Schaarste Rotterdamse woningmarkt 2023

Onderzoek en Business Intelligence

Gemeente Rotterdam

Wie zijn wij?

Onderzoek en Business Intelligence
is een afdeling binnen de gemeente Rotterdam.

De afdeling verzamelt informatie en doet onderzoek voor het maken en uitvoeren van beleid door de gemeente Rotterdam. Het onderzoek gaat over onderwerpen als gezondheid, zorg, onderwijs, re-integratie, demografie, ruimtelijke ordening en veiligheid. Soms is de gemeentelijke organisatie het onderwerp, vaker gaat het over de stad en haar bewoners. Het doel is steeds om met deze verzamelde kennis het beleid en de bedrijfsvoering van de gemeente te verbeteren.

Auteurs
Matthieu Permentier, Marco Hoppesteyn, Wim van der zanden

In opdracht van
Stadsontwikkeling-RWM Wonen, Annet Akkerma

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum:	16 oktober 2023
Projectnummer:	8313
Vragen:	onderzoek@rotterdam.nl
Meer informatie:	onderzoek010.nl
Afbeeldingen:	Iris van den Broek, Gerhard van Roon

Gemeente Rotterdam

Inhoud

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doel- en vraagstelling 5

1.3 Bronnen 6

1.4 Indeling rapport 7

2 Woningtekort en demografische ontwikkelingen 8

2.1 Inleiding 8

2.2 Spanning en woningtekort in Nederland en regio Rotterdam 8

2.3 Demografische groei en woningvoorraadontwikkeling in de gemeente Rotterdam 13

2.3.1 Demografische groei door verhuizingen in Rotterdam 13

2.3.2 Woonsituatie jongvolwassenen 16

2.3.3 Bestaande Rotterdamse woningvoorraad en huishoudensontwikkeling 18

2.4 Conclusie 20

3 Indicatoren van schaarste in drie woningmarktsegmenten 21

3.1 Inleiding 21

3.2 Schaarste indicatoren in de koopsector 21

3.2.1 Verkoopprijzen 21

3.2.2 Verhouding verkoopprijs en vraagprijs 24

3.2.3 Looptijd en aanbod 24

3.2.4 Tussentijdse conclusie 26

3.3 Schaarste indicatoren in de sociale huursector 26

3.3.1 Inleiding 26

3.3.2 Actief woningzoekenden en aanbod als indicator van schaarste 27

3.3.3 Wachttijd als indicator van schaarste 30

3.3.4 Slaagkans als indicator van schaarste 32

3.3.5 Tussentijdse conclusie 34

3.4 Schaarste indicatoren in de particuliere huursector 34

3.4.1 Inleiding 34

3.4.2 Vraagprijs-ontwikkeling 35

3.4.3 Huidig aanbod 36

3.4.4 Conclusie 36

4 Potentiële vraag en aanbod o.b.v. woonvoorkeuren 38
4.1 Inleiding 38
4.2 Afbakening potentiële vraag en aanbod naar groepen 38
4.3 Mogelijkheden en beperkingen van onderzoek naar woonvoorkeuren 39
4.4 Woonvraag 40
4.4.1 Totale woonvraag 40
4.4.2 Woonvraag koopsector 41
4.4.3 Woonvraag huursector 44
4.4.4 Kwalitatieve woningbehoefte volgens provincie Zuid-Holland 46
4.5 Conclusie 48
5 Conclusie 49
Literatuur 51
Bijlage A 53
Bijlage B 54

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stadsontwikkeling Wonen is bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie voor de stad. Hiervoor is het noodzakelijk om een goed inzicht te hebben in de vraag-aanbod situatie van de Rotterdamse woningmarkt. De onderbouwing van schaarste in de woonvisie is vanaf 1 januari 2024 een vereiste, indien de gemeente een huisvestingsverordening kent. Het gaat hier specifiek om het onderbouwen van schaarste en de (onevenwichtige en onevenredige) effecten die schaarste heeft in verschillende segmenten van de woningmarkt en woningtypen. De resultaten van dit onderzoek dienen dus als input voor de woonvisie die in 2023 wordt opgesteld en eventueel ook als onderbouwing van een huisvestingsverordening.

1.2 Doel- en vraagstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de mate van schaarste in verschillende segmenten van de Rotterdamse woningmarkt. Schaarste gaat over de verhouding tussen de vraag en het aanbod van woningzoekenden in de voor hen bestemde voorraad. Met het beantwoorden van deze vraag kan de gemeente beslissen of de inzet van de Huisvestingswet noodzakelijk en wenselijk is.
Daarbij beantwoorden we de volgende onderzoeksvraag:

In welke mate is er in de stad Rotterdam schaarste aan woonruimte in de verschillende segmenten van de woningmarkt naar woningtypen en prijsklassen naar koop en huur en welke effecten heeft deze schaarste?

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, eist de Huisvestingswet 2014 dat er een onderbouwing van schaarste komt indien er een huisvestingsverordening is. Belangrijk is om hier te vermelden dat in de Huisvestingswet 2014 geen definitie van schaarste is gegeven en dat evenmin staat hoe deze schaarste onderbouwd dient te worden.
Onder schaarste verstaan we in dit onderzoek als de vraag naar woningen groter is dan het aanbod. Het is aan de gemeenteraad om uitspraak te doen wanneer schaarste als een probleem wordt gezien en welke instrumenten ingezet dienen te worden om dit probleem aan te pakken. Schaarste kan zich in de corporatiesector sociale huur uiten in dat er meer gegadigden zijn dan er aanbod is en door wachttijd. In de niet-gereguleerde huurmarkt en in de koopmarkt uit schaarste zich door middel van woningprijzen. Diegene die het meest wil betalen voor een huur- of koopwoning krijgt de woning en op deze wijze leidt schaarste tot een stijging van huur- en koopprijzen en dat leidt weer tot een verandering in het aanbod dat betaalbaar is.

We baseren dit onderzoek op bestaande rapportages en databronnen die iets vertellen over schaarste op de woningmarkt. We gebruiken indicatoren uit de markt voor schaarste en dit zijn bijvoorbeeld het woningtekort, wachttijden voor een sociale huurwoning van corporaties, verkoopprijzen van koopwoningen, ontwikkeling van huurprijzen van nieuw verhuurde woningen. Deze indicatoren uit de markt, die iets vertellen over het daadwerkelijke woningmarktgedrag van huishoudens, stellen wij in dit onderzoek centraal. Wij vullen dit aan met analyses van woonvoorkeuren uit het WoON 2021 om zo het perspectief van de vraag op de markt in beeld te brengen en welk aanbod beschikbaar komt als die vragers ook allemaal zouden verhuizen. Het gaat hier bij de woonvoorkeuren niet om gerealiseerd woningmarktgedrag (zoals bij de andere indicatoren wel het geval is) maar slechts om een voorkeur. Deze voorkeuren zijn overigens lang niet altijd hard en kunnen of moeten worden aangepast aan bijvoorbeeld veranderende marktomstandigheden. Woningzoekenden stellen

hun wensen regelmatig bij of maken andere keuzes dan hun eerder geformuleerde voorkeur (de Groot, 2011).

1.3 Bronnen

Het onderbouwen van schaarste naar prijssegmenten en woningtypen en de effecten hiervan bespreken we in dit rapport aan de hand van verschillende bronnen en bijbehorende indicatoren die elk op hun eigen wijze inzicht geven in de schaarste in de Rotterdamse woningmarkt. De bronnen verschillen van elkaar naar vorm (registraties of enquete-onderzoek), frequentie (informatie per kwartaal of per 3 jaar) en inhoud (gerealiseerde verhuizingen vs. verhuiswensen). Een bron is niet per se waardevoller dan de andere bron en in dit onderzoek worden deze in gezamenlijkheid geanalyseerd en besproken. Het is uiteindelijk een politiek-bestuurlijke afweging om de schaarste te waarderen aan de hand van de indicatoren. Het kan bijvoorbeeld zijn dat in de ene gemeente een wachttijd voor een sociale huurwoning van 6 maanden (=indicator) geen aanleiding is om van schaarste te spreken, terwijl een andere gemeente die woningen als "schaars" waardeert.

We bespreken hieronder de verschillende bronnen, waarvan bron 1, 2,3 en 5 gebaseerd zijn op registratiegegevens. Bron 4 betreft registratiegegevens aangevuld met enquete-onderzoek en bron 6 is enkel enquete-onderzoek. Bron 7 is gebaseerd op registratiegegevens en enquete-onderzoek.

1) bevolkings- en huishoudensontwikkelingen en prognoses. De historische bevolkingsontwikkeling leert ons hoe groot de onderliggende componenten van de bevolkingsgroei zijn. De bevolkingsontwikkeling is het gezamenlijke resultaat van enerzijds geboorte en sterfte (natuurlijke groei) en anderzijds verhuisstromen. De vestiging- en vertrekstromen kunnen worden gesaldeerd en daarbij is het relevant om onderscheid te maken tussen het saldo binnenland (verhuizingen naar andere gemeenten minus die vanuit andere gemeenten) en het saldo buitenland (migraties naar het buitenland minus die vanuit het buitenland). Voor de prognoses van de bevolking en huishoudens zijn gemeentelijke en nationale prognoses voor handen die een schatting geven hoe de bevolking zich de komende jaren qua omvang ontwikkelt.

2) woningtekortrapportages van ministerie BZK (uitgevoerd door onderzoeksbureau ABF). Het verschil tussen de gewenste woningvoorraad van huishoudens en de bewoonde woningvoorraad is een indicatie van het woningtekort. Dit woningtekort wordt landelijk berekend door onderzoeksbureau ABF dat deze tekorten ook uitsplitst naar woningmarktregio's zoals regio Rotterdam.

3) ontwikkelingen op de koopmarkt schetsen we op basis van gegevens van Calcasa. Zij houden een van de meest uitgebreide monitors bij over ontwikkeling van het aantal transacties, transactieprijzen, verkooptijd van (bestaande) koopwoningen in Rotterdam (en Nederland).

4) ontwikkelingen op de particuliere huurmarkt schetsen we op basis van recent onderzoek van Realstats naar de verhuurprijzen van particuliere verhuurders in Rotterdam. Zij maken daarvoor gebruik van gegevens van Pararius en een enquête onder huurders in Rotterdam.[1]

5) ontwikkelingen op de sociale huurmarkt van corporatiewoningen schetsen we op basis van monitors met registraties over de vraagkant (aantal actief woningzoekenden, aantal reacties) en de aanbodkant (aantal geslaagde woningzoekenden) in Rotterdam. Daarin komen ook aspecten als inschrijfduur en slaagkansen aan de orde.

6) kwantitatieve analyse van potentiële vraag en potentiële aanbod naar segmenten en prijsklassen op basis van het woonwensenonderzoek WoON 2021 (CBS). Het WoON is een onderzoek naar woonvoorkeuren

[1] Op het verhuurplatform van Pararius zijn vooral de grotere verhuurders aangesloten. Verhuurders met een klein aantal huurwoningen adverteren hier minder vaak hun woningen op.

met als onderzoekspopulatie alle particuliere huishoudens die op het moment van enquêtering in de Nederlandse BRP ingeschreven staan. Het onderzoekt welke huishoudens willen verhuizen, welke woningen ze wensen (naar woningtype en woningprijs) en welke woningen ze bij een verhuizing zouden achterlaten. De gewenste woning vormt op die manier onderdeel van de **potentiële vraagkant.** Als een huishouden verhuisgeneigd is laat het een woning achter die daarmee onderdeel wordt van de **potentiële aanbodkant** op de Rotterdamse woningmarkt. *De vraag en aanbod die uit het WoON volgt is een theoretisch berekende vraag en aanbod. Of deze werkelijk gerealiseerd worden hangt af van het daadwerkelijke gedrag van consumenten op de woningmarkt.* Daarom zal de informatie uit de andere bronnen die hierboven staan centraal in deze rapportage staan, waarbij het WoON gebruikt wordt om het perspectief van de vraag op de markt in beeld te brengen.
7) Vanuit de provincie Zuid-Holland zijn woningmarktverkenningen beschikbaar die een kwalitatieve woningbehoefte geven voor de regio Rotterdam (uitgevoerd door ABF). Daarmee is dit een aanvulling op het voorgaande punt 6 dat immers ook een kwalitatieve woningbehoefte betreft.

1.4 Indeling rapport

In hoofdstuk 2 schetsen we vanuit landelijke en lokale bronnen het Rotterdamse perspectief over schaarste en woningtekort. Daar zal ook ingegaan worden op demografische ontwikkelingen die dit tekort mede beïnvloeden. In hoofdstuk 3 bespreken we schaarste indicatoren uit de markt bij de koopsector, de sociale huursector en de particuliere huursector. In hoofdstuk 4 bespreken we woonvoorkeuren die vragers op de markt hebben om zo ook het perspectief op de voorkeuren vanuit de markt in kaart te brengen. In hoofdstuk 5 beschrijven we de belangrijkste conclusies van dit rapport.

2 Woningtekort en demografische ontwikkelingen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk behandelen we verschillende indicatoren over schaarste op de woningmarkt die gebaseerd zijn op onder andere nationale rapportages van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). We richten ons hier specifiek op de *spanning op de woningmarkt* en het *woningtekort*. Deze laatste indicator kan gezien worden als een samenvattende maat van schaarste op de woningmarkt en wordt sinds 2018 gebaseerd op registratiebronnen over huishoudensontwikkelingen, de bewoning van de woningvoorraad en woningvoorraadontwikkelingen.
Enkele van de componenten achter de woningtekorten, de bevolkingsontwikkeling en de woningbouwproductie, bespreken we in paragraaf 2.3. Daarbij gaan we onder meer specifiek in op de rol van buitenlandse en binnenlandse migratie naar Rotterdam en de impact daarvan op de woningmarkt.

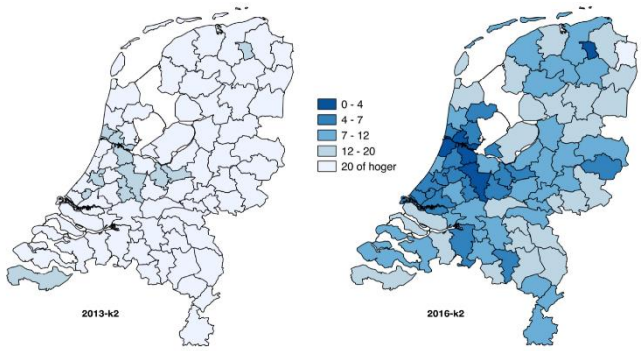
2.2 Spanning en woningtekort in Nederland en regio Rotterdam

De woningmarkt heeft een dynamisch karakter dat mede onder invloed staat van macro-economische factoren zoals de rentestand, inkomensontwikkelingen en internationale handel. Hierdoor zijn er perioden van dalende prijzen en een vastzittende woningmarkt en van perioden van oververhitting met sterk stijgende prijzen en veel vragers voor relatief weinig woningen. Hieronder beschrijven we deze dynamiek sinds 2009.

Periode 2014-2018
In de Staat van de Woningmarkt 2014 van het ministerie van BZK, op het dieptepunt van de woningmarkt als gevolg van de economische- en financiële crisis tussen 2009-2013, blijkt de regio Rotterdam een woningmarktgebied met gemiddelde dynamiek in de koopsector. Dit beeld wordt geschetst aan de hand van de krapte-indicator (verhouding aangeboden en gevraagde woningen), verkooptijd (aantal dagen dat verkochte koopwoningen te koop hebben gestaan) en looptijd aanbod (aantal dagen dat niet-verkochte woningen te koop staan aangeboden). Op basis van de laatste twee indicatoren kende regio Rotterdam overigens wel tekenen van krapte: zowel de verkooptijd als looptijd lagen onder het nationale gemiddelde. De krapte-indicator lag hier net boven, een teken dat de verhouding aanbod/vraag in regio Rotterdam hoger ligt dan in Nederland.

Na 2014 wijzen verschillende landelijke rapportages erop dat de koopvraag, die in de crisisjaren stil was komen te vallen, sterk toe is genomen als gevolg van de economische groei en de lage rentestand. Huurwoningen in de vrije sector worden door investeerders als een steeds meer interessante belegging zien. Gecombineerd met een toegenomen bevolkingsgroei door een toenemende internationale migratie neemt de druk op de woningmarkt in delen van Nederland toe, zo blijkt uit de Staat van de Woningmarkt 2016. Ook in de regio Rotterdam zien we een toegenomen druk: het aantal aangeboden woningen voor woningzoekers is sterk afgenomen (figuur 2.1).

Figuur 2.1 Verhouding aanbod/vraag van koopwoningen tweede kwartaal 2013 (links) en tweede kwartaal 2016 (rechts)



Bron: Ministerie BZK 2016

Periode 2018-2022

Vanaf 2018 wordt structureel de woningbehoefte, de woningvoorraad en de geplande bouwplannen gemonitord. Als de woningbehoefte groter is dan de woningvoorraad en de netto plancapaciteit is er sprake van een woningtekort. Deze indicator kan gezien worden als een samenvattende maat van schaarste in de woningmarkt. Deze indicator wordt door onderzoeksbureau ABF berekend op basis van een confrontatie van de voorspelde huishoudensontwikkeling en woningontwikkeling (zie kader 2.1 voor een toelichting van deze methodiek).[2] Sinds 2018 is bij het berekenen van het woningtekort door ABF de rol van gegevens uit basisregistraties groter geworden ten koste van gegevens uit het Woononderzoek Nederland.[3]

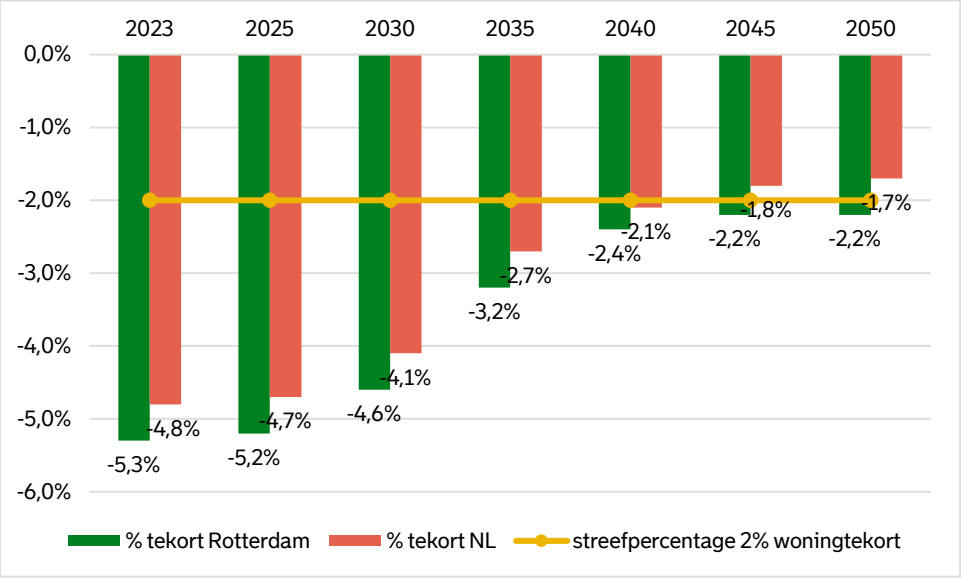
Uit de *Staat van de Woningmarkt 2018* blijkt dat de geplande woningbouw (waarbij ook sloopplannen zijn meegenomen) in de regio Rotterdam tussen 2017-2030 onvoldoende is om de huishoudensgroei (door internationale migratie en een toename van eenpersoonshuishoudens) bij te houden. Landelijk gezien is deze onbalans het grootst in regio Den Haag, gevolgd door de Rotterdamse regio.
In de Staat van de Woningmarkt 2020 wordt het tekort in de regio Rotterdam in 2025 op 4-5% geschat en deze toename wordt veroorzaakt door een toegenomen huishoudensgroei in combinatie met een verwachte afname van de bouwproductie onder invloed van corona, stikstofcrisis, pfas-problematiek. De verwachting uit 2020 is wel dat in 2035 het woningtekort is teruggelopen tot 1 en 2% van de woningvoorraad en dat is het gevolg van een veronderstelde bouwproductie die de huishoudensontwikkeling overtreft.

Het meest recente inzicht over het woningtekort in Nederland uit 2023 is beschikbaar op het portal Datawonen van het ministerie van BZK.[4] Hieruit blijkt dat het landelijke statistische woningtekort in 2023 390.190 woningen bedraagt en dat is een forse toename ten opzichte van 2017 toen dit tekort nog 242.500 was. Het tekort in de regio Rotterdam was in 2017 16.000 woningen maar is in 2023 toegenomen tot een tekort van 36.540 woningen (figuur 2.2a. en 2.2b).[5] Daarmee is het tekort nu 5,3% van de bestaande woningvoorraad en ligt dit percentage hoger dan het landelijk gemiddelde van 4,8%. In absolute aantallen heeft de regio Rotterdam, na de regio Amsterdam, het grootste tekort.
Door regionale afspraken te maken probeert het ministerie van BZK het woningtekort in de spanningsregio's te verminderen zodat dit tekort

[2] Onderzoeksbureau ABF maakt gebruik van Primos-prognoses om woningbehoefte, woningvoorraadontwikkeling en het woningtekort te berekenen. Net als bij alle prognoses zijn ook hier weer voorbehouden te maken. Bij de inventarisatie van de bouwplannen zijn er veel onzekerheden. Zo is niet altijd duidelijk welk deel van de bouwplannen hard of zacht zijn. Daarnaast blijken macro-ontwikkelingen zoals politieke beslissingen rondom stikstof, pfas-problematiek een invloed op de totstandkoming van bouwplannen te leiden.
[3] Zie voor een uitgebreide beschrijving van de verandering in de berekening van het woningtekort Staat van de woningmarkt 2018, hoofdstuk 3.
[4] Primos.datawonen.nl
[5] Hierbij moet rekening gehouden worden dat de berekening van het woningtekort in 2018 veranderd is.

