

Monitor aanbodemodel Rotterdam 2013

Onderzoek **en** Business Intelligence





Gemeente Rotterdam

Monitor aanbodmodel Rotterdam 2013

G.H. van der Wilt

Onderzoek en Business Intelligence (OBI)
april 2014

In opdracht van cluster Stadsontwikkeling



© Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Project: 4083

Postadres:
Postbus 21323
3001 AH Rotterdam

Telefoon: (010) 267 15 00
E-mail: onderzoek@rotterdam.nl
Website: www.rotterdam.nl/onderzoek
Twitter: [@Onderzoek010](https://twitter.com/Onderzoek010)



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	5
1 Inleiding	9
2 Woningzoekenden	11
2.1 Kenmerken woningzoekenden en ontwikkelingen	11
3 Woningaanbod	13
3.1 Kenmerken woningaanbod en ontwikkelingen	13
4 Vraag-aanbod-verhouding	17
4.1 Vraagdruk	17
4.2 Marktdruk	19
5 Verhuringen	23
5.1 Benodigde inschrijfduur	23
5.2 Verhuringen naar bezettingsnorm	25
5.3 Verhuringen aan de aandachtsgroep en ec-doelgroep	25
6 Slaagkansen	27
6.1 Slaagkansen per regiogemeente	27
6.2 Slaagkansen per groep woningzoekenden	28
6.3 Ontwikkeling van de slaagkans	30
7 Verhuisbewegingen	33
7.1 Rotterdam totaal	33
7.2 Deelgemeenten	33
8 Bijlagen	35



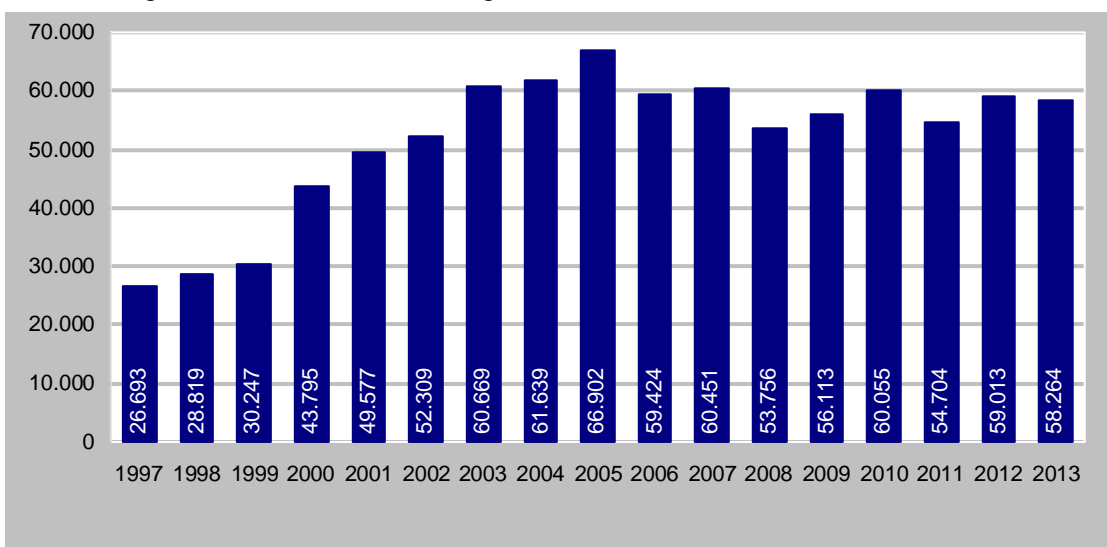
Samenvatting en conclusies

Sinds de invoering van het aanbodmodel in Rotterdam volgt dienstencentrum Onderzoek en Business Intelligence (OBI) van de gemeente Rotterdam (voorheen Centrum voor Onderzoek en Statistiek) op verzoek van de afdeling Wonen van het cluster Stadsontwikkeling jaarlijks de werking van dit woonruimteverdelingssysteem. In 1996 deed het aanbodmodel zijn intrede in de Rotterdamse sociale huursector. Sindsdien adverteren corporaties hun vrijgekomen woningen in op internet en dienen woningzoekenden hun belangstelling voor een woning kenbaar te maken door te reageren met een woonbon of via de website. Van de reacties op de geadverteerde woningen worden kandidatenlijsten gemaakt. Sinds 2005 wordt daarbij voor doorstromers en starters op de woningmarkt hetzelfde criterium gebruikt, namelijk de inschrijfduur. De woningzoekende met de langste inschrijfduur eindigt bovenaan. Een uitzonderingspositie hebben urgenten en stadsvernieuwingskandidaten: zij eindigen boven reguliere woningzoekenden.

Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam bedroeg in 2013 58.264. Ten opzichte van 2012 is dat een daling van 750 actief woningzoekenden. Van alle woningzoekenden was 54% starter op de woningmarkt en was 46% doorstromer. 84% had een inkomen tot de EU-grens van € 34.229; 6% had een inkomen daarboven.

Ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam sinds 1997

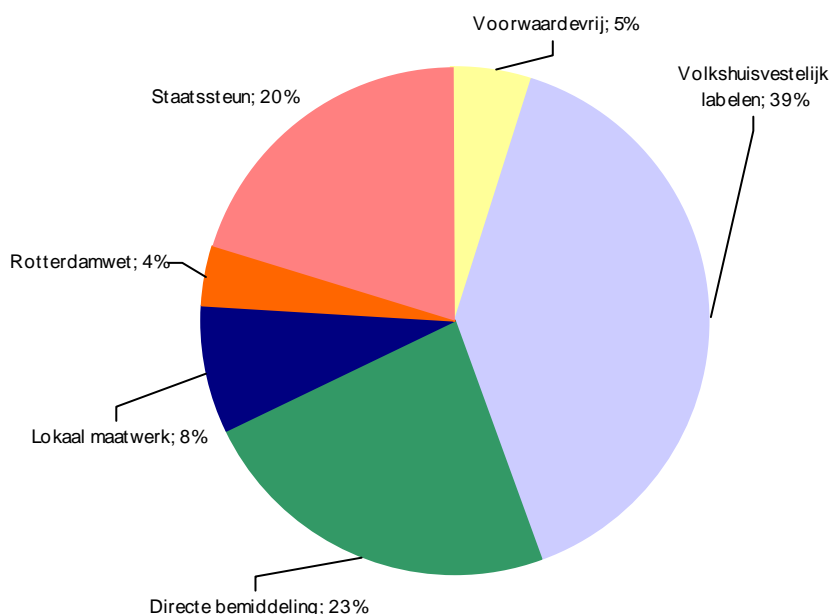


Woningaanbod

In 2013 zijn in Rotterdam 12.433 corporatiewoningen aangeboden via advertenties op internet en via directe bemiddeling. Dat zijn 313 woningen meer dan in 2012. Van alle aangeboden woningen in 2013 had 50% een huurprijs tot de bereikbaarheidsgrens, was 44% een flatwoning, had 45% van het woningaanbod 3 kamers en stond tweederde van het woningaanbod in slechts vijf deelgemeenten (Delfshaven, Feijenoord, IJsselmonde, Charlois en Prins Alexander).

In 2013 is 5% van het woningaanbod voorwaardenvrij, dat wil zeggen zonder passendheidseisen, geadverteerd op internet. Via volkshuisvestelijk labelen is 39% van de woningen aangeboden, via directe bemiddeling 23%, in het kader van de staatssteunregeling 20%, via lokaal maatwerk 8% en in het kader van de wet Bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de 'Rotterdamwet') 4%.

Aanbiedingen van Rotterdamse corporatiewoningen in 2013 naar aanbodcategorie

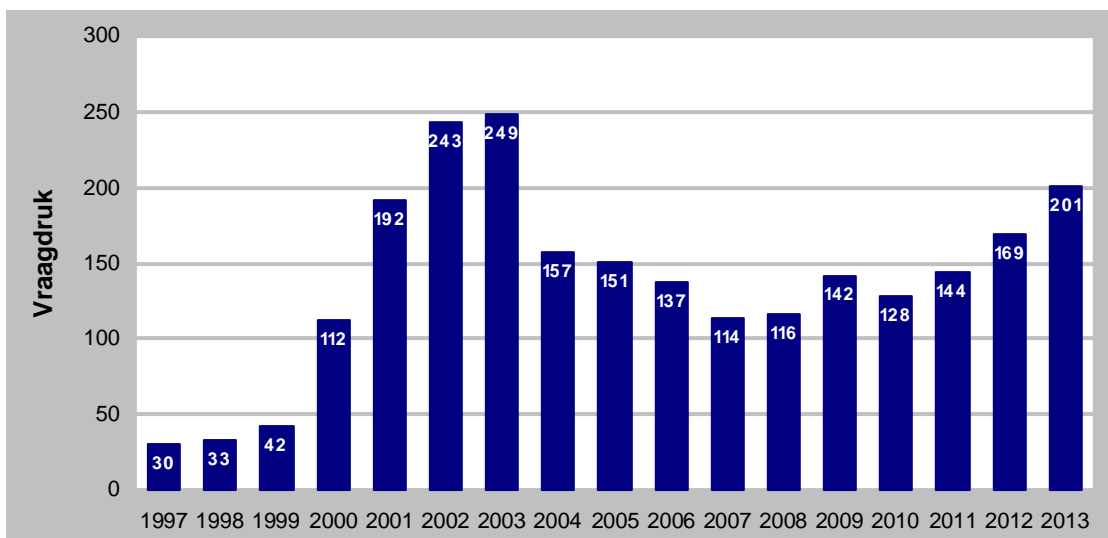


Vraag- en marktdruk

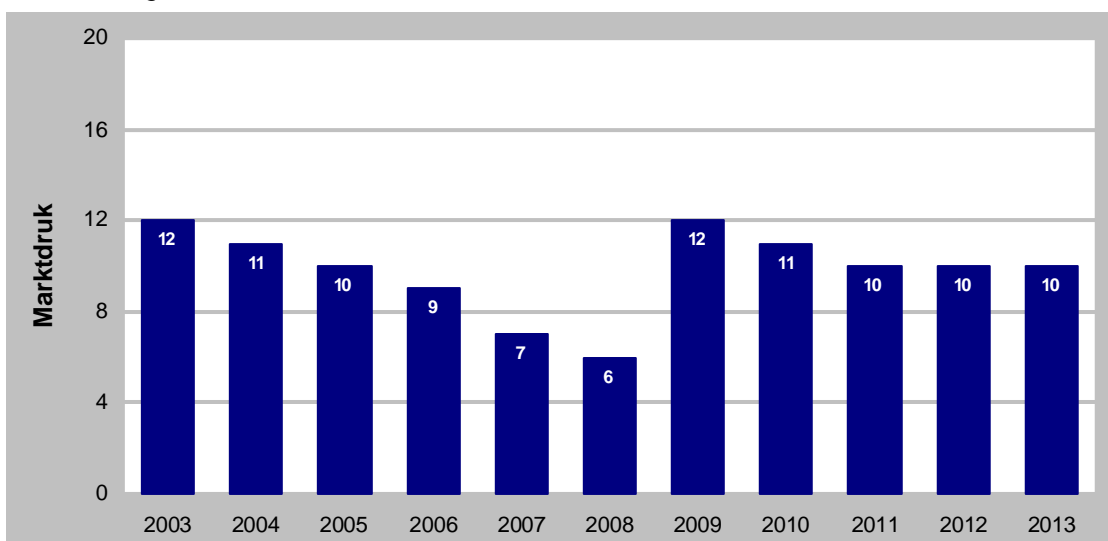
De vraagdruk geeft weer hoeveel reacties er gemiddeld op een advertentie van een bereikbare sociale huurwoning zijn gekomen. In 2013 bedroeg de vraagdruk in Rotterdam (exclusief ouderen- en mivawoningen) 201. Dat wil zeggen dat er op elke advertentie voor een bereikbare sociale huurwoning in Rotterdam gemiddeld 201 reacties binnenkwamen. Ten opzichte van 2012 is de vraagdruk met 32 gestegen, wat dus betekent dat er per advertentie gemiddeld meer reacties zijn binnengekomen.

De verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van woningen wordt uitgedrukt via de marktdruk. Deze geeft weer hoeveel woningzoekenden er gemiddeld "in de rij stonden" voor elke verhuurde woning. In 2013 bedroeg de marktdruk voor Rotterdam, net als de twee voorgaande jaren, 10, wat betekent dat er voor elke verhuurde Rotterdamse corporatiewoning gemiddeld 10 woningzoekenden in de rij stonden.

Ontwikkeling van de vraagdruk in Rotterdam sinds 1997



Ontwikkeling van de marktdruk in Rotterdam sinds 2003



Verhuringen

In 2013 is 73% van alle verhuurde woningen in Rotterdam naar iemand uit de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid gegaan. Van alle woningen die qua huurprijs voor de aandachtsgroep “bestemd” waren (dat wil zeggen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens) is 85% bij de aandachtsgroep terecht gekomen. Daarnaast is ook nog 75% van het aanbod met een hogere huurprijs bij woningzoekenden uit de aandachtsgroep terecht gekomen.

Europese regelgeving schrijft voor dat minimaal 90% van de verhuurde woningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens (€ 681,02) verhuurd moet worden aan woningzoekenden met een huishoudeninkomen tot € 34.229. Rotterdam kwam in 2013 uit op 98% en voldoet dus aan de Europese regelgeving.

