

Bijlage 1 Feiten en Cijfers

Inhoud:

1. Bevolking
2. Verhuisbewegingen
3. Woningvoorraad totaal
4. Koopmarkt
5. Corporatievoorraad totaal
6. Vrije sector huur
7. Betaalbaarheidsrisico's
8. Woonmilieus
9. Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid

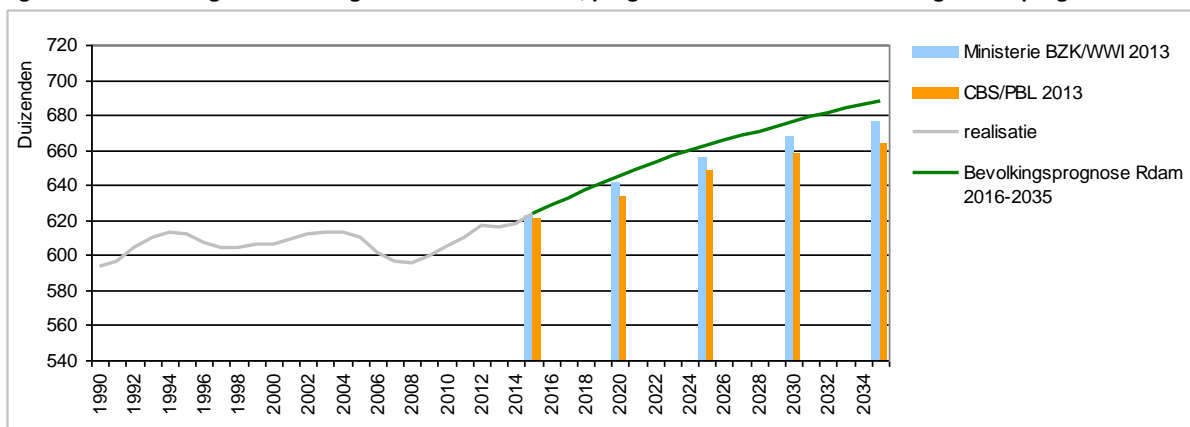
1. Bevolking

Bevolkingsgroei

Sinds 2008 groeit het aantal inwoners van Rotterdam gestaag. Die trend zal zich doorzetten, zo laat onderstaande figuur uit de concept "Bevolkingsprognose Rotterdam 2016-2035" zien. Naar verwachting wonen in 2030 ruim 676.000 mensen in onze stad. Groei van de bevolking gaat in het begin het hardst, met gemiddeld ongeveer 4.300 personen per jaar, en vlakt af naar gemiddeld 2.800 personen aan het eind van de periode.

Belangrijkste oorzaak van de bevolkingsgroei is de natuurlijke aanwas gecombineerd met een laag sterftecijfer. Het geboorteoverschot (geboorte vs. sterfte) is ongeveer 3.100 personen per jaar. Het buitenlandse migratiesaldo is, na correctie voor 'onbekende bestemming', een groei van gemiddeld 700 personen per jaar. Het binnenlands migratiesaldo is de eerste jaren nog positief, maar zal in de toekomst (beperkt) negatief zijn. Dat verlies is de reden dat de groei van de Rotterdamse bevolking op termijn iets afzwakt.

Figuur 1 Bevolkingsontwikkeling Rotterdam: realisatie, prognose Rotterdam en andere vigerende prognoses



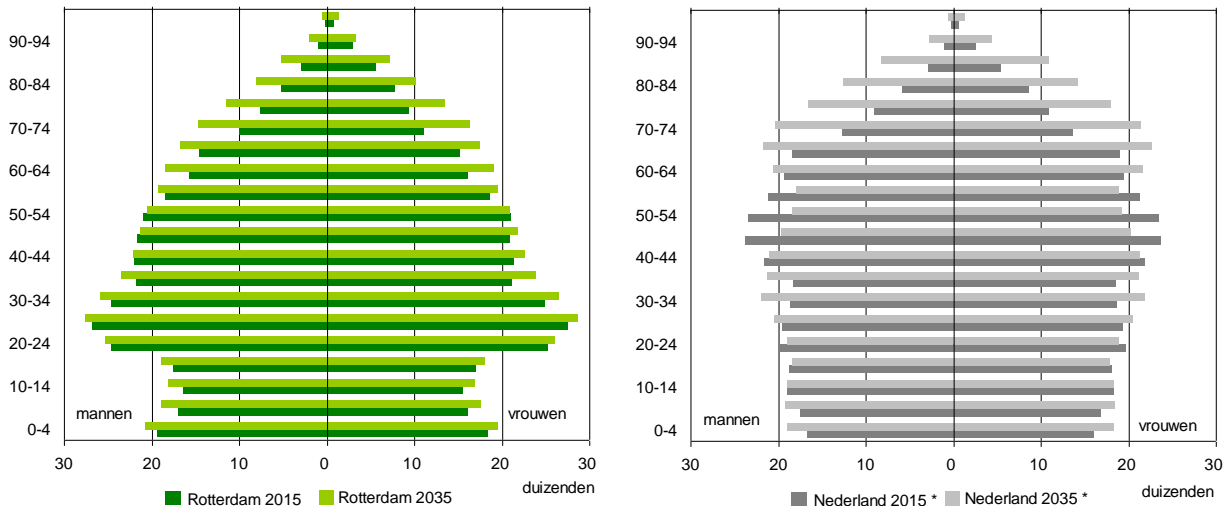
Bron: OBI

Bovenstaande figuur illustreert dat de verwachte groei van de bevolking groter is dan in andere geldende prognoses; die allen overigens een substantiële toename verwachten. Reden voor het verschil is enerzijds dat de Rotterdamse prognose recenter aannames over migratie bevat, anderzijds dat er meer detailinformatie over de Rotterdamse woningvoorraad en woningbouw in verwerkt is.

Leeftijdsopbouw

Hoewel de groei van zich in alle leeftijdsgroepen voordoet, blijft Rotterdamse bevolking naar verhouding jong (zie figuur 2). De aanzuigende werking die de stad heeft op jonge huishoudens vanwege opleiding, werk en woonmilieus is daar de oorzaak van. De leeftijdsgroepen tussen 20 en 35 jaar zijn en blijven in Rotterdam prominent aanwezig.

Figuur 2 Bevolkingspiramiden 2015 en 2035 Rotterdam (links) en Nederland (rechts)



Bron: OBI

* Voor een goede vergelijking van de leeftijdsverdelingen is de bevolkingspiramide van Nederland (CBS 2014) per geslacht gewogen naar de totale geprognosticeerde bevolking per geslacht van Rotterdam.

Kijkend naar het relatieve aandeel van elk van de leeftijdsgroepen, dan is te zien dat het relatieve aandeel van de leeftijdsgroep 20 tot 65 jarigen afneemt. De daling van het relatieve aandeel is ongeveer gelijk aan de toename van het relatieve aandeel 65plussers, zo blijkt uit onderstaande figuur. Vergeleken met Nederland als geheel is de daling van het relatieve aandeel 20 tot 65 jarigen echter veel minder sterk: in Rotterdam daalt het aandeel van 63 naar 60%, in Nederland is de daling van 60 naar 53%.

De cijfers laten ook zien dat voor Rotterdam weliswaar een zekere mate van vergrijzing wordt verwacht, maar dat deze aanzienlijk minder is dan de landelijke trend. Waar het aandeel 65 jaar en ouder in Rotterdam stijgt van 15% van de bevolking in 2015 naar 18% in 2030 en 19% in 2035, is dat in Nederland van 18% in 2015, naar 24% in 2030 en 26% in 2035. Waar Rotterdam nog aanwas in jonge leeftijdscategorieën heeft, groeit de Nederlandse bevolking in absolute aantallen vrijwel uitsluitend doordat het sterftecijfer onder ouderen laag is.

Figuur 3 Verwachte ontwikkeling 2015-2035 naar leeftijdsklasse, Rotterdam (links), Nederland (rechts)

	Rotterdam				Nederland			
	0-19jr	20-64jr	65jreo	totaal	0-19jr (x dzd)	20-64jr (x dzd)	65jreo (x dzd)	totaal (x dzd)
aantallen								
2015	137.283	392.762	93.920	623.965	3.827	10.066	3.006	16.899
2020	140.900	403.300	101.000	645.300	3.782	10.065	3.402	17.249
2025	144.500	408.000	109.900	662.300	3.737	9.982	3.806	17.524
2030	147.100	409.100	119.900	676.100	3.782	9.739	4.228	17.749
2035	148.500	412.300	127.500	688.300	3.863	9.467	4.576	17.906
2015-'35	11.300	19.500	33.600	64.300	35	-599	1.570	1.007
aandelen								
2015	22%	63%	15%	100%	23%	60%	18%	100%
2020	22%	63%	16%	100%	22%	58%	20%	100%
2025	22%	62%	17%	100%	21%	57%	22%	100%
2030	22%	61%	18%	100%	21%	55%	24%	100%
2035	22%	60%	19%	100%	22%	53%	26%	100%
2015-'35	0%	-3%	3%	-	-1%	-7%	8%	-

Bron: OBI

Figuur 4 Ontwikkeling diverse leeftijdsgroepen, 2015-2035

	2015		2035		ontwikkeling 2015-'35	
	abs.	aandeel	abs.	aandeel	abs.	index
bejaarden (80+)	26.198	4,2%	37.500	5,5%	11.400	143%
senioren (65+)	93.920	15,1%	127.500	18,5%	33.600	136%
potentiële beroepsbevolking (15-64jr)	427.337	68,5%	449.200	65,3%	21.800	105%
studenten/starters (18-23jr)	54.102	8,7%	56.500	8,2%	2.400	105%
jeugdigen (0-19jr)	137.283	22,0%	148.500	21,6%	11.300	108%
voortgezet onderwijs (12-17jr)	38.481	6,2%	41.500	6,0%	3.000	108%
basisonderwijs (4-12jr)	59.340	9,5%	65.300	9,5%	6.000	110%
kleuters (4+5jr)	14.334	2,3%	15.100	2,2%	800	106%
baby's en peuters (0-3jr)	30.503	4,9%	32.400	4,7%	1.900	106%
totaal	623.965	100%	688.300	100%	64.300	110%

Bron: OBI

Huishoudenontwikkeling

Het aantal huishoudens in Rotterdam bedraagt ruim 321.000 in 2015 en zal tot 2030 verder toenemen¹⁶. Het aantal huishoudens in de leeftijdsgroep tot 35 blijft ongeveer even groot en de groep 35 tot 64 jarigen laat een bescheiden groei zien. De sterkste groei zit echter bij de groep 65plussers.

