad versus omvang doelgroep

De belangrijkste doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen tot de zogenaamde EU-grens (€ 35.739, prijspeil 2016). Tenminste 80% van de woningen moet aan deze doelgroep worden toegewezen (tussen 2011 en 2016 was dit 90%, vanaf januari 2016 is de regeling tijdelijk gewijzigd). Maximaal 10% van de woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De 10% vrij komende sociale huurwoningen die overblijft, mogen vrij worden toegewezen, waarbij voorrang moet worden gegeven aan huishoudens die in de gemeentelijke huisvestingsverordening staan. Daarna moeten voorrang worden gegeven aan:

- Huishoudens die dringend woonruimte nodig hebben vanwege gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
- Huishoudens die (met toestemming van de corporatie) woningen met elkaar ruilen.
- Medehuurders die (met toestemming van de corporatie) huurder worden.

Eind 2015 zijn de inkomensgegevens uit het Regionaal Inkomens Onderzoek 2013 van het CBS beschikbaar gekomen. Op basis hiervan kan een beeld geschetst worden van de doelgroepen voor sociale huurwoningen in de gemeente. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

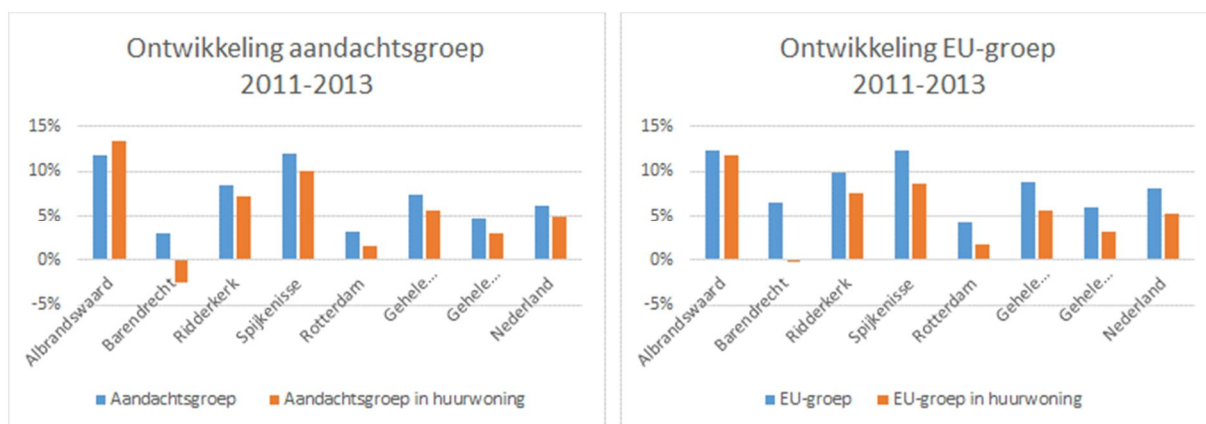
- de aandachtsgroep: huishoudens die recht hebben op huursubsidie
- de EU-groep: alle huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 1-1-2016)
- lage midden inkomens: huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (prijspeil 1-1-2016)
- huishoudens met een hoger middeninkomen of een hoog inkomen



Bron: Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid Rotterdam en regio 2013

Zoals al uit het vorige hoofdstuk is gebleken, is Albrandswaard een relatief welvarende gemeente. Dit blijkt ook uit bovenstaande grafieken. Het aandeel huishoudens dat tot de doelgroep voor sociale woningbouw behoort is relatief klein in vergelijking met de andere gemeenten in de regio en het Nederlands gemiddelde. Van alle huurders (dit is inclusief huurders van vrije sectorwoningen) behoort

63% tot de EU-groep. Circa 40% van alle huurders behoort tot de aandachtsgroep.