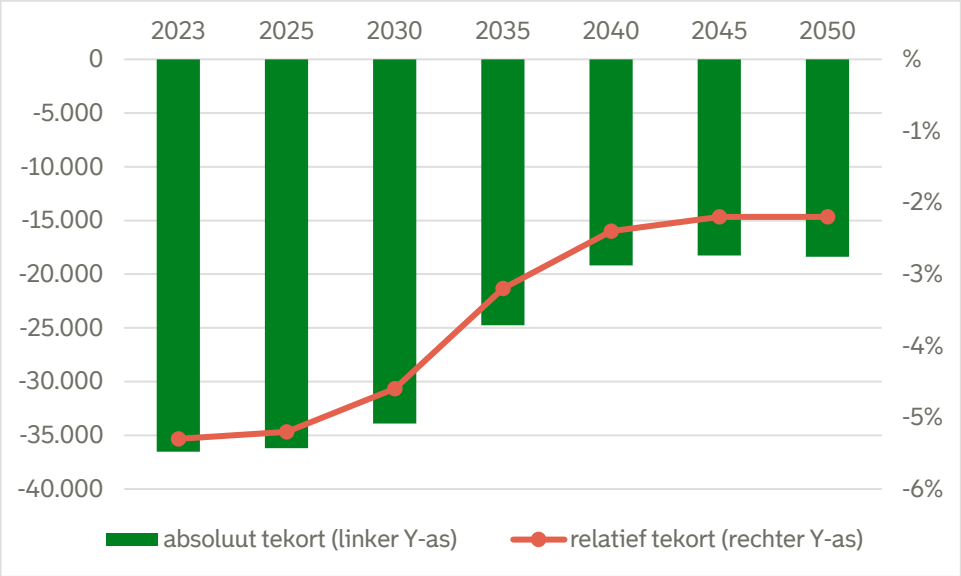
naar het streefpercentage van 2% toe gaat (gezonde spanning op de woningmarkt). Uit figuur 2.2a blijkt dat deze gezonde spanning in regio Rotterdam niet voor 2045 verwacht wordt en dat in de eerste jaren het tekort juist toeneemt. In hoeverre de verwachtingen ten aanzien van de huishoudensgroei en de woningbouwproductie uitkomen is natuurlijk onzeker en daarbij spelen onzekerheden over de ontwikkeling van de buitenlandse migratie een grote rol (zie kader 2.2). Daarnaast kennen verwachtingen die verder in de toekomst liggen een grotere onzekerheid.

Figuur 2.2.a Relatieve statistische woningtekort in regio Rotterdam en Nederland 2023-2050



Bron: Ministerie BZK Primos.datawonen.nl 2023

Figuur 2.2.b Absolute en relatieve statistische woningtekort in regio Rotterdam 2023-2050



Bron: Ministerie BZK Primos.datawonen.nl 2023

Kader 2.1 Berekening (statistisch) woningtekort ABF sinds 2018

Berekening tekort
Het woningtekort door ABF wordt berekend door de woningvraag af te zetten tegen het woningaanbod. De woningvraag bestaat uit:

a) huishoudens van 25 jaar en ouder die een woning delen of in een bewoonde andere ruimte wonen (denk aan leegstaand vastgoed)
b) het verschil tussen starters op de woningmarkt en woningmarktverlaters. Starters op de woningmarkt zijn personen die zelfstandig willen gaan wonen, immigranten. Woningmarktverlaters zijn huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten en niet een andere zelfstandige woning verhuizingen (emigranten, huishoudens die naar een verzorgingshuis gaan, huishoudens die komen te overlijden).

Het woningaanbod bestaat uit: niet permanent bewoonde woningen die beschikbaar zijn (dus exclusief tweede woningen, woningen die kortlopend leeg staan in verband met verbouwing).

Als de woningvraag groter is dan het woningaanbod is er sprake van een statistisch woningtekort. Dit tekort is een indicator voor de spanning op de woningmarkt.

Prognoses woningtekort
De ontwikkeling van het woningtekort wordt gebaseerd op Primos-bevolkingsprognose die inzicht geeft in de toename van de bevolking en huishoudens. Het aantal benodigde woningen om deze groei te accommoderen is lager dan de toename omdat sommige huishoudens bewust ervoor kiezen om een woning te delen of in een niet-woning te wonen.
De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt gebaseerd op onder meer de plancapaciteit van provincies (hoeveel plannen zijn er voor woningbouw, transformaties en vorming[6] en hoe zeker is het dat deze plannen gerealiseerd worden) en een schatting van de afname door sloop en samenvoeging van woningen.

Effecten van tekort/overschot
Tekort: woningdelen, minder doorstroming, wachttijden, hogere prijzen
Overschot: leegstand, prijsdalingen, overmatig ruimtegebruik

Het berekende woningtekort is een uitkomst van verschillende prognoses en kent daarbij veel onzekerheden (zie volgende kader). De uitkomsten van de prognoses zijn geen puntschattingen maar zijn gelegen in forse bandbreedtes (Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur 2015).

Bron: Ministerie BZK 2023a

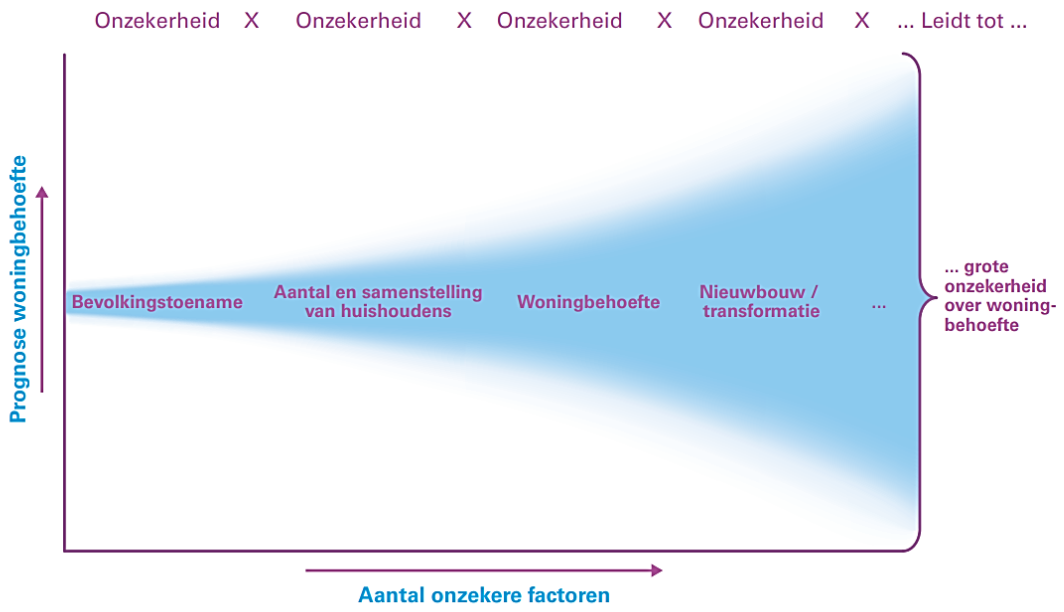
[6] Het gaat bij vorming om bouwkundig splitsen van één woning in meerdere zelfstandige woningen. Dit vereist ook juridisch splitsen in meerdere appartementsrechten.

Kader 2.2 Onzekerheden in prognoses over woningtekort

De prognoses die gebruikt worden voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling en de woningvoorraadontwikkeling brengen verschillende onzekerheden mee (figuur 2.3). Onderzoeksbureau ABF stelt dan ook dat de Primos-prognoses een puntschatting opleveren van het meest waarschijnlijke scenario, maar dat deze binnen een bandbreedte bezien moet worden. Hoe groot die bandbreedte exact is, is niet goed vast te stellen aangezien er vele factoren zijn die de demografische processen sturen. Hoe verder weg in de toekomst de voorspelling is, hoe groter de onzekerheid. Ook geldt dat op lager geografisch schaalniveau de onzekerheden ook groter zijn. De uitgangspunten die ten grondslag liggen van de prognoses zijn terug te vinden in de Primos-publicaties.

Een belangrijke component in de bevolkingsontwikkeling is het buitenlandse migratiesaldo. De afgelopen jaren hebben laten zien hoe onvoorspelbaar dit saldo is. In het Coronajaar 2020 nam dit saldo duidelijk af, terwijl na de start van de Russische oorlog in Oekraïne dit saldo sterk is gestegen. Andere onzekerheden zitten in de ontwikkeling van de huishoudensverdunning, de ontwikkeling van de woningvoorraad maar ook op landelijk beleid op terreinen als zorg (langer thuis) en onderwijs (basisbeurs voor studenten).

Figuur 2.3 Onzekerheden over woningbehoefte



Bron: Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur 2015

2.3 Demografische groei en woningvoorraadontwikkeling in de gemeente Rotterdam

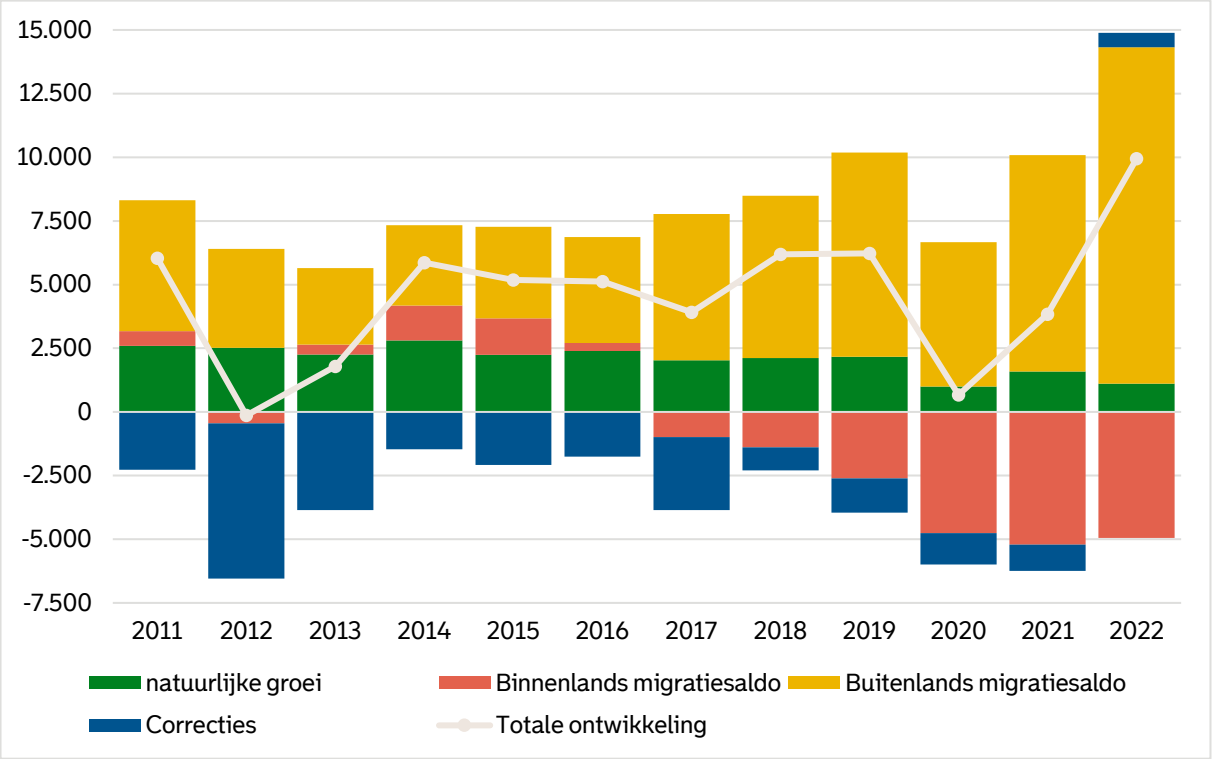
Uit de vorige paragraaf komt het beeld naar voren dat er schaarste in de regio Rotterdam bestaat. Dat woningtekort wordt onder meer bepaald door de demografische ontwikkeling bij een woningvoorraadontwikkeling die deze groei niet voldoende kan accommoderen. In deze paragraaf bespreken we deze ontwikkelingen voor de gemeente Rotterdam.

2.3.1 Demografische groei door verhuizingen in Rotterdam

Sinds 2011 is de bevolking in Rotterdam gegroeid met bijna 50.000 inwoners van 616.456 inwoners tot 665.050 in 2023 (toename van bijna 8%). In 2020 lag de groei, vanwege de uitbraak van de coronapandemie, lager dan andere jaren, maar in 2022 is de groei weer flink toegenomen en met bijna 10.000 bewoners het hoogst in de 21e eeuw. Deze groei heeft invloed op de druk op de woningmarkt zoals die in paragraaf 2.2 is besproken.

De bevolkingsgroei wordt steeds minder gestuurd door de natuurlijke groei (verschil geboorte en sterfte) en steeds meer door binnenlandse en buitenlandse verhuizingen (figuur 2.4).

Figuur 2.4 Bevolkingsontwikkeling 2011-2022 naar componenten[7]

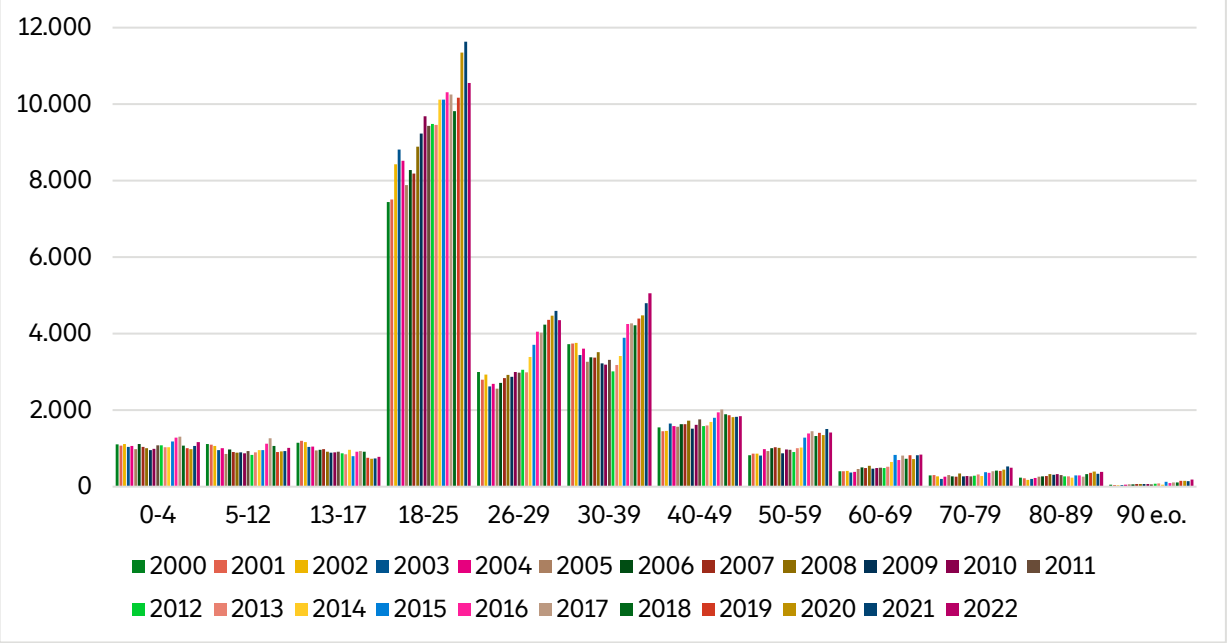


Bron: OBI 2023

[7] Correcties betreffen het volgende: in elk kalenderjaar is er een groep bewoners die niet langer in Rotterdam wonen maar waarvan onbekend is waarheen ze vertrokken zijn, ook niet na de uitvoering van een zogenaamd adresonderzoek door afdeling Dienstverlening | Kwaliteit BRP. Ook is er een groep die zich (her)vestigt zonder dat bekend is waar zij vandaan komen. De uit- en inschrijvingen van deze personen worden ambtshalve uitgevoerd. De bevolkingsstatistiek verwerkt dit als administratieve correcties.
Daarnaast zijn er ook nog overige administratieve correcties. Deze zijn het resultaat van het kloppend maken van de demografische componenten (geboorte, sterfte, migratie) met de gepeilde bevolking op 1 januari en 31 december.
In 2012 heeft de afdeling Kwaliteit BRP vaak geconstateerd dat personen niet meer woonden op het inschrijfadres zoals bekend in het systeem. Dit had te maken met een versneld proces voor adresonderzoek, waarbij de doorlooptijd aanzienlijk verkort is.

Rotterdam trekt, net als de andere grote steden, jongeren uit andere Nederlandse gemeenten aan die vanwege opleiding, werk en de voorzieningen en de woningvoorraad naar Rotterdam trekken (figuur 2.5). De leeftijdsgroep 18-25 jarigen is van alle binnenlandse vestigers getalsmatig veruit de grootste (en in aantal en aandeel groeiende) groep (in 2022: 10.555, 38% van alle vestigers) en deze groep is vanwege hun financiële mogelijkheden vooral aangewezen op de goedkopere huurwoningen in de stad.

Figuur 2.5 Leeftijdsprofiel binnenlandse vestigers in Rotterdam 2000-2022

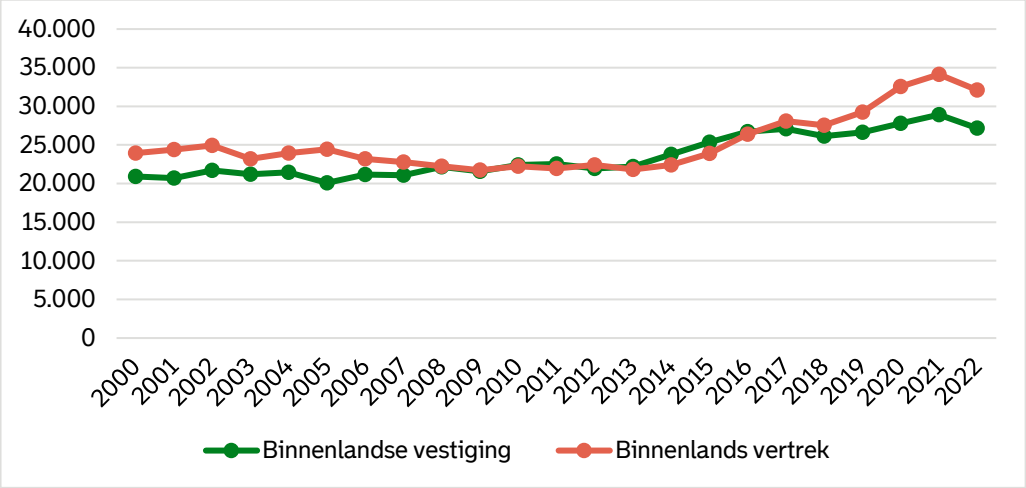


Bron: OBI 2023

Rotterdam kent na 2013 een steeds verder oplopend binnenlands vertrek van personen en vanaf 2017 zien we het binnenlandse vertrekoverschot uit Rotterdam sterk toenemen tot ongeveer 5.000 in 2022, bij een aantal vestigers van 27.171 en aantal vertrekkers van 32.115 (figuur 2.6). De toename van vertrekkers blijkt zich het sterkst voor te doen bij gezinnen met jonge kinderen die op zoek gingen naar een andere woning buiten Rotterdam, mogelijk vanwege de gunstige economische omstandigheden in die periode en lage hypotheekrente gecombineerd met de relatief sterke stijging van woningprijzen in Rotterdam bij een beperkt aanbod van grotere (en duurdere) woningen. Overigens was, zoals te zien is in figuur 2.6, er in het eerste decennium van de 21e eeuw ook al sprake van een binnenlands vertrekoverschot.[8]

[8] Rotterdam kende sinds eind jaren '60 van de twintigste eeuw een binnenlands vertrekoverschot. Dit overschot was het grootst in de jaren '70 en daarna werd dit overschot weer kleiner. Tussen 2007 en 2016 zien we het binnenlandse vertrekoverschot rap afnemen (tussen 2010-2016 is er zelfs sprake van een binnenlands vestigingsoverschot). Na 2016 loopt het vertrekoverschot weer op met het grootste vertrekoverschot in 2021 (-5.214) en het grotere vertrekoverschot komt vooral door een toename van de vertrekkers uit de stad.