Wanneer we kijken naar de samenstelling van de huishoudens, valt vooral de stijging van het aantal alleenstaanden op. Ook de huishoudens met kinderen (paren met kind(eren) en eenoudergezinnen) laten een stijging in absolute aantallen zien. Het enige huishoudentype dat een absolute daling kent, zijn de paren zonder kinderen. Een verklaring hiervoor is dat er nog steeds veel mensen scheiden (waardoor het aantal alleenstaanden groeit) en ook meer mensen kinderen krijgen (zie het geboorteoverschot en de stijging van het aantal huishoudens met kinderen).

¹⁶ Het aantal huishoudens is niet één op één gelijk te stellen aan het aantal woningen. Een deel van de huishoudens woont immers niet zelfstandig, maar huurt een onzelfstandige woonruimte in een studentencomplex of in een zorginstelling. Daarnaast zijn er huishoudens die wonen in een ruimte die formeel geen woonbestemming heeft.

De groei van het aantal alleenstaande huishoudens vindt vrijwel volledig plaats in de leeftijdsgroep 65+. Dit komt door de combinatie van stijging van het aantal personen in die leeftijdscategorie (zie bevolkingsprognose) en een verwachte toename van het aantal verweduwingen. De grootste groei van het aandeel huishoudens met kinderen (paren met kind(eren) en eenoudergezinnen) wordt verwacht in de leeftijdsgroep 35 tot 64 jaar.

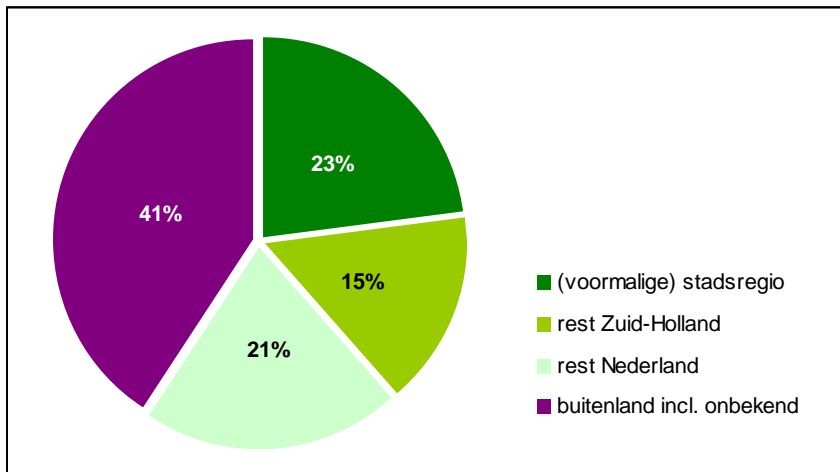
2. Verhuisbewegingen

Binnen- en buitenlandse migratie

Jaarlijks verhuizen ongeveer 75.000 mensen van of naar Rotterdam. Zij komen uit andere gemeenten in Nederland of het buitenland naar Rotterdam, of vertrekken in omgekeerde richting. Op een totale bevolking van zo'n 624.000 inwoners betekent dat, dat 6% van de bevolking in een jaar tijd is 'vervangen' als gevolg van migratie.

Ruim 40% van verhuizingen over de gemeentegrens bestaat uit buitenlandse migratie (inclusief bestemming onbekend), bijna 60% is binnenlandse migratie. Ongeveer tweederde van de binnenlandse verhuizingen betreft de provincie Zuid-Holland: hoofdzakelijk de gemeenten uit de voormalige stadsregio en de gemeente Den Haag. Wat betreft gemeenten in de rest van Nederland, zijn verhuisrelaties zichtbaar met vooral Amsterdam en in mindere mate met Utrecht en Breda.

Figuur 5 Herkomst/bestemming van gemeentegrens overstijgende verhuizingen in de periode 2009-2013

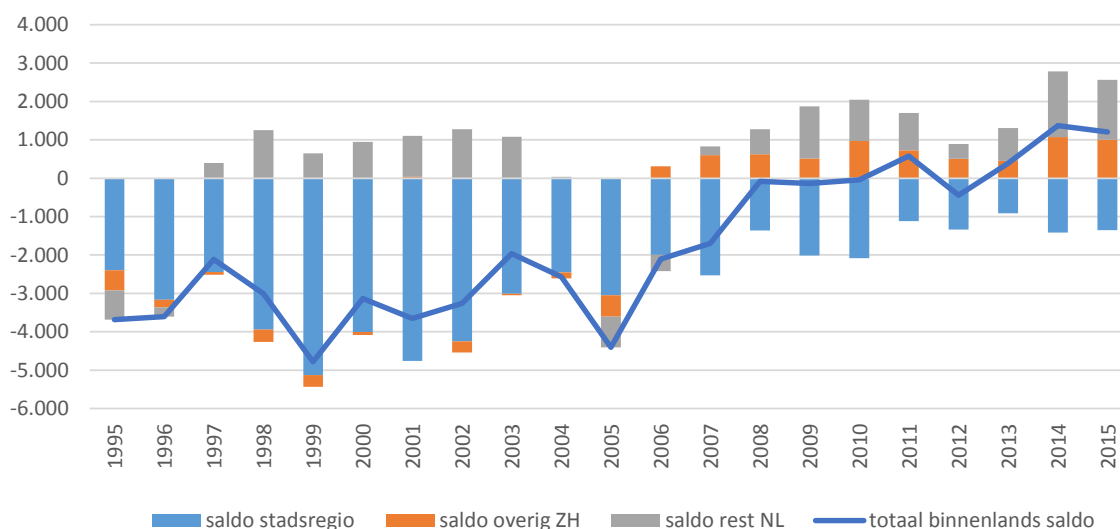


Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Behalve de omvang van de verhuisstromen, is uiteraard ook het saldo van belang. Wanneer we deze bepalen voor de groene taartpunten in voorgaande figuur, oftewel de binnenlandse verhuizingen, ontstaat het onderstaande beeld. Daaruit blijkt dat het saldo met de gemeenten in de (voormalige) stadsregio altijd negatief is – er is een verlies van inwoners – maar dat dit de laatste jaren minder groot is dan in het verleden. Het laat ook zien dat het saldo met de rest van Nederlands nagenoeg altijd positief is – er is een winst van inwoners – en dat dit sinds het jaar 2006 ook geldt voor de provincie Zuid Holland.

Het totale saldo van de verschillende componenten in de binnenlandse migratie is sinds 2008 min of meer in evenwicht en de laatste jaren zelfs duidelijk positief. Het buitenlands saldo, niet zichtbaar in de grafiek, is gematigd positief.

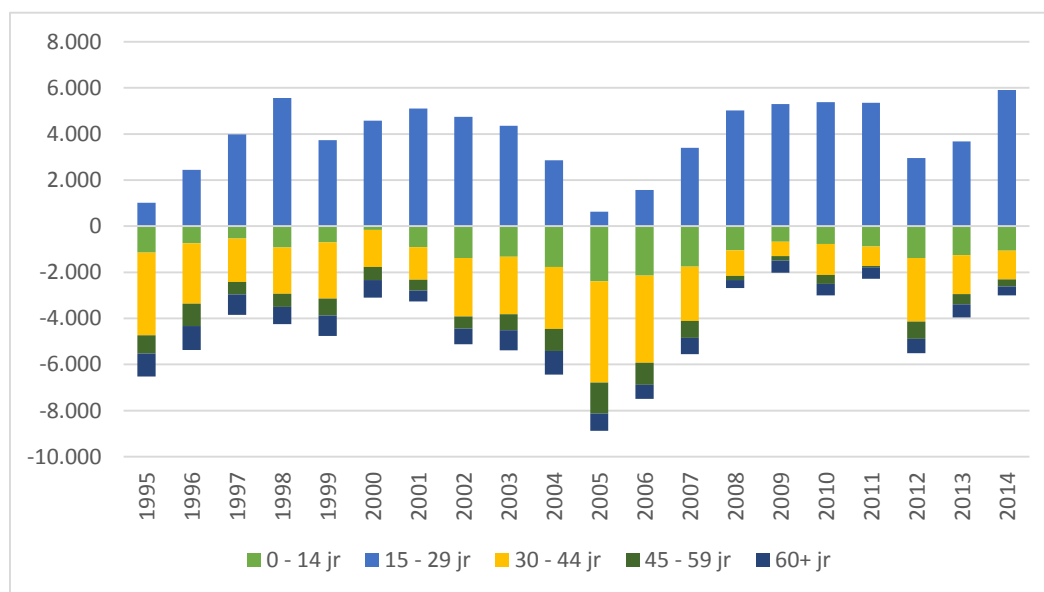
Figuur 6 Saldo binnenlandse migratie naar herkomst/bestemming, periode 1995-2015



Bronnen: CBS en OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Wanneer we ook de buitenlandse migratie meenemen en kijken naar het migratiesaldo per leeftijdsklasse, ontstaat onderstaand beeld. Dat laat zien dat Rotterdam per saldo inwoners wint in de groep 15 t/m 29 jaar en verliest in alle andere leeftijdsgroepen. Het illustreert de functie van de stad als emancipatiemachine: je komt er wonen voor opleiding en werk, om in een later fase van de woon- of werkcarrière te vertrekken naar een randgemeente. Wel valt op dat de uitstroom in de leeftijdsgroepen van 30 jaar en ouder én 14 jaar en jonger de laatste jaren is afgenomen. Vooral de verschillen met 10 jaar geleden vallen op. Deze zijn voor een belangrijk deel te verklaren door de ontwikkeling van veel uitbreidingslocaties buiten Rotterdam in die jaren.