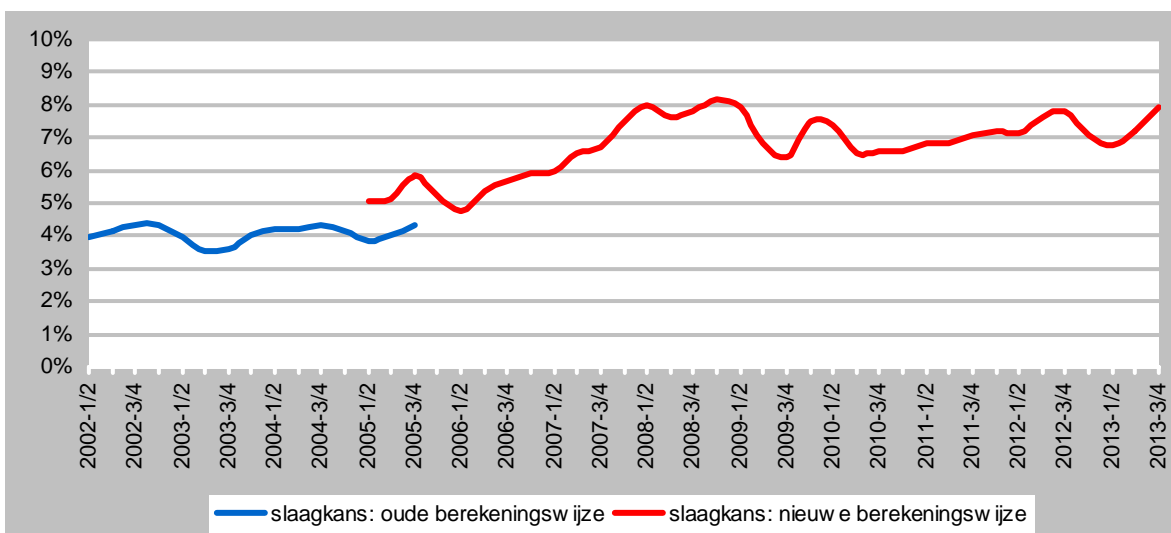
Op basis van de inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden kan een beeld worden geschetst van de “wachttijd” op de Rotterdamse sociale woningmarkt. Gemiddeld stonden geslaagde woningzoekenden in Rotterdam in 2013 42 maanden ingeschreven op het moment dat het huurcontract inging. Dat komt neer op bijna 3,5 jaar. Ten opzichte van 2012 is de gemiddeld benodigde inschrijfduur met 5 maanden gedaald.

Bij de inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden moet overigens worden opgemerkt dat deze niet per definitie de periode weergeeft dat die persoon al actief aan het zoeken is. Aangezien de rangorde op de kandidatenlijst wordt bepaald door de inschrijfduur, schrijven veel woningzoekenden zich ‘uit voorzorg’ in. Een stijging van de gemiddelde inschrijfduur kan er ook op wijzen dat woningzoekenden kritischer worden en langer wachten op een geschikte woning, in plaats van de opgebouwde inschrijfduur te ‘verzilveren’ voor een woning die na een paar jaar misschien niet meer voldoet.

Slaagkans

Woningzoekenden op de sociale huurwoningmarkt in Rotterdam hadden in 2013 een slaagkans van 7,3%. Dat betekent dat in 2013 elk kwartaal gemiddeld één op de dertien actief woningzoekenden een sociale huurwoning in Rotterdam heeft gevonden. Ten opzichte van 2012 (7,5%) is de slaagkans iets gedaald.

Ontwikkeling van de slaagkans in Rotterdam sinds 2002



Verhuisbewegingen

Rotterdam kende in 2013 de meest lokaal georiënteerde sociale huurwoningmarkt van de hele stadsregio Rotterdam: 81% van de Rotterdamse corporatiewoningen die in 2013 zijn verhuurd is naar Rotterdamse woningzoekenden gegaan. Ook op deelgemeenteniveau hebben de verhuringen in 2013 vooral interne verhuisbewegingen op gang gebracht. De meest lokaal georiënteerde deelgemeenten in 2013 waren Hoogvliet, Hoek van Holland, Pernis en Rozenburg. De deelgemeenten Rozenburg trok de meeste vestigers aan: 33% van alle nieuwe huurders in deze deelgemeente kwam van buiten Rotterdam.

1 Inleiding

Sinds 1 juni 1996 worden Rotterdamse sociale huurwoningen verdeeld via het *aanbodmodel*. Dit woonruimteverdelingssysteem werkt als volgt:

- Woningcorporaties adverteren hun vrijgekomen woningen via internet
- Woningzoekenden kunnen hun belangstelling voor een sociale huurwoning tonen door hierop te reageren
- Van de reacties op de geadverteerde woningen worden kandidatenlijsten gemaakt. Sinds 2005 wordt daarbij voor starters en doorstromers op de woningmarkt hetzelfde criterium gebruikt, namelijk *inschrijfduur*. De woningzoekende met de langste inschrijfduur eindigt bovenaan, degene met de kortste inschrijfduur eindigt onderaan
- Corporaties werken de kandidatenlijsten op volgorde af totdat een huurder is gevonden

Sinds de invoering van het aanbodmodel in Rotterdam heeft dienstencentrum Onderzoek en Business Intelligence (OBI) van de Rotterdamse Serviceorganisatie op verzoek van het cluster Stadsontwikkeling periodiek gerapporteerd over de werking ervan. Het onderzoek heeft het karakter van een monitor: het volgt de ontwikkelingen op dat deel van de Rotterdamse woningmarkt dat met het aanbodmodel wordt bestreken. Tot 2003 verscheen er jaarlijks een uitgebreide rapportage. Vanaf 2003 verschijnt er elk jaar een beknopte versie van het rapport. Ook in het voorliggende rapport over het Rotterdamse aanbodmodel in 2013 wordt alleen in hoofdlijnen gerapporteerd.

De gegevens die voor dit onderzoek zijn gebruikt zijn afkomstig van de Vereniging Woonnet Rijnmond. OBI heeft de gegevens bewerkt en geanalyseerd.



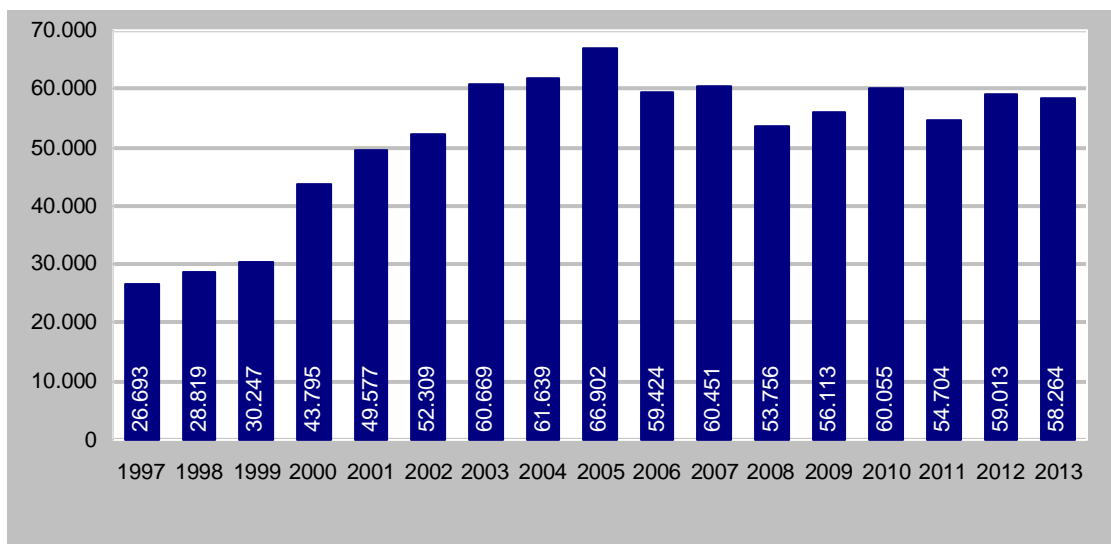
2 Woningzoekenden

Met het aanbodmodel als woonruimteverdelingssysteem wordt van woningzoekenden een actieve rol verwacht bij het zoeken naar een nieuwe woning. Woningzoekenden moeten zelf in de gaten houden welke woningen corporaties te huur aanbieden. Bij belangstelling voor een woning moeten ze hun interesse vervolgens zelf kenbaar maken door op het betreffende aanbod te reageren.

2.1 Kenmerken woningzoekenden en ontwikkelingen

In 2013 zijn ruim 58.000 woningzoekenden actief op zoek geweest naar een sociale huurwoning in Rotterdam. In vergelijking met 2012 zijn dat er 750 minder. De ontwikkeling van het totale aantal woningzoekenden op de Rotterdamse sociale huurwoningmarkt sinds 1997 is weergegeven in figuur 2.1¹.

Figuur 2.1 Ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam, 1997 t/m 2013



In figuur 2.2 is de samenstelling van de groep actief woningzoekenden weergegeven, uitgesplitst naar woningmarktstatus (starters en doorstromers). De samenstelling was als volgt:

- 54% was starter op de woningmarkt, 46% was doorstromer (en liet dus een zelfstandige woning achter)
- 70% woonde al in Rotterdam, 13% elders in de stadsregio Rotterdam en 20% buiten de stadsregio Rotterdam
- 69% behoorde tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid en 22% tot de niet-aandachtsgroep; van de overige 9% was het inkomen onbekend

¹ Het aantal actief woningzoekenden wordt sinds 2003 op een iets andere manier berekend dan daarvoor. Voor 2003 werden alleen woningzoekenden geteld die gereageerd hadden op aanbod in de bereikbare sector. Sinds 2003 worden ook de woningzoekenden die op ander aanbod hebben gereageerd meegeteld. Bovendien worden vanaf 2005 ook de woningzoekenden die via directe bemiddeling een woning hebben verkregen meegeteld.



- 84% had een inkomen tot de EU-grens (€ 34.229), 6% had een inkomen daarboven; van de overige 9% was het inkomen onbekend
- 56% was alleenstaand, 10% behoorde tot een huishouden van minimaal 4 personen
- 60% was jonger dan 35 jaar, 10% was 55 jaar of ouder
- 98% had geen voorrang op de woningmarkt

Figuur 2.2 Kenmerken van starters, doorstromers en de totale groep actief woningzoekenden (*inclusief direct bemiddelden*) op de Rotterdamse sociale huurwoningmarkt, 2013

	Doorstromers		Starters		Totaal	
onbekend	1.182	4%	4.175	13%	5.357	9%
aandachtsgroep	18.542	69%	21.597	69%	40.139	69%
niet-aandachtsgroep	7.143	27%	5.621	18%	12.764	22%
onbekend	1.183	4%	4.176	13%	5.359	9%
< € 34.229	23.258	87%	25.878	82%	49.136	84%
> € 34.229	2.426	9%	1.339	4%	3.765	6%
tot en met 22 jaar	754	3%	6.651	21%	7.405	13%
23 tm 34 jaar	10.479	39%	16.745	53%	27.224	47%
35 tm 44 jaar	6.473	24%	4.140	13%	10.613	18%
45 tm 54 jaar	4.466	17%	2.559	8%	7.025	12%
55 tm 64 jaar	2.585	10%	906	3%	3.491	6%
65 tm 74 jaar	1.400	5%	305	1%	1.705	3%
75 jaar en ouder	710	3%	87	0%	797	1%
1 persoon	10.874	40%	21.991	70%	32.865	56%
2 personen	6.490	24%	5.638	18%	12.128	21%
3 personen	4.588	17%	2.419	8%	7.007	12%
4 personen	2.790	10%	926	3%	3.716	6%
5 en meer personen	2.125	8%	419	1%	2.544	4%
eenoudergezin	8.332	31%	4.965	16%	13.297	23%
eenpersoonshuishouden	10.709	40%	21.947	70%	32.656	56%
gezin met kind(eren)	4.245	16%	1.269	4%	5.514	9%
gezin zonder kind(eren)	2.273	8%	1.636	5%	3.909	7%
meerpersoonshuishouden	1.308	5%	1.576	5%	2.884	5%
geen voorrang	26.154	97%	31.186	99%	57.340	98%
urgent	368	1%	187	1%	555	1%
sv-kandidaat	345	1%	20	0%	365	1%
Rotterdam	19.444	72%	21.319	68%	40.763	70%
rest SRR	3.376	13%	4.247	14%	7.623	13%
elders	4.054	15%	5.838	19%	9.892	17%
Totaal	26.874	46%	31.404	54%	58.278	100%

3 Woningaanbod

In het aanbodmodel bieden corporaties hun beschikbare woningen te huur aan in een 'Woonkrant-op-maat' en via internet. Daarnaast worden er woningen buiten de krant en internet om via directe bemiddeling aangeboden, aan urgenten en herhuisvestingskandidaten. In dit hoofdstuk worden de kenmerken van de corporatiewoningen die in 2013 zijn aangeboden via advertenties én directe bemiddeling beschreven. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de wijze waarop corporaties de woningen hebben aangeboden: in advertenties met of zonder voorwaarden voor woningzoekenden en via directe bemiddeling.

3.1 Kenmerken woningaanbod en ontwikkelingen

In 2013 zijn in Rotterdam 12.433 corporatiewoningen aangeboden via advertenties en via directe bemiddeling. Dat zijn 313 woningen meer dan in 2012. Het aanbod in 2013 had de volgende kenmerken:

- 50% van het woningaanbod had een huurprijs tot de bereikbaarheidsgrens², 50% had een huurprijs boven de bereikbaarheidsgrens
- 44% van het woningaanbod betrof een flatwoning (met en zonder lift), 27% van het aanbod bestond uit ouderen-/service-/minder validen woningen en 16% was bovenwoning/maisonnette. De overige 13% bestond uit eengezinswoningen en benedenwoningen
- 45% van het woningaanbod had 3 kamers, 35% had maximaal 2 kamers en 20% had minimaal 4 kamers
- In vijf deelgemeenten stond tenminste 10% van het woningaanbod. Het gaat om Delfshaven (10%), Feijenoord en IJsselmonde (allebei 12%), Charlois (13%) en Prins Alexander (18%)

Bovenstaande cijfers zijn terug te vinden in tabel 3.1. Hierin staan ook de kenmerken van het aanbod met een huurprijs tot en bereikbaarheidsgrens en het aanbod met een huurprijs vanaf de bereikbaarheidsgrens. Net als in de voorgaande jaren zijn in het duurdere segment meer eengezinswoningen en woningen met minimaal 3 kamers aangeboden, terwijl in het goedkopere segment meer flatwoningen zonder lift en woningen met maximaal 2 kamers zijn aangeboden.