Figuur 2.6 Binnenlandse vestiging en vertrek in en van Rotterdam 2000-2022



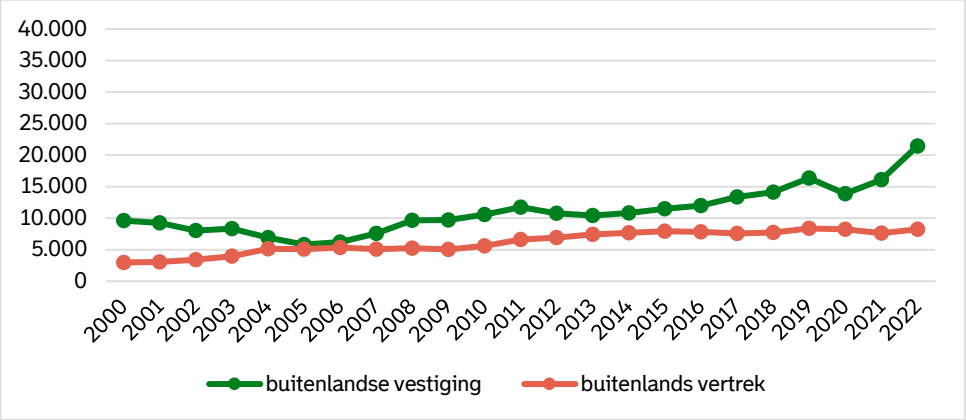
Bron: OBI 2023

Het netto binnenlandse vertrek betekent niet automatisch een verlichting van de druk op de Rotterdamse woningmarkt. Als we naar de buitenlandse verhuizingen kijken (figuur 2.7) zien we dat het aantal vestigers sinds 2013 steeds meer toeneemt bij een (min of meer) constant vertrek naar het buitenland.

In 2020 was er vrijwel geen sprake van bevolkingsgroei. Dit had vooral te maken met minder vestiging vanuit het buitenland vanwege de coronapandemie. Verder waren er meer sterfgevallen onder ouderen.
In 2022 lag het buitenlandse *vestigingsoverschot* op 13.203 personen bij een vestiging van 21.440 en een vertrek van 8.237. Nog nooit eerder zijn er zoveel buitenlandse vestigers in Rotterdam geweest en nog nooit is het buitenlandse vestigingsoverschot zo hoog geweest.
Dit vond ook plaats door de opening van locaties voor de noodopvang van vluchtelingen uit o.a. Oekraïne. Het aantal Oekraïense migranten dat zich heeft ingeschreven in de periode vanaf de Russische inval tot het einde van 2022, is 4.100.[9] De meesten van hen werden ingeschreven in de maanden maart en april. Op 1 januari 2023 was bijna veertig procent weer uitgeschreven uit Rotterdam, waarbij het merendeel naar een andere gemeente in Nederland is verhuisd (binnenlands vertrek 2022).

[9] Het aantal van bijna 4.100 Oekraïense migranten in 2022 is gebaseerd op een werkwijze die het CBS hanteert. Gekeken is naar alle immigranten die zich tussen 24 februari en eind december 2022 vanuit Oekraïne hebben ingeschreven. Niet al deze immigranten vanuit Oekraïne hebben de Oekraïense nationaliteit. Ook mensen met een andere nationaliteit die voor 24 februari rechtmatig in Oekraïne verbleven en van wie de identiteit en nationaliteit kan worden vastgesteld, kunnen zich inschrijven. Personen die sinds die datum via een ander land en/of een andere gemeente zijn gekomen en de Oekraïense nationaliteit hebben, zijn ook meegeteld. Zie CBS: Kernprognose 2022-2070: door oorlog meer migranten naar Nederland.

Figuur 2.7 Buitenland vestiging en vertrek in en van Rotterdam 2000-2022



Bron: OBI 2023

Na 2014 is de rol van verhuizingen in de totale bevolkingsgroei belangrijker geworden omdat enerzijds de aantallen geboorten en overlijdens dichter bij elkaar zijn gekomen (minder natuurlijke groei) terwijl het aantal binnenlandse vertrekkers en buitenlandse vestigers is toegenomen.

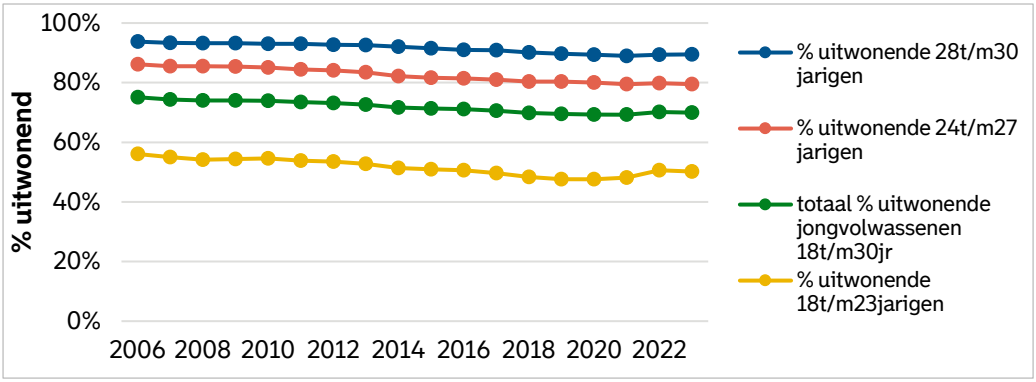
2.3.2 Woonsituatie jongvolwassenen

De woonsituatie van jongvolwassenen bespreken we hier om na te gaan of toetreding tot de woningmarkt lastiger is geworden. Uit een tijdreeksanalyse blijkt dat het aandeel jongvolwassenen (als deel van de betreffende leeftijdsgroep) dat uitwonend is sinds 2006 dalende is en voor de jongste leeftijdsgroep (18-23 jaar) sinds 2015 relatief sneller afneemt mogelijk mede als gevolg van veranderingen in de studiefinanciering (figuur 2.8). Vergeleken met 2016 verblijven uitwonende jongvolwassenen in 2022 iets minder vaak in een zelfstandige woning (respectievelijk 87% en 86%, figuur 2.9). Dat geldt aanzienlijk sterker voor hen die alleen of met andere jongvolwassenen een adres bewonen: voor deze woonsituatie is het aandeel in een zelfstandige woning gedaald van 92% in 2016 naar 83% in 2022 (figuur 2.10).

Deze afname van 92% naar 83% betekent ook: een toename van het aandeel dat niet in een zelfstandige woning verblijft van 8% naar 17%. De oorzaak van deze procentuele toename is dat deze jongvolwassenen vaker staan ingeschreven op onzelfstandige wooneenheden, zoals bijvoorbeeld een studentenunit met gezamenlijke toegang en gezamenlijke voorzieningen (zoals badkamer, woonkamer). We zien niet dat ze vaker staan ingeschreven op adressen, die niet behoren tot de officiële voorraad zelfstandige en niet-zelfstandige woningen. [10]
De zelfstandige woningen die bewoond worden door de jongvolwassenen zijn in 2022 vaker particuliere huurwoningen (45%, toename met 10%-punt) en minder vaak koopwoningen (-12%-punt) en corporatiewoningen (-5%-punt). Antikraak wonen komt hierbij ook voor. Samenvattend zien we dat jongvolwassenen minder vaak uitwonend zijn dan 16 jaar geleden, dat ze minder vaak in zelfstandige woningen wonen en als ze in een zelfstandige woning verblijven deze veel minder vaak in eigendom hebben maar huren van een particuliere verhuurder. Dit lijkt te passen bij het beeld dat de woningmarkt moeilijker toegankelijk is voor jongvolwassenen en dat zij vanwege de beperkte mogelijkheden minder in zelfstandige koopwoningen wonen.

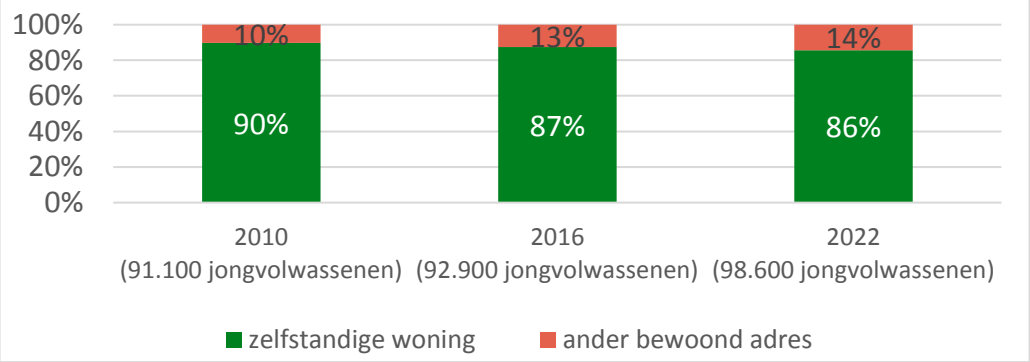
[10] Hierbij gaat het ook niet om institutionele adressen ((opvang)instellingen, beschermd wonen etc), De bewoning van deze adressen is namelijk buiten de analyse gehouden.

Figuur 2.8 Ontwikkeling aandelen uitwonende jongvolwassenen sinds 2006



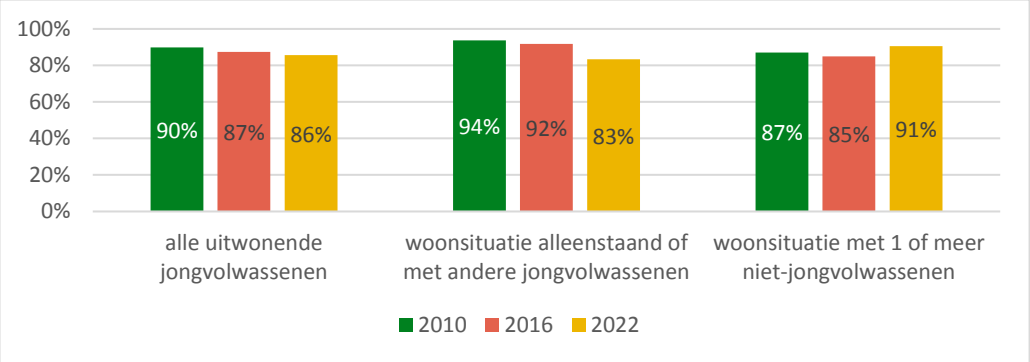
Bron: OBI 2023

Figuur 2.9 Uitwonende jongvolwassenen naar woonsituatie in 2010, 2016 en 2022: in zelfstandige woning, ander adres (al dan niet met 1 of meer al dan niet jongvolwassen anderen)



Bron: OBI 2023

Figuur 2.10 Uitwonende jongvolwassenen naar percentage in zelfstandige woning in 2010, 2016 en 2022: allen (idem Fig.2.9) en uitgesplitst naar twee woonsituaties: eventueel met andere jongvolwassene(n) of met 1 of meer niet-jongvolwassenen



Bron: OBI 2023

2.3.3 Bestaande Rotterdamse woningvoorraad en huishoudensontwikkeling

De woningvoorraad is in Rotterdam tussen 2015 en 2022 gegroeid van 311.185 naar 319.024 woningen, een toename van 8.019 woningen over een periode van 7 jaar (tabel 2.1).[11]
De cijfers van de woningvoorraad van OBI en CBS verschillen omdat het proces van bepaling van eigendom en de beschikbare bronnen niet gelijk is.[12] Belangrijk hierbij is dat de cijfers van OBI en CBS wel een vergelijkbare ontwikkeling laten zien. Uitgesplitst naar eigendom onderscheiden we drie groepen (corporatie, particuliere huur en koop), waarbij vooral de particuliere huursector een opvallende groei laat zien. De koopsector laat een stabiel beeld zien. De particuliere huursector heeft een sterke groei doorgemaakt door de grote interesse en activiteit van particuliere beleggers en investeerders op de vastgoedmarkt (NEO Observatory/Erasmus Universiteit (2023). Zij hebben veel woningen aangekocht om deze vervolgens te verhuren ("buy-to-let"). Met de recent mogelijk gemaakte wetgeving van opkoopbescherming (Ministerie BZK 2023b) is deze buy-to-let in sterke mate aan banden gelegd.

Tabel 2.1 Woningvoorraadontwikkeling naar bezit in Rotterdam 2015-2022[13]

	OBI			CBS		
	2015	2022	Verandering 2015-2022	2015	2022	Verandering 2015-2022
Corporatiewoningen	146.342	139.663	-6.679	142.233	140.247	-1.986
Particuliere huurwoningen	64.025	76.159	+12.134	56.305	68.339	+12.034
Eigenaar-bewoner van een koopwoning[14]	99.196	99.349	+153	108.241	109.839	+1.598
Onbekend	1.622	4.033	+2.411	4.545	785	-3.760
Totaal	**311.185**	**319.204**	**+8.019**	**311.324**	**319.210**	**+7.886**

Bron: OBI 2023

De mutatiegraad zegt iets over het verloop in de verschillende segmenten van de woningmarkt. Deze berekenen we door te kijken of een woning op peildatum 1-1-2022 een andere hoofdbewoner heeft dan op 1-1-2021. De mutatiegraad in 2021 verschilt sterk tussen de segmenten.

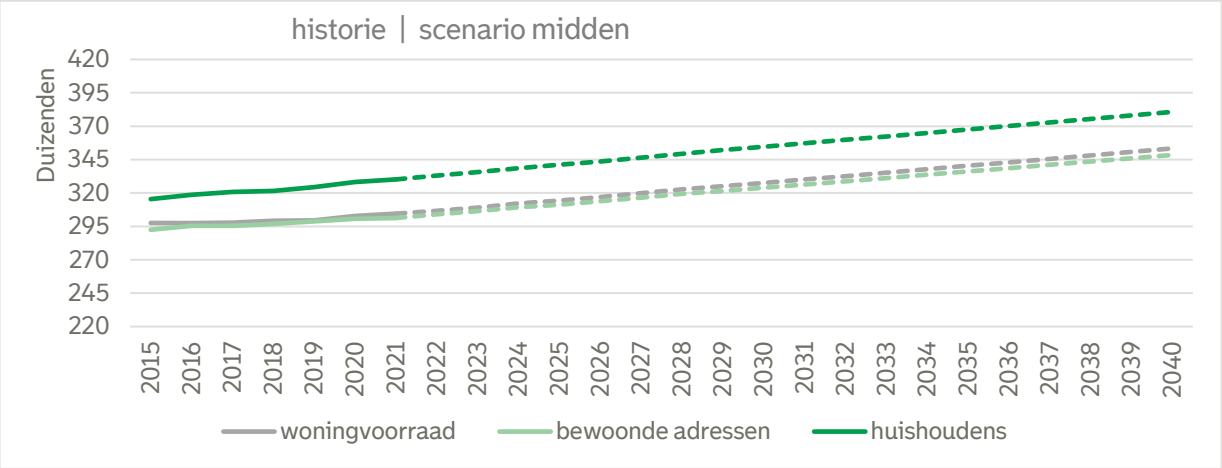
In de koopwoningen die door de eigenaar bewoond worden is dit met 7% het laagst, op de voet gevolgd door de corporatiewoningen (8%). De particuliere huurwoningen kennen een mutatiegraad die ongeveer drie keer zo hoog ligt (22%). Vooral na 2018 is de mutatiegraad in de particuliere huurvoorraad sterk gestegen.[15]

[11] Tot de woningvoorraad behoren alle verblijfsobjecten uit de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) met als gebruiksfunctie ten minste wonen. Onzelfstandige woonruimten, zoals kamers in studentenhuisvestingscomplexen of verzorgingstehuizen -zonder eigen adres of voordeur, waarbij voorzieningen as badkamer en keuken worden gedeeld- tellen niet als afzonderlijke woningen mee. Wel kunnen zij samen één of meer verblijfsobjecten vormen die als woning worden geteld (CBS).
[12] Om eigenaar-bewoner af te leiden gebruikt OBI WOZ-informatie van de afdeling Belastingzaken (WOZ-waarde in het kader van OZB-aanslag). CBS gebruikt naast WOZ-gegevens ook gegevens van het kadaster.
[13] De toename van particuliere huurwoning is het gevolg van nieuwbouw en van het aankopen van koopwoningen door beleggers om deze te verhuren.
[14] Bezit is afgeleid van informatie over eigendom en gebruik van de woning van de afdeling Belastingzaken (in het kader van OZB-aanslag). Corporatiewoningen zijn woningen in eigendom van een corporatie. Eigenaar-bewoner betreft koopwoningen die in gebruik zijn door de eigenaar. Particuliere huurwoningen zijn huurwoningen waarvan de gebruiker van de woning niet gelijk is aan de eigenaar en die niet verhuurd worden door een corporatie.
[15] Het al dan niet meenemen van nieuwbouwwoningen in de analyse maakt voor de ontwikkeling van de mutatiegraad in de segmenten niet uit.

Het aantal particuliere huishoudens nam tussen 2015 en 2022 met 18.527 huishoudens toe van 315.628 tot 334.155.[16][17] Driekwart van de gerealiseerde huishoudensgroei is via eenpersoonshuishoudens. Als we het aantal huishoudens afzetten tegen de woningvoorraad zien we dat het huishoudental hoger ligt dan de woningvoorraad. Dat verschil heeft verschillende redenen zoals meerdere huishoudens die op een adres inwonen en huishoudens die in een niet-woning wonen (denk aan een woonboot, adressen met een niet-woonfunctie, en onzelfstandige wooneenheden).

De bevolkingsprognose van OBI uit 2022 verwacht ook de komende jaren een toename van de bevolking en huishoudens (als gevolg van verhuizingen en huishoudensverdunning).
In de huishoudensprognoses van de gemeente Rotterdam wordt rekening gehouden met een groei van huishoudens met 21.553 tot 354.615 huishoudens in 2030 (figuur 2.11). In 2040 voorspelt de prognose 380.730 huishoudens (+47.668 t.o.v. 2022).[18] Ook omtrent de woningvoorraad is de verwachting van een groei met (per saldo) 49.000 woningen tot 2040 ten opzichte van 2021, waardoor in dat jaar er 353.000 zijn. Dit aantal is gebaseerd op een zogenaamd midden-scenario[19] van de woningbouw. Het verschil tussen het aantal huishoudens en de woningvoorraad blijft constant.[20] [21]

Figuur 2.11 Prognose huishoudensontwikkeling, woningvoorraadontwikkeling en bewoonde adressen 2022-2040



Bron: OBI 2023

[16] Van een particulier huishouden is sprake als een of meer personen samen een (woon) ruimte bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften (CBS). Het particulier huishouden verschilt van een institutioneel huishouden omdat deze laatstgenoemde bedrijfsmatig wordt voorzien in de dagelijkse levensbehoeften evenals de huisvesting. Het gaat dan om huishoudens die wonen in verpleeg- en verzorgingshuizen, kindertehuizen, gezinsvervangende huizen, revalidatiecentra en penitentiaire inrichtingen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven (CBS).

[17] Het aantal institutionele adressen daalde in dezelfde periode van 2.495 tot 2.221. Het aantal personen dat ingeschreven staat op een institutioneel adres (de personen in een institutioneel huishouden) nam in dezelfde periode toe van 8.961 tot 10.121. Een deel hiervan is het gevolg van administratieve veranderingen. Onder institutionele adressen vallen adressen waarbij de huisvesting bedrijfsmatig plaatsvindt. Het gaat om instellingen zoals verpleeg-, en verzorgingshuizen, instellingen voor geestelijke gezondheidszorg, forensische centra, instellingen voor verstandelijk, lichamelijk en zintuiglijk gehandicapten, instellingen voor verslavingszorg en daklozenopvang, internaten, kloosters, gevangenissen, kazernes, en asielzoekerscentra, waarin de personen in principe voor langere tijd (zullen) verblijven (CBS Personen in institutionele huishoudens; geslacht en leeftijd, 1 januari (cbs.nl))

[18] In de Rotterdamse prognose kiezen we ervoor om de buitenlandse migratie te voorspellen aan de hand van de meest recente CBS bevolkingsprognose uit december 2021. Voor de omvang van de immigratie op middellange en lange termijn gebruiken we het tienjaarsgemiddelde (2011 t/m 2020) van het aandeel van Rotterdam in de landelijke immigratie.

[19] Het gemeentelijk cluster Stadsontwikkeling (SO) hanteert scenario's voor bouwproductie. Die zijn gebaseerd op een inschatting van de marktopname, in combinatie met plancapaciteit. Er zijn drie scenario's die ieder half jaar worden herzien. Het hoge scenario weerspiegelt de groeiambitie van de stad, het lage scenario is een 'zwaar weer' beeld (nodig voor het bepalen van het risico op grondexploitaties) en het midden-scenario is wat SO inschat (op het moment van vaststelling) als het meest realistisch van wat er kan gebeuren.

[20] Het aantal huishoudens is groter dan het aantal woningen. Dit kan doordat een deel van de huishoudens in bijzondere woonvormen wonen: zij wonen in een gedeelde woning, in een of antikraak en door institutionele huishoudens.

[21] Ter verduidelijking: dit verschil tussen huishoudens en woningvoorraad is niet gelijk aan een woningtekort. Voor het woningtekort moet namelijk ook inzicht zijn in: 1) de omvang van de groep 25-jarigen die in een bewoonde andere ruimte woont. 2) aantal starters op de woningmarkt (jongeren die geen zelfstandige woonruimte achterlaten bij een verhuizing naar een zelfstandige woonruimte, immigranten) 3) aantal woningmarktverlaters zoals emigranten, huishoudens die naar een verzorgingshuis verhuizen of huishoudens die komen te overlijden.