Figuur 7 Saldo migratie (binnenland, buitenland en adm. correcties) per leeftijdsklasse, periode 1995-2014



Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Binnenstedelijke verhuizingen

Naast de verhuisbewegingen van en naar Rotterdam, verhuizen jaarlijks ongeveer 24.000 Rotterdammers naar een andere woning binnen onze stad. Voor de samenstelling van de bevolking maken deze bewegingen binnen de gemeentegrenzen niet uit, maar voor de dynamiek op de stedelijke woningmarkt zijn de verhuizingen wel degelijk van belang.

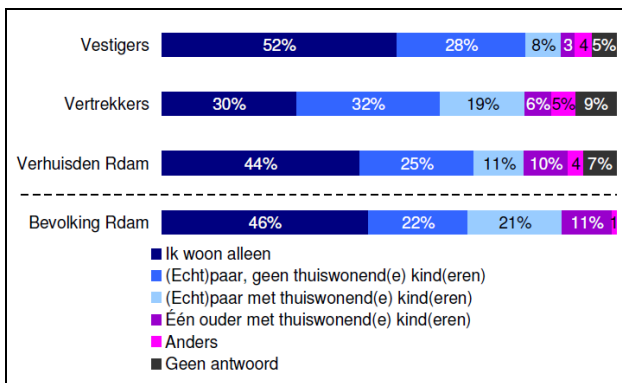
Binnenstedelijk is het saldo van verhuizingen nul; mensen verlaten Rotterdam immers niet. Op gebiedsniveau zien we echter verschillen. De gebieden met een groenstedelijk of dorps woonmilieu (Prins Alexander, Hillegersberg-Schiebroek, IJsselmonde, Overschie, Hoogvliet, Hoek van Holland, Rozenburg en Pernis) blijken per saldo inwoners te winnen uit de stedelijke gebieden. Dat betekent nadrukkelijk niet dat de stedelijke gebieden minder populair zijn. Wel kan worden gesteld zij een andere functie op de woningmarkt vervullen; minder lokaal, meer regionaal of (inter)nationaal.

Kwalitatieve kenmerken van verhuisden

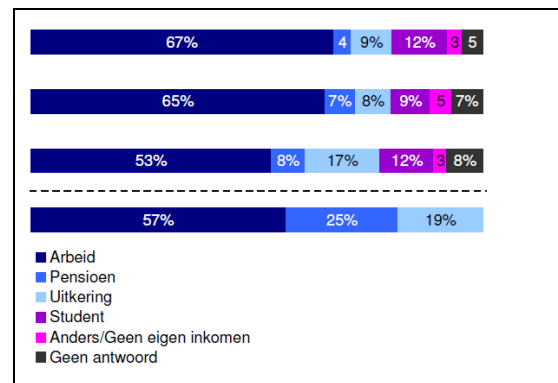
Het tweejaarlijkse onderzoek 'Komen en Gaan', voor het laatst uitgevoerd in 2013, geeft op basis van enquêtes inzicht in de kenmerken van verhuisde huishoudens. Figuren 8 a t/m d laten zien hoe de vestigers, vertrekkers en binnen Rotterdam verhuisden zich verhouden tot de zittende, niet-verhuisde bevolking.

Figuur 8

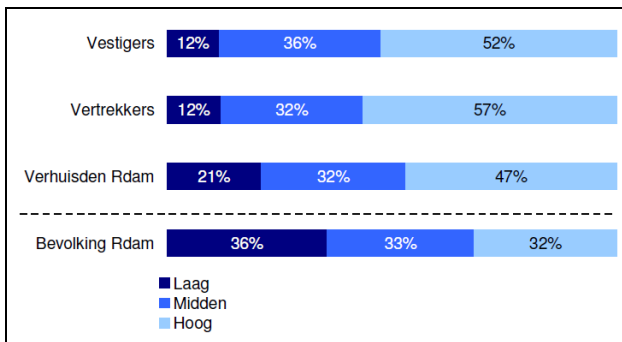
a. Binnenlandse migratie naar huishouden



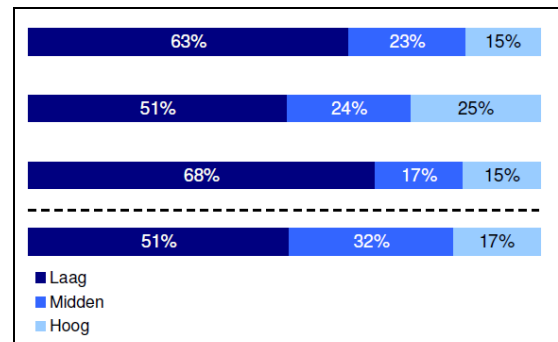
b. Binnenlandse migratie naar bron van inkomen



c. Binnenlandse migratie naar opleidingsniveau



d. Binnenlandse migratie naar inkomen



Bron: OBI

Uit de grafieken valt op te maken dat verhoudingsgewijs veel alleenstaanden naar Rotterdam komen (a.), ca. 80% inkomen uit werk heeft of student i (b.) en vaak een gemiddeld hoge opleiding heeft (c.), maar wel een lager inkomen hebben(d.). Bij de vertrekkers zien we juist meer meerpersoonshuishoudens (a.), nog steeds veel huishoudens met inkomen uit werk, maar daarnaast net wat meer gepensioneerden en wat minder studenten dan bij de vestigers (b.), veel hoog opgeleiden (c.), maar juist met vaker een hoger inkomen dan de vestigers (d.). De roltrapfunctie van de stad wordt ook hiermee weer zichtbaar.

Verhuismotieven

Het onderzoek 'Komen en Gaan' beschrijft ook de motieven van vestigers, vertrekkers en mensen die binnen Rotterdam verhuisd zijn. Deze zijn als volgt.

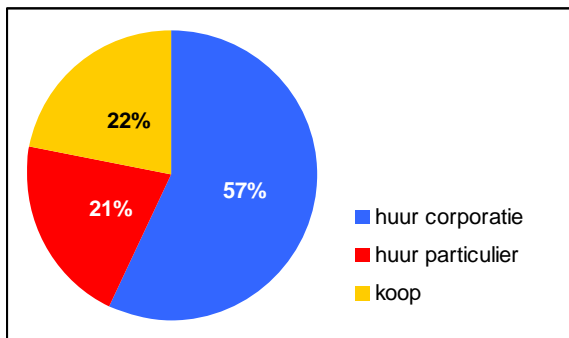
- *Vestigers*
Werk, zelfstandig willen wonen, een huwelijk/samenwonen, dichterbij vrienden of familie willen wonen en studie zijn voor vestigende huishoudens de voornaamste motieven om naar Rotterdam te verhuizen. Werk, studie en dichterbij vrienden en familie willen wonen zijn motieven die vaker bij vestigers een rol hebben gespeeld dan bij vertrekkers en binnenstedelijke verhuisden. Voor de helft van de vestigers speelde de vorige *woning* een belangrijke rol bij de verhuizing. Daarbij wordt veelal aangegeven dat de vorige woning te klein was. Indien de vorige *woonomgeving* een verhuismotief was (in de helft van de gevallen), blijkt vooral 'een saaie buurt' hieraan ten grondslag te liggen.
- *Vertrekkers*
Een huwelijk/samenwonen en werk zijn de twee meest genoemde verhuismotieven van vertrekkers. Daarnaast geeft meer dan de helft van de vertrekkers aan dat de vorige *woning* een rol heeft gespeeld bij de verhuizing. In de meeste gevallen was de vorige woning te klein. Ook wilde, in vergelijking met de vestigers, een groot deel van hen een eengezinswoning en/of een eigen tuin. Bij de helft van de vertrekkers speelde (ook) de vorige *woonomgeving* een rol bij de verhuizing. De onveiligheid in de buurt wordt daarbij het meest genoemd. Voor iets minder dan de helft van de vertrekkers was Rotterdam zelf een belangrijke reden om de stad te verlaten. Het meest genoemde motief is dat men in Rotterdam niet de woning kon vinden die men zocht.
- *Binnenstedelijke verhuisden*
Voor verhuisden binnen Rotterdam zijn een huwelijk/samenwonen, het zelfstandig willen wonen en de vorige woning belangrijke verhuismotieven. Zo is tweederde van de huishoudens vanwege de vorige *woning* verhuisd. Drie op de tien verhuisden geven aan dat de woning te klein was. Ten opzichte van vestigers en vertrekkers is dit aandeel significant groter. Bij de helft van de binnenstedelijke verhuisden speelde de vorige *woonomgeving* een rol bij de verhuizing, waarbij onveiligheid in de buurt het meest genoemd.

3. Woningvoorraad totaal

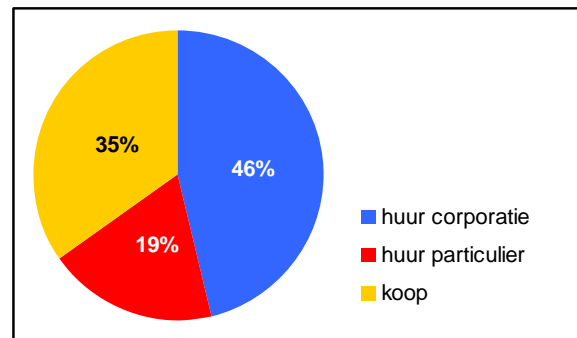
Rotterdam telde op 1 januari 2014 ongeveer 299.800 woningen. Op hetzelfde moment in het jaar 2000 waren dat er 289.500 (inclusief Rozenburg, dat toen nog een zelfstandige gemeente was). De absolute groei van de woningvoorraad is met ruim 10.000 woningen in veertien jaar relatief bescheiden geweest. *Binnen* de voorraad hebben echter grote veranderingen plaatsgevonden.