Bron: Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid Rotterdam en regio 2013

Op 1 januari 2014 hadden 3.180 huishoudens een inkomen onder de EU-grens. Dit aantal kan niet goed vergeleken worden met de cijfers uit 2010 (waar de regionale afspraken op zijn gebaseerd), omdat er sinds 2011 met een ander inkomensbegrip wordt gewerkt. Op basis van bovenstaande grafieken kan wel worden geconcludeerd dat het aantal huishoudens met een laag inkomen in Albrandswaard is toegenomen, met name in de huursector. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt doordat er huishoudens met een hoger inkomen uitstromen uit de sociale huursector en er nieuwe bewoners met een laag inkomen instromen.

Wanneer de cijfers uit de voorgaande paragrafen naast elkaar worden gezet, dan blijkt dat in Albrandswaard het aantal huishoudens met een inkomen onder de EU-grens groter is dan het aantal sociale huurwoningen. Niet al deze huishoudens wonen echter in een sociale huurwoning. Uit onderstaande tabel blijkt dat slechts 60% van de huishoudens met een inkomen onder de EU-grens in een huurwoning woont. Inclusief de huishoudens met een laag middeninkomen gaat het om 2.090 huishoudens. Er woonden begin 2014 dus ruim 400 huishoudens in een sociale huurwoning, die daar

volgens de gewijzigde regels niet meer voor in aanmerking zouden komen. Dit betekent dat er nog ruimte in de sociale huurvoorraad aanwezig is: wanneer deze huishoudens verhuizen komt de woning beschikbaar voor de primaire doelgroep.

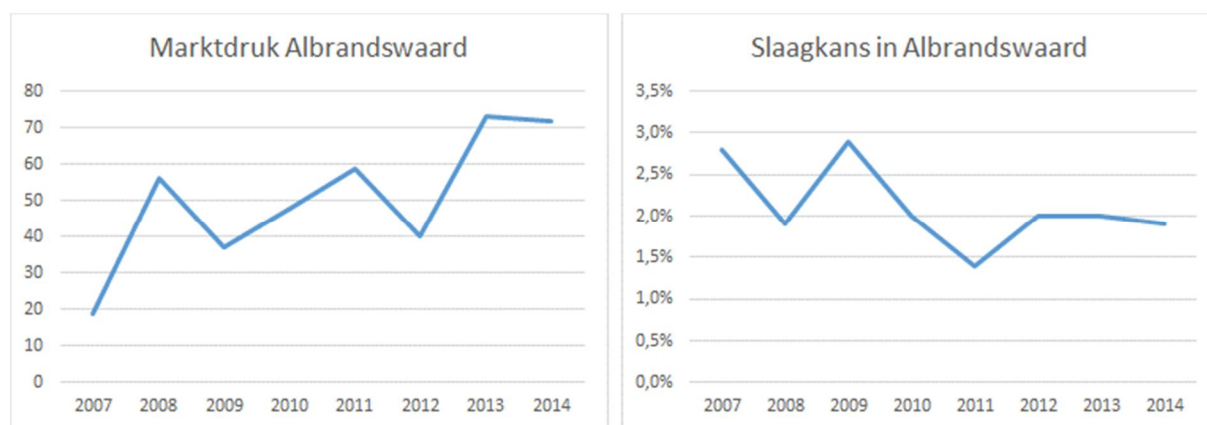
Alle huishoudens met een inkomen t/m:	(cumulatief) aantal huishoudens 1-1-2014	Waarvan in een huurwoning
Aandachtsgroep	1.990	1.270
EU-groep	3.180	1.900
Lage middeninkomens	3.660	2.090
Hoge middeninkomens	4.290	2.290
Hoge inkomens	9.860	3.000

Bron: Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid Rotterdam en regio 2013

Het aantal huishoudens met een inkomen onder de EU-grens zal de komende jaren naar verwachting verder toenemen. Dit gebeurt enerzijds vanwege de aangescherpte toewijzingsregels (huishoudens die een sociale huurwoning achter laten hebben vaker een hoog inkomen, nieuwe bewoners juist een lager inkomen). Tegelijkertijd neemt het aantal eenverdieners toe als gevolg van de verdergaande huishoudensverdunding en bereiken steeds meer huurders de pensioengerechtigde leeftijd. Zij krijgen te maken met een terugval in inkomen.