² De bereikbaarheidsgrens is voor woningen met 1 t/m 3 kamers gelijk aan de aftoppingsgrens voor 1 tot 2-persoonshuishoudens (€ 535,91); voor woningen met 4 of meer kamers geldt de aftoppingsgrens voor 3+-persoonshuishoudens (€ 574,35) als bereikbaarheidsgrens.



Tabel 3.1 Aanbiedingen van corporatiewoningen naar kenmerken in Rotterdam, 2013

	tot bereikbaarheidsgrens		vanaf bereikbaarheidsgrens		Totaal	
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	750	12%	0	0%	750	6%
tot aftoppingsgrens 1-2phh	5.155	82%	0	0%	5.155	41%
tot aftoppingsgrens 3+phh	263	4%	1.456	24%	1.719	14%
tot huurprijsgrens	0	0%	3.451	56%	3.451	28%
vanaf huurprijsgrens	0	0%	1.267	21%	1.267	10%
onbekend	91	1%	0	0%	91	1%
Eengezins	263	4%	647	10%	910	7%
Flat met lift	1.277	20%	1.244	20%	2.521	20%
Flat zonder lift	1.786	29%	1.147	19%	2.933	24%
Benedenwoning	376	6%	311	5%	687	6%
Bovenwoning/maisonnette	893	14%	1.105	18%	1.998	16%
55+/service/miva	1.648	26%	1.692	27%	3.340	27%
onbekend	16	0%	28	0%	44	0%
1-2 kamers	3.290	53%	1.049	17%	4.339	35%
3 kamers	2.194	35%	3.459	56%	5.653	45%
4 kamers	733	12%	1.328	22%	2.061	17%
5+ kamers	42	1%	338	5%	380	3%
onbekend	0	0%	0	0%	0	0%
Linkermaasoever	2.925	47%	2.603	42%	5.528	44%
Rechtermaasoever	3.240	52%	3.513	57%	6.753	54%
onbekend	94	2%	58	1%	152	1%
Stadscentrum	237	4%	156	3%	393	3%
Delfshaven	461	7%	829	13%	1.290	10%
Overschie	169	3%	99	2%	268	2%
Noord	414	7%	416	7%	830	7%
Hillegersberg-Schiebroek	505	8%	161	3%	666	5%
Kralingen-Crooswijk	377	6%	607	10%	984	8%
Prins Alexander	1.011	16%	1.207	20%	2.218	18%
Feijenoord	642	10%	899	15%	1.541	12%
IJsselmonde	818	13%	623	10%	1.441	12%
Charlois	923	15%	734	12%	1.657	13%
Hoogvliet	333	5%	275	4%	608	5%
Hoek van Holland	66	1%	38	1%	104	1%
Pernis	11	0%	16	0%	27	0%
Rozenburg	198	3%	56	1%	254	2%
onbekend	94	2%	58	1%	152	1%
Totaal / rij-%	6.259	50%	6.174	50%	12.433	100%

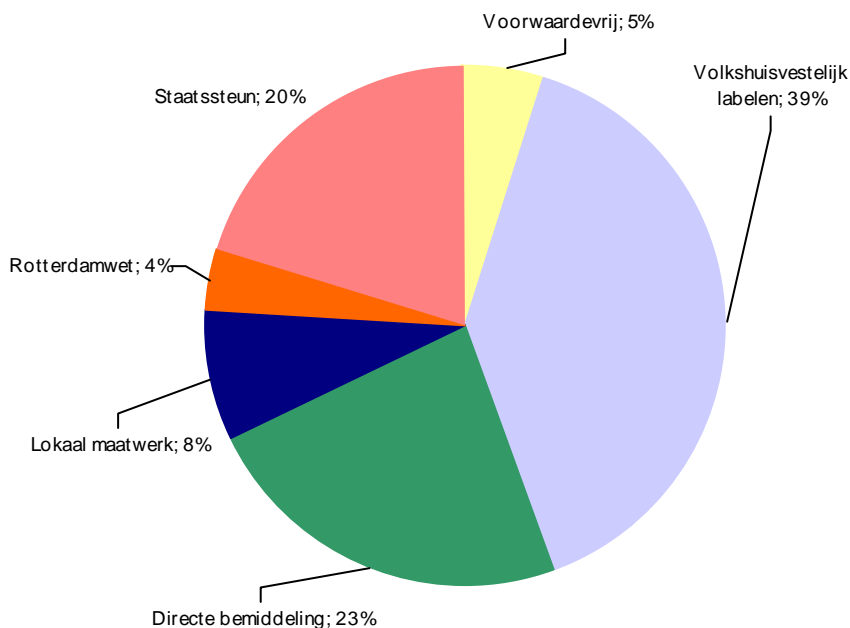
In de Overeenkomst Woonruimteverdeling staat op welke wijze woningen aangeboden kunnen worden: voorwaardenvrij, via directe bemiddeling, als lokaal maatwerk of specifiek voor ouderen en grote huishoudens (sinds 1 juli 2006 is dit 'volkshuisvestelijk labelen': naar leeftijd, inkomen of huishoudgrootte). In kleinstedelijke gemeenten en in Rotterdam kunnen corporaties ook gebruik maken van de mogelijkheid om woningen via de zogenaamde kleinstedelijke afspraken of Rotterdamwet aan te bieden. Daarnaast worden sinds 2010 ook woningen verhuurd in het kader van de staatssteunregeling. In de Overeenkomst Woonruimteverdeling zijn over de manier van aanbieden een aantal ijkpunten vastgesteld. Deze worden hieronder puntsgewijs behandeld.

- minimaal 40% voorwaardenvrij: deze woningen worden via het aanbodmodel aangeboden zonder passendheidseisen
- maximaal 25% directe bemiddeling: deze woningen worden buiten de media van het aanbodmodel om aangeboden. In het algemeen gaat het hier om verhuringen aan de zogenaamde 2^e en 3^e fase urgenten, 2^e fase herhuisvestingskandidaten (of sv-kandidaten) en aan bijzondere groepen, zoals statushouders
- maximaal 15% lokaal maatwerk: deze woningen worden met specifieke passendheidseisen aangeboden via het aanbodmodel op grond van "leefbaarheid, wijk of buurtbinding, beheersaspecten of woonzorgprojecten". Naast lokaal maatwerk worden er in Rotterdam ook woningen aangeboden in het kader van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de "Rotterdamwet"). Dit betekent dat corporaties in daarvoor aangewezen gebieden in Rotterdam bij de verhuur van woningen aanvullende voorwaarden mogen stellen ten aanzien van werk en inkomen
- maximaal 20% volkshuisvestelijk labelen: deze woningen worden via het aanbodmodel aangeboden, maar zijn voorzien van een label voor een specifieke leeftijdsgroep (jongeren of ouderen), of van passendheidseisen (huishoudensomvang of inkomenseisen)

Sinds begin 2011 wordt daarnaast bijgehouden hoeveel woningen speciaal in het kader van de **staatssteunregeling** zijn aangeboden. Deze woningen worden aangeboden met een maximum inkomensgrens van € 34.229; verder worden er geen voorwaarden aan de verhuur van deze woningen verbonden.

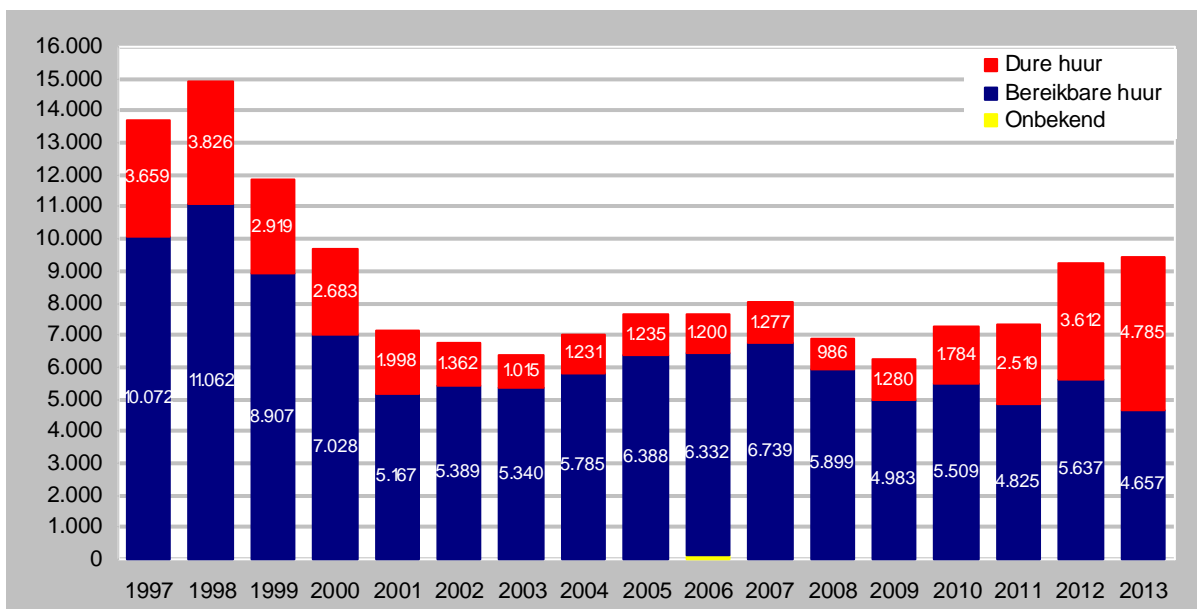
Figuur 3.1 illustreert op welke wijze de corporaties hun beschikbare woningen in Rotterdam hebben aangeboden in 2013. Uit de figuur wordt duidelijk dat Rotterdam in 2013 niet aan alle ijkpunten heeft voldaan: het minimum van 40% voorwaardenvrij is niet gehaald en het maximum van 20% volkshuisvestelijk labelen is overschreden. Het percentage directe bemiddelingen komt net uit onder het maximum van 25%. Het aanbod lokaal maatwerk, in combinatie met aanbod in het kader van de Rotterdamwet, komt onder de maximale 15% uit. In het kader van de staatssteunregeling is in Rotterdam in 2013 20% aangeboden. In werkelijkheid zal dit laatste percentage hoger liggen, omdat ook het volkshuisvestelijk labelen wordt gebruikt voor de uitvoering van de staatssteunregeling en er wellicht ook binnen directe bemiddeling en lokaal maatwerk in dit kader woningen zijn aangeboden.

Figuur 3.1 Aanbiedingen van Rotterdamse corporatiewoningen naar aanbodcategorie, 2013



Reguliere woningzoekenden die in 2013 op zoek waren naar een sociale huurwoning hadden iets meer keus dan het voorgaande jaar: ten opzichte van 2012 is het reguliere woningaanbod in 2013 met 193 gestegen naar bijna 9.500. In figuur 3.2 is de ontwikkeling sinds 1997 weergegeven.

Figuur 3.2 Ontwikkeling van het aantal aanbiedingen (**exclusief directe bemiddelingen**) van Rotterdamse corporatiewoningen, 1997 t/m 2013



4 Vraag-aanbod-verhouding

Sinds de start van het Rotterdamse aanbodmodel wordt de verhouding tussen de vraag naar en het aanbod van sociale huurwoningen inzichtelijk gemaakt via de **vraagdruk**. Daarnaast wordt de vraag-aanbod-verhouding in beeld gebracht door middel van de **marktdruk**. Corporaties kunnen zowel de vraagdruk als de marktdruk gebruiken bij hun verhuurbeleid en strategisch voorraadbeleid. Beide indicatoren geven inzicht in de populariteit van marktsegmenten die worden aangeboden. De vraag- en marktdruk worden overigens wel beïnvloed door de toepassing van passendheidseisen bij het aanbieden van woningen, zoals dat gebeurt bij lokaal maatwerk en volkshuisvestelijk labelen.