Zo is de koopsector in korte tijd enorm gegroeid. Het aandeel koop op de totale woningvoorraad is gestegen van 22 naar 35%, zie figuur 9. Oorzaak is enerzijds dat in de nieuwbouw sterk de nadruk lag op de koopsector, anderzijds zijn ook veel huurwoningen aan eigenaar-bewoners verkocht. Dat laatste vertaalt zich in afname van het aandeel corporatiebezit (van 57 naar 46%) en particuliere huurwoningen (van 21 naar 19%).

Figuur 9a. Woningvoorraad naar eigendomsvorm (2000)



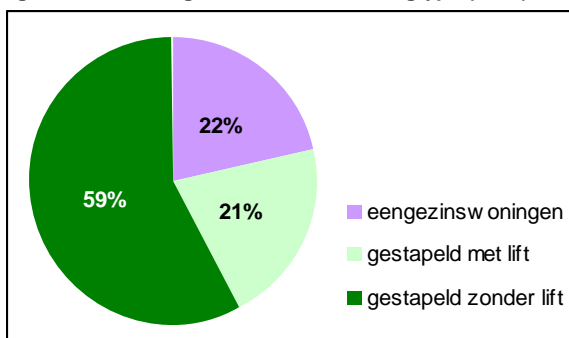
b. Woningvoorraad naar eigendomsvorm (2014)



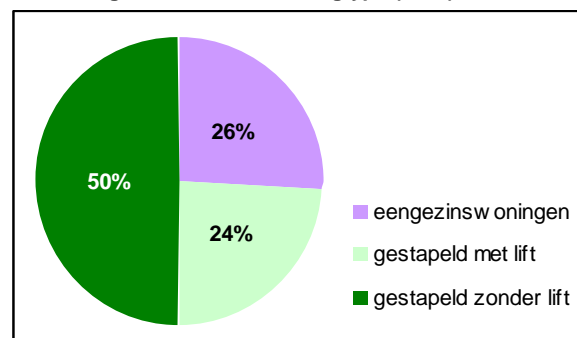
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

De sterke afname van het corporatiebezit is ook in belangrijke mate het gevolg van sloop van incurante woningen; appartementen zonder lift, vooral gelegen in de tuinsteden in Hoogvliet, Charlois, IJsselmonde, Hillegersberg-Schiebroek en Overschie, maar ook in een gebied als Nieuw-Crooswijk. Via nieuwbouw zijn daarvoor eengezinswoningen en appartementen met lift in de plaats gekomen. Die zijn toekomstbestendiger en sluiten beter aan bij de wensen van de consument. Ook uitleglocaties als Nesselande en verdichtingslocaties als Binnenstad, Kop van Zuid, Katendrecht en Lloydkwartier hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de veranderende balans in de woningvoorraad, zoals figuur 10 laat zien.

Figuur 10a. Woningvoorraad naar woningtype (2000)



b. Woningvoorraad naar woningtype (2014)

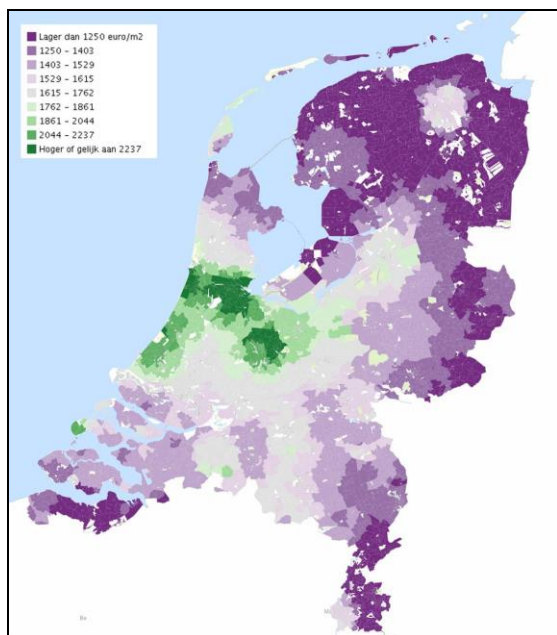


Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

4. Koopmarkt

Koopwoningen in Rotterdam en de omliggende gemeenten - de voormalige stadsregio - zijn verhoudingsgewijs goedkoop. Dat geldt zowel in absolute waarde als wanneer deze wordt uitgedrukt in prijs per vierkante meter. Het kaartje in figuur 11 illustreert dit door de gemiddelde vierkante meterprijs van een tussenwoning in 2013 in buurten over heel Nederland te vergelijken. Rotterdam blijkt een middenmoter te zijn, terwijl het prijsniveau in andere steden in de Randstad hoger ligt. Nuance is dat de noordkant van Rotterdam en regio het beter doet dan de zuidkant. De zuidkant, vooral het eiland Voorne Putten, blijft prijstechnisch duidelijk achter.

Figuur 11 Gemiddelde m²-prijs tussenwoning, 2013



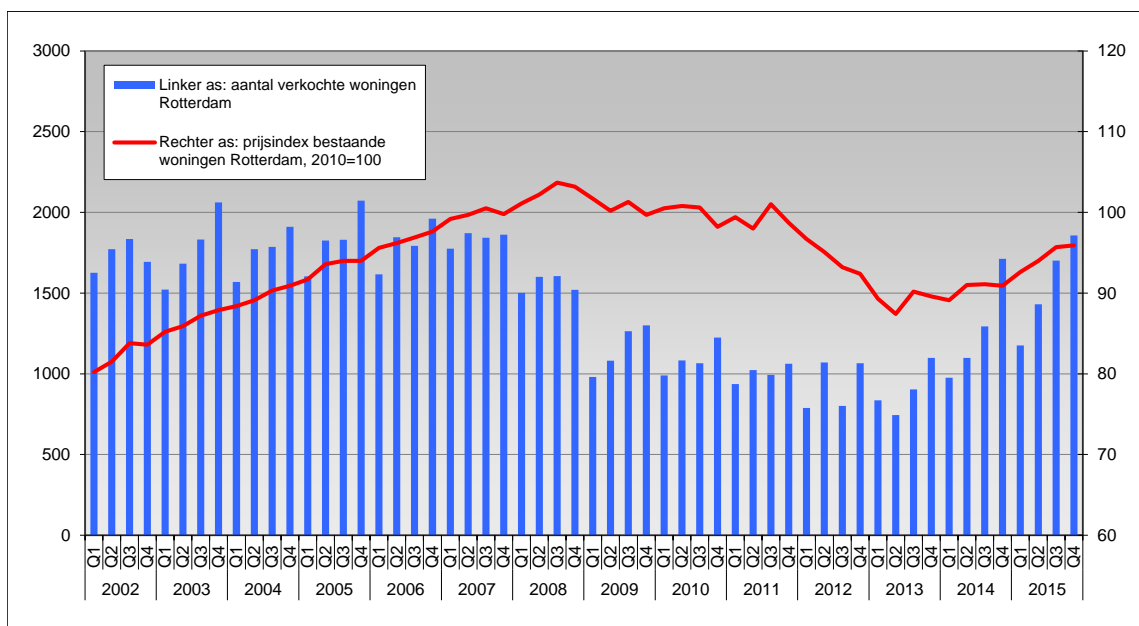
Bron: demowijzer.nl

Prijzontwikkeling en aantallen transacties

Figuur 12 toont de prijsindex voor bestaande woningen en het aantal woningtransacties in de bestaande voorraad. Te zien is, dat in 2008 de woningwaarde nog steeg, terwijl het aantal transacties afnam. De gemiddelde transactieprijs lag toen ronde € 190.000. Opmerkelijk was dat de waarde van bestaande woningen reeds sinds medio 2011 een sterke daling vertoonde, maar dat pas een jaar later een vergelijkbare daling van transactieprijsen volgde.

Begin 2013 werd het dieptepunt van de markt bereikt, zowel in waarde van bestaande woningen, als in aantallen en gemiddelde prijs van verkochte woningen. Sindsdien is een gestaag herstel zichtbaar.

Figuur 12 Aantal transacties en prijsindex bestaande koopwoningen

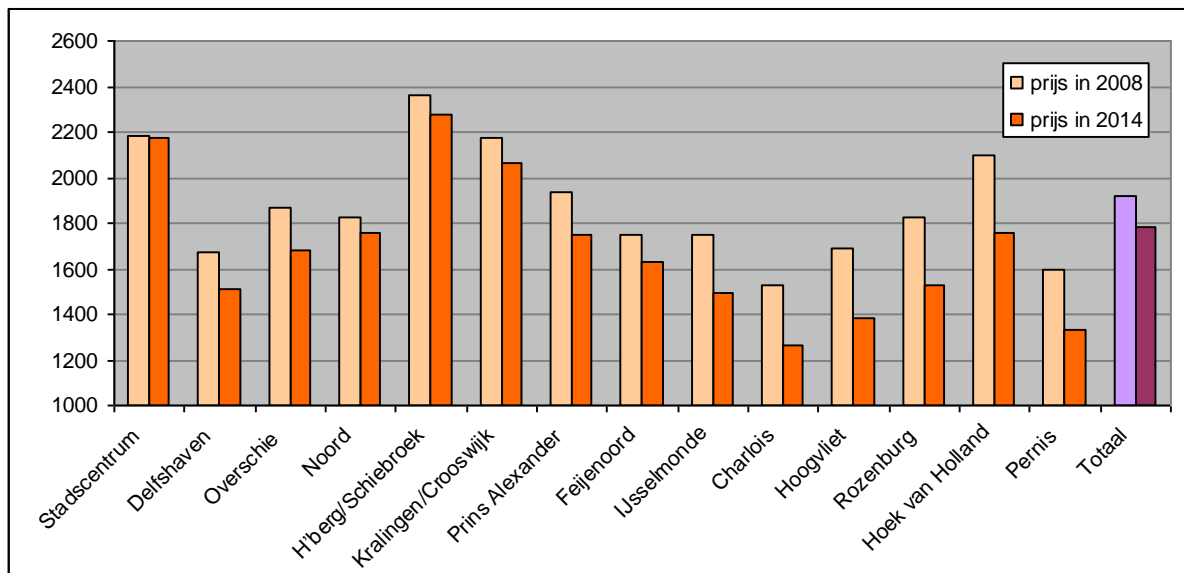


Bron: CBS / Kadaster, bewerking Stadsontwikkeling

Verschil tussen gebieden

Figuur 13 laat voor zowel Rotterdam totaal als afzonderlijke gebieden zien wat de vierkantemeterprijs van verkochte woningen was in 2008, op het hoogtepunt van de markt, en op het dieptepunt van de markt in 2014. De binnenstad blijkt een sterk gebied, want heeft een hoge prijs en vertoont nauwelijks daling, Charlois is het zwakst met een lage prijs en een sterke daling.