Marktdruk en slaagkans

De gemeente Albrandswaard is onderdeel van een regionale woningmarkt. De sociale huurwoningen worden verdeeld via een regionaal woonruimteverdeelsysteem. De vraag naar sociale huurwoningen is daarmee veel groter dan alleen de vraag van woningzoekenden uit de eigen gemeente. Het totaal aantal actief woningzoekenden verschilt behoorlijk per jaar. In 2014 waren er volgens de monitor woonruimteverdeling 6.280 huishoudens actief op zoek naar een woning in Albrandswaard. Albrandswaard is één van de vijf gemeenten in de regio Rotterdam waar in 2014 meer woningzoekenden actief waren dan in 2013. Dit aantal is hoog in vergelijking met het aanbod aan huurwoningen (187 woningen in 2014, inclusief nieuwbouwwoningen). Het gevolg is dan ook dat de marktdruk (een indicator voor de populariteit van woningen) hoog is en de slaagkans laag.



Bron: Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014

Van alle gemeenten in de regio Rotterdam was in 2014 – net als in 2011 – de marktdruk in Albrandswaard het hoogst: 72 woningzoekenden stonden gemiddeld in de rij per verhuurde woning. De meeste gemeenten in de regio hebben een marktdruk onder de 30. In bijlage 1 is de marktdruk

per woningtype weergegeven voor 2014. De marktdruk per woningtype verschilt nogal per jaar. De marktdruk was in 2014 vooral hoog voor woningen met een prijs onder de aftoppingsgrens en voor eengezinswoningen en boven-/benedenwoningen. De marktdruk voor seniorenwoningen was relatief laag.

De slaagkans was in de regio het laagst in Albrandswaard, namelijk 1,9%. In de meeste gemeenten lag de slaagkans tussen de 3 en 5,5%. De gemiddelde slaagkans in Albrandswaard is ten opzichte van 2011 (toen was de slaagkans 1,4%) wel weer iets gestegen. In bijlage 1 zijn de slaagkansen per doelgroep weergegeven. De slaagkans neemt toe met de leeftijd van het hoofd van het huishouden. Jongeren t/m 22 jaar hadden de laagste slaagkans. Huishoudens waarvan het hoofd 75 jaar of ouder is hadden de hoogste slaagkans.

Betaalbaarheid woningen

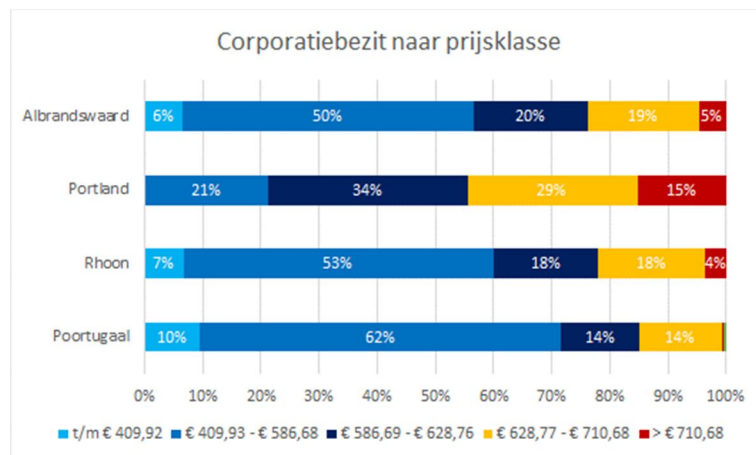
Betaalbaarheid voor de huidige huurders

Ruim driekwart van het corporatiebezit heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Sinds 2010 is dit aandeel iets gedaald. Meer woningen hebben een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens gekregen.

	2010	2016
Tot kwaliteitskortingsgrens	4%	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	75%	70%
Tussen hoge aftoppingsgrens en vrije sector huurgrens	14%	19%
Vrije sector	4%	5%

Bron: monitor Sociale woningvoorraad Stadsregio Rotterdam 2012 en gegevens corporaties

De verschillen per kern zijn echter groot. In Poortugaal heeft 86% van het corporatiebezit een huurprijs onder de aftoppingsgrens, terwijl dit in Portland 55% is.