4.1 Vraagdruk

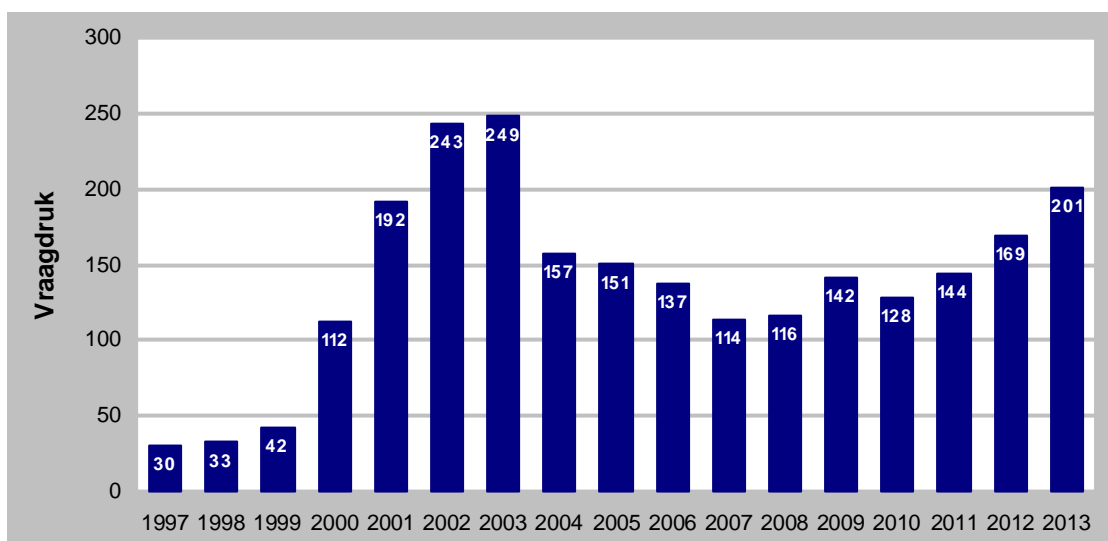
De vraagdruk geeft weer hoeveel reacties er gemiddeld op een advertentie van een sociale huurwoning zijn gekomen. De definitie van vraagdruk luidt als volgt:

“het gemiddelde aantal reacties van woningzoekenden op een advertentie van een woning uit de bereikbare sector (exclusief ouderen- en mivawoningen)”

Woningen die gereserveerd zijn voor senioren en minder validen worden buiten beschouwing gelaten, omdat op deze woningen maar een deel van de woningzoekenden kan reageren en deze woningzoekenden bovendien een afwijkend reactiepatroon vertonen. Als deze woningen meegenomen worden bij de berekening van de vraagdruk zou een vertekend beeld kunnen ontstaan, bijvoorbeeld in gebieden met veel 55-plus en miva-woningen.

In 2013 kwamen er gemiddeld 201 reacties op een advertentie van een bereikbare Rotterdamse corporatiewoning. Dat zijn er 32 meer dan in 2012, toen er gemiddeld 169 reacties kwamen per advertentie. 2013 was het derde opeenvolgende jaar waarin de vraagdruk is toegenomen.

Figuur 4.1 Ontwikkeling vraagdruk in Rotterdam, 1997 t/m 2013



Wanneer het woningaanbod in marktsegmenten wordt onderscheiden, dan ontstaat het volgende beeld van de vraagdruk in 2013 (zie ook figuur 4.2 voor de ontwikkeling per marktsegment tijdens de afgelopen 6 jaar).

- Met gemiddeld 377 reacties per advertentie waren eengezinswoningen in 2013 veruit het meest gewilde type woningen. Advertenties van bovenwoningen/maisonnettes leverden ook meer dan 300 reacties op. Advertenties van flatwoningen met lift leverden kenden, met gemiddeld 112 reacties per advertentie, de laagste vraagdruk
- Naar woninggrootte gezien liep het gemiddelde aantal reacties per advertentie tot en met 4-kamerwoningen op met de grootte van de woning. Voor woningen met 5 of meer kamers was de vraagdruk juist weer iets lager dan die voor 4-kamerwoningen
- Op advertenties van woningen op de rechter Maasoever (Rotterdam noord) kwamen gemiddeld bijna 100 reacties meer binnen dan op advertenties van woningen op de linker Maasoever (Rotterdam zuid)
- In de deelgemeente Delfshaven was de vraagdruk in 2013 het hoogst: gemiddeld 534 reacties per aangeboden woning. In de deelgemeente Hoogvliet was de vraagdruk met gemiddeld 52 reacties per aangeboden woning het laagst

Figuur 4.2 Ontwikkeling vraagdruk in Rotterdam naar (locatie)kenmerken, 2008 t/m 2013

	Vraagdruk						Aantal advertenties					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013
eeengezinswoning	204	259	213	260	300	377	419	256	302	182	233	179
benedenwoning	143	188	163	156	223	260	288	231	302	263	331	265
bovenwoning/maisonnette	140	173	161	207	283	325	1.119	877	847	732	764	707
flatwoning zonder lift	104	135	125	129	142	157	1.581	1.322	1.602	1.363	1.512	1.289
flatwoning met lift	49	68	59	85	81	112	796	780	896	834	1.071	870
1 en 2 kamers	88	107	97	115	128	156	1.105	979	1.123	1.189	1.462	1.295
3 kamers	116	138	121	140	167	203	2.125	1.774	2.046	1.599	1.726	1.514
4 kamers	147	206	192	212	257	308	831	615	710	525	621	490
5 of meer kamers	148	170	172	228	270	297	141	97	70	61	104	21
linker Maasoever (zuid)	105	136	115	129	128	152	1.983	1.648	2.124	1.713	2.084	1.657
rechter Maasoever (noord)	125	148	142	160	216	250	2.216	1.818	1.825	1.661	1.829	1.663
Rotterdam Centrum	179	155	161	190	260	287	129	139	125	111	103	124
Delfshaven	172	255	211	225	411	534	463	334	389	400	413	322
Overschie	144	176	199	162	266	309	120	76	113	116	133	104
Noord	110	128	129	132	144	196	359	258	286	267	277	238
Hillegersberg-Schiebroek	115	122	119	98	101	106	214	181	174	169	220	244
Kralingen-Crooswijk	123	144	127	128	147	141	359	341	294	225	249	247
Prins Alexander	87	90	91	148	140	180	572	489	444	373	383	334
Feijenoord	129	167	141	163	153	238	521	522	668	438	447	332
IJsselmonde	103	123	101	113	107	117	647	484	686	612	647	446
Charlois	88	122	111	127	126	135	710	543	624	552	747	614
Hoogvliet	108	102	66	80	100	52	99	93	128	108	115	116
Hoek van Holland					201	193					51	50
Pernis	147	344	187	528	70	0	6	6	18	3	2	1
Rozenburg					195	210					126	148
Totaal	116	142	128	144	169	201	4.203	3.466	3.949	3.374	3.913	3.320

4.2 Marktdruk

De marktdruk geeft aan hoeveel woningzoekenden er gemiddeld waren voor elke verhuurde woning. Bij de berekening van de marktdruk worden alleen verhuringen van woningen die regulier zijn aangeboden meegenomen; directe bemiddelingen tellen niet mee. De definitie van marktdruk luidt als volgt:

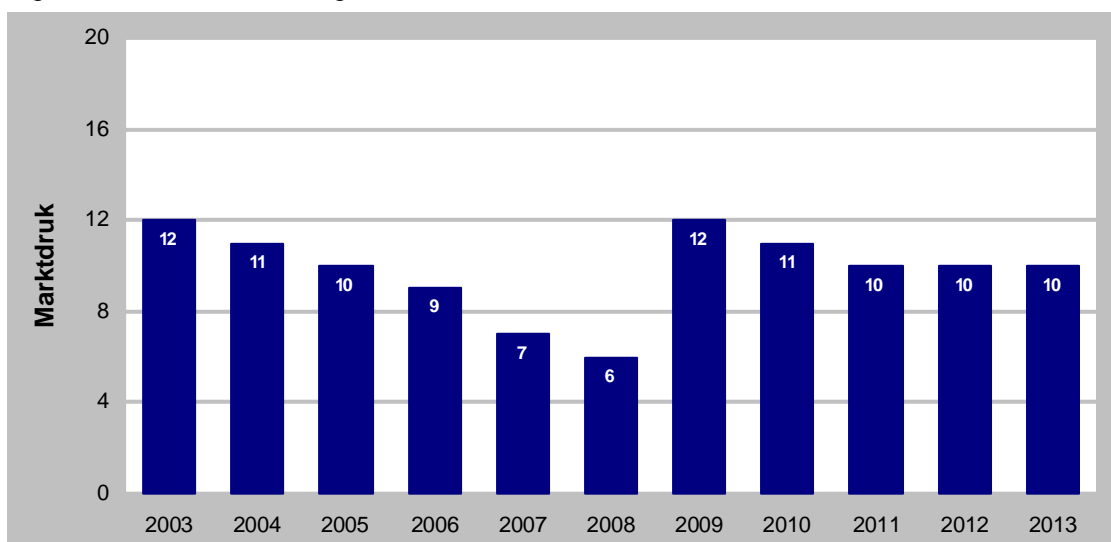
“het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op verhuurde woningen (per marktsegment), gedeeld door het aantal verhuurde woningen (per marktsegment), uitgedrukt als het gemiddeld aantal woningzoekenden per verhuurde woning”

Het gaat hier om het meten van de populariteit van een marktsegment in termen van het aantal woningzoekenden dat zich aandient voor beschikbaar aanbod. Dat betekent dat een woningzoekende die gedurende een jaar negen reacties instuurt voor liftwoningen, slechts geteld wordt als één reagerende woningzoekende voor liftwoningen, maar dat deze woningzoekende ook als één woningzoekende meetelt voor zijn of haar ene reactie op een benedenwoning. Verschillen in

het aantal reacties dat iemand instuurt zijn bij deze berekening dus uitgeschakeld. Dit verklaart ook waarom de totale marktdruk in Rotterdam vaak lager is dan de marktdruk per marktsegment.

In 2013 stonden er voor elke verhuurde Rotterdamse corporatiewoning gemiddeld 10 woningzoekenden “in de rij”. Dat is net zoveel als in de twee voorafgaande jaren.

Figuur 4.3 Ontwikkeling marktdruk in Rotterdam, 2003 t/m 2013



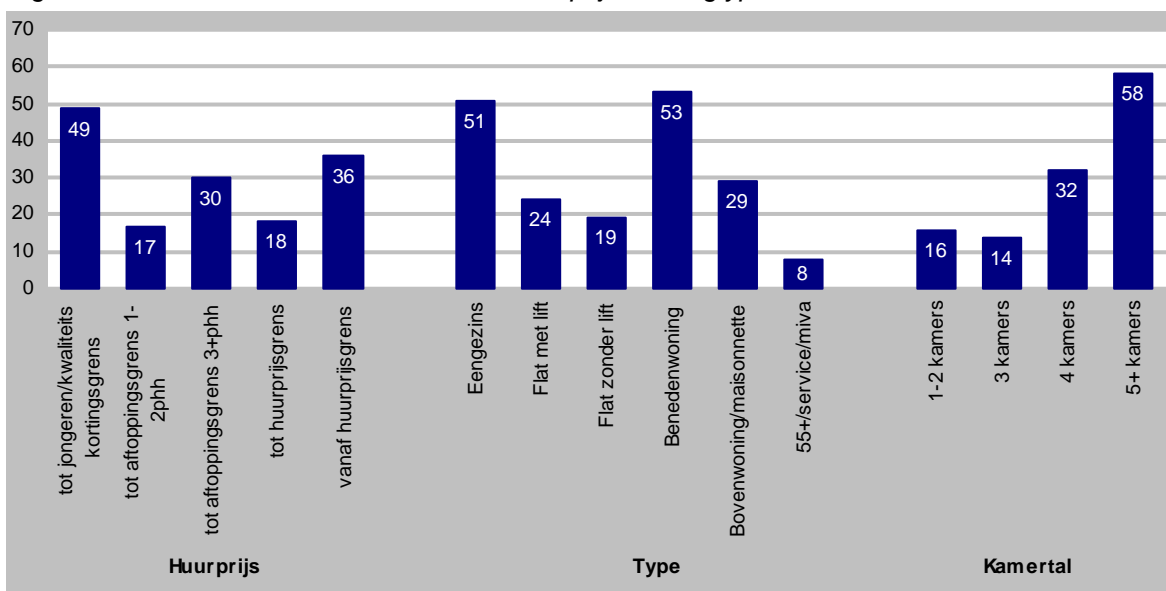
Regionaal gezien had Rotterdam in 2013 de op één na laagste marktdruk; alleen in Ridderkerk was de marktdruk met 4 nog lager. In de meeste andere gemeenten was de marktdruk twee tot drie keer zo hoog. Barendrecht (62), Albrandswaard (73) en Bernisse (120) waren uitschieters.

In figuur 4.4 is de marktdruk in Rotterdam per segment weergegeven. Het beeld is als volgt:

- Voor woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens stond gemiddeld de kortste “wachtrij” (17); de langste gemiddelde wachtrij stond voor woningen met een huurprijs tot de jongeren/kwaliteitskortingsgrens (49)
- Naar type woning gezien was de gemiddelde wachtrij het langst voor benedenwoningen (53) en eengezinswoningen (51). Met gemiddeld 8 belangstellenden was de wachtrij voor ouderen-, service- en minder validen-woningen het kortste
- De gemiddelde wachtrij voor woningen met 5 of meer kamers (58) was ongeveer vier keer zo lang als die voor woningen met 2 (16) of 3 kamers (14)

Nogmaals voor alle duidelijkheid: een woningzoekende staat in meer “wachtrijen” tegelijk, als hij of zij op woningen uit verschillende huurprijsklassen en/of van verschillende typen en/of grootten heeft gereageerd.