2.4 Conclusie

Rotterdam trekt jaarlijks, net als andere grote Nederlandse steden, een grote groep nieuwe bewoners aan vanwege de arbeids- en opleidingskansen die Rotterdam te bieden heeft. Buitenlandse vestigers vormen een omvangrijke groep van deze nieuwe bewoners en deze groep vestigers uit het buitenland betreft 6,0% van de totale Nederlandse immigratie.[22] De populariteit van de stad heeft zich na de economische crisis tussen 2009-2013 herpakt en dat betekent een forse toename van de bevolking en huishoudens. Het lukt op dit moment niet om alle huishoudens die een zelfstandige woning willen een plek te geven op de Rotterdamse woningmarkt. Dit blijkt onder andere uit de weergegeven trend dat jongeren steeds minder vaak uitwonend zijn. Voor de hele Rotterdamse woningmarkt geldt dat er een aanzienlijk woningtekort is en de verwachting (op basis van prognoses) is dat deze de komende jaren niet afneemt omdat de woningbouwproductie niet voldoende groeit om het huidige tekort (en de verwachte huishoudensgroei) in te lopen. De kwalitatieve woningbehoefte zal in hoofdstuk vier besproken worden. De particuliere huurvoorraad is in Rotterdam de afgelopen jaren flink toegenomen doordat particuliere investeerders zich sterk op beleggen in vastgoed hebben gericht (buy-to-let). De particuliere huurmarkt kent een hoge mutatiegraad en vervult daarmee voor korte-termijn woningzoekers een belangrijke rol, maar het is de vraag of dit komt vanwege de voorkeur voor dit segment of omdat ze moeilijker terecht kunnen in de sociale huursector of de koopsector. Uit Rotterdamse data blijkt een hoge mutatiegraad in de particuliere huursector die 2-3 keer zo hoog ligt als in de corporatie- en koopsector.[23]

[22] Dit immigratiepercentage van 6,0% is het gemiddelde over de kalenderjaren 2020, 2021 en 2022. De Rotterdamse bevolking omvat 3,7% van de totale Nederlandse bevolking.
[23] Mutatiegraad is berekend door te kijken of een woning op peildatum 1-1-2022 een andere hoofdbewoner heeft dan op 1-1-2021.

3 Indicatoren van schaarste in drie woningmarktsegmenten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op verschillende indicatoren uit de markt die ons meer inzicht geven in de schaarste op de Rotterdamse woningmarkt. Het zijn indicatoren die gebaseerd zijn op daadwerkelijk woningmarktgedrag van huishoudens. We richten ons op drie woningmarktsegmenten: de koopsector (o.b.v. gegevens van Calcasa en het CBS), op de sociale huur(corporatie)markt (o.b.v. monitor woonruimtebemiddeling) en de particuliere huurmarkt (Realstats). Daarmee geeft dit hoofdstuk een verdere onderbouwing van de schaarste in hoofdstuk 2.

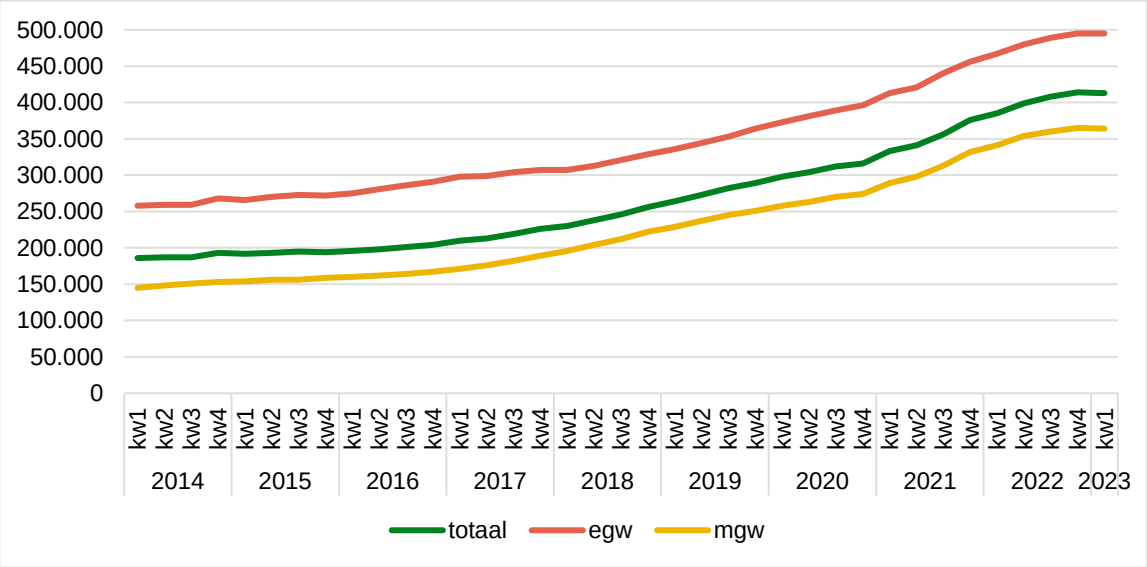
3.2 Schaarste indicatoren in de koopsector

De prijzen van een koopwoning komen tot stand in een markt waarbij vraag en aanbod samenkomen. Bij schaarste in de markt is de aanname dat deze schaarste zich vertaalt in stijgende woningprijzen, relatief hoge koopsom vergeleken met de vraagprijs en woningen die relatief kort te koop staan. De periode 2017-medio 2022 is er sprake van een verkopersmarkt waarin een relatief grote vraag naar woningen is terwijl het aanbod hierbij achterblijft. Wel zien we in 2022 dat de verkopersmarkt verandert in een kopersmarkt. De oplopende hypotheekrente gecombineerd met de gestegen inflatie zorgt voor een beperking van de leencapaciteit van huishoudens en dat gaat gepaard met dalende verkoopprijzen.
Medio 2022 kantelt de koopmarkt: het aantal verkopen loopt terug, woningen staan langer te koop en het sentiment op de koopwoningmarkt is sterk aan het verslechteren. De oplopende hypotheekrente (samen met de oplopende inflatie) beperkt de leencapaciteit van huishoudens en beïnvloedt ook het sentiment, dat volgens Vereniging Eigen Huis veranderd is naar een pessimistisch sentiment.

3.2.1 Verkoopprijzen

De verkoopprijs van een koopwoning is een eerste indicator van mogelijke schaarste. Tussen begin 2014 en eind 2022 stijgt de gemiddelde Rotterdamse verkoopprijs van €186.000 naar €414.000: de prijs is bijna twee keer over de kop gegaan en vooral na 2016 zien we een versnelling van de verkoopprijs (figuur 3.1). Midden 2022 stabiliseert de verkoopprijs en voor de totale categorie en meergezinswoningen neemt de verkoopprijs begin 2023 af.

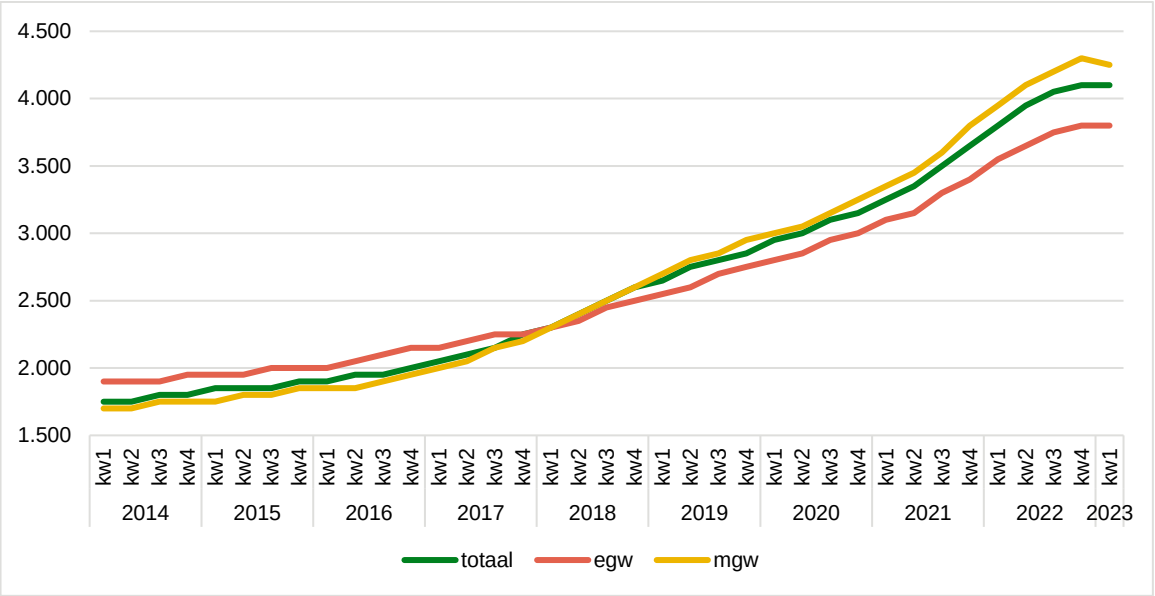
Figuur 3.1 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs naar woningtype in Rotterdam per kwartaal (bestaande bouw) 2014-2022



Bron: Calcasa Woxmonitor 2023, bewerking OBI

Eengezinswoningen worden voor een gemiddeld hogere prijs verkocht dan meergezinswoningen. De procentuele prijsstijging tussen eerste kwartaal 2014 en 2023 ligt het hoogst bij de meergezinswoningen met een toename van de gemiddelde verkoopprijs van +251% (eengezinswoningen: +192%). De huizenprijstoename komt, naast een inkomensstijging onder huishoudens, ook door een sterk afgenomen hypotheekrente die zowel voor particuliere huishoudens als beleggers de koop van een woning mogelijk maakte.
De gemiddelde verkoopprijs per m^2 naar woningtype in figuur 3.2 laat zien dat tot 2018 de vierkante meter prijs bij eengezinswoningen hoger ligt dan bij meergezinswoningen, waarna er bij deze laatstgenoemde groep een veel snellere prijsstijging is. Eind 2022 ligt de m^2-prijs van meergezinswoningen 14% hoger dan bij eengezinswoningen.

Figuur 3.2 Gemiddelde transactieprijs per m² naar woningtype per kwartaal (bestaande bouw) eerste kwartaal 2014 - eerste kwartaal 2023

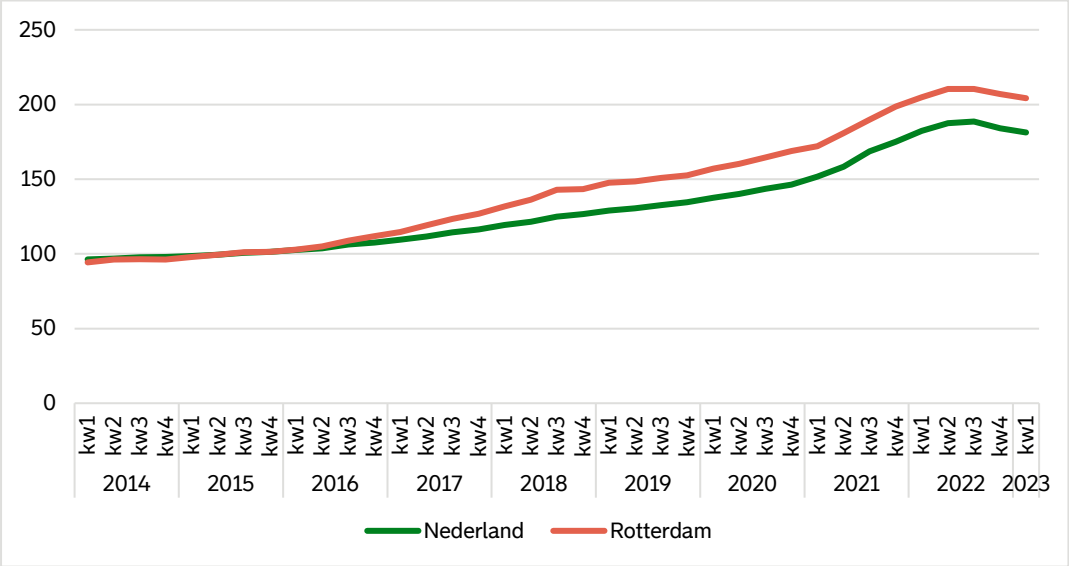


Bron: Calcasa Woxmonitor 2023, bewerking OBI

Deze verkoopprijs wordt beïnvloed door de samenstelling van het pakket verkochte woningen: als in een kwartaal relatief veel goedkope appartementen zijn verkocht is de gemiddelde prijs lager dan dat er relatief veel dure eengezinswoningen zijn verkocht, zelfs als de huizen geen waarde verliezen. De prijsindex van bestaande koopwoningen kent dit probleem niet aangezien het hier om alle bestaande koopwoningen gaat.

De prijsindex van de verkoopprijzen (2015=100) laat in Rotterdam net als bij de verkoopprijzen een sterke groei zien, en de groei ligt duidelijk boven die van de landelijke ontwikkeling (figuur 3.3). In de eerste helft van 2022 is de top van de markt bereikt. Daarna kantelt de markt en vanaf het derde kwartaal 2022 daalt de prijsindex (kwartaal-op-kwartaal) voor het eerst in 8 jaar en deze daling zet in 2023 door.

Figuur 3.3 Ontwikkeling prijsindex bestaande koopwoningen Nederland en Rotterdam (2015=100)

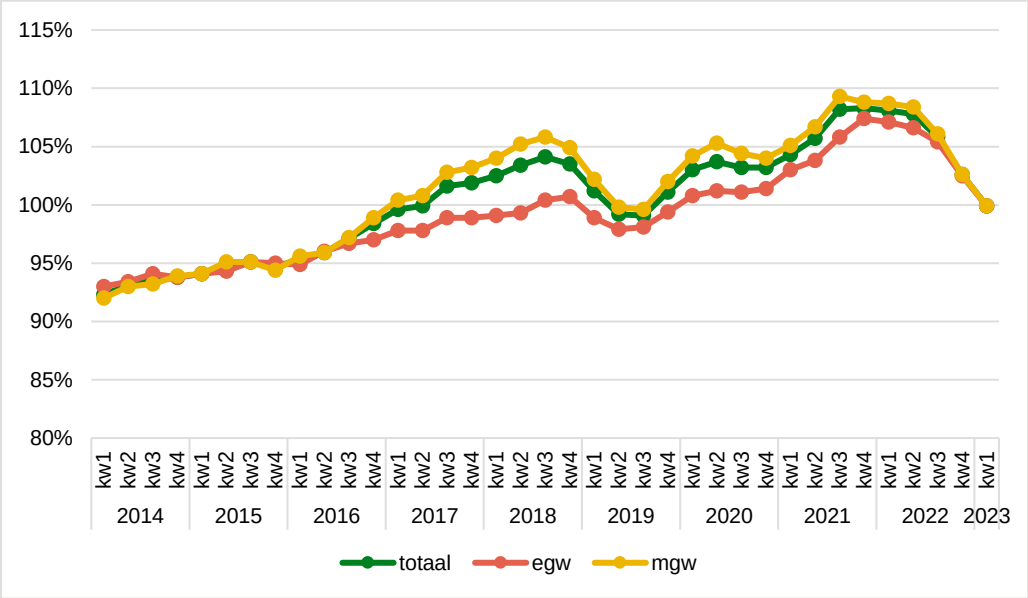


Bron: CBS Statline

3.2.2 Verhouding verkoopprijs en vraagprijs

Een tweede indicator is de verhouding verkoopprijs en vraagprijs. Hierbij is de aanname dat in een kopersmarkt, waar kopers meer onderhandelingsruimte hebben, dit verhoudingsgetal relatief laag ligt. Als er veel spanning op de markt is en er veel vragers zijn gegeven het aanbod dan zal de koper meer bieden voor een woning omdat bij een te laag bod de woning naar een andere partij zal gaan. Het verhoudingsgetal kent een stijgende trend met een dip in 2019 (figuur 3.4). Het laat zien dat in toenemende mate kopers boven de vraagprijs betalen voor hun woning. Vanaf het tweede kwartaal 2022 zien we een kantelpunt, waarbij de koopsom steeds dichter bij de laatst gevraagde vraagprijs komt te liggen (en in 2023 zelfs hieronder ligt).

Figuur 3.4 Koopsom als percentage van laatste vraagprijs per kwartaal eerste kwartaal 2014-eerste kwartaal 2023

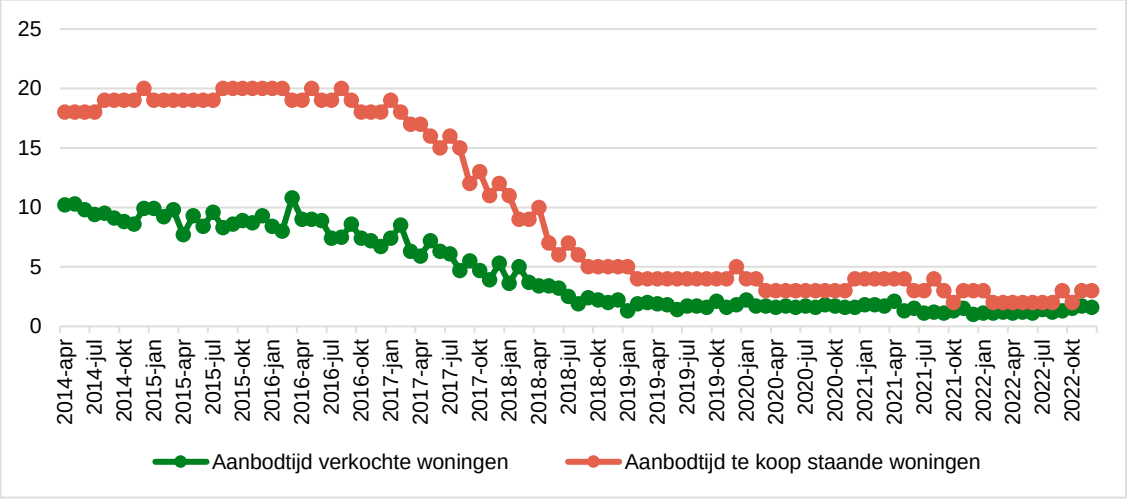


Bron: Calcasa Woxmonitor 2023, bewerking OBI

3.2.3 Looptijd en aanbod

Een derde indicator van de spanning is de looptijd tussen het aanbieden van een koopwoning op internet en het moment van verkoop (figuur 3.5). Op basis van data van het CBS zien we dat deze looptijd heel duidelijk is afgenomen van gemiddeld 10 maanden in 2014 naar 1,6 maand eind 2022. Sinds midden 2022 neemt de looptijd toe.

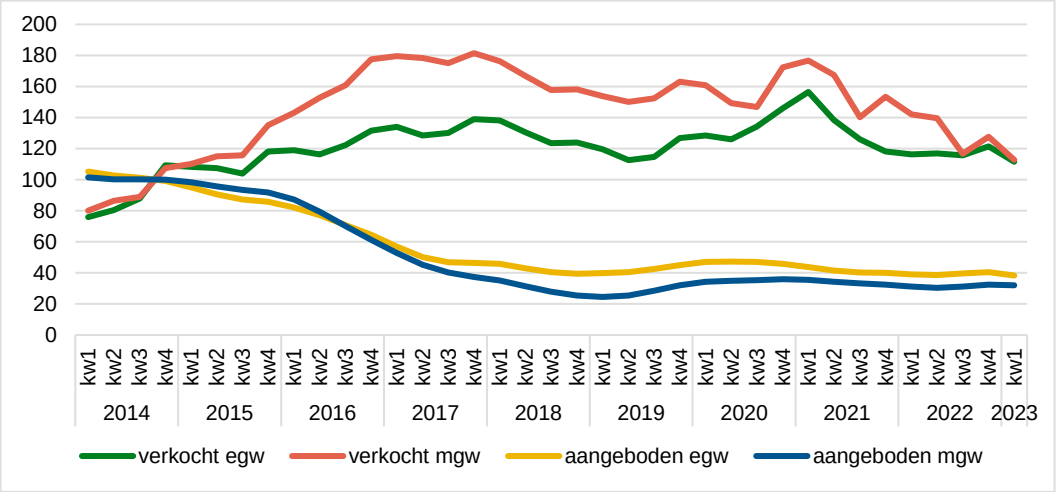
Figuur 3.5 Looptijd verkochte koopwoningen april 2014-december 2022 (in maanden)



Bron: CBS Statline

Schaarste komt ook naar voren bij het bekijken van de aantallen aangeboden en verkochte woningen. Het aantal aangeboden koopwoningen is sinds 2014 sterk afgenomen (-66%) en figuur 3.6 laat zien dat deze afname na 2018 gestopt is om daarna op een relatief laag niveau te stabiliseren. De getalsmatige afname van het aanbod is het grootst bij de meergezinswoningen. Gelijktijdig is het aantal verkochte koopwoningen, mede als gevolg van de gunstige economische omstandigheden en de lage hypotheekrente, duidelijk toegenomen met als topjaren 2017 en 2020. Na 2020 loopt de verkoop terug als gevolg van macro-economische ontwikkelingen (stijging hypotheekrente) en de daling is het sterkst bij meergezinswoningen. Mogelijk spelen bij deze woningen de nieuwe wetgeving omtrent regulering van huurwoningen een rol.

Figuur 3.6 Aantal te koop aangeboden woningen en aantal verkochte woningen (bestaande bouw) eerste kwartaal 2014 t/m eerste kwartaal 2023 (voortschrijdend 3-maandelijks gemiddelde)(index 2014=100)



Bron: Calcasa Woxmonitor 2023, bewerking OBI

3.2.4 Tussentijdse conclusie

De toename van de verkoopprijs van woningen en de korte looptijd zijn mede ingegeven door de inkomensgroei, de lage hypotheekrente en het vertrouwen in de koopmarkt. Wel zien we midden 2022 de koopmarkt afkoelen: het aantal verkopen loopt terug, woningen staan langer te koop en het sentiment op de koopwoningmarkt is sterk aan het verslechteren. De oplopende hypotheekrente (samen met de oplopende inflatie) beperkt de leencapaciteit van huishoudens en beïnvloedt ook het sentiment. Dit sentiment is volgens Vereniging Eigen Huis omgeslagen naar pessimistisch. Verder heeft de terugtrekkende beweging van beleggers door aanstaande overheidsregels (verhoging van prijsgrens gereguleerde huur, verhoging vermogensbelasting op verhuurde woningen) een drukkend effect op de koopprijzen.