Betaalbaarheid voor de nieuwe huurders

Het streefhuurbeleid van de corporaties in Rhoon en Poortugaal is erop gericht om het aandeel huurwoningen met een prijs onder de aftoppingsgrens op minimaal 70% te houden. In Portland is het streefhuurbeleid daar niet op gericht. Wanneer het huidige streefhuurbeleid van de corporaties wordt doorgezet zal het aandeel woningen met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens op lange termijn verder dalen naar 63%.

Van alle woningen die in 2014 zijn verhuurd had bijna 60% een huurprijs onder de aftoppingsgrens en had ruim 90% een huurprijs onder de sociale huurgrens (het bezit van Woonvisie in Rhoon is in 2014 niet via het regionale woonruimteverdeelsysteem verhuurd, de cijfers zijn dus exclusief dit bezit). Van de woningen met een prijs tot de aftoppingsgrens is 80% verhuurd aan de aandachtsgroep. Dit is hoger dan de jaren ervoor toen dit percentage tussen de 50 en 70% lag.

Van alle geslaagde woningzoekenden uit de aandachtsgroep is hiermee 63% terecht gekomen in voor hen bestemd aanbod, dat wil zeggen aanbod met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Dit betekent dat ook een deel van de huishoudens terecht is gekomen in aanbod dat qua huurprijs voor hen eigenlijk te duur is.



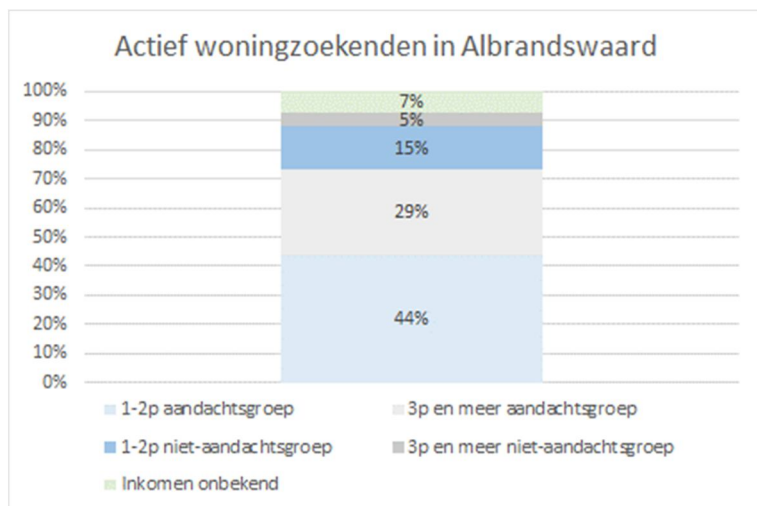
Bron: Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014

Vanaf januari 2016 zijn de toewijzingsregels veranderd. Vanaf die datum moet passend worden toegewezen. Dat wil zeggen dat minimaal 95% van de huishoudens uit de aandachtsgroep een woning toegewezen moet krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens. Er is dus nog een flinke verschuiving nodig ten opzichte van voorgaande jaren om aan de eis van het passend toewijzen te voldoen. Bij een ongewijzigd verhuurprijsbeleid wordt de keuze voor de aandachtsgroep kleiner. Ze komen in principe niet meer in aanmerking voor een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Het is van belang goed te monitoren wat dit betekent voor de slaagkans van deze groep.

Andersom komen door deze nieuwe regels veel minder huishoudens in aanmerking voor een woning met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de sociale huurgrens. De verwachting is dat het aantal reacties op deze woningen omlaag zal gaan, evenals de marktdruk.