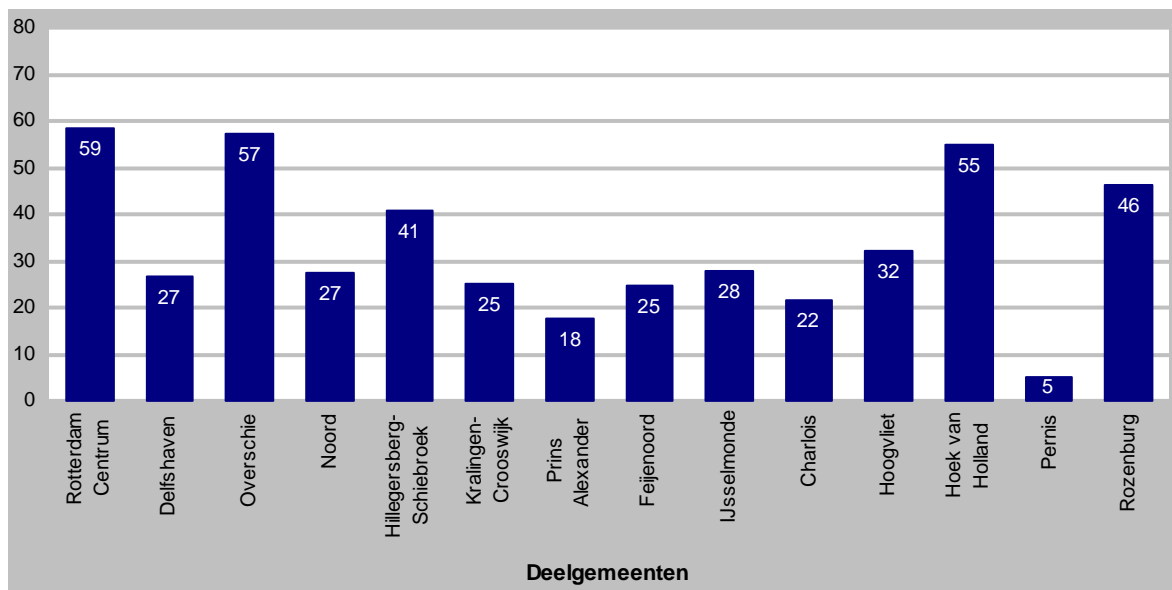
Figuur 4.4 Marktdruk Rotterdam naar huurprijs, woningtype en kamertal, 2013



In figuur 4.5 is de marktdruk per Rotterdamse deelgemeente weergegeven. Een korte uitleg hierbij: de Rotterdamse marktdruk die eerder in dit hoofdstuk is gepresenteerd, is niet het gemiddelde van de marktdruk in de deelgemeenten. Dit komt doordat woningzoekenden die op aanbod in meer dan één deelgemeente reageren, in elke deelgemeente waarin zij reageren als actief woningzoekende worden meegeteld, terwijl zij op Rotterdamse niveau slechts één keer meetellen. Deze “dubbeltellingen” aan de vraagzijde (woningzoekenden) komen aan de aanbodzijde (verhuringen) niet voor, waardoor de marktdruk op deelgemeenteniveau meestal hoger is dan die op Rotterdams niveau. Het beeld van de marktdruk op deelgemeenteniveau maakt alleen een onderlinge vergelijking van de marktsituatie binnen Rotterdam mogelijk.

Uit de figuur blijkt dat de vraag-aanbodverhouding in 2013 het minst gunstig was in de deelgemeenten Rotterdam Centrum (59), Overschie (57) en Hoek van Holland (55). De meeste andere deelgemeenten hadden een marktdruk tussen de 20 en 30. De uitschieter naar beneden in Pernis komt omdat er daar in 2013 nauwelijks woningzoekenden actief en geslaagd zijn.

Figuur 4.5 Marktdruk per Rotterdamse deelgemeente, 2013



5 Verhuringen

Een belangrijke vereiste voor een goed functionerend aanbodmodel is transparantie van de woningmarkt. Met behulp van een volledig overzicht van het beschikbare aanbod en de voorwaarden die eraan verbonden zijn, kunnen woningzoekenden hun keuze bepalen. Daarbij kunnen ze hun eigen kansen inschatten door in de verantwoordingstabel te volgen hoeveel woningzoekenden reageren op soortgelijke woningen en welke inschrijfduur de uiteindelijke huurder ervoor nodig heeft gehad. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de inschrijfduur van woningzoekenden die in 2013 een sociale huurwoning in Rotterdam hebben gevonden. Daarnaast wordt gekeken in hoeverre er bij de verhuringen in 2013 aan de vroegere 'bezettingsnorm' is voldaan: vóór de Overeenkomst Woonruimteverdeling was er een relatie vastgelegd tussen het aantal personen in een huishouden en het daarbij toegestane aantal kamers in de woning. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een paragraaf over de mate waarin woningen passend zijn verhuurd qua huurprijs en inkomen van de huurder.

5.1 Benodigde inschrijfduur

In deze paragraaf geven we inzicht in de gemiddelde inschrijfduur die geslaagde woningzoekenden hadden bij het betrekken van hun nieuwe woonruimte. Hieruit kan grofweg worden afgeleid hoe lang het duurde om aan bod te komen. Het is daarmee een indicatie van de 'wachtijd' voor woonruimte. Het is ook niet meer dan een indicatie, omdat de benodigde inschrijfduur niet automatisch betekent dat de woningzoekende ook al zo lang serieus aan het zoeken is geweest; velen reageren maar af en toe en staan vooral ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen. Succes op de woningmarkt hangt mede af van het zoekgedrag van de woningzoekenden: of men vaak reageert op woningen, of men reageert op schaarse woningen of juist op minder populair aanbod en of men veel eisen aan de gewenste woning stelt of juist met alles genoeg neemt zijn daarbij enkele kritische succesfactoren.

In figuur 5.1 is een overzicht opgenomen van de gemiddelde inschrijfduur van de geslaagde woningzoekenden in 2013. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar de kenmerken van de woningzoekenden en de kenmerken van de verhuurde woningen. Urgenten en stadsvernieuwingskandidaten zijn buiten beschouwing gelaten, gezien hun voorrangspositie. Het gepresenteerde heeft dus betrekking op de wachttijd voor reguliere woningzoekenden.

In 2013 stonden woningzoekenden gemiddeld 42 maanden ingeschreven op het moment dat het huurcontract inging. Dat is 5 maanden minder dan in 2012. Rotterdamse doorstromers en starters stonden even lang ingeschreven (44 maanden), terwijl doorstromers van buiten Rotterdam 3 maanden korter ingeschreven stonden dan starters van buiten Rotterdam (respectievelijk 31 en 34 maanden).

In de figuur zijn de benodigde inschrijfduren die meer dan zes maanden afweken van de totale gemiddelde inschrijfduur per groep woningzoekenden en per type woning rood (=langere inschrijfduur) en groen (=kortere inschrijfduur) gearceerd. Zo is per categorie in één oogopslag te zien waar de benodigde inschrijfduur meer dan zes maanden afweek van het gemiddelde.



Figuur 5.1 Gemiddeld benodigde inschrijfduur van geslaagde reguliere woningzoekenden naar kenmerken van het huishoudens en de woning, 2013

Leesvoorbeeld: de gemiddelde inschrijfduur van Rotterdamse starters tot en met 22 jaar (24 maanden) was meer dan 6 maanden korter dan de gemiddelde inschrijfduur voor alle Rotterdamse starters (44 maanden) en is daarom groen gearceerd.

	Rotterdam		Elders		Totaal
	Doorstromers	Starters	Doorstromers	Starters	
tot en met 22 jaar	17	24	15	19	22
23 tm 34 jaar	37	50	29	39	45
35 tm 44 jaar	51	51	35	39	49
45 tm 54 jaar	52	45	31	28	45
55 tm 64 jaar	41	28	27	22	34
65 tm 74 jaar	39	25	40	18	35
75 jaar en ouder	49	20	30	13	43
1 persoon	39	45	28	34	41
2 personen	41	39	35	30	39
3 personen	47	43	34	32	43
4 personen	53	46	35	47	49
5 en meer personen	62	54	45	52	58
Onbekend	28	38	16	23	32
Aandachtsgroep	45	45	33	35	43
Niet-aandachtsgroep	41	43	29	34	40
Onbekend	27	38	16	24	32
< € 34.229	46	45	34	36	44
> € 34.229	34	36	24	21	32
EOGZ	54	44	37	36	46
EPHH	39	45	28	34	41
GZMK	49	48	31	49	47
GZZK	42	38	35	27	39
MPHH	44	42	40	34	41
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	27	30	25	18	27
tot aftoppingsgrens 1-2phh	41	44	30	34	41
tot aftoppingsgrens 3+phh	48	48	37	42	47
tot huurprijsgrens	53	52	37	48	51
vanaf huurprijsgrens	29	27	18	17	25
Eengezinswoning	52	53	37	50	51
Flat met lift	44	41	28	30	39
Flat zonder lift	43	48	39	41	46
Benedenwoning	54	55	39	28	50
Bovenwoning/maisonnette	48	44	34	34	43
55+/service/miva	34	21	24	13	28
1 kamer	25	22	21	15	21
2 kamers	31	38	24	28	33
3 kamers	47	50	35	42	47
4 kamers	50	46	38	34	46
5 en meer kamers	54	41	21	27	44
Totaal	44	44	31	34	42

5.2 Verhuringen naar bezettingsnorm

Bij de verhuringen golden tot 2005 de regels uit de huisvestingsverordening over de zogenaamde bezettingsnorm: er was een relatie gelegd tussen het aantal personen in een huishouden en het daarbij toegestane aantal kamers van de woning. Sinds de Overeenkomst Woonruimteverdeling in de stadsregio Rotterdam van kracht is geworden in 2005, gelden echter andere regels. Sindsdien is een deel van het aanbod 'vrijgelaten': minimaal 40% dient voorwaardenvrij geadverteerd te worden, wat betekent dat iedereen op deze woningen kan reageren, ongeacht de hoogte van het inkomen of de omvang van het huishouden.

In figuur 5.2 zijn alle verhuringen in 2013 uitgesplitst naar kamertal én huishoudensomvang van de nieuwe huurder(s). De vroeger gehanteerde bezettingsnorm is ter illustratie grijs weergegeven (waarbij moet worden aangetekend dat voor elke huishoudensomvang alleen een bovengrens is vastgelegd; zo mag een huishouden van 5 personen in principe dus ook in een woning met 3 kamers wonen, hoewel dat uit beheer oogpunt meestal niet wenselijk is want dat zijn maar 2 slaapkamers voor 5 personen. Als de bezettingsnorm nog zou gelden, dan zouden 788 woningen niet conform deze norm zijn verhuurd. Dat is 9% van het aantal verhuringen in 2013.

Figuur 5.2 Verhuringen van corporatiewoningen volgens de oude bezettingsnorm, 2013

Nieuwe huurders van woningen	Verhuurde woningen				Totaal
	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5+ kamers	
1 persoon	2.278	2.487	394	45	5.204
2 personen	224	577	206	37	1.044
3 personen	98	884	317	41	1.340
4 personen	8	232	447	65	752
5 en meer personen	4	40	230	116	390
Totaal	2.612	4.220	1.594	304	8.730

5.3 Verhuringen aan de aandachtsgroep en ec-doelgroep

In deze paragraaf staan de verhuringen aan de aandachtsgroep in 2013 in Rotterdam centraal. Daarnaast kijken we naar de verhuringen aan de doelgroep in het kader van de staatssteunregeling.

Van de geslaagde woningzoekenden die tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoorden, is in 2013 63% terecht gekomen is voor hen 'bestemd' aanbod (dat wil zeggen aanbod met een huurprijs onder de aftoppingsgrens)³. Het percentage is daarmee wederom lager dan in de voorgaande jaren: 2012 – 68%, 2011 – 74%, 2010 – 82%, 2009 – 89%, 2008 – 92%, 2007 – 92%, 2006 – 93%. Wanneer we kijken naar alle verhuringen van woningen die qua huurprijs voor de aandachtsgroep bestemd waren, dan blijkt dat 85% van die woningen naar iemand uit de aandachtsgroep te zijn gegaan en 15% naar woningzoekenden uit de niet-aandachtsgroep. Van de woningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens is 75% naar de aandachtsgroep gegaan. Van *alle* Rotterdamse woningen die in 2013 zijn verhuurd is 73% naar woningzoekenden uit de aandachtsgroep gegaan. Dat is 3%-punt minder dan in het voorgaande jaar. Zie figuur 5.3 voor het overzicht.

³ Bij de berekening van de percentages zijn woningen met een onbekende huurprijs en verhuringen aan geslaagden met een onbekend inkomen buiten beschouwing gelaten.

Figuur 5.3 Verhuringen naar huurprijs aan de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep, 2013

	Verhuringen met huurprijs onder aftoppingsgrens	Verhuringen met huurprijs vanaf aftoppingsgrens	Alle verhuringen
	<i>aantal*</i>		
Aan aandachtsgroep	3.889	2.236	6.125
Aan niet-aandachtsgroep	704	727	1.431
	<i>rij%</i>		
Aan aandachtsgroep	63%	37%	100%
Aan niet-aandachtsgroep	49%	51%	100%
	<i>kolom%</i>		
Aan aandachtsgroep	85%	75%	73%
Aan niet-aandachtsgroep	15%	25%	27%

* exclusief verhuringen aan geslaagden met een onbekend inkomen of verhuringen van woningen met een onbekende huurprijs.

Nieuwe Europese regelgeving schrijft voor dat vanaf 1 januari 2010 minimaal 90% van de verhuurde woningen van woningcorporaties met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens van € 681,02 (prijspeil 2013) verhuurd moet worden aan woningzoekenden met een huishoudeninkomen tot € 34.229 (prijspeil 2013). In 2013 lag dit percentage in Rotterdam daar met 98% ruim boven.