Figuur 13 Gemiddelde prijs verkochte woningen, in €/m² per gebied in 2008 en 2014

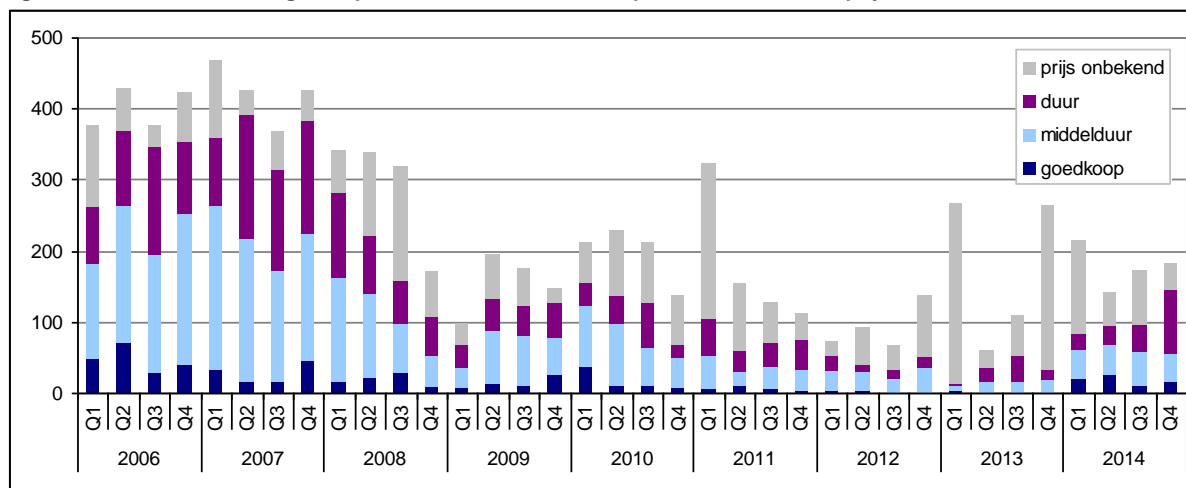


Bron: NVM, bewerking Stadsontwikkeling

Nieuwbouw koopwoningen

Het toenemende vertrouwen in de woningmarkt zien we terug in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen. Rotterdam volgt daarmee de landelijke trend. Positief is dat niet alleen de goedkope woningen afzet vinden, maar -zoals figuur 14 illustreert- ook de duurdere woningen (vanaf € 250.000). Op gebiedsniveau beschouwd, blijken de binnenstad, Kralingen en Park16Hoven populair.

Figuur 14 Aantallen woningverkoop nieuwbouw Rotterdam per kwartaal en naar prijsklasse



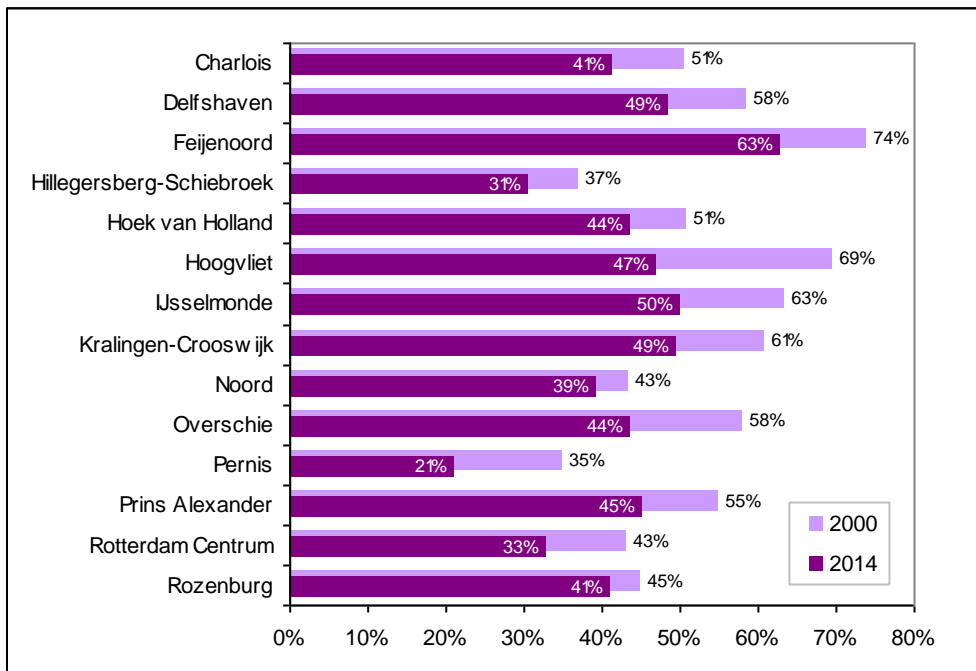
Bron: Monitor Nieuwe Woningen, bewerking Stadsontwikkeling

5. Corporatievoorraad totaal

Aandeel op totale woningvoorraad

Het aandeel corporatiewoningen in de stedelijke woningvoorraad bedraagt 46%. Dit aandeel is niet in ieder gebied gelijk. Het varieert van 21% tot 63%, zoals in figuur 15 is te zien. De grafiek toont eveneens dat het aandeel in alle gebieden sinds het jaar 2000 is afgenomen. Oorzaken daarvoor zijn divers. Het komt door sloop en verkoop van corporatiewoningen (bijvoorbeeld in Hoogvliet en Charlois) of doordat nieuwbouw van koop- of particuliere huurwoningen resulteerden in een toename van de totale woningvoorraad (bijvoorbeeld in Centrum, Prins Alexander, Hoek van Holland en Pernis). Een combinatie van beide ontwikkelingen is uiteraard ook mogelijk (bijvoorbeeld in Delfshaven en Feijenoord).

Figuur 15 Aandeel corporatiewoningen op totale woningvoorraad per gebied



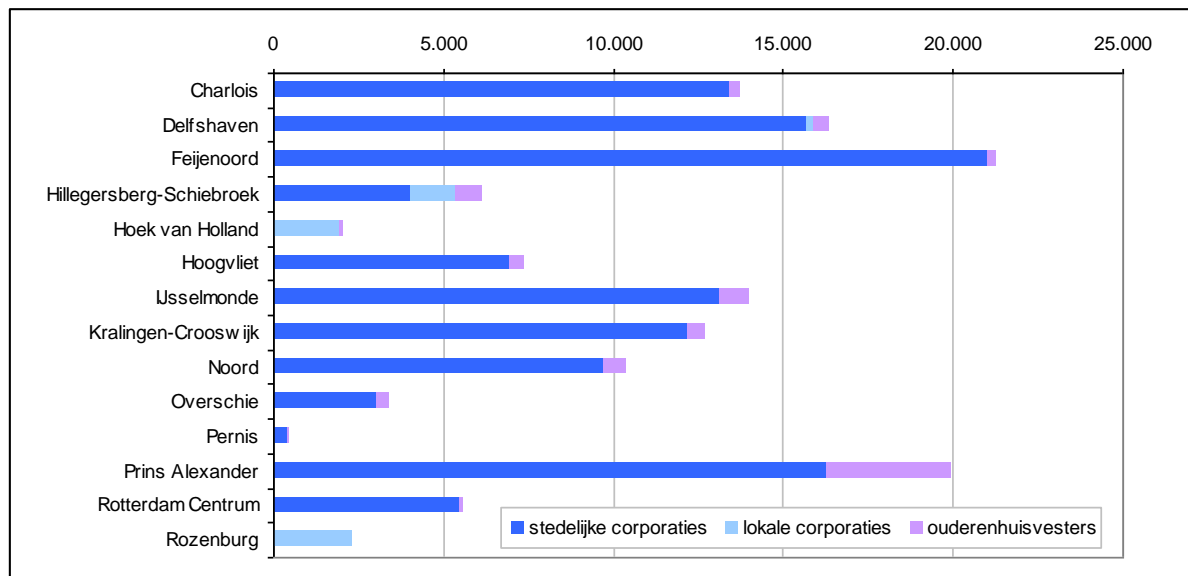
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Absolute aantallen per gebied

Woningcorporaties bezitten bijna 136.000 woningen in Rotterdam. Het grootste deel daarvan staat in de gebieden Feijenoord en Prins Alexander. Ook in andere gebieden binnen de ring van snelwegen hebben corporaties een groot aantal woningen in bezit. Figuur 16 laat dat zien.

Bijzonder aan de corporatievoorraad in Prins Alexander is het grote aantal woningen van specifieke ouderenhuisvesters (SOR, Humanitas en Laurens Wonen). Opvallend is verder dat enkele lokale corporaties actief zijn; deze hebben slechts alleen in dat betreffende gebied bezit. Soms, zoals in Hoek van Holland en Rozenburg, zijn zij (min of meer) als enige corporatie werkzaam in het gebied.