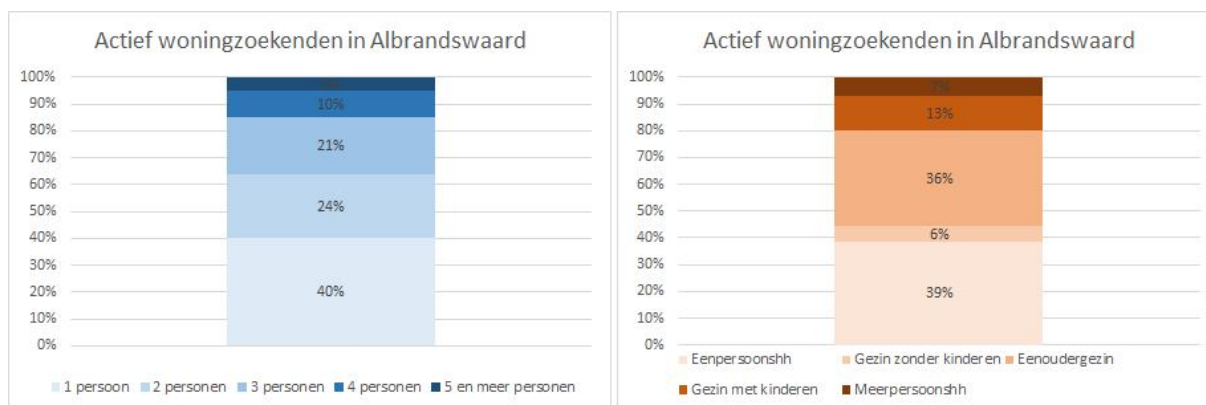
Profiel actief woningzoekenden

Tenminste 90% van alle actief woningzoekenden had in 2014 een inkomen onder de EU-grens. Bijna driekwart van de actief woningzoekenden behoorde tot de aandachtsgroep, waarvan het merendeel een één- of tweepersoonshuishouden was.



Qua samenstelling zag de groep huishoudens die in 2014 actief een woning zocht in Albrandswaard er als volgt uit:

- Er waren meer doorstromers actief dan starters. Het aandeel doorstromers in het totaal aantal woningzoekenden ligt al een aantal jaren rond de 60%.
- De meerderheid van de actief woningzoekenden (64%) is een één- of tweepersoonshuishouden.
- Er het zijn vooral veel éénpersoonshuishoudens (39%) en éénoudergezinnen die op zoek zijn naar een woning (36%). Het aandeel éénoudergezinnen is hoger dan in veel andere gemeenten in de regio. Terwijl in andere gemeenten het aandeel éénpersoonshuishoudens dat een woning zoekt juist hoger ligt.
- Meer dan 90% van de woningzoekenden is jonger dan 55 jaar. Slechts 3% is ouder dan 65 jaar.
- Sinds 2015 worden ook gegevens over de inkomens per huishoudenstype bijgehouden. Van de één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 behoort circa driekwart tot de aandachtsgroep, van de één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar circa 65%. Van de (éénouder)gezinnen behoort 85% tot de aandachtsgroep.



Bron: Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014

Aanbod huurwoningen

Bij het verhuren van de woningen werden in 2014 nog relatief veel woningen gelabeld. Zo is bijna een kwart van de woningen via directe bemiddeling aangeboden en 16% via het label Lokaal Maatwerk.

Van alle aangeboden woningen in Albrandswaard in 2014:

- Was 62% een eengezinswoning. Dit aandeel ligt veel hoger dan bij andere gemeenten in de regio (behalve Bernisse). Daarnaast was 17% een 55+/miva-woning, 10% een beneden- of bovenwoning, 7% een flat met lift en 4% een flat zonder lift. Het aandeel aangeboden 55+ en miva-woningen is relatief hoog, zeker gezien het feit dat nog geen 10% van de actief woningzoekenden 55 jaar of ouder is. Ook in andere gemeenten in de regio is het aanbod voor 55-plussers ers relatief groot.
- Had bijna een kwart één of twee kamers, 22% drie kamers en iets meer dan de helft vier kamers. Slechts 1% van de aangeboden woningen had vijf kamers. Het aandeel vierkamerwoningen is relatief groot, gezien het feit dat de meerderheid van de actief woningzoekenden uit één of twee

personen bestaat. Het aandeel vierkamerwoningen is ook relatief hoog ten opzichte van de meeste andere gemeenten in de regio.