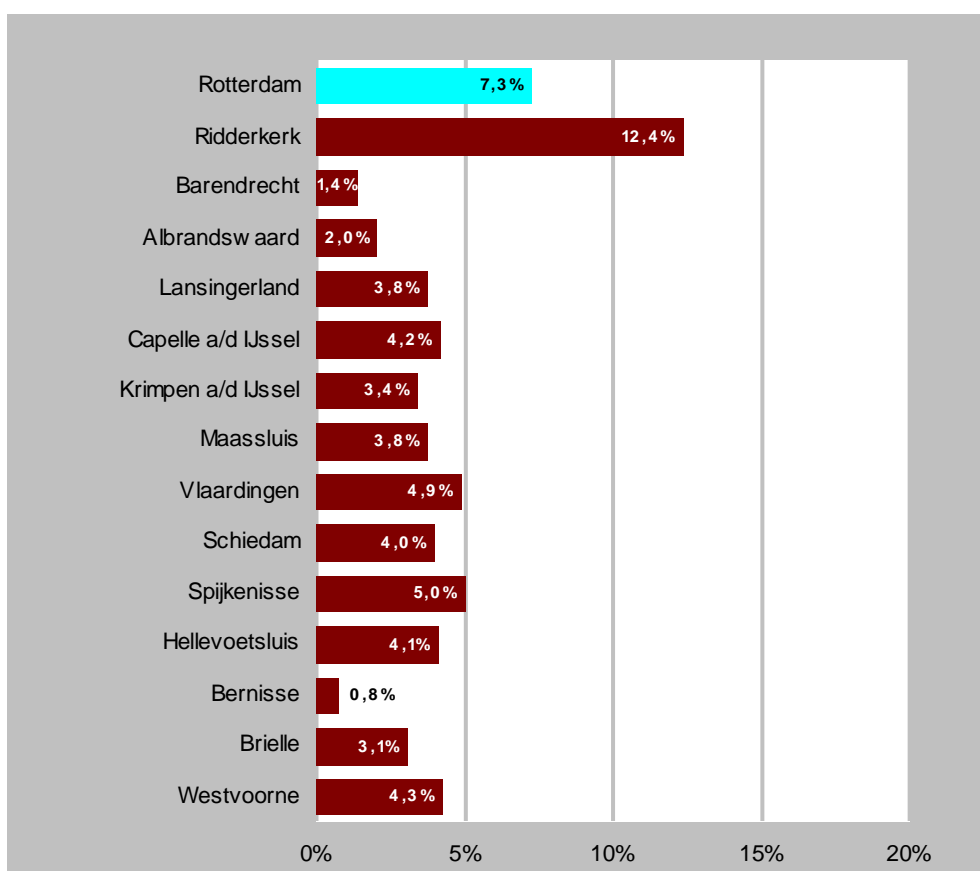
6 Slaagkansen

De slaagkans geeft weer welk aandeel van de woningzoekenden met succes heeft deelgenomen aan het aanbodmodel en een Rotterdamse corporatiewoning heeft verkregen. De slaagkans wordt beïnvloed door de omvang van het beschikbare aanbod én de omvang van de groep actief woningzoekenden. De hier gepresenteerde slaagkansen zijn gebaseerd op de kwartaalrapportages 'Kans van Slagen. Monitor woonruimteverdeling stadsregio Rotterdam' (OBI, 2013/2014). De slaagkans in 2013 is het gemiddelde van de kwartaalslaagkansen in dat jaar (zie opmerking op de volgende pagina).

6.1 Slaagkansen per regiogemeente

In figuur 6.1 staat de slaagkans per regiogemeente in 2013. Woningzoekenden in Rotterdam hadden in 2013 een slaagkans van 7,3%, een fractie lager dan in 2012 (7,5%). De slaagkans van 7,3% betekent dat elk kwartaal gemiddeld één op de dertien woningzoekenden een sociale huurwoning in Rotterdam heeft gevonden. In de stadsregio Rotterdam had in 2013 alleen Ridderkerk een hogere slaagkans dan Rotterdam.

Figuur 6.1 Slaagkans per regiogemeente, 2013



6.2 Slaagkansen per groep woningzoekenden

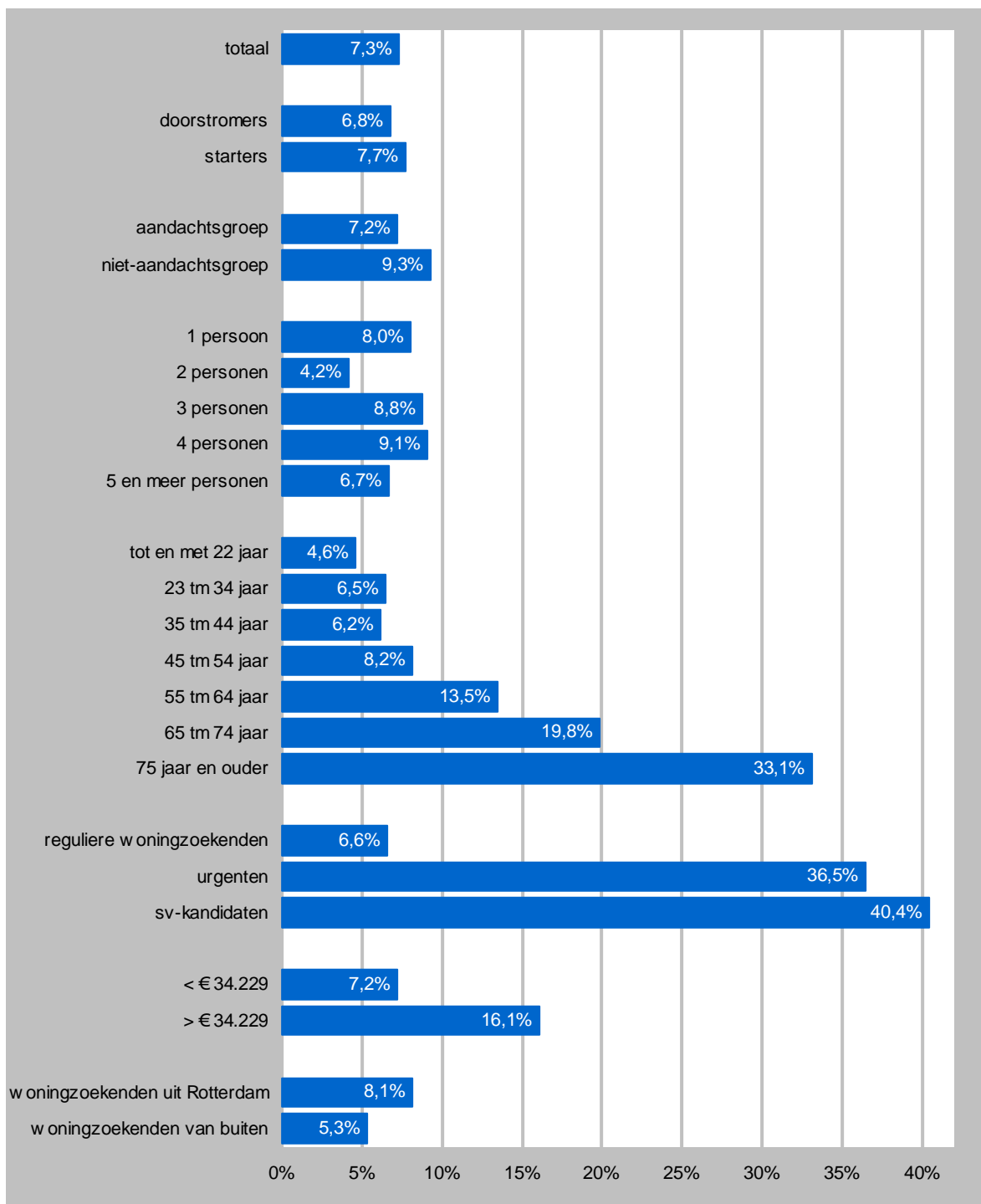
In figuur 6.2 is de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden op de Rotterdamse woningmarkt weergegeven. Het beeld was in 2013 als volgt:

- Starters hadden in 2013 een hogere slaagkans dan doorstromers: 7,7% om 6,8%. In 2012 waren de slaagkans van starters en doorstromers nagenoeg gelijk
- De slaagkans van de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid was 2%-punt lager dan die van de niet-aandachtsgroep
- De slaagkans van vierpersoonshuishoudens was in 2013 hoger dan die van huishoudens met een andere omvang. Tweepersoonshuishoudens hadden, net als in de afgelopen jaren, de laagste slaagkans
- Net als in voorgaande jaren laat de slaagkans naar leeftijd een vertrouwd beeld zien: hoe hoger de leeftijd, hoe hoger de slaagkans (alleen 23-34 jarigen hebben een iets hogere slaagkans dan 34-44 jarigen). Doordat een deel van het woningaanbod speciaal voor 55-plussers is gereserveerd, was hun slaagkans vele malen hoger dan die van 55-minners
- Urgenten en sv-kandidaten hadden door hun voorrangspositie een veel hogere slaagkans dan reguliere woningzoekenden
- Woningzoekenden met een huishoudeninkomen vanaf € 34.229 hadden een hogere slaagkans dan woningzoekenden met een huishoudeninkomen tot €34.229
- De slaagkans van woningzoekenden uit Rotterdam was hoger dan die van woningzoekenden die niet al in Rotterdam woonden

Opmerking slaagkansen:

In de serie kwartaalrapportages volgen we de slaagkans van groepen woningzoekenden voor het *woningaanbod dat verhuurd is via de media (krant en internet) én via directe bemiddeling*. De slaagkans is dus gebaseerd op alle verhuringen in een kwartaal. De slaagkans wordt beschouwd als een indicator voor de relatieve positie van groepen woningzoekenden op de sociale huurwoningmarkt en is als volgt gedefinieerd: *het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat in het kwartaal een woning heeft verkregen (verhuringen) via de media of directe bemiddeling, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden (per subgroep) dat op die woning heeft gereageerd plus het aantal geslaagde direct bemiddelden (die niet actief waren), uitgedrukt als percentage*.

Figuur 6.2 Slaagkans per groep woningzoekenden op de Rotterdamse woningmarkt, 2013

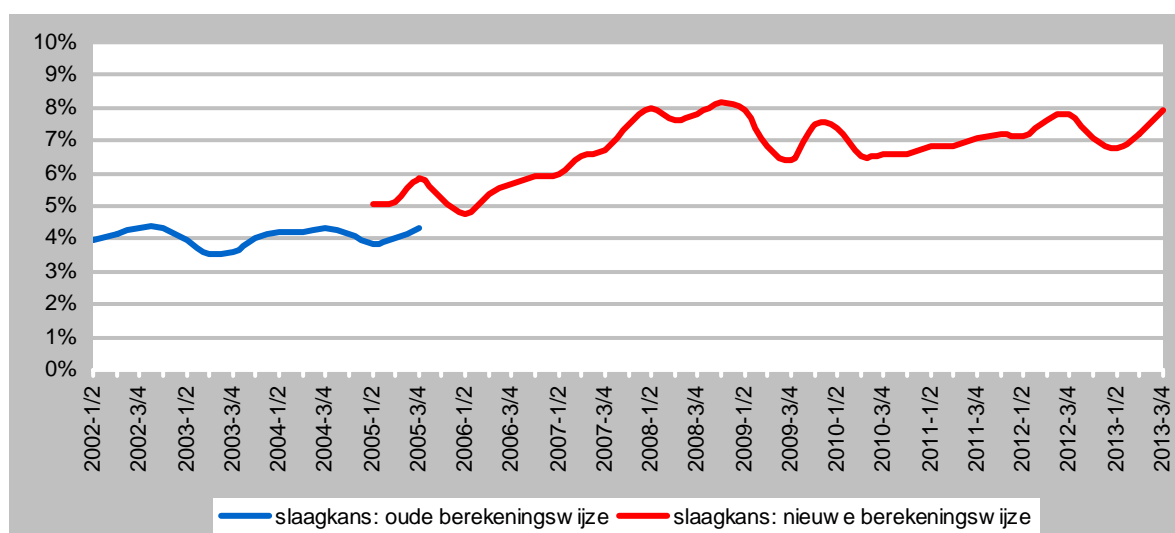


6.3 Ontwikkeling van de slaagkans

De ontwikkeling van de slaagkans in Rotterdam is in figuur 6.3 zichtbaar gemaakt. Hiervoor is een “tweekwartaals voortschrijdend gemiddelde” gebruikt; dit betekent dat het gemiddelde van de slaagkans in twee kwartalen steeds als punt is weergegeven. Vertekeningen door uitschieters worden hierdoor minder en patronen worden duidelijk zichtbaar. De slaagkansen in Rotterdam worden sinds 2002 elk kwartaal gevolgd. De berekeningswijze is echter veranderd per 2005. Sindsdien worden ook verhuringen door directe bemiddeling meegenomen bij de berekening van de slaagkans, waardoor deze hoger uitkomt.

De figuur laat zien dat de slaagkans van woningzoekenden in Rotterdam in 2013 in eerste instantie wat daalde maar vervolgens weer is gestegen naar een niveau dat hoger was dan aan het begin van het jaar.

Figuur 6.3 Ontwikkeling van de slaagkans in Rotterdam (tweekwartaals voortschrijdend gemiddelde), 2002 t/m 2013

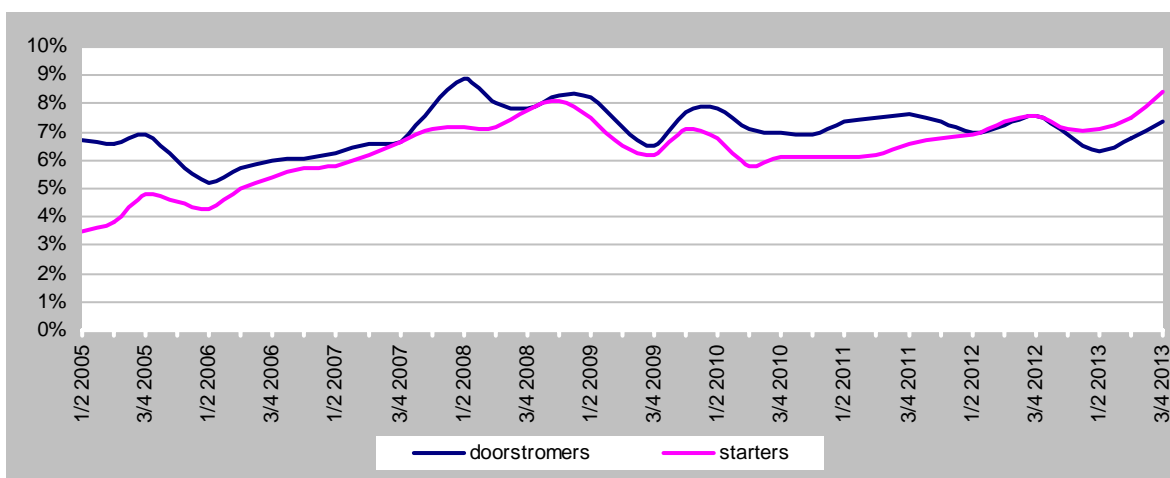


In de figuren 6.4 en 6.5 is de ontwikkeling van de slaagkans van starters en doorstromers en van de aandachtsgroep en de niet-aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid weergegeven.