Figuur 16 Aantal corporatiewoningen per gebied in 2014, naar type corporatie



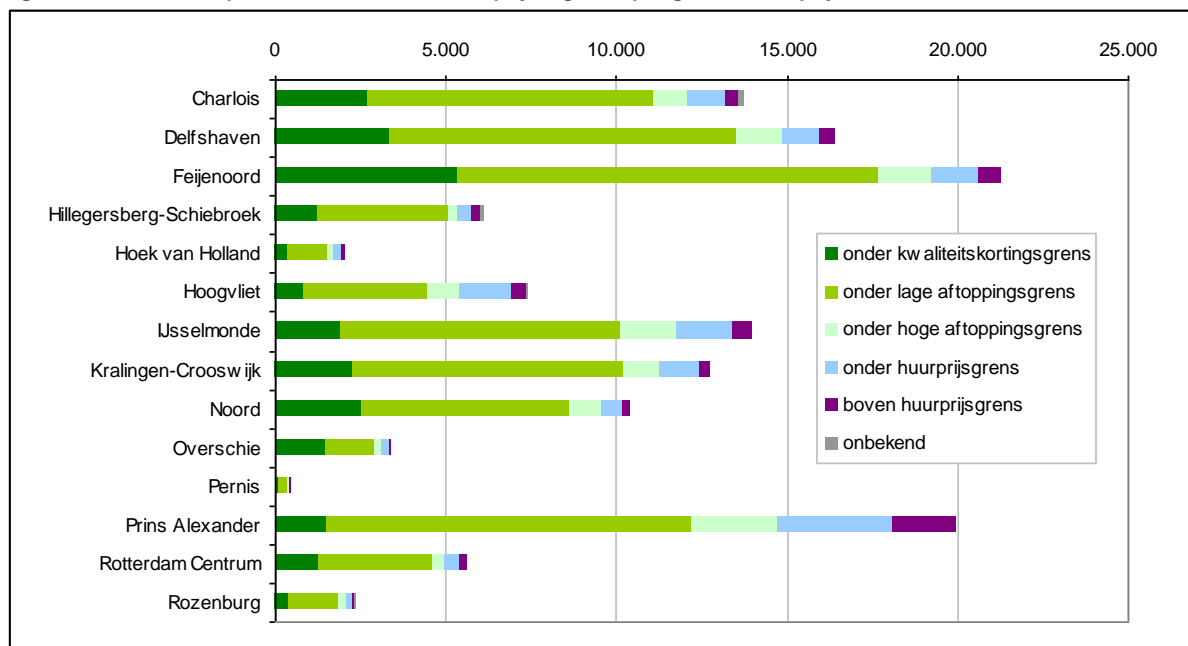
Bron: OBI, bewerking Stadsontwikkeling

Huurprijs per gebied

Figuur 17 toont de huurprijs in 2014 per gebied. Er is geen onderscheid gemaakt naar type huisvester, omdat gegevens voor zo'n uitsplitsing ontbreken.

Voor prijssegmenten in tinten groen is huurtoeslag mogelijk; d.w.z. een prijs onder de aftoppingsgrens. Er is duidelijk te zien dat eigenlijk alleen in het gebied Prins Alexander een substantieel aantal woningen staat, waarvoor geen huurtoeslag mogelijk is. Alle gebieden bij elkaar opgeteld, hebben 116.700 corporatiewoningen een prijs onder de bovenste aftoppingsgrens. Dat is 86% van hun totale bezit. Nog eens 13.400 woningen (10% van het corporatiebezit) hebben een hogere huurprijs maar nog onder de liberalisatiegrens. Ongeveer 5.500 woningen (4% van het corporatiebezit) hebben een prijs boven de liberalisatiegrens.

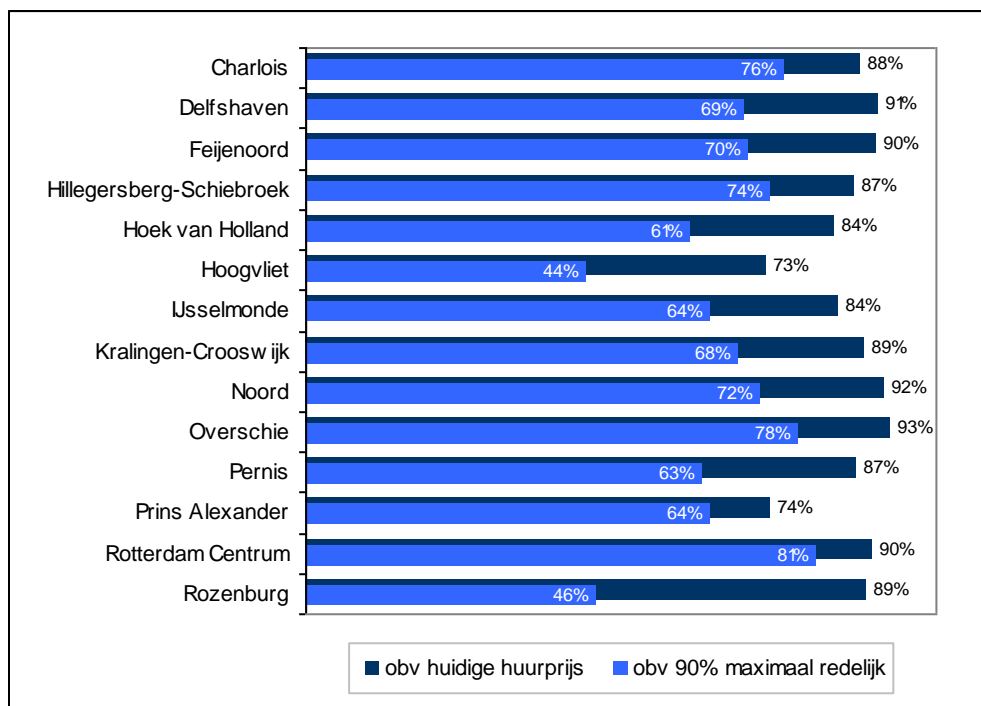
Figuur 17 Corporatievoorraad naar huurprijssegment per gebied, huurprijs 2014



Bron: Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

De huidige huurprijzen liggen lager dan de prijs die de corporatie ervoor zou mogen vragen, de zogeheten maximaal redelijke huurprijs. Bij nieuwe verhuringen wordt dan ook geharmoniseerd tot een bepaald percentage van maximaal redelijk. Figuur 18 laat zien wat er zou gebeuren met het aandeel van de woningvoorraad onder de hoge aftoppingsgrens, als alle woningen op 90% van maximaal redelijk zouden worden verhuurd. Het potentiële effect is per gebied zeer verschillend, een afname tussen 9 en 43% (respectievelijk Centrum en Rozenburg). Op stedelijke schaal zou de voorraad onder de aftoppingsgrens met 18% krimpen, in absolute aantallen tot 92.000 woningen.

Figuur 18 Aandeel voorraad onder hoge aftoppingsgrens, in 2014 en indien huur 90% maximaal redelijk, per gebied



Bron: Maaskoepel, bewerking Stadsontwikkeling

Let wel, dit is een fictieve situatie. De berekening is vooral bedoeld om te laten zien waar theoretische ruimte voor huurverhoging zit. Of die verhoging wordt doorgevoerd, is ondermeer afhankelijk van de marktsituatie in een gebied en afspraken tussen partijen. Ook kan verhoging pas worden doorgevoerd als woningen vrijkomen. Bovenstaand beeld toont een mogelijke situatie na vele jaren van verhuizingen.

6. Vrije sector huur

De belangstelling voor vrije sector huurwoningen neemt toe. Dat zijn woningen met een maandhuur boven € 711. Uit het WoON2012 blijkt dat 8% van de Nederlanders daarin geïnteresseerd is, in de grote steden ligt dat één of twee procentpunt hoger. De behoefte in de grote steden blijkt verdubbeld ten opzichte van de periode voor de crisis.

In algemene zin is in Nederland de belangstelling voor de huursector, niet alleen de vrije sector, de afgelopen jaren toegenomen. Aanleiding is divers en slechts voor een deel te herleiden tot de crisis en de nasleep daarvan. Specifiek voor de vrije sector gelden de volgende ontwikkelingen. Enerzijds is er het huurbeleid, waarin passend toewijzen en inkomensafhankelijke huren tot meer vraag naar duurdere woningen leiden. Anderzijds zijn er (veelal jonge) aspirant kopers, die geen financiering voor een koopwoning kunnen krijgen en uitwijken naar de huursector. De gereguleerde huur is op grond van hun inkomen vaak uitgesloten, de vrije sector blijft over. Er zijn senioren die hun bestaande woning verkopen en een comfortabele huurwoning zoeken. En de flexibilisering van de arbeidsmarkt leiden tot een grotere vraag naar huurwoningen, voor een belangrijk deel in de vrije sector.

De Rotterdamse voorraad bestaat in 2014 voor ruim 7% uit woningen in de vrije sector huur, ongeveer 21.400 stuks. Daarvan zijn 15.900 in bezit van particuliere verhuurders en 5.500 van corporaties.

Kenmerken voor de vrije sectorwoningen zijn:

- relatief groot, ruim de helft heeft een woonoppervlakte vanaf 100 m²;
- relatief nieuw, ongeveer de helft dateert van na 1990;
- hoewel in meerderheid appartementen, toch vaker dan gemiddeld grondgebonden woningen (35% tegenover 26% stedelijk gemiddeld);
- met name in de particuliere vrije sector huur een hogere mutatiegraad (14%, maar dalend naar waarschijnlijk 10%) dan gemiddeld in de totale woningvoorraad (9%).

In de “Verkenning vrije sector huurwoningen Rotterdam” (OBI, september 2015) is een tweetal scenario’s doorgerekend om te bepalen hoe groot de marktruimte is voor de nieuwbouw van woningen in de vrije sector huur.

Eerste stap was het bepalen van de potentiële vraag. Daartoe zijn diverse groepen van huishoudens onderscheiden, waarbij per groep de verhuiscapaciteit, de voorkeur voor vrije sector huur en het gewenste woningtype zijn vastgesteld. De verwachte huishoudenontwikkeling is eveneens ingevoegd. De jaarlijkse behoefte aan vrije sector huurwoningen blijkt te variëren van 2.900 tot ruim 4.000 woningen.