3.3 Schaarste indicatoren in de sociale huursector

3.3.1 Inleiding

Huurwoningen met een puntenaantal onder de 148 punten vallen onder de gereguleerde huur (prijspeil 2023: € 808,06[24]). Dat betekent dat de huurprijzen en huurverhogingen binnen het gereguleerde deel, in tegenstelling tot het niet-gereguleerde deel, aan landelijke regels zijn gebonden. Een belangrijk deel van de gereguleerde huurwoningen wordt verhuurd door woningcorporaties en zij dienen hun huurwoningen aan de EC-doelgroep (huishoudens met een relatief laag inkomen) te verhuren.[25] Daarbij geldt bovendien dat woningzoekenden met recht op huurtoeslag[26] in principe een woning toegewezen krijgen onder de aftoppingsgrens (passend toewijzen), dus een woning in het goedkopere prijssegment.
In de sociale huursector uit schaarste zich vanwege de maximale huurprijzen niet in prijsstijgingen (zoals in de andere sectoren) maar leidt schaarste tot een toename van de wachttijd voor woningzoekenden.

In het vervolg van paragraaf 3.3 richten we ons specifiek op de sociale huurwoningen die door corporaties verhuurd worden. We gebruiken de volgende indicatoren van schaarste: 1) het aantal actief woningzoekenden en het aanbod in de sociale huursector van corporaties 2) wachttijden 3) slaagkansen. We splitsen deze indicatoren waar mogelijk uit naar kenmerken van de woning (woningtype, kamertal) en de huishoudens (doelgroep, lokale woningzoekenden). We richten ons hier op de periode 2016-2022 en maken gebruik van gegevens uit de monitor Woonruimtebemiddeling (OBI). We gebruiken hiervoor de meest actuele beschikbare gegevens t/m 2022.

Sociale huurwoningen van particuliere verhuurders

Over het aanbod en vraag in de sociale huurwoningen die verhuurd worden door particuliere verhuurders zijn maar beperkt gegevens beschikbaar. Recent onderzoek van Realstats (2023) over verhuringen van particuliere huurwoningen in de gemeente Rotterdam ongeacht het prijssegment over de hele periode 2017-2022 laat zien dat 15% van de verhuringen onder de liberalisatiegrens plaatsvindt (zie paragraaf 3.4 voor een verdere bespreking van de particuliere huurwoningen).[27] Dit

[24] In de toekomst zal dit bij 186 punten ofwel €1021,02 plannen van de rijksoverheid zal de regulering in de toekomst bij 186 punten
[25] In 2023 ligt de inkomensgrens van de EC-doelgroep op €44.035 (eenpershh.) en €48.625. Voor 2022 was er geen onderscheid naar huishoudensomvang en lag de inkomensgrens op €40.024 euro (2021) en €39.055 euro (2020) De EC-doelgroep bestaat uit de primaire doelgroep en de secundaire doelgroep. De secundaire doelgroep is de groep woningzoekenden die niet tot de primaire doelgroep behoren met een huishoudinkomen tot en met de EC-grens.
[26] tegemoetkoming in de huurkosten door de overheid voor lagere inkomensgroepen om het huren van een woning betaalbaar te houden. De hoogte van de huurtoeslag is afhankelijk van dehoogte van het inkomen van het huishouden in relatie tot de hoogte van de huurprijs. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag moet de maandhuur lager zijn dan €808,06 (prijspeil 2023).
[27] Uit hetzelfde Realstats onderzoek blijkt een flink aandeel van de particuliere huurwoningen op grond van een modelschatting van het wws-punten boven de liberalisatiegrens verhuurd te worden terwijl ze o.b.v. wws-punten tot de sociale huursector vallen. Voor Rotterdam wordt geschat dat 9.287 van de aangeboden woningen tot de gereguleerde sector behoren en daarvan worden er 8.052 aangeboden met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

zijn veelal meergezinswoningen met een oppervlakte onder de 50m². Uit een recente momentopname eind maart 2023 van het aanbod van particuliere huurwoningen op pararius.nl blijkt eveneens dat er maar heel beperkt aantal woningen onder de liberalisatiegrens. Van de 628 aangeboden woningen vielen er 33 onder deze grens, ofwel 6% van het totale aanbod. Dit waren uitsluitend meergezinswoningen.

3.3.2 Actief woningzoekenden en aanbod als indicator van schaarste

De eerste schaarste-indicator voor dit segment zijn het aantal actief woningzoekenden en het aanbod in de sociale huursector van corporaties. Het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam in 2022 bedraagt 85.537 en 58% daarvan is woonachtig in Rotterdam (tabel 3.1, derde rij van onder). 42% komt dus van buiten Rotterdam. De groep Rotterdammers die binnen Rotterdam zoeken, zijn relatief vaak doorstromers, behoren relatief vaak tot de groep van 35 jaar en ouder en hebben vaker urgentie dan de groep die van buiten Rotterdam in Rotterdam zoekt (die zijn relatief vaak startend met een leeftijd tot en met 34 jaar, zonder urgentie). Rotterdammers zoeken dan ook vaker via het inschrijfduurmodel en dat is gezien hun positie (relatief lange inschrijfduur vanwege hogere leeftijd) niet verrassend. Hun zoektocht lijkt minder een spoedkarakter te hebben dan die van huishoudens van buiten Rotterdam.

Sinds 2016 is het aantal woningzoekenden met 88% gegroeid en deze groei is sterker onder de groep die van buiten Rotterdam in Rotterdam zoekt.[28]

Het aantal actiefwoningzoekenden op zoek naar een sociale huurwoning in Rotterdam is dus sterk gestegen.

De toename is het sterkst in de periode 2016 t/m 2019. De absolute groei doet zich voor onder alle categorieën actief woningzoekenden. Zo nam de secundaire doelgroep in de periode 2016-2022 toe met 11.563, het aantal eenpersoonshuishoudens met 28.257 en het aantal starters met 29.121.

Tabel 3.1 Aantal actief woningzoekenden in Rotterdam naar achtergrondkenmerken 2016-2022.

	2016	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Doorstromer	23.908	27.585	33.035	34.392	35.794	35.532	34.901
Starter	21.508	28.338	34.939	37.525	40.126	46.826	50.629
Onbekend	96	21	17	12	15	10	7
Primaire doelgroep	33.249	43.459	50.575	50.451	52.773	57.457	56.860
Secundaire doelgroep	7.913	9.256	12.751	15.833	17.447	19.091	19.476
Niet-EC-doelgroep	1.033	3.229	4.665	5.645	5.715	5.820	9.201
Onbekend	4	10					
Eenoudergezin	9.801	11.504	13.619	13.766	15.262	16.821	17.998
Eenpersoonshuishouden	22.534	30.453	37.738	41.084	43.366	48.026	50.791

[28] Actief woningzoekenden zijn personen die in het desbetreffende jaar minimaal 1 keer op een woning gereageerd hebben.

Gezin zonder kinderen	4.667	4.963	6.185	6.771	6.373	6.454	6.931
Gezin met kinderen	4.869	4.538	5.366	5.861	6.554	6.537	7.350
Meerpersoonshuishouden	3.640	1.965	2.346	2.180	2.321	2.344	2.467
Onbekend			2.737	2.267	2.059	2.186	
Geen voorrang	43.200	52.884	63.803	67.592	71.681	77.355	81.968
Urgent	1.988	2.521	3.285	3.400	3.671	4.561	3.241
Herhuisvestingskandidaat	324	539	903	937	583	452	328
Niet woonachtig in R'dam	15.049	20.716	26.661	28.679	30.104	33.364	35.772
Woonachtig in R'dam	30.463	35.228	41.330	43.250	45.831	49.004	49.765
Totaal actief woningz.	**45.512**	**55.944**	**67.991**	**71.929**	**75.935**	**82.368**	**85.537**

Het aanbod, in de vorm van aangeboden woningen door corporaties, neemt in de periode 2016-2020 elk jaar af, om daarna te fluctueren (tabel 3.2). Waar in 2016 nog 9.193 woningen werden aangeboden nam dat in de jaren erna steeds verder af tot 5.999 in 2020. In 2021 is er een toename met 784 woningen tot 6.783 en daarna neemt dit aantal in 2022 weer iets af (-111) woningen: nog altijd is dat aantal in 2022 27% minder dan in 2016. De afname doet zich binnen de verschillende bemiddelingsmodellen het sterkst voor bij het inschrijfduur-model waarbij woningen op basis van inschrijfduur geadverteerd worden (bijna een halvering van het aantal aangeboden woningen).

Tabel 3.2 Aantal aangeboden huurwoningen naar bemiddelingsmodel 2016-2022

	2016	***2017***	***2018***	***2019***	***2020***	***2021***	***2022***
Inschrijfduur	5.172	4.422	3.601	2.336	2.248	2.653	2.712
Direct kans	606	484	526	369	554	572	572
Loting	1.080	976	938	924	683	1.053	996
Wens & Wacht	15	136	65	232	390	333	342
Directe bemiddeling	2.318	1.833	1.778	2.187	2.124	2.172	2.050
Vrije selectie	2						
Totaal aangeboden	**9.193**	**7.851**	**6.908**	**6.048**	**5.999**	**6.783**	**6.672**

Het uiteindelijk aantal aangeboden woningen dat ook daadwerkelijk verhuurd is staat weergegeven in tabel 3.3. De trend is, net als bij het aantal aangeboden woningen, dat er een afname is van het aantal woningen met een opleving van het aantal verhuringen na 2020.

Tabel 3.3 Aantal verhuurde woningen naar prijssegment, type woning en aantal kamers 2017-2022[29]

	2017	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	589	589	598	448	433	330
tot aftoppingsgrens 1-2phh	4.023	3.838	3.426	3.052	3.541	3.615
tot aftoppingsgrens 3+phh	913	927	775	791	835	872
tot huurprijsgrens	1.300	1.265	1.276	1.223	1.510	1.770
onbekend			3			
Eengezins	591	615	660	546	538	696
Flat met lift	2.660	2.708	2.387	2.252	2.712	2.980
Flat zonder lift	2.469	2.333	2.108	1.932	2.234	2.009
Benedenwoning	385	385	363	325	335	396
Bovenwoning/maisonnette	657	529	498	413	428	452
Kamer/studio	63	49	62	46	63	54
Onbekend					9	
1-2 kamers	2.316	2.182	2.016	1.779	1.962	2.038
3 kamers	3.148	3.038	2.777	2.574	3.051	3.167
4 kamers	1.148	1.197	1.114	982	1.099	1.172
5+ kamers	213	202	171	179	207	398
Totaal verhuurd	**6.825**	**6.619**	**6.078**	**5.514**	**6.319**	**6.587**

[29] Cijfers voor 2016 zijn in tegenstelling tot andere tabellen in deze deelparagraaf niet beschikbaar.

3.3.3 Wachttijd als indicator van schaarste

De tweede schaarste-indicator die we voor dit segment gebruiken zijn wachttijden. We vatten wachttijden op als een teken van schaarste: er staan meerdere woningzoekenden in de rij voor een woning. Door te kijken naar de inschrijfduur van geslaagde reguliere woningzoekenden krijgen we een beeld van de wachtrij. We gebruiken hier de mediane inschrijfduur: de middelste waarneming van de verdeling als de inschrijfduur van alle geslaagden van laag naar hoog wordt gerangschikt. Door de mediaan te gebruiken hebben extreme waarden minder invloed dan bij het (rekenkundig) gemiddelde op de resultaten.

De mediane inschrijfduur voor reguliere woningzoekenden, d.w.z. woningenzoekenden die geslaagd zijn en een woning hebben verkregen *niet* op basis van urgentie of herhuisvesting, is sinds 2016 afgenomen van 28 maanden naar 26 maanden in 2022 (tabel 3.4).[30] Na een sterke daling van de inschrijfduur tussen 2016-2017 is deze stabiel gebleven om na 2020 duidelijk toe te nemen. Deze initiële daling hangt samen met de manier waarop de woningen worden aangeboden. Dit gebeurt verhoudingsgewijs steeds minder op basis van inschrijfduur en steeds vaker op basis van directe bemiddeling.
Bij de woningtypen zien we dat de mediane inschrijfduur, na een initiële daling, weer aan het stijgen is. Bij de eengezinswoningen en de woningen met 3 en meer kamers ligt de mediane inschrijfduur duidelijk hoger dan bij meergezinswoningen en woningen met 1 of 2 kamers.

Tabel 3.4 Mediane inschrijfduur van geslaagde regulier woningzoekenden in de gemeente Rotterdam naar bemiddelingsmodel en woningkenmerken 2016-2022 (in maanden)

		2016	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
bemiddelingsmodel	Inschrijfduur	45	42	39	40	35	44	50
	Direct kans	7	5	6	6	10	11	16
	Loting	10	7	8	12	14	17	19
	Wens & Wacht	4	7	10	15	16	17	29
	Directe bemiddeling	6	5	4	9	6	9	11
huurgrenzen	tot jongeren/kwaliteitskortingsgrens	10	6	8	8	10	11	18
	tot aftoppingsgrens 1-2phh	31	15	15	13	14	17	20
	tot aftoppingsgrens 3+phh	31	25	19	17	21	24	31
	tot huurprijsgrens	26	18	22	23	21	30	39
type woning	Eengezins	47	38	29	28	28	38	54
	Flat met lift	15	11	12	12	14	17	19
	Flat zonder lift	39	28	21	17	16	22	31
	Benedenwoning	29	18	17	21	20	28	35

[30] Het aantal *reguliere* woningzoekenden dat slaagt is tussen 2016-2021 afgenomen van 4.941 naar 3.859. In 2016 was van alle geslaagden 68% een reguliere woningzoekende, in 2021 was dit gedaald naar 61%, een teken dat een steeds groter aandeel van de geslaagden op basis van urgentie (of herhuisvesting) een woning krijgt.

	Bovenwoning/maisonnette	28	15	16	18	14	25	30
	Kamer/studio	2	3	3	5	1	1	11
	Onbekend						14	
aantal kamers	1-2 kamers	14	8	10	10	12	13	15
	3 kamers	35	23	21	18	19	25	31
	4 kamers	36	35	27	27	24	35	42
	5+ kamers	57	23	21	28	28	32	52
Totaal mediane inschrijfduur		**28**	**16**	**16**	**15**	**16**	**21**	**26**

De mediane inschrijfduur naar kenmerken van het huishouden zijn terug te vinden in tabel 3.5. De meeste groepen laten een vergelijkbare ontwikkeling zien als de totale groep. In het meest recente jaar ligt de mediane inschrijfduur vooral hoog voor huishoudens in de gezinsfase (personen tussen 23-44 jaar, meer dan 2 personen, gezinnen met kinderen) en de inkomensgroepen boven de grens van het passend toewijzen (secundaire- en niet-EC doelgroep).
Tot slot is het opvallend dat de geslaagden (zonder voorrangsstatus op basis van urgentie of als herhuisvester) die al in Rotterdam woonden een langere inschrijfduur kennen dan de groep die van buiten Rotterdam komt. De verschillen zijn opvallend groot bij de leeftijdsgroep tot en met 44 jaar oud en huishoudens met minimaal 3 personen. Dit verschil komt onder meer omdat zoekers van buiten Rotterdam vaker jongeren zijn die per definitie een kortere inschrijfduur hebben omdat je pas vanaf 18 jaar kunt inschrijven.
De Rotterdammers die slagen in Rotterdam doen dit vergeleken met geslaagden van buiten de stad vaker op basis van hun inschrijfduur terwijl zij relatief minder vaak slagen op basis van loting en direct kans. Daarnaast betreft het relatief vaak doorstromers. Zoals hiervoor al is aangegeven is het denkbaar dat de vraag van deze Rotterdammers minder een spoedkarakter heeft en zij bereid zijn langer te wachten voor een geschikte woning dan huishoudens van buiten Rotterdam.

Tabel 3.5 Mediane inschrijfduur van geslaagde regulier woningzoekenden in de gemeente Rotterdam naar kenmerken van het huishouden 2016-2022 (in maanden)

	2016	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
Doorstromer	27	15	14	15	16	21	31
Starter	28	16	17	16	16	21	23
Primaire doelgroep	29	15	14	13	14	17	21
Secundaire doelgroep	23	16	20	22	21	28	38
Niet-EC-doelgroep	27	18	19	23	23	30	27
1 persoon	23	12	14	13	14	18	21
2 personen	31	19	19	18	22	24	31

3 personen	33	24	21	21	20	30	37
4 personen	40	45	26	27	23	34	38
5 of meer personen	64	46	35	25	18	30	50
Tot en met 22 jaar	9	12	10	12	11	13	20
23 t/m 34 jaar	38	29	24	22	22	31	36
35 t/m 44 jaar	37	40	25	19	18	32	43
45 t/m 54 jaar	28	13	18	16	15	21	32
55 t/m 64 jaar	13	8	9	11	14	15	16
65 t/m 74 jaar	12	9	12	15	14	16	16
75 jaar en ouder	7	7	9	11	13	15	19
Eenoudergezin	36	30	23	21	23	29	35
Eenpersoonshuishouden	23	12	13	14	14	18	21
Gezin zonder kinderen	24	15	18	18	21	23	31
Gezin met kinderen	38	28	23	23	20	31	40
Meerpersoonshuishouden	41	47	22	22	22	39	35
Niet woonachtig in R'dam	20	12	14	13	14	15	19
Woonachtig in R'dam	31	18	17	17	17	23	29
Totaal mediane inschrijfduur	**28**	**16**	**16**	**15**	**16**	**21**	**26**

3.3.4 Slaagkans als indicator van schaarste

De derde schaarste-indicator die we voor dit segment gebruiken is de slaagkans. Door het aantal verhuringen te relateren aan het aantal actief woningzoekenden wordt de slaagkans berekend.[31] De tabellen in paragraaf 3.2.2 lieten zien dat het aantal actief woningzoekenden (de vraag) sterk is toegenomen en het aantal verhuurde woningen (m.u.v. 2021 en 2022)(het aanbod) is afgenomen. Dat leidt ertoe dat de slaagkans tussen 2016-2020 heel sterk afneemt om daarna dankzij een relatief grote toename van

[31] definitie van slaagkans in de monitor woonruimtebemiddeling 2022 is als volgt: In 2022 is voor Rotterdam per halfjaar de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden berekend. Het gemiddelde van deze halfjaarslaagkansen is gebruikt om de slaagkans voor heel 2022 te berekenen. Meer precies: het aantal woningzoekenden (per subgroep) dat in 2022 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. In tegenstelling tot de inschrijfduur worden hier huishoudens die met voorrang zijn geslaagd wel meegenomen.

het aantal verhuringen toe te nemen tot iets boven het niveau van 2020 (tabel 3.6). De jongste leeftijdsgroepen en huishoudens zonder urgentie hebben de laagste slaagkans. Bij de slaagkans zien we dat de groep die al in Rotterdam woonachtig was een grotere slaagkans heeft dan huishoudens van buiten Rotterdam, maar dat bij beiden groepen diezelfde slaagkans sinds 2016 sterk gedaald is, vooral als gevolg van een sterke toename van het aantal actief woningzoekenden.