Herkomst geslaagde woningzoekenden

Verhoudingsgewijs kwamen de meeste nieuwe huurders uit Albrandswaard zelf (44%). Daarnaast kwamen nieuwe huurders voornamelijk uit Rotterdam (en dan met name uit Hoogvliet en Charlois) en in mindere mate uit Barendrecht en Ridderkerk. Het aandeel nieuwe huurders uit Ridderkerk lag in 2014 beduidend hoger dan de jaren ervoor. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat Woonvisie de woningen in Rhoon dat jaar heeft verhuurd via haar eigen woonruimteverdeelsysteem en niet via Woonnet Rijnmond. Vanaf 2015/2016 zullen de woningen weer worden verhuurd via Woonnet Rijnmond.



Bron: Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam 2014

Albrandswaard is één van de vijf gemeenten in de regio waar minder dan de helft van de geslaagde woningzoekenden afkomstig was uit de gemeente zelf. In tien gemeenten was dit meer dan de helft.

Lokaal woningzoekenden

Het profiel van de woningzoekenden uit Albrandswaard zelf komt overeen met het profiel van de regionaal woningzoekenden die in Albrandswaard zochten. Het zijn vooral kleine huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning: meer dan de helft van de lokaal woningzoekenden is alleenstaand, iets meer dan 20% bestaat uit twee personen. De meeste lokaal woningzoekenden zijn jong: meer dan de helft is jonger dan 35 jaar. Slechts 13% van de actief woningzoekende Albrandswaarders is 55 jaar of ouder. Ook voor de lokaal woningzoekenden geldt dat het naast alleenstaanden vooral éénoudergezinnen zijn, die op zoek zijn naar een woning.

In het tweede halfjaar van 2015 hebben er 256 woningzoekenden uit Albrandswaard op een huurwoning in de regio gereageerd. Circa 75% van hen (193 woningzoekenden) reageerden op één of meerdere woningen in Albrandswaard.

De meerderheid van de lokaal woningzoekenden (57%) heeft tussen de 1 en 5 keer op een woning gereageerd. De meesten hebben een beperkte inschrijfduur opgebouwd: bij ongeveer de helft is de inschrijfduur van 2013 of later.

Het effect van het gebruik van labels: lokaal maatwerk en directe bemiddeling / urgentie

Van alle reacties van woningzoekenden is gemiddeld 10% afkomstig van inwoners uit Albrandswaard. De overgrote meerderheid van de woningzoekenden die op een woning reageert komt dus van buiten de gemeente. Dit verklaart wellicht mede het gevoel van inwoners van de gemeente dat men weinig kans maakt op een woning in vergelijking met huishoudens van buiten de gemeente.

Wanneer echter wordt gekeken naar de toewijzing van woningen, dan blijkt dat 44% van de woningen werd toegewezen aan een huishouden uit Albrandswaard. De slaagkans van inwoners uit Albrandswaard (8,5% in 2014) is dan ook aanmerkelijk hoger dan de slaagkans van niet-lokaal woningzoekenden (1,2% in 2014) en is iets toegenomen ten opzichte van de slaagkans in 2011 (6,6%).

Een aanzienlijk deel van de woningen is verhuurd aan inwoners van Albrandswaard, dankzij het gebruik van specifieke regelingen, zoals lokaal maatwerk en directe bemiddeling / urgentie. Zonder deze regelingen zouden veel minder woningen zijn verhuurd aan inwoners uit de gemeente. Dit blijkt ook uit de cijfers over 2015. Volgens gegevens van de gemeente (Raadsinformatiebrief 1060412) lag het aandeel woningen dat in 2015 aan lokaal woningzoekenden werd toegewezen (34%) aanmerkelijk lager dan de jaren ervoor. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat het woonruimteverdeelsysteem halverwege 2015 is veranderd. In de tweede helft van 2015 zijn geen woningen meer aangeboden onder het label Lokaal Maatwerk. Zonder dit label blijken inwoners van Albrandswaard lastig aan een woning te kunnen komen. In het bezit van woningbouwvereniging Poortugaal zijn er in het tweede halfjaar van 2015 geen **geadverteerde** woningen toegewezen aan een inwoner van Albrandswaard.