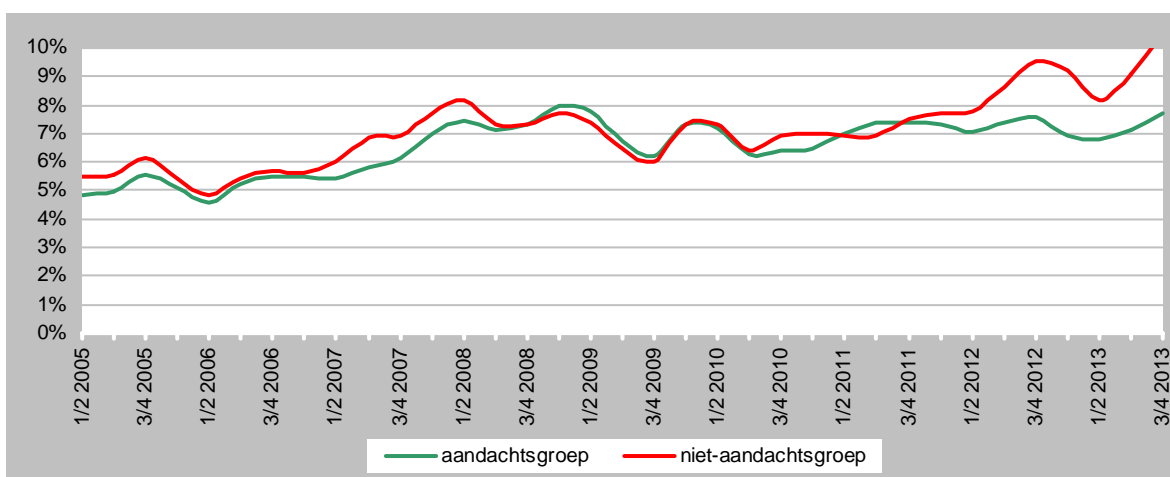
De slaagkans voor doorstromers is de afgelopen jaren vrijwel altijd hoger geweest dan die voor starters, maar gedurende het hele kalenderjaar 2013 was de slaagkans van starters hoger dan die van doorstromers.

De slaagkansen van de niet-aandachtsgroep was in 2013 steeds tussen de 1,5% en 3% hoger dan de slaagkans van de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid.

Figuur 6.4 Ontwikkeling van de slaagkans van starters en doorstromers in Rotterdam vanaf 2005 (tweekwartaals voortschrijdend gemiddelde)



Figuur 6.5 Ontwikkeling van de slaagkans van de aandachtsgroep en niet-aandachtsgroep van in Rotterdam vanaf 2005 (tweekwartaals voortschrijdend gemiddelde)





7 Verhuisbewegingen

Dit hoofdstuk beschrijft de verhuisbewegingen die de verhuringen van Rotterdamse corporatiewoningen in 2013 op gang hebben gebracht. Per deelgemeente en voor Rotterdam als geheel wordt gekeken naar de herkomst van de nieuwe huurders. Het is van belang te beseffen dat hier geen totaalbeeld van de verhuisbewegingen naar en binnen Rotterdam wordt geschetst: er verhuizen immers ook mensen in de particuliere huur- en koopsector.

7.1 Rotterdam totaal

Rotterdam had in 2013 de meest lokaal georiënteerde woningmarkt van alle stadsregiogemeenten: 81% van de Rotterdamse corporatiewoningen die in 2013 zijn verhuurd, is naar Rotterdamse woningzoekenden gegaan. Daarnaast is 9% verhuurd aan woningzoekenden uit één van de andere gemeenten in de stadsregio Rotterdam en is 10% verhuurd aan woningzoekenden van buiten de stadsregio.

7.2 Deelgemeenten

Ook op deelgemeenteniveau hebben de verhuringen in 2013 vooral interne verhuisbewegingen veroorzaakt. In elke deelgemeente was de grootste groep nieuwe huurders afkomstig uit dezelfde deelgemeente als waar men een nieuwe woning had gevonden. De meest lokaal georiënteerde deelgemeenten in 2013 waren Hoogvliet, Hoek van Holland en Pernis en Rozenburg, waar minstens de helft van alle nieuwe huurders al woonachtig was in de betreffende deelgemeente. De deelgemeente Rozenburg trok daarnaast ook de meeste vestigers aan: 33% van alle nieuwe huurders kwam van buiten Rotterdam.

Een compleet overzicht van de verhuisbewegingen die de verhuringen in Rotterdam in 2013 teweeg hebben gebracht, is te zien in figuur 7.1. In bijlage II is deze figuur nogmaals opgenomen, maar dan met absolute aantallen in plaats van percentages.



Figuur 7.1 Geslaagden in Rotterdam naar gemeente van vertrek en vestigingsplek (kolom-%), 2013

VERTREK UIT:	VESTIGING IN:														Subtotaal Rotterdam
	Rotterdam Centrum	Delfshaven	Overschie	Noord	Hillegersberg-Schiebroek	Kralingen-Crooswijk	Prins Alexander	Feijenoord	IJsselmonde	Charlois	Hoogvliet	Hoek van Holland	Pernis	Rozenburg	
Rotterdam Centrum	31%	4%	2%	6%	3%	4%	2%	3%	2%	1%	0%	2%	0%	0%	4%
Delfshaven	14%	49%	21%	13%	9%	11%	6%	6%	5%	6%	3%	3%	0%	3%	13%
Overschie	2%	2%	32%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	2%
Noord	5%	6%	5%	29%	11%	12%	4%	2%	1%	2%	0%	6%	0%	2%	6%
Hillegersberg-Schiebroek	1%	1%	3%	3%	33%	3%	3%	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	3%
Kralingen-Crooswijk	7%	4%	4%	9%	4%	31%	4%	2%	1%	2%	1%	0%	0%	0%	6%
Prins Alexander	2%	2%	2%	4%	6%	6%	42%	1%	1%	1%	1%	3%	5%	0%	8%
Feijenoord	11%	4%	5%	4%	3%	3%	4%	46%	12%	14%	3%	2%	0%	2%	12%
IJsselmonde	4%	2%	3%	3%	3%	3%	3%	9%	41%	8%	2%	1%	10%	2%	8%
Charlois	4%	5%	9%	5%	4%	4%	4%	15%	12%	45%	9%	1%	0%	2%	12%
Hoogvliet	2%	0%	1%	1%	0%	3%	1%	1%	2%	2%	52%	1%	15%	2%	3%
Hoek van Holland	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	59%	0%	0%	1%
Pernis	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	55%	0%	0%
Rozenburg	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	1%
Haven- en industriegebieden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
onbekend	1%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%
Totaal	83%	82%	87%	79%	80%	81%	76%	86%	80%	85%	76%	79%	85%	67%	81%
Albrandswaard	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	1%	3%	0%	0%	0%	1%
Barendrecht	1%	0%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	2%	1%	0%	1%	5%	1%	1%
Bernisse	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Brielle	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%
Capelle aan den IJssel	2%	1%	2%	2%	2%	3%	7%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%	2%
Hellevoetsluis	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	0%	1%	0%
Krimpen aan den IJssel	0%	0%	0%	0%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	1%
Lansingerland	0%	0%	1%	0%	4%	1%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	0%
Maassluis	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3%	0%	1%	0%
Ridderkerk	1%	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Schiedam	1%	4%	3%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	3%	5%	4%	2%
Spijkenisse	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	1%	2%	5%	0%	0%	7%	1%
Vlaardingen	1%	1%	0%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	1%
Westvoorne	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%
buiten SRR	10%	11%	7%	13%	9%	11%	11%	7%	12%	8%	9%	11%	0%	9%	10%
Totaal (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (abs.)	388	975	195	717	455	755	1.233	1.227	880	1.057	350	96	20	206	8.554



8 Bijlagen





Bijlage I Begrippenlijst

A	= aandachtsgroep	Huurgrenzen (prijspeil 2013)	
nA	= niet-aandachtsgroep	Jongeren/kwaliteitskortingsgrens	€ 374,44
1p	= 1persoonshuishouden	Aftoppingsgrens 1 (1+2 phh)	€ 535,91
2p	= 2persoonshuishouden	Aftoppingsgrens 2 (3+ phh)	€ 574,35
gezin	= huishouden met 3 of meer personen	Huurprijsgrens	€ 681,02
< 23	= jonger dan 23 jaar	EOGZ	= eenoudergezin
23-34	= 23 tot en met 34 jaar	EPHH	= eenpersoonshuishouden
35-54	= 35 tot en met 54 jaar	GZMK	= gezin met kind(eren)
55-74	= 55 tot en met 74 jaar	GZZK	= gezin zonder kind(eren)
>74	= 75 jaar en ouder	MPHH	= meerpersoonshuishouden

- **Aanbiedingen:** alle via de media (internet / woonkrant op maat) aangeboden woningen in de betreffende periode plus alle directe bemiddelingen buiten de media van het aanbodmodel om in deze periode.
- **Aandachtsgroep:** hiertoe behoren alleenstaanden tot 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.025, alleenstaanden vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 21.100, meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 28.550 en meerpersoonshuishoudens vanaf 65 met een belastbaar inkomen tot € 28.725.
- **Actief woningzoekenden:** woningzoekenden die in de betreffende periode op via de media (krant en internet) aangeboden woningen hebben gereageerd.
- **Directe bemiddeling:** deze woningen worden buiten de media van het regionale aanbodmodel aangeboden.
- **Doorstromer:** huishouden dat bij verhuizing een voor bewoning beschikbare woning achterlaat.
- **EC-doelgroep:** hiertoe behoren woningzoekenden met een huishoudeninkomen tot en met € 34.229.
- **Lokaal maatwerk:** deze woningen worden met specifieke passendheidseisen aangeboden via de media van het regionale aanbodmodel om redenen van volkshuisvestelijke aard of leefbaarheidsargumenten.
- **Marktdruk:** het aantal woningzoekenden dat gereageerd heeft op verhuurde woningen (per marktsegment) gedeeld door het aantal verhuurde woningen (per marktsegment), uitgedrukt als het gemiddelde aantal woningzoekenden per verhuurde woning.
- **Niet-aandachtsgroep:** hiertoe behoren alleenstaanden tot 65 jaar met een belastbaar inkomen vanaf € 21.025, alleenstaanden vanaf 65 jaar met een belastbaar inkomen vanaf € 21.100, meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een belastbaar inkomen vanaf € 28.550 en meerpersoonshuishoudens vanaf 65 met een belastbaar inkomen vanaf € 27.225.
- **Niet-aandachtsgroep:** hiertoe behoren woningzoekenden met een huishoudeninkomen boven € 34.229.
- **Slaagkans:** het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat in de betreffende periode een woning heeft verkregen via de media of directe bemiddeling, gedeeld door het aantal actief woningzoekenden (per subgroep) dat op die woningen heeft gereageerd plus het aantal geslaagde direct bemiddelden die niet ook al hebben gereageerd, uitgedrukt als een percentage.
- **Staatssteun:** woningen die verhuurd worden in het kader van de staatssteunregeling hebben een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens (€ 681,02) en mogen alleen verhuurd worden aan woningzoekenden met een huishoudeninkomen tot en met € 34.229.
- **Starter:** huishouden dat in een zelfstandige woning gaat wonen, maar geen voor bewoning beschikbare woning achterlaat.
- **SV-kandidaten:** huishoudens die wegens sloop of ingrijpende verbetering van de woning moeten verhuizen en hiervoor een herhuisvestingsverklaring hebben ontvangen.
- **Urgenten:** woningzoekenden met een dringend huisvestingsprobleem waarvoor ze een urgentieverklaring toegekend hebben gekregen.
- **Verhuringen:** alle via de media (krant en internet) verhuurde woningen in de betreffende periode plus alle verhuurde woningen die door directe bemiddeling buiten de media van het aanbodmodel om zijn verhuurd.
- **Volkshuisvestelijk labelen:** deze woningen worden via de media van het regionale aanbodmodel aangeboden, maar zijn voorzien van een label voor een specifieke leeftijdsgroep (jongeren of ouderen), of van passendheidseisen (huishoudgrootte of inkomenseisen).
- **Voorwaardenvrij:** deze woningen worden via de media van het regionale aanbodmodel aangeboden zonder passendheidscriteria.
- **Vraagdruk:** het gemiddeld aantal reacties van woningzoekenden op een advertentie van een woning uit de bereikbare sector (exclusief ouderen- en mivawoningen)