Tabel 3.6 Slaagkans in de gemeente Rotterdam 2016-2022 (in %)

	2016	*2017*	*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*
doorstromer	10,1%	8,4%	7,0%	6,4%	5,3%	5,5%	5,2%
starter	12,9%	8,9%	6,5%	5,0%	4,4%	4,7%	4,6%
Primaire doelgroep	12,2%	8,5%	6,8%	5,9%	5,2%	5,1%	5,4%
Secundaire doelgroep	13,3%	10,6%	7,6%	5,7%	4,4%	5,2%	6,1%
Niet-EC-doelgroep	4,1%	5,5%	3,7%	3,4%	2,6%	4,3%	0,8%
1 persoon	13,7%	9,8%	7,6%	6,1%	5,3%	5,6%	5,3%
2 personen	9,3%	7,5%	6,0%	5,2%	4,7%	4,3%	4,6%
3 personen	8,8%	7,1%	5,6%	5,0%	3,8%	4,0%	4,7%
4 personen	7,4%	5,9%	4,9%	4,3%	3,7%	4,2%	4,6%
5 of meer personen	7,1%	6,1%	5,0%	4,6%	3,5%	4,6%	4,7%
Tot en met 22 jaar	6,7%	6,4%	4,9%	4,3%	3,7%	3,7%	2,9%
23 t/m 34 jaar	10,0%	7,0%	5,0%	4,0%	3,4%	3,6%	3,7%
35 t/m 44 jaar	9,9%	7,4%	5,7%	4,6%	4,0%	4,4%	4,1%
45 t/m 54 jaar	12,5%	10,0%	7,5%	6,6%	5,2%	5,0%	4,8%
55 t/m 64 jaar	20,0%	15,9%	14,2%	12,3%	10,1%	11,6%	11,8%
65 t/m 74 jaar	onbekend	19,5%	18,2%	15,9%	16,0%	16,5%	17,1%
75 jaar en ouder	37,8%	26,5%	24,9%	23,3%	21,1%	20,1%	21,5%
Eenoudergezin	8,9%	6,9%	5,7%	4,9%	4,3%	4,1%	4,3%
Eenpersoonshuishouden	14,7%	9,6%	7,5%	6,2%	5,1%	5,6%	5,2%
Gezin zonder kinderen	10,0%	9,2%	7,1%	5,8%	5,6%	5,1%	5,8%
Gezin met kinderen	7,4%	7,2%	5,4%	4,7%	4,1%	5,2%	5,3%
Meerpersoonshuishouden	3,7%	7,9%	3,5%	4,0%	2,8%	2,8%	3,6%

Niet woonachtig in R'dam	9,7%	5,8%	4,2%	3,4%	2,9%	3,3%	3,1%
Woonachtig in R'dam	12,5%	10,3%	8,4%	7,2%	6,1%	6,3%	6,4%
Geen voorrang	8,5%	6,5%	4,9%	3,7%	3,1%	3,4%	3,6%
Urgent	46,7%	36,3%	30,0%	27,3%	24,8%	25,6%	31,0%
Herhuisvestingskandidaat	56,9%	46,3%	31,8%	38,4%	42,1%	34,8%	38,7%
Totaal slaagkans	**11,6%**	**8,7%**	**6,8%**	**5,7%**	**4,9%**	**5,1%**	**5,1%**

3.3.5 Tussentijdse conclusie

Over de sociale huurwoningen van cororaties hebben we binnen het huursegment het meest nauwkeurige beeld. Het beeld is er een van een sector die steeds meer actief woningzoekenden dient te accomoderen bij een aanbod dat niet (mee) groeit (vanwege een licht afnemende voorraad en een beperkte doorstroming).
Er zijn actief woningzoekenden vanuit Rotterdam die relatief vaak doorstromen met een woningvraag die voor een deel kwalitatief van aard is. De kwalitatieve wensen spitsen zich toe op specifieke woning(typ)en of gebieden. Men reageert vaak of begint al vroegtijdig, omdat het aanbod beperkt is. Tegelijkertijd neemt de vraag toe door uitstroom uit (zorg)voorzieningen en was er een groot aantal statushoudens te huisvesten. Deze mensen moeten in de corporatievoorraad worden gehuisvest.
De aantrekkende woningmarkt leidde voor woningzoekenden met een smalle beurs tot afnemende toegankelijkheid van de koopsector (door prijsstijgingen) en particuliere huurvoorraad (door onredelijk hoge huren of specifieke inkomenseisen). Voor een plek op de woningmarkt is deze groep is steeds vaker aangewezen op een corporatiewoning.
De combinatie van deze bewegingen leidt tot toegenomen en aanhoudend grote druk op de vrijkomende woningen in de corporatiesector.

3.4 Schaarste indicatoren in de particuliere huursector

3.4.1 Inleiding

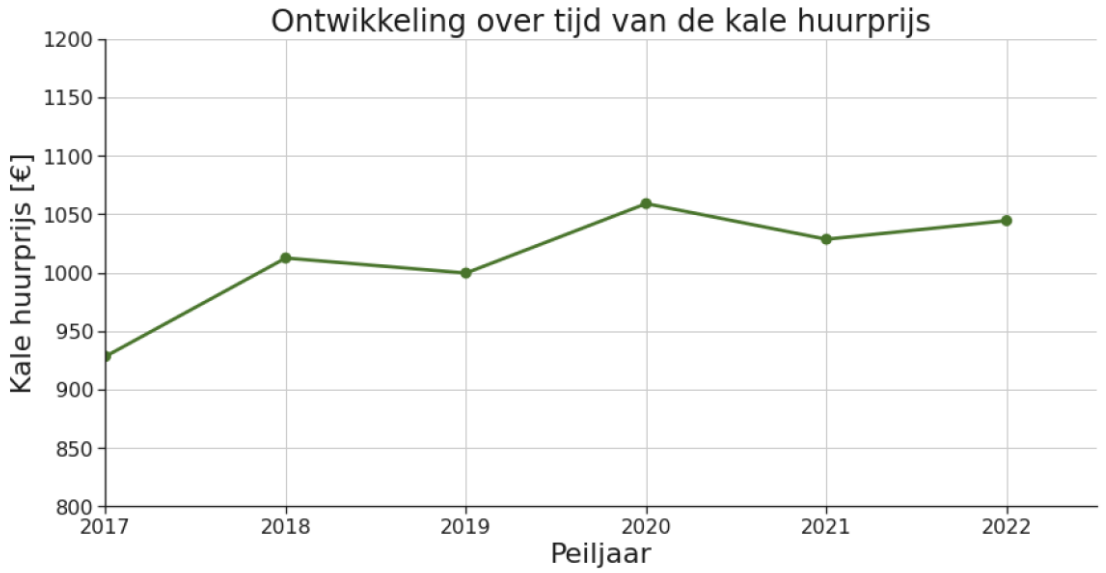
Bij een groot deel van de particuliere huursector, namelijk het niet-gereguleerde deel -het deel boven de liberalisatiegrens-, zijn geen regels omtrent huurprijzen en stijgingen hiervan en daarom uit schaarste hier zich (net als in de koopsector) in stijgende huurprijzen. In het vervolg kijken we naar de prijsstijgingen op basis van onderzoek van Realstats (2023) naar (nieuwe) verhuringen op de particuliere huurmarkt in Rotterdam tussen 2017 en 2022. Zij hebben een grootschalige database met huurtransacties (via huurportaal pararius.nl) aangevuld met gegevens uit enquêteonderzoek onder huurders van een particuliere huurwoning in Rotterdam. Het betreft in het onderzoek van Realstats verhuringen zowel onder als boven de liberalisatiegrens.[32]

[32] Dit onderzoek richtte zich op zelfstandige huurwoningen. Verder heeft het onderzoek zich niet gericht op specifieke groepen zoals arbeidsmigranten die vaak huisvesting via de werkgever aangeboden krijgen via een werk-woon-contract.

3.4.2 Vraagprijs-ontwikkeling

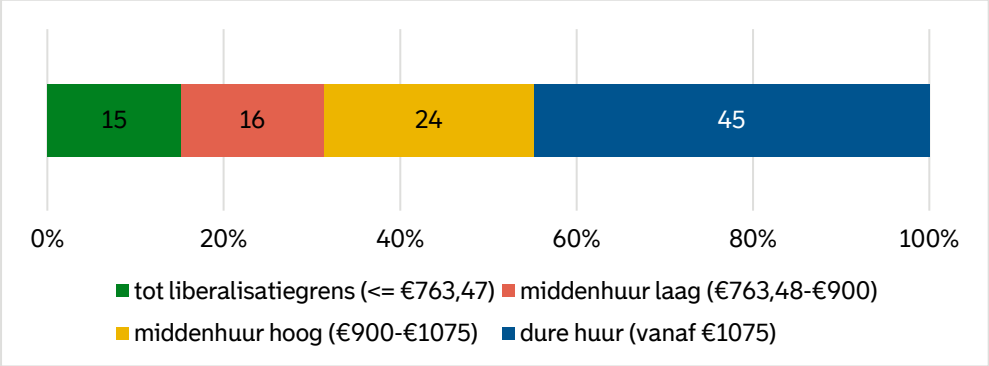
Tussen 2017-2022 is de mediane kale huurprijs van nieuwe verhuringen in Rotterdam gestegen van rond de €925 naar €1050, een toename van bijna 14% (figuur 3.7). De stijging van de huurprijs doet zich daarbij voor onder alle woninggroottes, waarbij de kleinste woningen de hoogste m² prijs kennen en de sterkste stijging.[33] Sinds 2020 lijkt de huurprijs gestabiliseerd te zijn.

Figuur 3.7 Ontwikkeling mediane kale huurprijs bij nieuwe verhuringen in Rotterdam 2017-2022



Van alle transacties is tussen 2017-2022 door Realstats nagegaan in welk prijssegment de aangeboden woningen vallen en daaruit blijkt dat bijna de helft tot het dure prijssegment behoort (vanaf €1.075), een kwart behoort tot de hoge middenhuur (€900-€1075), een zesde behoort tot de lage middenhuur (€763,48-€900) en tot slot behoort een zesde tot de sociale huur (prijs tot en met €763,47)(liberalisatiegrens in 2022)(figuur 3.8).[34] Zo bezien zijn deze verhuurde woningen van particuliere verhuurders maar beperkt geschikt voor de doelgroep van sociale corporatiewoningen die in paragraaf 3.3 is besproken.

Figuur 3.8 Huurwoningen van particuliere verhuurders verhuurd 2017-2022 naar prijssegment (in %)[35]

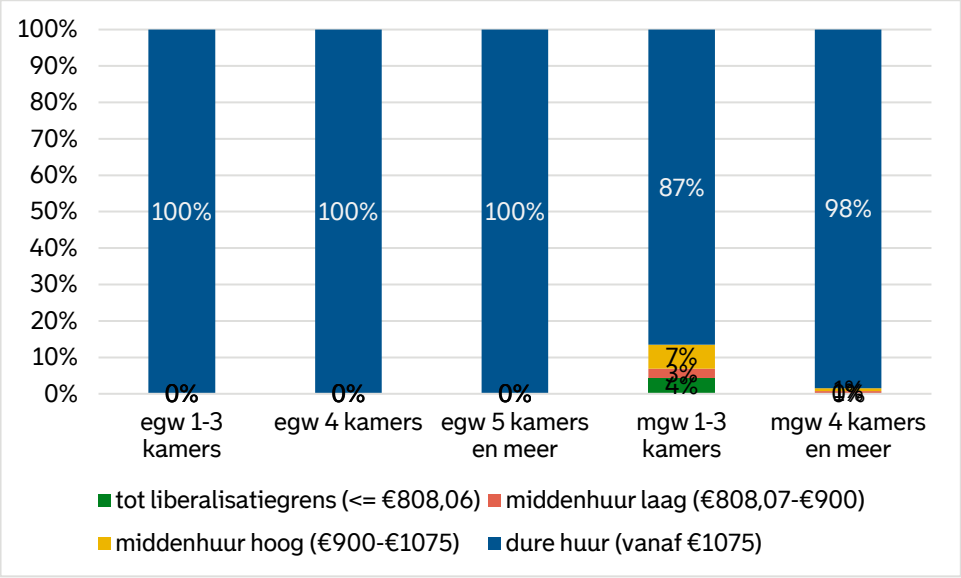


[33] Dit betreft vooral verhuringen die via Pararius zijn aangeboden en vormen daarmee maar een van de totale particuliere huurmarkt. Woningen die via andere kanalen worden aangeboden (vaak van particulieren met een klein aantal woningen) vallen hier waarschijnlijk relatief vaak buiten.
[34] De gebruikte prijsgrenzen in het onderzoek van Realstats zijn gebaseerd op de grenzen die in het Actieprogramma Middenhuur gebruikt worden en verschillen van de prijsgrenzen zoals elders in dit rapport.
[35] Van woningen die meerdere keren zijn verhuurd, is de meest recente transactie gebruikt. In totaal gaat het om 22.801 unieke woningen.

3.4.3 Huidig aanbod

Uit een recente momentopname (maart 2023) van het dagelijkse huuraanbod op Pararius.nl bleek het aandeel aangeboden woningen onder de liberalisatiegrens momenteel nog lager te zijn dan in het Realstats onderzoek (6% van de 622 woningen). Alle aangeboden eengezinswoningen vallen in de dure huur categorie en bij de aangeboden appartementen ligt dit op 90%. Dit wijst bij de appartementen op een duidelijk verschil met het aanbod van eerdere jaren toen 52% van alle appartementen in het hoogste segment viel (Rigo 2020). Een mogelijke verklaring is dat verhuurders vanwege landelijke beleidswijzigingen de goedkopere huurwoningen te koop zetten. Een andere interpretatie is dat deze woningen niet via huurbemiddelaars als Pararius worden aangeboden en dus buiten beeld blijven. Tot slot geldt dat een deel van de woningen ten onrechte met een vrije sector huurprijs in de markt wordt gezet. Ze zouden op basis van het aantal woningpunten sociaal verhuurd *moeten* worden (Realstats 2023).

Figuur 3.9 Vraagprijs van aangeboden zelfstandige huurwoningen in de particuliere sector naar type woning en aantal kamers op momentopname 29 maart 2023 pararius.nl



Uit zowel het Realstats onderzoek als de momentopname van Pararius eind maart 2023 blijkt dat voor de lagere inkomensgroepen in het segment tot de liberalisatiegrens bijna geen aanbod is. In de segmenten voor de middeninkomens (middenhuur-laag en middenhuur-hoog) is dit aanbod groter en dit betreft dan vooral meergezinswoningen met een woningoppervlakte tot 75m^2. Grotere woningen en eengezinswoningen worden, zo blijkt ook uit de momentopname eind maart 2023, nauwelijks in dit segment aangeboden. Huishoudens die daarop aangewezen zijn (grotere huishoudens met kinderen) vinden hier weinig aanbod in de Rotterdamse particuliere huurmarkt.

3.4.4 Conclusie

Schaarste is in dit hoofdstuk onderbouwd met behulp van verschillende marktindicatoren in verschillende woningmarktsegmenten. In de **koopsector** blijken verkoopprijzen van woningen in Rotterdam tussen 2017 tot 2022 sterk gestegen te zijn en worden woningen steeds vaker boven de vraagprijs verkocht. Koopwoningen stonden in deze periode ook steeds minder lang te koop en het aanbod nam af om daarna op een lager niveau te stabiliseren. Deze ontwikkelingen zijn volgens onderzoekers niet alleen te wijten aan hoogconjunctuur en de lage hypotheekrente maar zijn ook het gevolg van een fundamenteel grotere

vraag dan aanbod van koopwoningen (Neo Observatory/EUR 2023).
Medio 2022 kantelt de koopmarkt: het aantal verkopen loopt terug, woningen staan langer te koop en het sentiment op de koopwoningmarkt is sterk aan het verslechteren. De oplopende hypotheekrente (samen met de oplopende inflatie) beperkt de leencapaciteit van huishoudens en beïnvloedt ook het sentiment dat volgens Vereniging Eigen Huis veranderd is naar een pessimistisch sentiment).
In het **sociale huursegment van corporaties** is een toenemend aantal actief woningzoekenden (van binnen en buiten Rotterdam) op zoek naar aanbod in Rotterdam dat niet meegroeit. De vraagkant groeit onder meer door een toename van huishoudens die uitstromen uit (zorg) voorzieningen en te huisvesten statushouders. Het aanbod groeit niet mee onder meer door een afname van de corporatievoorraad en doordat minder woningen vrijkomen.
De slaagkans van de woningzoekenden neemt hierdoor dan ook af, al verschilt de slaagkans wel tussen huishoudens. De wachttijden zijn tussen 2017-2020 stabiel om daarna toe te nemen.
In **de particuliere huursector** stijgen de gevraagde huurprijzen van woningen van €925 in 2017 naar €1050 in 2022, een toename van bijna 14%. Over deze hele periode wordt 45% van de verhuurde woningen in de prijsklasse vanaf €1075 verhuurd. Uit een inventarisatie in maart 2023 van het huidige aanbod particuliere huurwoningen via een grote verhuursite blijkt dat 86% in de prijsklasse vanaf €1075 wordt verhuurd en 8% in de categorie tussen €808 en €1075. In de prijsklasse tot de liberalisatiegrens van €808 is het aanbod het kleinst (5%). De aantrekkende woningmarkt leidde voor woningzoekenden met een smalle beurs tot afnemende toegankelijkheid van de koopsector (door prijsstijgingen) en particuliere huurvoorraad (door onredelijk hoge huren of specifieke inkomenseisen). Voor een plek op de woningmarkt is deze groep is steeds vaker aangewezen op een corporatiewoning. De combinatie van deze bewegingen leidt tot toegenomen en aanhoudend grote druk op de vrijkomende woningen in de corporatiesector. De terugtrekkende beweging van beleggers door aanstaande overheidsregels een drukkend effect op de prijzen. Dit laatste houdt ook in dat de verwachting is dat het aanbod in het niet-gereguleerde deel van de particuliere huursector afneemt en de prijzen daar stijgen.

Voor huurders in een sociale huur corporatiewoning geldt dat de toegenomen koopprijzen leiden tot een beperkt aanbod van betaalbare koopwoningen. Deze groep blijft dan ook zitten in de huidige woning en daarmee stokt de doorstroming en blijft het aanbod van dergelijke sociale huurwoningen achter. In de sociale huurcorporatie sector zien we naast een laag aanbod een steeds verder toenemend aantal actief woningzoekenden en dat leidt tot lage slaagkansen en een lange wachttijd.
Middeninkomens die willen kopen maar hier geen mogelijkheid toe hebben zijn aangewezen op de vrije huursector. Een grote groep heeft daarbij niet zozeer de wens voor een particuliere huurwoning zoals blijkt uit de hoge verhuisgeneigdheid van deze groep vanwege hoge huurprijzen, maar is het enige segment waar ze nog een woning kunnen vinden.

4 Potentiële vraag en aanbod o.b.v. woonvoorkeuren

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is op basis van gerealiseerd woningmarktgedrag een overzicht van schaarste indicatoren gegeven. Daaruit blijkt dat schaarste op de Rotterdamse woningmarkt in alle segmenten manifest is. In dit hoofdstuk brengen we woonvoorkeuren van de markt in beeld en het aanbod dat beschikbaar komt als die vragers ook allemaal zouden verhuizen. Deze voorkeuren kunnen (wezenlijk) verschillen van het woningmarktgedrag (de Groot 2011). Dat komt omdat woonvoorkeuren lang niet allemaal te realiseren zijn maar ook doordat de marktomstandigheden bepaalde woonvoorkeuren beïnvloeden. In een markt met sterk stijgende woningprijzen blijken huishoudens vaker een wens voor een koopwoning te formuleren dan in een dalende markt. Relevant hierbij is om op te merken dat de omstandigheden medio 2023 wezenlijk anders zijn dan tijdens afname van het WoON 2021. Het WoON 2021 weerspiegelt de marktsituatie van dat moment: een markt gekenmerkt door een lage hypotheekrente, een verkopersmarkt met stijgende prijzen en een grote vraag naar koopwoningen (Ministerie BZK 2023, p. 60). Sinds midden 2022 zijn de marktomstandigheden sterk veranderd en is de markt met dalende woningprijzen op een kantelpunt beland. Dit hoofdstuk is vooral gebaseerd op het bovengenoemde WoOn 2021. In paragraaf 4.5 wordt kort stil gestaan bij de kwalitatieve woningbehoefte volgens verkenningen van de provincie Zuid-Holland.

4.2 Afbakening potentiële vraag en aanbod naar groepen

De gerapporteerde voorkeuren aan de vraagkant zijn gebaseerd op respondenten die in het WoON 2021 aangeven binnen twee jaar uit, naar of binnen Rotterdam willen verhuizen ("verhuisgeneigden") en die actief op zoek zijn naar een woning of reeds een nieuwe woning hebben gevonden. De potentiële vraagkant wordt gevormd door starters, doorstromers en vestigers.
-- Starters zijn huishoudens die in Rotterdam wonen, op zoek zijn naar een zelfstandige woonruimte maar na de verhuizing geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Het gaat hier om jongeren die het ouderlijk huis verlaten maar ook mensen die geen woning achterlaten bijvoorbeeld bij scheiding (de semi-starters).
-- Doorstromers zijn huishoudens uit Rotterdam die op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte in Rotterdam en deze na verhuizing ook achterlaten.
--Vestigers zijn huishoudens die buiten de stad Rotterdam wonen in Nederland en in Zuid-Holland op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.

Als de huishoudens aan de vraagkant daadwerkelijk zouden verhuizen levert dat een doorstroomeffect op. De woningen die de groep verhuizers achterlaten komen dan in theorie vrij voor anderen. De potentiële aanbodkant wordt eveneens door drie deelgroepen gevormd, te weten: woningverlater, doorstromer en vertrekker.
-- Woningverlaters zijn huishoudens die in Rotterdam wonen in zelfstandige woonruimte en binnen Rotterdam op zoek zijn andere woonruimte die niet zelfstandige woonruimte betreft
-- Doorstromers zijn huishoudens die al in Rotterdam in zelfstandige woonruimte wonen en binnen Rotterdam andere zelfstandige woonruimte zoeken
-- Vertrekkers zijn huishoudens die in zelfstandige woonruimte in Rotterdam wonen en verhuisgeneigd zijn en buiten Rotterdam willen

verhuizen (zowel naar een andere gemeente in Nederland als naar het buitenland).