Om het effect van de labels beter in beeld te brengen is een nadere analyse gemaakt van de toewijzingen door woningbouwvereniging Poortugaal in de periode 2012 t/m 2015 aan inwoners van Albrandswaard. Daarbij is ook gekeken naar het aantal inwoners uit Albrandswaard dat via urgentie / directe bemiddeling een woning heeft gekregen. Uit deze analyse komt naar voren dat **circa 70%** van de inwoners uit Albrandswaard die via de woningbouwvereniging een woning toegewezen heeft gekregen, deze woning kreeg toegewezen dankzij één van deze labels: 40% van de inwoners uit Albrandswaard kreeg de woning dankzij het gebruik van het label Lokaal Maatwerk en 30% via urgentie of directe bemiddeling.

In totaal werden er in de periode 2012 t/m 2015 door woningbouwvereniging Poortugaal 39 woningen gelabeld onder de noemer Lokaal Maatwerk (exclusief het WISH-huis), waarvan er 37 ook daadwerkelijk aan een inwoner uit Albrandswaard zijn verhuurd. Dit is 17% van het totaal aantal leeggekomen woningen in het bezit.

Circa 30% van deze woningen was specifiek bestemd voor ouderen.

Voor de overige woningen die onder lokaal maatwerk zijn verhuurd was:

- de gemiddelde leeftijd van de nieuwe huurder 30 jaar

- 63% een éénpersoonshuishouden
- 85% een starter

Het label lokaal maatwerk lijkt daarmee ook een effectieve manier te zijn om jonge starters uit de gemeente aan een woning te helpen.

Middeninkomens

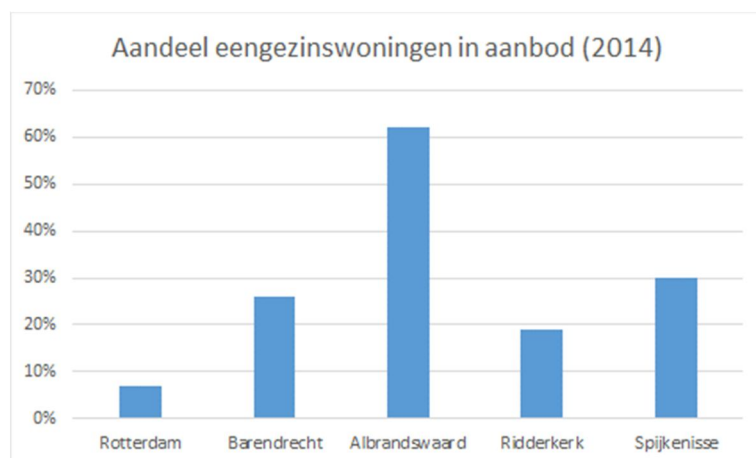
In totaal behoorden per 1 januari 2014 bijna 400 huurders tot de middeninkomens. Niet bekend is hoeveel van deze huishoudens in een sociale huurwoning wonen en hoeveel huishoudens in een vrije sector huurwoning. Wel kan geconstateerd worden dat het aanbod aan vrije sectorwoningen kleiner is dan de doelgroep. In Poortugaal is het aanbod aan vrije sectorhuurwoningen nihil. In Rhoon bestaat het aanbod hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. In Portland betreft het aanbod hoofdzakelijk seniorenappartementen.