Figuur 19 Jaarlijkse vraag naar vrije sector huurwoningen in Rotterdam

Type huishouden	scenario 1			scenario 2		
	totaal	egw	mgw	totaal	egw	mgw
Alleenstaand tot 29 jaar	1.150	300	850	1.700	400	1.300
Paar zonder kinderen tot 29 jaar	550	150	400	700	200	500
Gezinnen (incl. eenoudergezinnen)	300	200	100	300	200	100
Alleenstaanden en paren zonder kind 30-64 jaar	650	450	400	1.100	450	650
Alleenstaanden en paren zonder kind 65+	250	25	225	250	25	225
Totaal	2.900	925	1.975	4.050	1.275	2.775

Bron: OBI

Vervolgens is het jaarlijkse aanbod berekend. Dat is bepaald op basis van de mutatiegraad (het aandeel woningen dat per jaar beschikbaar komt) in de bestaande voorraad en het bekende planaanbod nieuwbouwwoningen. Het netto saldo van huurverhogingen en uitpopping in de bestaande voorraad is op nul gesteld.

Afhankelijk van het scenario blijkt er in de vrije sector huur, bovenop het bekende planaanbod (300 woningen per jaar) en zonder marktbederf, extra marktruimte voor 375 tot 1.475 woningen per jaar. Totaal levert dit een aanbod van 675 tot 1.775 woningen per jaar op. Afgezet tegen de vraagmarge van 2.900 tot 4.050 is er dus een groot tekort aan vrije sector huurwoningen.

7. Betaalbaarheidsrisico's

In 2014 heeft onderzoeksbureau RIGO een uitgebreide studie gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de regio Rotterdam. Het onderzoek kijkt naar de woonlasten van verschillende typen huishoudens en hun bestedingsruimte voor andere uitgaven, waaronder sociale participatie. De woonlasten zijn de optelsom van energielasten en netto huurlasten, rekening houdend met belastingen en toeslagen. Als de lasten te hoog zijn om overige noodzakelijke uitgaven te kunnen doen (bedragen o.b.v. NIBUD-normen), wordt gesproken over een betaalbaarheidsrisico. Dat risico kan in de praktijk kleiner zijn, omdat men mogelijk giften ontvangt, kwijtschelding krijgt of neveninkomsten heeft.

Van de primaire doelgroep, de huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag en een woning onder de aftoppingsgrens, heeft in Rotterdam 7% (in de regio 6%) van de zittende huurders een betaalbaarheidsrisico. Dat aandeel is echter 26% (in de regio 24%) als ook voldoende bestedingsruimte voor sociale participatie wordt meegenomen in de berekening.

De risico's zijn niet gelijk verdeeld over de verschillende huishoudentypen, zo blijkt uit figuur 20. Het zijn binnen de primaire doelgroep vooral alleenstaanden en – als sociale participatie meeweegt – paren met kinderen die grote risico's lopen.

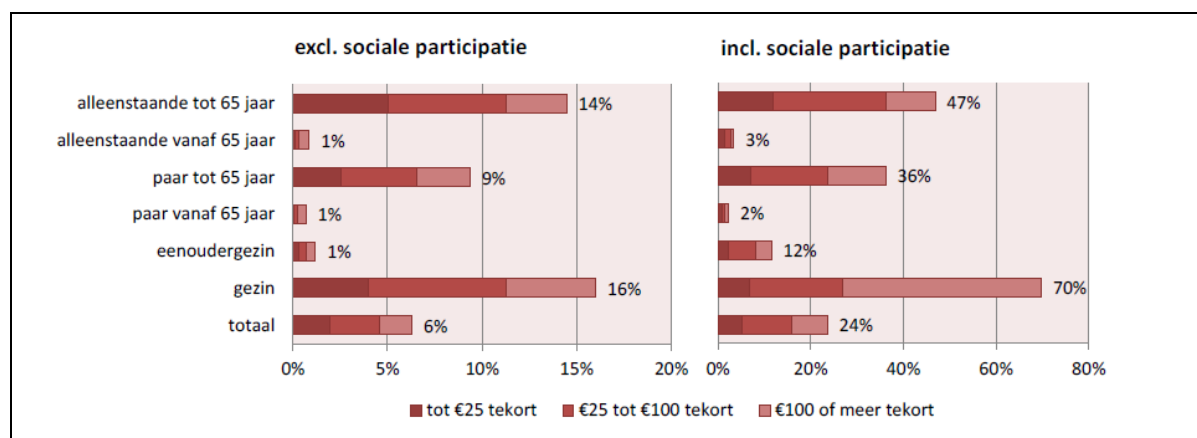
Figuur 20 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico, zittende huurders regio Rotterdam

	% van primaire doelgroep	
	excl. sociale participatie	incl. sociale participatie
alleenstaande	8%	26%
paar zonder kinderen	3%	11%
paar met kinderen	16%	70%
eenoudergezin	1%	12%
tot 25 jaar	28%	65%
25 – 35 jaar	11%	40%
35 – 45 jaar	8%	31%
45 – 55 jaar	8%	34%
55 – 65 jaar	9%	40%
65 – 75 jaar	2%	8%
vanaf 75 jaar	1%	3%
totaal	6%	24%

Bron: RIGO

De berekende tekorten zijn, in absolute bedragen uitgedrukt, niet bij elke groep even groot. Paren met kinderen (in figuur 21 gezinnen genoemd) kennen het grootste tekort. Door huurharmonisatie zijn nieuwe huurders vaak duurder uit en zijn de risico's anderhalf tot twee keer hoger. Wat overigens betekent dat 65plussers nog altijd niet of nauwelijks behoren tot huishoudens met betalingsrisico's.

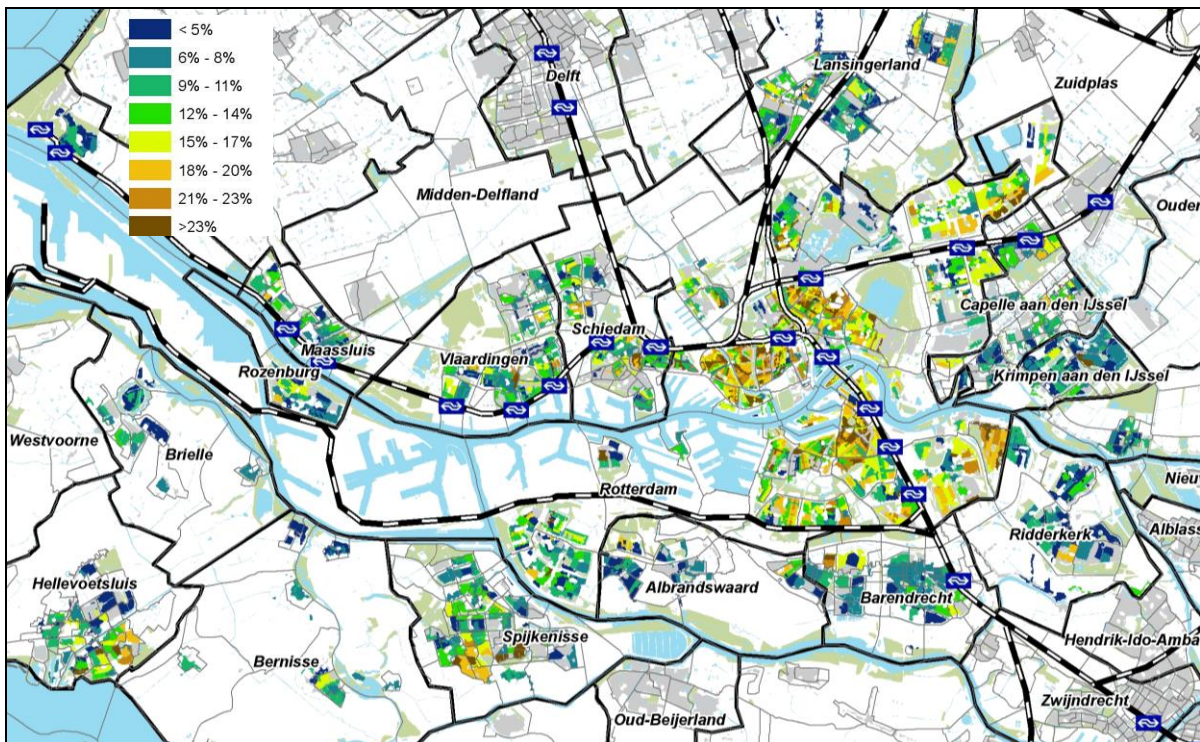
Figuur 21 Aandeel huishoudens uit primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico zittende huurders, regio Rotterdam



Bron: RIGO

Wat betreft woonsituatie, zijn de risico's het grootst bij huishoudens die wonen in een eengezinswoning of in vooroorlogse woning. Ook geldt dat hoe groter de woning (vanaf 90m²), hoe groter het risico op betalingsproblemen. Bovendien blijken de risico's in Rotterdam groter dan in veel buurgemeenten, zo valt uit figuur 22 op te maken. Een belangrijke factor is de huishoudenomvang in relatie tot het inkomen; grotere huishoudens uit de primaire doelgroep, waarvan Rotterdam er veel telt, lopen de grootste risico's.

Figuur 22 Primaire doelgroep met betaalbaarheidsrisico bij sociale participatie, zittende huurders regio Rotterdam



Bron: RIGO

8. Woonmilieus

In de Stadsvisie werd geconstateerd dat er behoefte is aan centrumstedelijk, rustig stedelijk en groenstedelijk wonen en dat er een overschot is aan levendig stedelijk wonen. Over het laatste stelt de Stadsvisie dat er een transformatieopgave ligt naar het rustig stedelijk woonmilieu.