4.3 Mogelijkheden en beperkingen van onderzoek naar woonvoorkeuren

Onderzoek naar woonvoorkeuren is waardevol omdat het een indruk geeft van de wensen die de vraagkant heeft ten aanzien van de woning en de woonlocatie. Het onderzoek op basis van het WoON 2021 heeft ook beperkingen. Een belangrijke beperking is dat het *slechts een potentiële vraag en potentiële aanbod in kaart brengt, een theoretische schaarste die er in de praktijk anders uit kan zien, waarbij voorkeuren ingewisseld kunnen worden (substitutie) waardoor het uiteindelijke woningmarktgedrag er heel anders uit komt te zien.*

In woonvoorkeurenonderzoek speelt bijvoorbeeld de marktinschatting van de consument een grote rol. Met andere woorden: economische omstandigheden zijn van invloed op de voorkeuren ten aanzien van segment (huur of koop) en prijsklasse. Als de rentestanden laag zijn, er veel vertrouwen is dat een koopwoning sterk in prijs zal stijgen vertaalt dat zich door in een relatief grote groep consumenten die de wens uitspreken voor een koopwoning. Daarbij is het de vraag in hoeverre de opgegeven voorkeuren realistisch zijn (kan men de gewenste woning betalen in een gespannen markt). Het daadwerkelijk aanbod is verder sterk afhankelijk van het realiseren van de verhuiswens (Rigo 2020) en het realiseren kan weer afhankelijk zijn van woningbeschikbaarheid. Als een gewenste woning niet beschikbaar is dan kan het huishouden besluiten om: a) niet te verhuizen waardoor de woning ook niet beschikbaar komt b) wel te verhuizen maar naar een ander type woning in Rotterdam waardoor het vraagprofiel verandert c) wel te verhuizen maar buiten Rotterdam. Hierdoor verandert de vraagkant.

Tot slot, en dat is een zeer belangrijke beperking, meet het woonvoorkeurenonderzoek maar (zeer) ten dele de potentiële vraag van vestigers. Dit heeft te maken met drie zaken.
Ten eerste is de vraag in hoeverre de binnenlandse vestigers die naar Rotterdam trekken voldoende gemeten worden in het WoON. Zoals uit hoofdstuk 2 bleek trekt een fors aantal jongere personen naar Rotterdam (en dan vooral de goedkopere huurwoningen) en zij oefenen een belangrijke vraag uit op de (goedkopere) woningen in Rotterdam. Hoewel ze een beduidende vraag uitoefenen op de woningvoorraad bestaat de indruk dat zij niet voldoende aangetroffen worden in het WoON.
Ten tweede, en dit punt is zeer relevant voor Rotterdam, meet het WoON niet de vraag van personen die zich vanuit het buitenland in Rotterdam vestigen, terwijl deze groeiende groep wel vraag uitoefent naar woon/verblijfsruimte, vooral in het particuliere huursegment. In 2021 ging het om 16 duizend personen, 34% van alle vestigers in de gemeente [36].
Van de 16 duizend in 2021 geïmmigreerde personen, waren na afloop van het kalenderjaar, op 1 januari 2022, ruim 14 duizend personen ingeschreven op 9 duizend verschillende adressen. 7.800 van deze adressen zijn zelfstandige woningen. Voor 2.400 van deze 7.800 zelfstandige woningen geldt, dat ze op peildatum 1-1-2022 bewoond werden door uitsluitend een of meerdere "geïmmigreerden", zonder anderen. De bewoning van deze 2.400 zelfstandige woningen op 1 januari, kan gezien worden als het gerealiseerde deel van de vraag naar vrijkomende zelfstandige woningen, afkomstig uit de groep van 16 duizend buitenlandse vestigers van kalenderjaar 2021. Nadere analyse laat zien dat 87 procent van deze 2.400 woningen particulier verhuurde woningen zijn.
Ten derde ontbreekt ook van institutionele huishoudens de vraag omdat zij geen onderdeel

[36] Dit staat nog los van de groep buitenlandse migranten die zich niet officieel hoeven in te schrijven in de Basis Registratie Personen maar wel in Rotterdam woonachtig zijn.

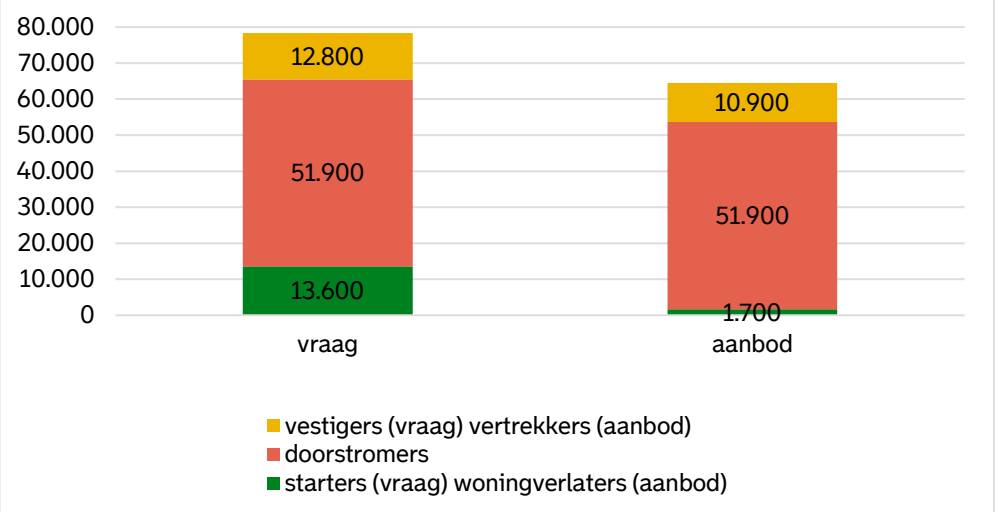
zijn van de onderzoekspopulatie van het WoON-onderzoek. Bij institutionele huishoudens gaat het bijvoorbeeld om huishoudens in de gevangenis, opvang, statushouders etc. Dit is qua omvang wel een kleinere groep dan de groep buitenlandse migranten. In 2021 betrof het 1.429 institutionele huishoudens die vanuit een institutioneel adres naar een corporatiewoning in Rotterdam zijn verhuisd (OBI 2021).

4.4 Woonvraag

4.4.1 Totale woonvraag

Welke potentiële vraag bestaat er ten aanzien van woningen in Rotterdam? En welk aanbod komt beschikbaar als die vragers allemaal zouden verhuizen? De totale vraag naar woningen bedraagt 78.300 en de grootste potentiële vraag (51.900) komt van doorstromers binnen Rotterdam. Als al deze huishoudens met een woningvraag weten te verhuizen, laten ze 64.500 woningen binnen Rotterdam achter.

Figuur 4.1 Potentiële vraag en aanbod van woningen op basis van voorkeuren



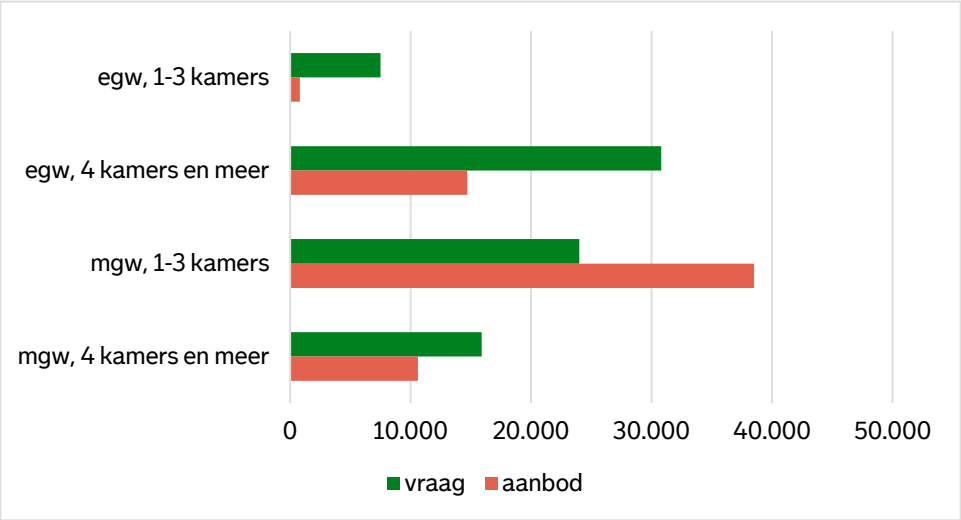
Bron: WoON 2021, bewerking OBI

De grootste groep vragers zijn op zoek naar een eengezinswoning met minimaal 4 kamers (39%) gevolgd door een meergezinswoning met 1-3 kamers (31%)(figuur 4.2).[37] De groep die een meergezinswoning zoekt is iets groter dan de groep die op zoek is naar een eengezinswoning. Woningen met minimaal 4 kamers zijn meer gezocht (60%) dan woningen met minder dan 4 kamers (40%). 7 op de 10 woningzoekenden zoekt een woning in het betaalbare prijssegment (zie bijlage A voor de prijsgrenzen). De voorkeur gaat bij een meerderheid (55%) uit naar een koopwoning.

Welk aanbod komt in Rotterdam beschikbaar als alle vragers daadwerkelijk naar hun gewenste woning verhuizen? De vrijgekomen woningen bestaan in grote meerderheid uit huurwoningen (72%) en kleine meergezinswoningen met 1-3 kamers (60%) die veelal tot het betaalbare segment behoren (79%).

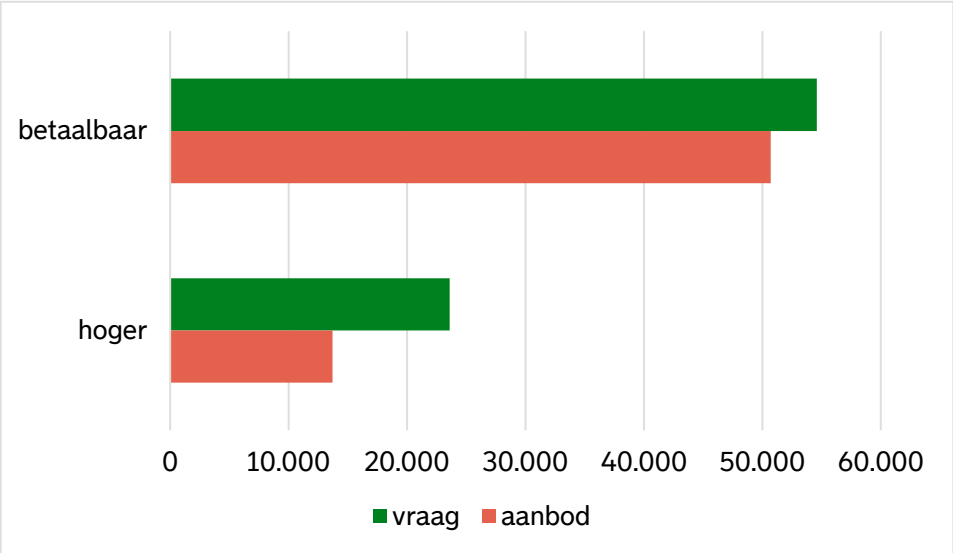
[37] Een eengezinswoning is een woning die tevens het gehele pand vormt. Het gaat hier om vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen en rijtjeswoningen. Een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten (of bedrijfsruimten) een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, appartementen, portiekwoningen, boven- benedenwoningen, maisonnettes.

Figuur 4.2 Woonvoorkeuren ten aanzien van woningtype en aantal kamers



Bron: WoON 2021, bewerking OBI

Figuur 4.3 Woonvoorkeuren ten aanzien van prijsklasse woningen

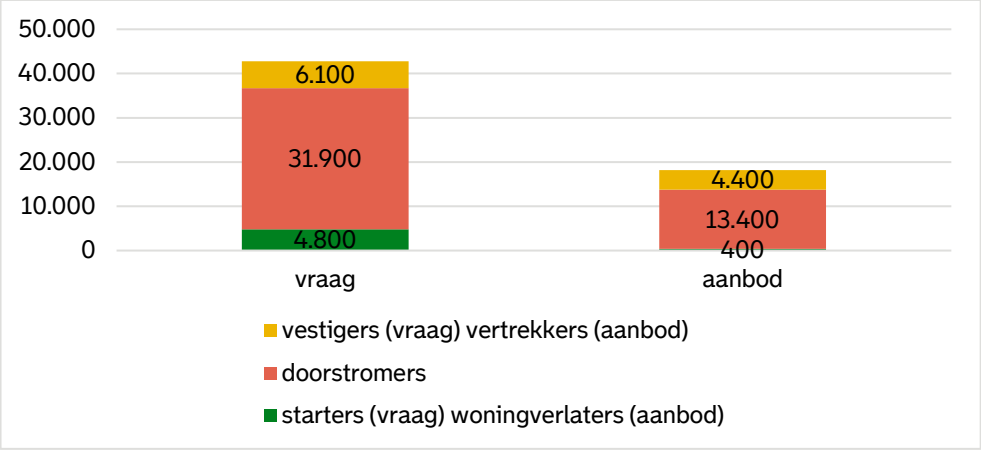


Zie bijlage A voor de gebruikte prijsgrenzen
Bron: WoON 2021, bewerking OBI

4.4.2 Woonvraag koopsector

Uit het woonvoorkeurenonderzoek blijkt dat er 42.800 huishoudens op zoek naar een koopwoning in de gemeente Rotterdam, waarvan de grootste potentiële vraag met 31.900 komt van de doorstromers die zelfstandige woonruimte in Rotterdam achterlaten (figuur 4.4). Er zijn tegelijkertijd 18.200 huishoudens die een koopwoning achterlaten waarvan het grootste deel (13.400) huishoudens zijn die binnen Rotterdam willen verhuizen en daarbij een koopwoning achterlaten. De hoge vraag naar koopwoningen ligt in lijn met de landelijke WoON 2021 rapportage die constateert dat de vraag naar koopwoningen nooit eerder zo hoog is geweest en dat heeft sterk te maken met de marktomstandigheden van dat moment.

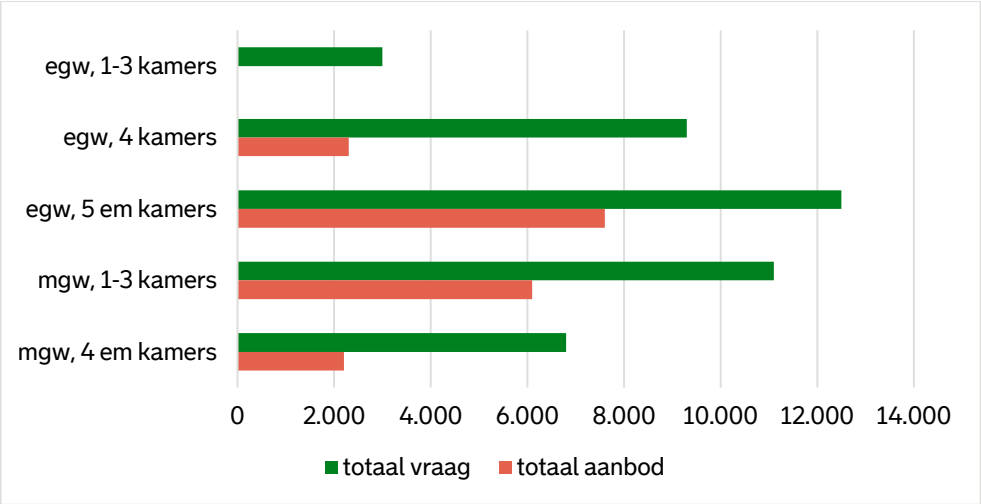
Figuur 4.4 Potentiële vraag en aanbod van koopwoningen op basis van voorkeuren



Bron: WoON 2021, bewerking OBI

Woonvoorkeuren laten zien dat men relatief het meest op zoek is naar eengezinswoningen[38] en grotere woningen (4 kamers en meer) (figuur 4.5).

Figuur 4.5 Woonvoorkeuren ten aanzien van woningtype en aantal kamers

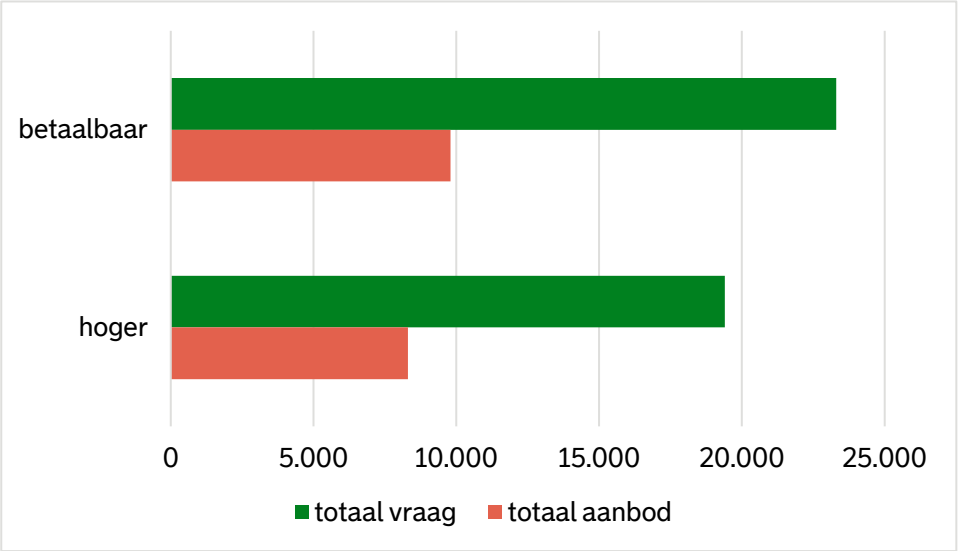


Bron: WoON 2021, bewerking OBI

De prijs van de gewenste woning ligt voor de meeste huishoudens (55%) in het betaalbare segment (figuur 4.6). De rest heeft een voorkeur voor het segment vanaf €310.000 (prijspeil 2020). Mochten deze vragers erin slagen te verhuizen dan laten ze in alle prijsklassen een kleiner aanbod aan koopwoningen achter dan de vraag hiernaar.

[38] Een eengezinswoning is een woning die tevens het gehele pand vormt. Het gaat hier om vrijstaande woningen, 2-onder-1 kap woningen en rijtjeswoningen. Een meergezinswoning is een woning die samen met andere woonruimten (of bedrijfsruimten) een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, appartementen, portiekwoningen, boven- benedenwoningen, maisonnettes.

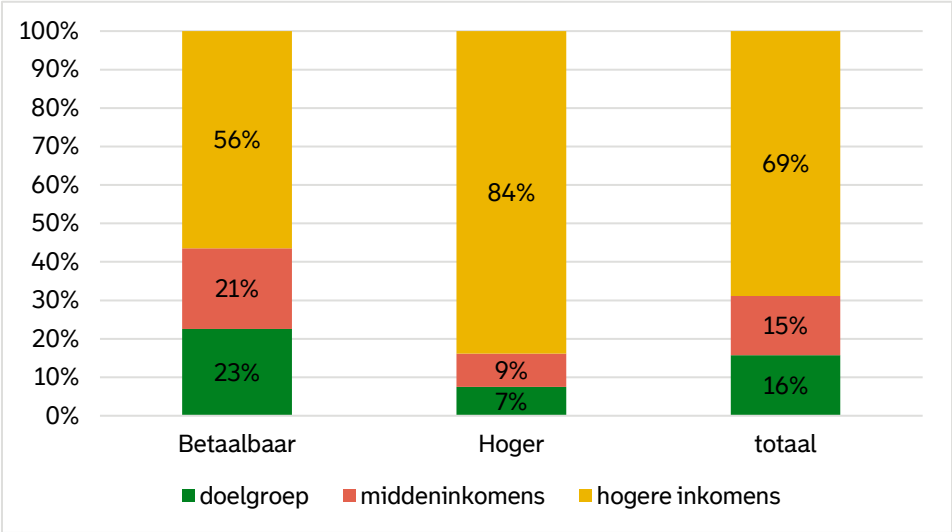
Figuur 4.6 Woonvoorkeuren ten aanzien van prijsklasse koopwoningen



Bron: WoON 2021, bewerking OBI
Zie bijlage A voor de gebruikte prijsgrenzen

Welke inkomensgroepen uiten een vraag naar de verschillende prijsklassen die hiervoor genoemd zijn? De grootste potentiële vraag naar koopwoningen komt qua aandeel van de hoge inkomensgroep (69%), de twee andere inkomensgroepen (EC-doelgroep en de middeninkomens) kennen beiden een aandeel van 15% (figuur 4.7). De realiteitszin van de geformuleerde vraag, is te bezien: de EC-doelgroep en middeninkomens die een voorkeur aangeven voor een woning in het hoge segment hebben vaak geen reële toegang tot dit deel van de koopmarkt.[39]

Figuur 4.7 Gewenste prijsklasse koopwoning naar inkomensgroep (in %)



Bron: WoON 2021, bewerking OBI
Zie bijlage A voor de gebruikte prijsgrenzen

[39] Toegang voor groepen t/m een middeninkomen tot het hogere prijssegment is enkel mogelijk als zij een aanzienlijk vermogen hebben en dit kunnen gebruiken voor de koop van een woning.

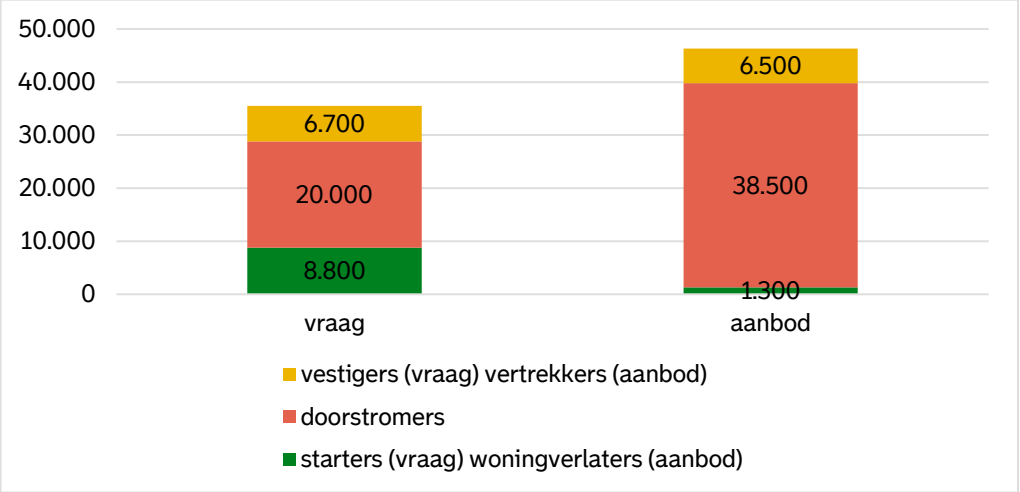
4.4.3 Woonvraag huursector

Woonvoorkeuren voor huurwoningen

Welke voorkeur voor huren zien we in het woonvoorkeurenonderzoek? De potentiële vraag naar huurwoningen in Rotterdam is af te lezen in figuur 4.8. Ook valt hier af te lezen welk aanbod hier vrij komt als al deze vragers hun verhuiswens weten te realiseren.