Bijlage II Verhuisbewegingen Rotterdam 2013, absolute aantallen

VERTREK UIT:	VESTIGING IN:														Subtotaal Rotterdam
	Rotterdam Centrum	Delfshaven	Overschie	Noord	Hillegersberg-Schiebroek	Kralingen-Crooswijk	Prins Alexander	Feijenoord	IJsselmonde	Charlois	Hoogvliet	Hoek van Holland	Pernis	Rozenburg	
Rotterdam Centrum	119	43	4	45	13	28	26	31	18	10	1	2	0	1	341
Delfshaven	53	481	41	94	42	86	73	71	44	67	9	3	0	6	1.070
Overschie	7	24	63	11	9	8	11	9	5	4	5	0	0	1	157
Noord	19	55	10	210	51	88	55	24	13	21	0	6	0	4	556
Hillegersberg-Schiebroek	5	10	5	18	152	20	36	9	4	7	3	0	0	1	270
Kralingen-Crooswijk	29	43	8	64	20	233	55	21	12	22	3	0	0	1	511
Prins Alexander	9	21	4	28	27	46	517	18	12	15	5	3	1	1	707
Feijenoord	44	37	9	27	14	23	45	560	106	152	10	2	0	4	1.033
IJsselmonde	15	18	5	21	12	24	43	109	365	88	6	1	2	5	714
Charlois	14	49	17	36	19	30	50	179	102	471	32	1	0	5	1.005
Hoogvliet	6	4	2	8	2	20	7	17	15	26	183	1	3	5	299
Hoek van Holland	0	1	0	0	1	1	3	0	0	0	0	57	0	0	63
Pernis	0	0	0	1	0	0	1	2	1	2	9	0	11	1	28
Rozenburg	0	0	0	0	2	1	1	1	1	0	1	0	0	103	110
Haven- en industriegebieden	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
onbekend	3	9	1	6	1	4	11	7	3	10	0	0	0	1	56
Totaal	323	795	169	569	365	613	934	1.058	701	895	267	76	17	139	6.921
Albrandswaard	2	3	0	3	2	3	1	5	6	10	10	0	0	1	46
Barendrecht	2	0	1	4	2	3	6	11	18	12	1	1	1	2	64
Bernisse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Brielle	1	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	5	10
Capelle aan den IJssel	7	9	3	14	8	22	90	17	10	7	1	0	0	3	191
Hellevoetsluis	0	1	0	2	1	2	5	4	1	3	7	0	0	3	29
Krimpen aan den IJssel	0	0	0	3	4	4	19	3	2	5	0	1	0	3	44
Lansingerland	0	4	1	2	19	4	8	2	0	0	0	1	0	0	41
Maassluis	0	1	0	2	0	1	4	5	2	2	1	3	0	3	24
Ridderkerk	3	1	0	4	0	2	6	5	12	3	2	0	0	0	38
Schiedam	5	35	6	8	6	10	8	16	13	8	7	3	1	8	134
Spijkenisse	3	5	1	6	1	3	12	3	6	22	19	0	0	15	96
Vlaardingen	5	13	0	6	4	4	8	7	4	1	4	0	0	3	59
Westvoorne	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	1	4
buiten SRR	37	108	13	94	42	83	132	90	105	87	31	11	0	19	852
Totaal (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (abs.)	388	975	195	717	455	755	1.233	1.227	880	1.057	350	96	20	206	8.554





BIJLAGE III Hoofdpunten woonruimteverdeling Rotterdam 2007 t/m 2013

1. Actieven

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Actieven	58.264	59.013	54.704	60.055	56.113	53.758	60.451
- doorstromers	26.867	27.273	26.065	28.315	27.642	26.224	30.201
- starters	31.393	31.736	28.639	31.647	28.471	27.534	30.250
- aandachtsgroep	40.139	41.348	37.127	40.024	36.822	35.091	41.994
- niet-aandachtsgroep	12.764	12.821	13.635	16.753	16.459	15.530	15.175
- < € 34.229 (EC-groep)	49.136	49.468	43.041	49.260	-	-	-
- > € 34.229	3.765	4.700	5.348	5.915	-	-	-
- t/m 22 jaar	7.405	7.890	7.145	8.138	5.535	8.369	8.939
- 23-54 jaar	44.862	44.476	41.125	44.974	43.501	38.611	44.020
- 55+	5.993	6.643	6.404	6.847	7.073	6.773	7.488
- regulier	56.718	57.602	52.025	57.268	52.424	50.331	57.175
- urgent	1.181	636	1.791	1.765	1.975	1.419	1.560
- sv-kandidaat	365	775	890	1.024	1.714	2.011	1.716

2. Geslaagden

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Geslaagden	8.730	8.623	8.015	8.117	7.228	8.639	8.512
- doorstromers	3.764	3.915	3.620	3.754	3.461	4.437	4.367
- starters	4.966	4.708	4.395	4.230	3.767	4.202	4.145
- aandachtsgroep	6.125	6.300	5.779	5.380	4.817	5.477	5.384
- niet-aandachtsgroep	2.228	2.023	1.988	2.222	1.931	2.279	1.934
- < € 34.229 (EC-groep)	7.379	7.514	7.332	6.866	-	-	-
- > € 34.229	979	819	709	1.115	-	-	-
- t/m 22 jaar	720	615	592	529	494	686	673
- 23-54 jaar	6.138	5.872	5.451	5.496	4.816	5.709	5.881
- 55+	1.752	2.019	1.899	1.953	1.916	2.242	1.957
- regulier	7.631	7.186	6.578	6.796	5.833	6.957	7.035
- urgent	873	910	895	765	618	572	585
- sv-kandidaat	226	527	542	557	777	1.110	892

3. Woningaanbod

Aanbodcategorie	IJkpunt	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Voorwaardenvrij	Min. 40%	5%	7%	9%	26%	25%	29%	37%
Directe bemiddeling	Max. 25%	23%	23%	24%	25%	30%	31%	24%
Lokaal maatwerk	Max. 15%	8%	9%	12%	9%	7%	7%	10%
Kleinstedelijke afspraken		4%	4%	5%	4%	4%	3%	3%
Volkshuisvestelijk labelen	Max. 20%	39%	41%	38%	36%	34%	29%	27%
Staatssteun		20%	16%	11%	-	-	-	-
Totaal aanbod		12.247	12.119	9.841	9.955	8.969	9.950	10.285

Labels binnen vh-labelen	Min. aantal personen	Max. aantal personen	Min. inkomen	Max. inkomen	Min. leeftijd	Max. leeftijd	Aantal woningen
2013	21%	71%	17%	61%	73%	3%	4.743
2012	18%	57%	17%	56%	70%	3%	4.847
2011	17%	53%	17%	53%	63%	3%	3.580
2010	19%	50%	18%	15%	65%	5%	3.467
2009	18%	54%	18%	4%	69%	4%	2.870
2008	15%	50%	20%	2%	68%	6%	2.687
2007	11%	44%	21%	4%	68%	8%	2.566

4. Slaagkansen

	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Totale slaagkans	7,3%	7,5%	6,9%	7,0%	7,1%	7,9%	6,4%

5. Marktdruk

Marktdruk

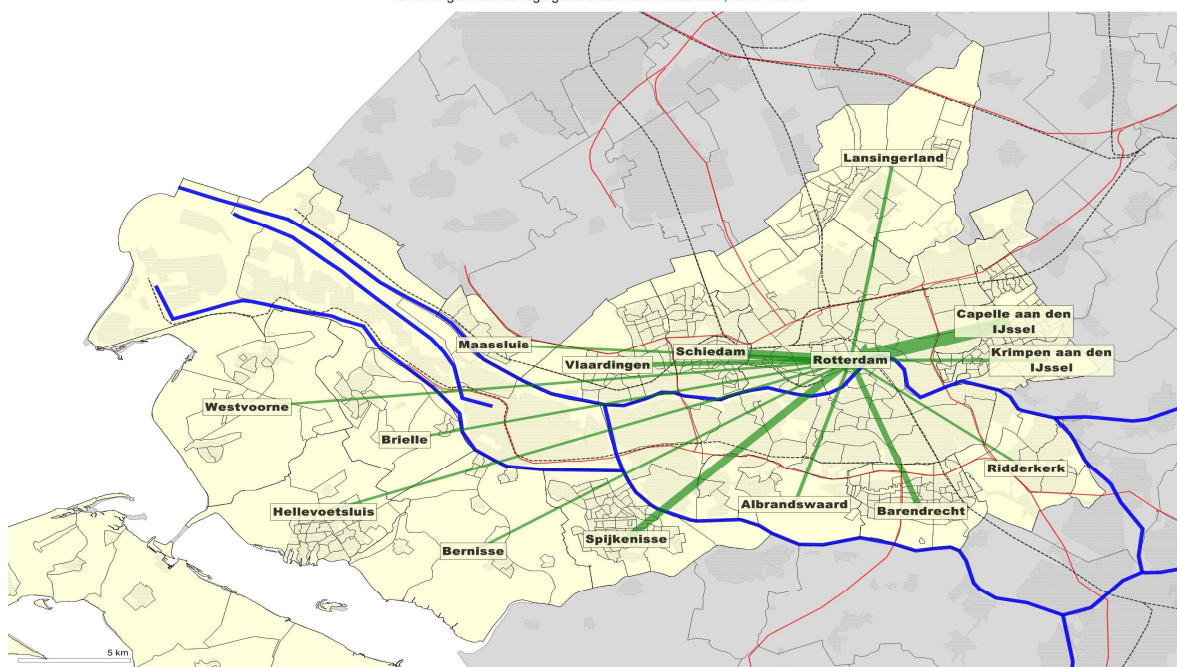
2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
10	10	10	11	12	6	7

6. % verhuringen aan BBSH-aandachtsgroep en EC-doelgroep (< €34.229)

	% verhuringen onder aftoppingsgrens aan aandachtsgroep	% verhuringen boven aftoppingsgrens aan aandachtsgroep	% verhuringen tot liberalisatiegrens aan EC-doelgroep	% verhuringen vanaf liberalisatiegrens aan EC-doelgroep
2013	85%	75%	95%	19%
2012	81%	66%	94%	19%
2011	81%	61%	95%	25%
2010	77%	52%	88%	31%
2009	78%	44%	-	-
2008	76%	37%	-	-
2007	78%	42%	-	-

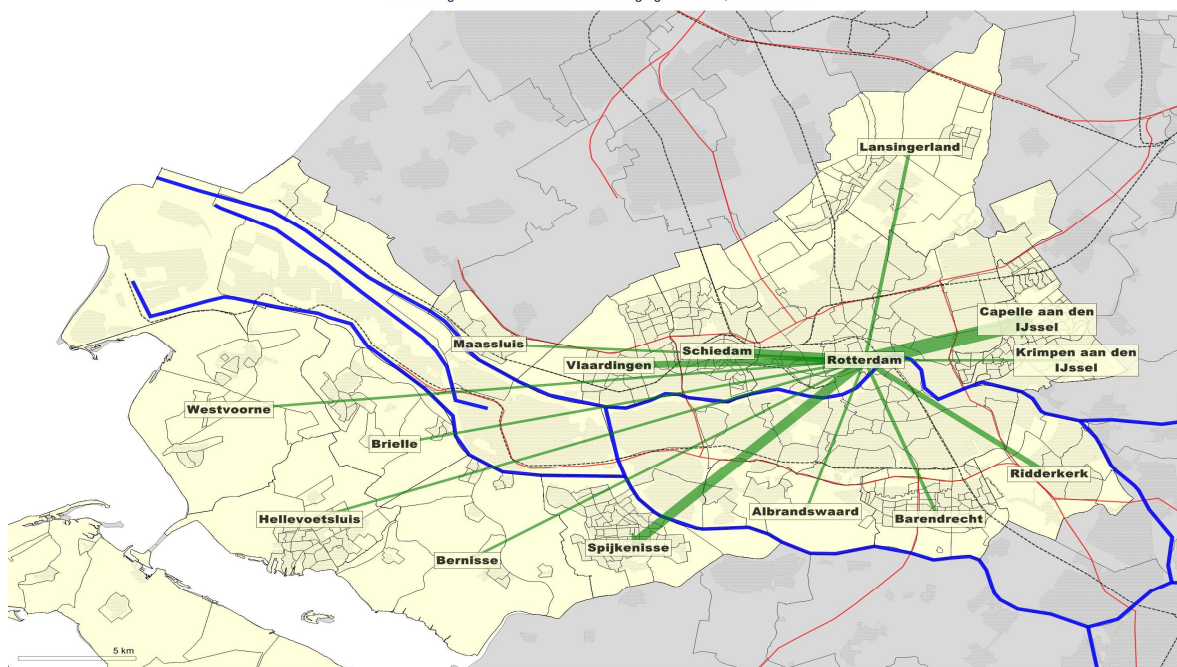
7. Verhuisbewegingen, totaal 2012/2013

Verhuizingen van de regiogemeenten naar Rotterdam, 2012 / 2013



Bron: Woonnet Rijnmond, bewerking OBI

Verhuizingen van Rotterdam naar de regiogemeenten, 2012 / 2013



Bron: Woonnet Rijnmond, bewerking OBI



Uitleg kaarten intraregionale verhuisbewegingen

De kaartjes geven een beeld van het totaal van verhuisbewegingen dat in 2012 en 2013 tussen Rotterdam en de overige gemeenten in de stadsregio Rotterdam heeft plaatsgevonden binnen de sociale huursector. De eerste kaart geeft de verhuisbewegingen uit de regiogemeenten naar Rotterdam aan. De tweede kaart geeft de verhuisbewegingen uit Rotterdam naar de regiogemeenten aan.

Het gaat in de kaarten om het totaal aantal verhuizingen binnen de sociale huursector in 2012 en 2013. Voor de leesbaarheid van de kaarten is er voor gekozen de aantallen niet weer te geven. De dikte van de pijl geeft een eerste inzicht: hoe dikker de pijl, hoe meer verhuizingen.

Als er een pijl tussen twee gemeenten ontbreekt dan zijn er tussen die gemeenten geen verhuisbewegingen geweest.