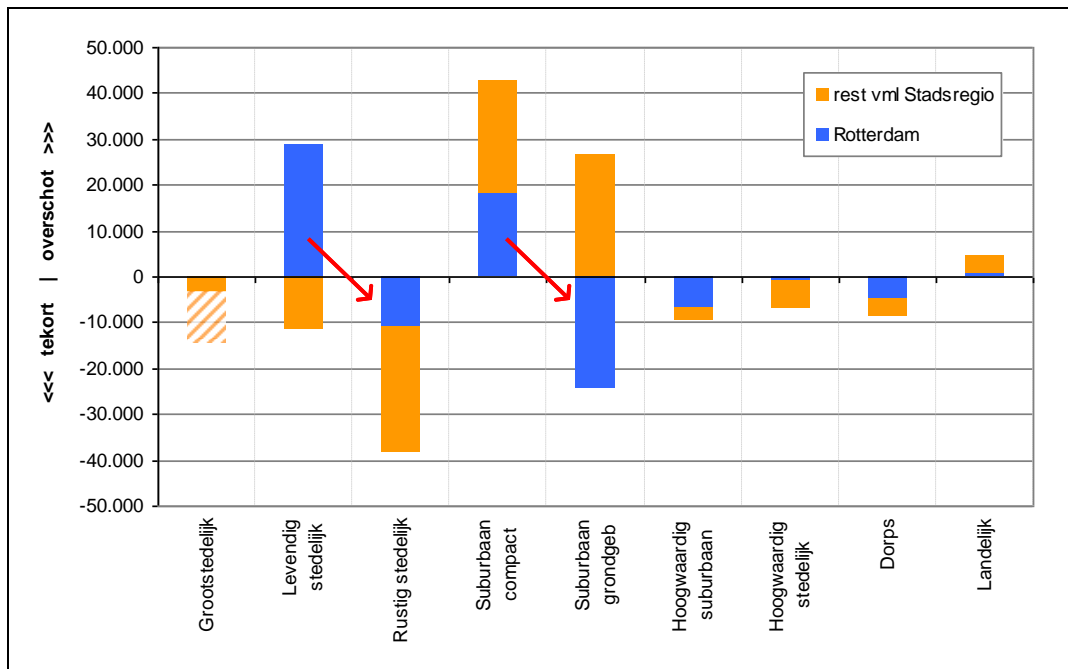
Figuur 23 op de volgende pagina bevestigt deze constatering. De gegevens zijn gebaseerd op data uit de Grote Woontest 2012, de woonmilieu-indeling is die van Rosetta¹⁷. Boven de nullijn staan overschotten, onder de lijn zijn tekorten. Transformatieopgaven in Rotterdam zijn met een rode pijl weergegeven. Daarbij springt ook de herstructureringsopgave in het groenstedelijk milieu in het oog (hier suburbaan genoemd). Er is in dit milieu een overschot aan compact (gestapeld) en een tekort aan grondgebonden.

Omdat het onderzoek regionaal is uitgevoerd, kunnen we tevens inzichtelijk maken aan welke woonmilieus in de rest van de regio een overschot of tekort is. Rotterdam is de enige regiogemeente die een centrumstedelijk (grootstedelijk) woonmilieu kan bieden en vervult zo in haar eentje een regionale behoefte. Wij verwachten bovendien dat, doordat het centrumstedelijk wonen in aantrekkingskracht de schaal van de regio overstijgt, een grotere behoefte kan worden bediend. Die verwachting is middels een arcering in de grafiek aangeduid.

Het regionale overschot aan woningen in een groenstedelijk (suburbaan grondgebonden) woonmilieu, voornamelijk op Voorne Putten, kunnen niet zondermeer wegstrepen tegen het tekort aan dat woonmilieu in Rotterdam. Vooral ook omdat we zien dat veel Rotterdammers in hun zoektocht naar een woning in een groenstedelijk woonmilieu maar zeer beperkte voorkeur voor Voorne Putten en veel meer voor Rotterdam zelf hebben.

¹⁷ De Rosetta-indeling is net iets gedetailleerder dan de indeling van de stadsvisie, maar er wel mee te vergelijken.

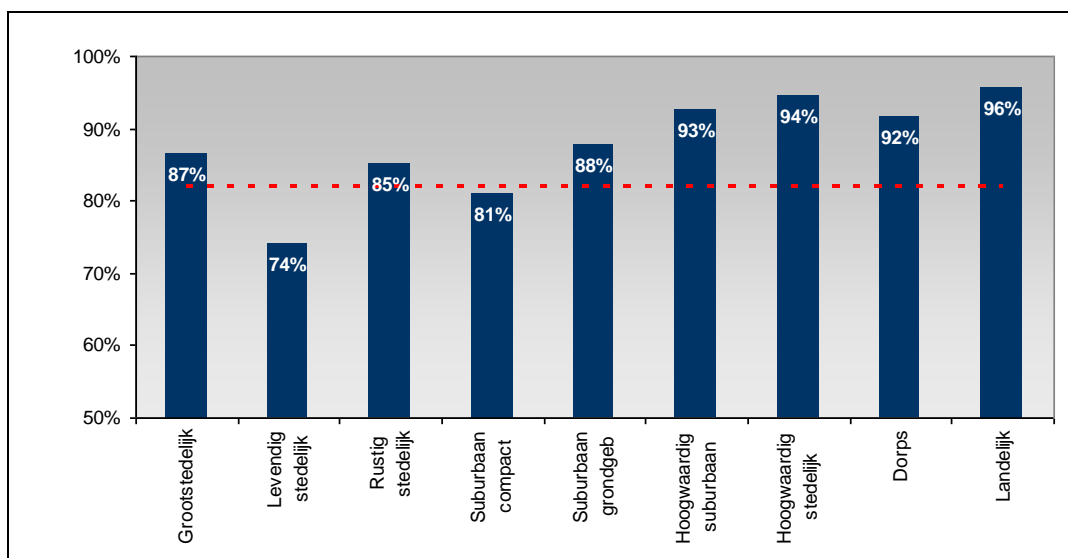
Figuur 23 Overschotten en tekorten aan woonmilieus in Rotterdam en de regio



Bron: SmartAgent / Grote Woontest 2012, bewerking Stadsontwikkeling

Het verschil in waardering tussen levendig en rustig stedelijk woonmilieu is duidelijk zichtbaar in onderstaande figuur. Ook het in het groenstedelijke milieu krijgt de compacte variant een significant lagere waardering dan de grondgebonden variant. Het onderstreept de noodzaak tot de eerder genoemde transformatie van woonmilieus.

Figuur 24 Tevredenheid per woonmilieu in Rotterdam, stedelijk gemiddelde is horizontale lijn



Bron: SmartAgent / Grote Woontest 2012, bewerking Stadsontwikkeling

9. Woonruimtebemiddeling en beschikbaarheid

Het totaal aantal verhuringen door corporaties is de afgelopen jaren relatief constant gebleven, ondanks de crisis op de woningmarkt en een afname van de corporatievoorraad. Er is wel een duidelijke verschuiving zichtbaar van het goedkope segment (tot afgerond € 629 maandhuur) naar het middeldure segment; voornamelijk in de huurklasse tussen hoogste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Dit is gevolg van huurharmonisatie, oftewel het optrekken van huren nadat een woning door verhuizing is vrijgekomen.

Figuur 25 Verhuringen van woningcorporaties in de afgelopen vijf jaar naar prijsklasse

	2011	2012	2013	2014	2015
Huur onder jongeren/kwaliteitskortingsgrens (€ 409,92 in 2016)	983	742	700	677	582
Huur tussen jongerengrens en laagste aftoppingsgrens (€ 586,68 in 2016)	4.132	4.304	3.913	3.544	3.686
Huur tussen laagste en hoogste aftoppingsgrens (€ 628,76 in 2016)	1.199	1.298	1.206	1.155	1.206
Subtotaal: aantal verhuringen goedkope huurwoningen	6.314	6.344	5.819	5.376	5.474
Huur tussen hoogste aftoppingsgrens en huurprijsgrens (€ 710,68 in 2016)	1.264	1.815	2.149	2.564	2.375
Huur boven huurprijsgrens	445	448	727	607	559
Totaal: aantal verhuringen	8.023	8.607	8.695	8.547	8.408

Bron: Maaskoepel

Figuur 26 Verhuringen van woningcorporaties in 2015 naar type woningzoekende huishoudens

Type huishouden	Aantal woningen	Procentueel
Aan reguliere woningzoekenden na zelf zoeken	6.136	73 %
Aan urgenten ¹⁸ na zelf zoeken	1.080	13 %
Aan urgenten na directe bemiddeling	645	8 %
Aan statushouders na directe bemiddeling	547	6 %
Totaal aantal verhuurde corporatiewoningen	8.408	100 %

Bron: Maaskoepel

Voor de toewijzing van sociale huurwoningen (tot afgerond € 711 maandhuur) gelden de zogenaamde Europese inkomensgrenzen: minimaal 80 % moet aan huishoudens met een inkomen onder € 35.739 toegewezen worden en maximaal 10 % aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.739 per jaar. Om voor urgentie in aanmerking te komen, mag het inkomen niet hoger zijn dan € 35.739.

In de praktijk vinden alle directe bemiddelingen van urgenten en statushouders in de goedkope huurvoorraad plaats. Bij de andere toewijzingscategorieën is dit niet altijd het geval. Wanneer we de directe bemiddelingen alleen afzetten tegen de verhuringen van goedkope huurwoningen (tot afgerond € 629 maandhuur), krijgen we het onderstaande beeld.

¹⁸ Urgenten (inclusief herhuisvestingskandidaten) zoeken in de 1^e fase van hun urgentie zelf met voorrang naar een woning. In de 2^e fase komen zij in aanmerking voor directe bemiddeling. Statushouders en bijzondere doelgroepen die uitstromen uit een zorginstelling en nazorg of begeleiding nodig hebben, worden alleen direct bemiddeld.

Figuur 27 Directe bemiddeling versus regulier verhuurd

	Aantal	Procentueel
Aan urgenten na directe bemiddeling	645	12 %
Aan statushouders na directe bemiddeling	547	10 %
Totaal directe bemiddeling	1.192	22 %
Aan reguliere woningzoekenden (met en zonder voorrang) na zelf zoeken	4.282	78 %
Totaal aantal verhuurde goedkope corporatiewoningen	5.474	100 %

Bron: Maaskoepel