	Aantal huishoudens	Waarvan in een huurwoning	Aanbod vrije sector huurwoningen	
Lage middeninkomens	480	190	Poortugaal Corporaties	3
Hoge middeninkomens	630	200	Rhoon Corporaties Beleggers	30 186
			Portland Corporaties	69
Totaal middeninkomens	1110	390	Totaal	288

Bron: Feitenkaart aandachtsgroepen volkshuisvestingsbeleid Rotterdam en regio 2013, gegevens corporaties en beleggers

Positie Albrandswaard in de regio

Na het opheffen van de stadsregio begin 2015 zijn de gemeenten gehergroepeerd in vijf subregio's. Albrandswaard behoort tot de regio Zuidrand: Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk en de deelgemeenten Feijenoord, Charlois, IJsselmonde, Pernis en Hoogvliet. Zoals eerder is weergegeven, komt 80% van de actief woningzoekenden in Albrandswaard uit de regio Zuidrand. De gemeenten in de regio Zuidrand hebben afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningmarkt in de periode 2014-2020.



Binnen de regio Zuidrand onderscheiden Albrandswaard en Barendrecht zich door het dorpse en suburbane grondgebonden woonmilieu en de relatief hoge WOZ-waarde van de woningen. Het woonmilieu in Albrandswaard is populair en dit is terug te zien in het grote aantal woningzoekenden uit de regio dat op zoek is naar een sociale huurwoning in de gemeente. Vooral eengezinswoningen zijn populair. De verwachting is dat de druk op de sociale huurmarkt alleen maar groter wordt, wanneer de herstructurering van Rotterdam-Zuid op gang komt en een deel van de huishoudens op zoek zal moeten gaan naar een andere woning.

Er zijn in vergelijking met de andere gemeenten wat meer huishoudens van drie of vier personen op zoek naar een woning in Albrandswaard. Ook is het aandeel éénoudergezinnen dat op zoek is naar een woning wat hoger in Albrandswaard en het aandeel éénpersoonshuishoudens juist relatief wat lager. Juist voor de doelgroep (éénouder)gezinnen kan Albrandswaard een belangrijke functie vervullen in de regio.

Het aantal sociale huurwoningen in Albrandswaard vormt maar een klein aandeel van het totaal aantal sociale huurwoningen in de regio Zuidrand. Zelfs al zou de sociale huurvoorraad in Albrandswaard in omvang verdubbelen, dan nog zou dat nog niet voldoende zijn om aan de vraag van de actief woningzoekenden in de regio Zuidrand te voldoen.



Dat is echter ook niet de opgave. Het uitgangspunt is dat de gemeenten bouwen voor de eigen woningbehoefte. Ten tijde van het maken van de woningmarktafspraken was de sociale voorraad in Rotterdam, Ridderkerk en Spijkenisse ruimschoots groter dan de EU-doelgroep. In Albrandswaard was sprake van een evenwichtssituatie. In Barendrecht was de sociale voorraad kleiner dan de EU-groep, maar omdat een deel van de doelgroep niet in de sociale sector woont betekent een kwantitatief tekort geen probleem. Uit de eerdere analyses kan worden geconstateerd dat de EU-groep in Albrandswaard sinds die tijd groter is geworden. De situatie in Albrandswaard lijkt nu vergelijkbaar met Barendrecht, ook in Albrandswaard woont een deel van de doelgroep niet in de sociale sector.

De gemeenten Albrandswaard en Barendrecht en de daar werkzame corporaties hebben afgesproken dat zij een uiterste inspanning leveren om de sociale voorraad minimaal op peil te houden t.o.v. 2010 om hun sociale doelgroep te huisvesten. In Albrandswaard gaat het dan om een voorraad van 2.630 woningen, *inclusief* particuliere huurwoningen en koopwoningen met een WOZ-waarde onder € 140.000 (prijsspeil 2010). Ridderkerk en Rotterdam-Zuid streven een daling

van de sociale woningvoorraad na. Ook is afgesproken dat de corporaties in Albrandswaard en Barendrecht de vrijkomende woningen primair toewijzen aan de EU-doelgroep en zo min mogelijk gebruik maken van de in regelgeving vastgelegde uitzonderingen. Als er sprake is van schaarste of leefbaarheidsvraagstukken, kunnen sociale huurwoningen tijdelijk met passendheidsvoorwaarden of via directe bemiddeling worden verdeeld.