Er zijn volgens het woonvoorkeurenonderzoek 35.500 huishoudens die naar een huurwoning zoeken in Rotterdam en deze groep bestaat voor meer dan de helft uit huishoudens die binnen Rotterdam woonruimte achterlaten. Als de huishoudens die willen doorstromen allemaal weten te verhuizen komen er 46.300 huurwoningen vrij. Hierbij moet worden opgemerkt dat het WoON 2021 de buitenlandse vraag naar woningen in het geheel niet meeneemt en de groep binnenlandse vestigers in Rotterdam (veel jonge huishoudens die voor hun opleiding of werk naar Rotterdam komen) onderschat (zie paragraaf 4.3). Daarnaast waren de marktomstandigheden ten tijde van het woonvoorkeurenonderzoek vrij bijzonder. De lage marktrente en het positieve sentiment ten aanzien van kopen beïnvloeden de woonvoorkeuren en dat uit zich onder meer een historisch hoog aandeel actief woningzoekenden met een voorkeur voor een koopwoning (ABF 2022).

Figuur 4.8 Potentiële vraag en aanbod van huurwoningen op basis van voorkeuren

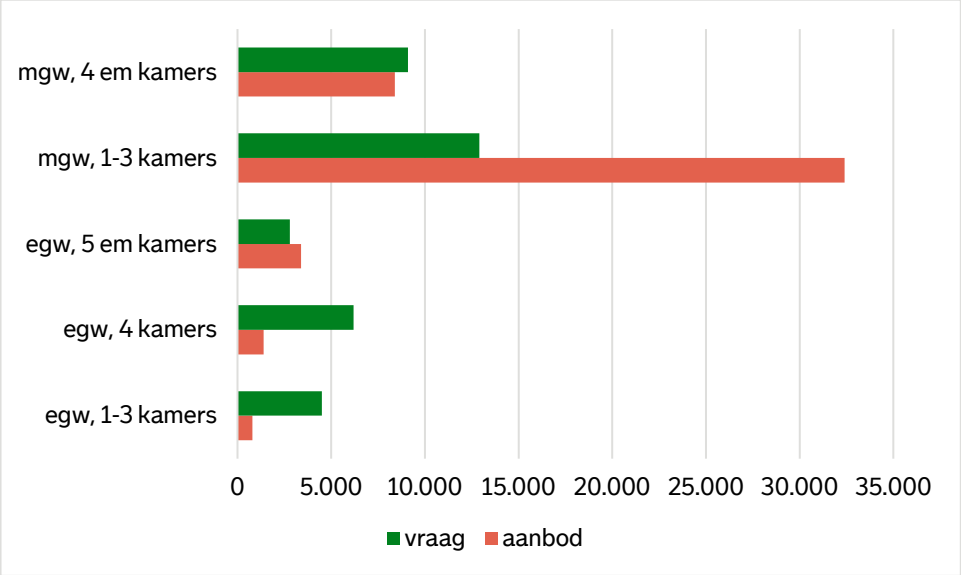


Bron: WoON 2021, bewerking OBI

Woonvoorkeuren: woningtype een aantal kamers van huurwoningen

Woonvoorkeuren laten zien dat men binnen de huursector in meerderheid (62%) op zoek is naar een meergezinswoning en ongeveer de helft is op zoek naar een (eengezins- of meergezins) woning met minimaal vier kamers (figuur 4.9).

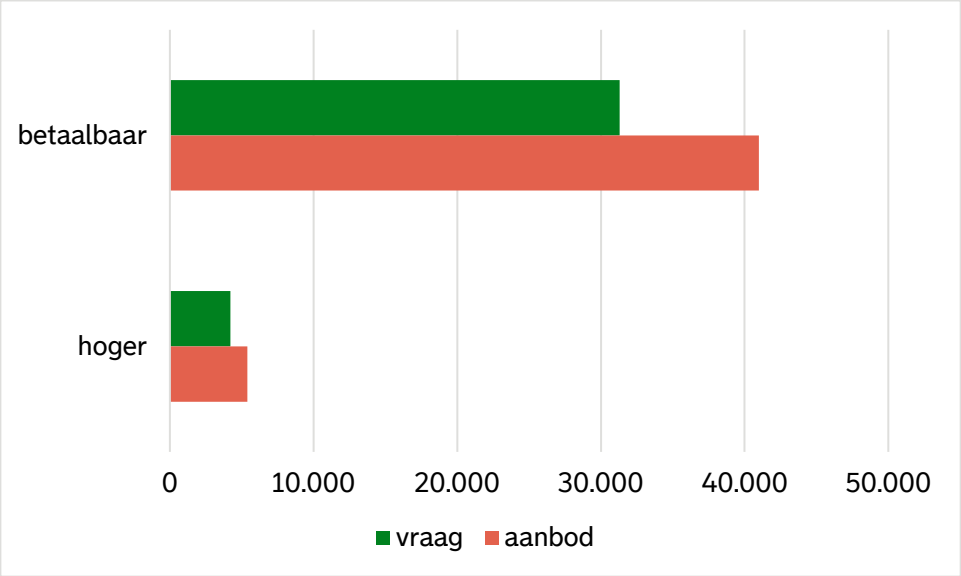
Figuur 4.9 Woonvoorkeuren ten aanzien van woningtype en aantal kamers



Bron: WoON 2021, bewerking OBI

Woonvoorkeuren: prijsklassen huurwoningen
Vanuit de woonvoorkeuren is bijna 90% van de vraag gelegen in het betaalbare segment, en hierbinnen vooral in het middensegment (tussen liberalisatiegrens en €1.040, prijspeil 2020)(figuur 4.10). Mogelijk realiseren vragers dat de huurprijzen aan het stijgen zijn en gaven, zij die zich hiertoe financieel in staat achtte, een verhoogde gewenste huurprijs door. Bij volledige doorstroming van de vragers laten ze in het sociale deel meer woningen achter dan gevraagd worden. Merk op dat een deel van de niet gemeten vraag (binnenlandse en buitenlandse vestigers) gericht is op het betaalbare segment.

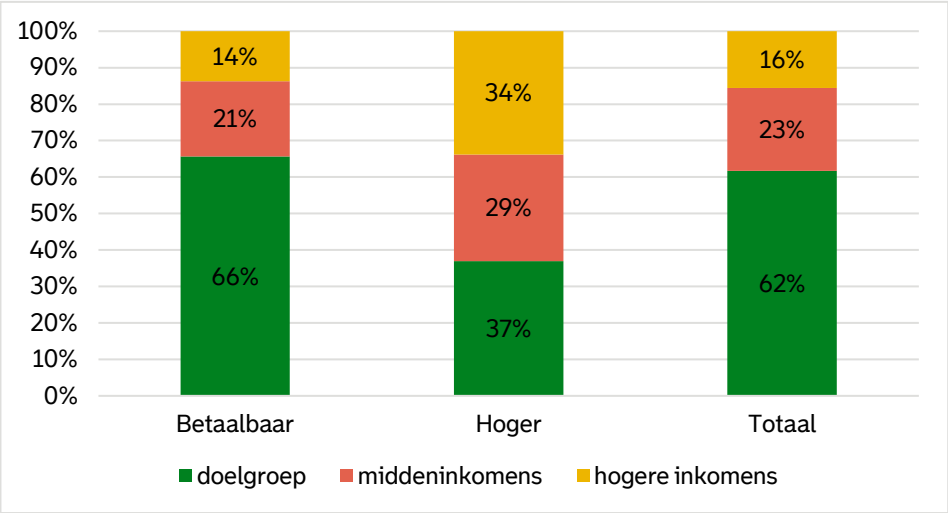
Figuur 4.10 Woonvoorkeuren ten aanzien van prijsklasse huurwoning



Bron: WoON 2021, bewerking OBI
Zie bijlage A voor de gebruikte prijsgrenzen

De woonvoorkeuren per prijsklasse is uitgesplitst naar inkomensgroepen in figuur 4.11. De meerderheid van de vraag naar een huurwoning (66%) is gericht op het betaalbare segment. In het betaalbare en het hogere segment is de vraag voor een belangrijk deel afkomstig van de EC-doelgroep. De vraag vanuit deze EC-doelgroep naar het hoge prijssegment komt wellicht doordat zij zich genoodzaakt voelen om in dit segment te huren als ze een woning willen vinden. De vraag is daarbij of dit een realistische woonwens is omdat de EC-doelgroep in de praktijk niet een woning in dat segment kan huren. Een positievere interpretatie is dat zij met het oog op een inkomensstijging in dit hogere segment willen huren.

Figuur 4.11 Vraag naar huurwoningen per gewenste prijsklasse naar inkomensgroep (in %)



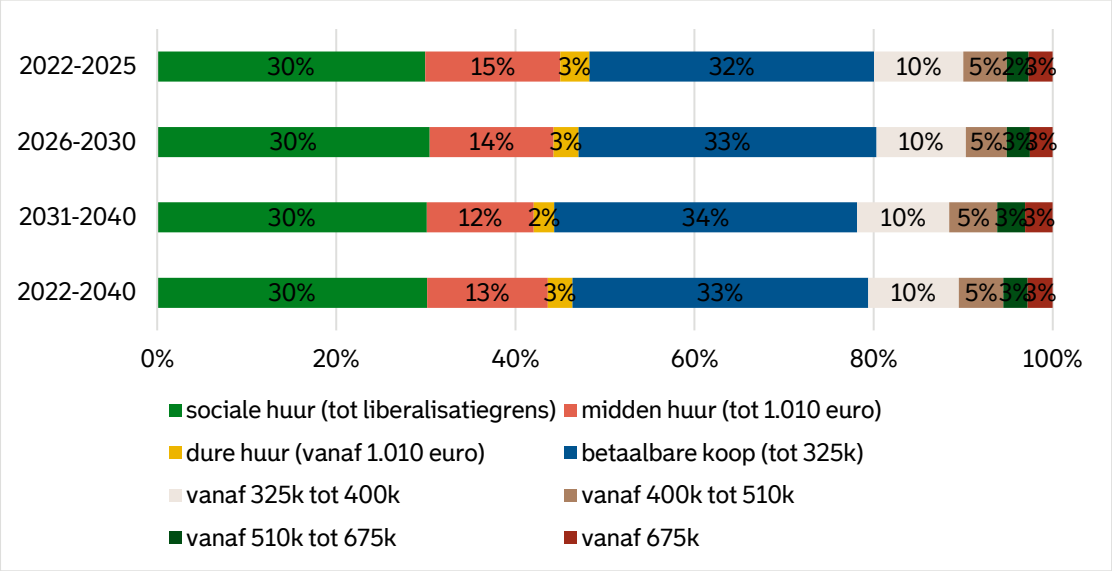
Bron: WoON 2021, bewerking OBI
Zie bijlage A voor de gebruikte prijsgrenzen en bijlage B voor gebruikte inkomensgrenzen

4.4.4 Kwalitatieve woningbehoefte volgens provincie Zuid-Holland

In het rapport Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040 (ABF 2023) wordt een indruk gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte in de regio Rotterdam. Volgens dit rapport omvat het aantal woningtoevoegingen aan de bestaande woningvoorraad (bruto bouwopgave) uit bijna 125.000 woningen en bestaat de behoefte in alle segmenten en prijsklassen (figuur 4.12 en tabel 4.1).[40] [41] De kwalitatieve woningbehoefte, gebaseerd op de behoefte van huishoudens is doorgerekend in het Socrates-model, ligt vooral in de betaalbare prijssegmenten sociale huur (woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, 30% van de bouwopgave) en betaalbare koop (koop tot €325.000 euro, 33% van de bouwopgave).[42] Samen met het middensegment huur bestaat zo 76% van de totale bouwopgave uit betaalbare woningen, een indicatie dat vooral in het lagere prijssegment een aanzienlijke behoefte is aan nieuwe woningen.

[40] De uitkomsten van deze verkenning verschillen van standaard uitkomsten voor de provincie Zuid-Holland o.b.v. Socrates 2022 omdat in deze verkenning gewerkt wordt met maatwerkscenario's (inkomensontwikkeling en de daarbij behorende woonvoorkeuren)(ABF, 2023, p. 6). Voor een toelichting op de wijze waarop deze verkenning tot stand komt verwijzen we naar hoofdstuk 2 van het ABF onderzoek (2023). In deze studie worden geen beperkingen in het model aangebracht en dat betekent dat in het model ook in het goedkope koopsegment eengezinswoningen onderdeel van de bouwopgave kunnen zijn, hoewel dat financieel lastig haalbaar lijkt te zijn. Verder gaat het model uit van een relatief lage economische groei in het middenscenario. De regio-indeling die hier is gebruikt wijkt af van de woningtekortberekeningen. Bij het rapport van de provincie Zuid-Holland worden Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Zuidplas niet gerekend tot de regio Rotterdam.
[41] Onder de bruto bouwopgave worden alle toevoegingen aan de woningvoorraad verstaan, dus nieuwbouw plus overige toevoegingen (zoals transformaties en flexwoningen). Het verschilt hiermee van de nettovoorraadontwikkeling waarbij de bruto bouwopgave gesaldeerd wordt met sloop, huurprijsmutaties en corporatieverkopen.
[42] Bij het lage inkomensscenario is het aandeel sociale huur en betaalbare koop van de totale bouwopgave hoger.

Figuur 4.12 Samenstelling bouwopgave regio Rotterdam naar segment en prijsklasse 2022-2040



Bron: ABF 2023

Tabel 4.1 Absolute aantallen bouwopgave regio Rotterdam naar segment en prijsklasse naar verschillende periodes 2022-2040

		Aantallen			
		2022-2025	**2026-2030**	**2031-2040**	**2022-2040**
huur	t/m lib grens	11.100	11.900	14.600	37.600
	Middenhuur (libgrens-1.010)	5.600	5.400	5.800	16.800
	Dure huur (v.a. 1.010)	1.200	1.100	1.100	3.400
	totaal huur	17.900	18.400	21.500	57.800
koop	tot 325k	11.800	13.000	16.400	41.200
	vanaf 325k tot 400k	3.700	3.900	5.000	12.600
	vanaf 400k tot 510k	1.800	1.800	2.600	6.200
	vanaf 510k tot 675k	900	1.000	1.500	3.400
	vanaf 675k	1.000	1.000	1.500	3.500
	totaal koop	19.200	20.700	27.000	66.900
Totaal		**37.100**	**39.100**	**48.500**	**124.700**

Bron: ABF 2023

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de woonvoorkeuren van de vragers naar een koop- en huurwoning in Rotterdam besproken. Hiermee brengen we het perspectief van de vraag in de markt in beeld en het aanbod dat beschikbaar komt als die vragers ook allemaal daadwerkelijk zouden verhuizen. We bespreken deze voorkeuren omdat de wens vanuit de markt niet perse af te leiden is uit het woningmarktgedrag van huishoudens, zoals besproken in hoofdstuk 3. Als kanttekening geven we aan dat het woonvoorkeurenonderzoek de omvang van de vraag niet goed in kaart brengt omdat het vestigers van andere Nederlandse gemeenten naar Rotterdam en vanuit het buitenland niet (voldoende) in het onderzoek aanwezig zijn.

Vanuit de voorkeuren van de vraagkant zoekt een meerderheid (55%) een koopwoning en dat is gezien de marktomstandigheden ten tijde van het voorkeurenonderzoek niet verrassend. Deze omstandigheden zijn sindsdien wel sterk veranderd en de verwachting is dat de relatieve voorkeur voor een koopwoning is verminderd (en de voorkeur voor een huurwoning verhoogd). De helft van de vragers zoekt een eengezinswoning en 60% zoekt een woning met minimaal 4 kamers. Meer dan tweederde (70%) zoekt een woning in het betaalbare prijssegment. In de koopsector is, vergeleken met de huursector, de vraag sterker gericht op eengezinswoningen, woningen met 4 kamers en meer en op het hoge prijssegment. Dit aanbod is beperkt aanwezig op de Rotterdamse markt, waardoor met name deze groep (waaronder koopkrachtige gezinnen) vertrekt uit Rotterdam (binnenlands vertrekoverschot). Ook vanuit provinciaal onderzoek lijkt er in de bruto bouwopgave een duidelijke vraag naar het betaalbare prijssegment.

5 Conclusie

Woningtekort in Rotterdam
Rotterdam is een populaire plek om te wonen gezien de steeds verdere bevolkingsgroei van de stad. We zien dat de stad veel jonge huishoudens van buiten de stad aantrekt en ook veel huishoudens die vanuit het buitenland naar Rotterdam verhuizen. Na de trendbreuk in het coronajaar 2020 is in 2021 en 2022 de trek naar Rotterdam vanuit het buitenland weer sterk toegenomen en in 2022 is de stad met iets meer dan 8.400 inwoners gegroeid, vooral als gevolg van een hoog positief buitenlands saldo.
De bevolkingsprognoses van zowel de gemeente Rotterdam als de rijksoverheid laten zien dat deze groei zich de komende jaren doorzet. Uit verschillende prognoses, waar onder meer huishoudensgroei en de woningvoorraadontwikkeling tegen elkaar afgezet worden, blijkt dat het woningtekort in de regio Rotterdam de komende jaren hoog blijft ten opzichte van het landelijke gemiddelde en ook eerst toeneemt voordat er, vanwege de grotere verwachte bouwproductie, een afname is. Kortom er is sprake van een duidelijke schaarste over de hele linie en die schaarste is langdurig van aard.

Schaarste-indicatoren in drie segmenten van de woningmarkt
Koop
In alle delen van de Rotterdamse woningmarkt is de schaarste aanwezig zoals duidelijk wordt uit hoofdstuk 3. De prijzen op de **koopmarkt** zijn een belangrijke indicator voor de mate van schaarste. De verkoopprijzen van koopwoningen zijn sinds 2013 tot en met midden 2022 sterk gestegen tot €414.000 euro, waarbij de koopprijzen vooral na 2016 sterk toenamen. Met een vierkante meterprijs boven de €4.000 liggen de prijzen in Rotterdam nu sinds kort boven het landelijke gemiddelde.
De looptijd van te koop staande woningen is tussen 2014 en eind 2021 sterk afgenomen van 10 maanden tot 1 maand. Verder is het aandeel verkochte woningen ten opzichte van het aantal te koop staande woningen duidelijk afgenomen, een teken dat het aanbod achterblijft bij de vraag.

Sociale huursector
In het gereguleerde deel van de huurmarkt (**sociale huur**) uit de schaarste zich niet via de huurprijs (die is immers aan een wettelijk maximum gebonden, de zogenaamde liberalisatiegrens) maar via andere indicatoren. Het aantal woningzoekenden en het aantal aangeboden woningen geeft een indruk van de druk op dit deel van de huurmarkt. Sinds 2016 is het aantal actief woningzoekenden binnen Rotterdam toegenomen van ruim 45.000 in 2016 naar ruim 82.000 in 2021, terwijl het aantal verhuringen in diezelfde periode afnam van ruim 6.800 woningen naar minder dan 6.400. De wachttijd voor een woning voor reguliere woningzoekenden daalde tussen 2016-2017 om daarna een aantal jaar stabiel te blijven om in het laatste jaar 2021 weer te stijgen. Voor de groep die via het inschrijfduurmodel reageert (dit is het meest gebruikte reactiemodel) is de wachttijd door de jaren heen vrij stabiel rond de 44 maanden. Betreffende de slaagkans constateren we een afname van deze kans tussen 2016-2020, waarna de slaagkans min of meer stabiel blijft.

Particuliere huursector
De **particuliere huursector** kent sinds 2017 een duidelijke toename van de mediane huurprijs tot €1.050, een toename van gemiddeld 14%. Een groot deel van de verhuurde huurwoningen (85%) bevindt zich in het niet-gereguleerde deel en daarvan bevindt zich een meerderheid in het hogere prijssegment. Het meest recente aanbod in de particuliere sector eind maart 2023 bestaat vrijwel uitsluitend uit woningen in het niet-gereguleerde deel en dan vooral het hogere prijssegment. De huishoudens die in de (hogere) particuliere huursector (komen te) wonen doen dit niet altijd vanuit hun voorkeur voor dit type

woning. De grote concurrentie voor een koopwoning heeft ervoor gezorgd dat voor bepaalde inkomensgroepen de koopmarkt onbetaalbaar is terwijl zij lang moeten wachten voor een sociale huurwoning (als ze daar in aanmerking voor komen). Dat zij niet perse in een niet-gereguleerde huurwoning willen wonen blijkt wel uit de veel hogere mutatiegraad in dit segment van de woningmarkt en de daaraan gerelateerde kortere verblijfsduur. Daarbij is bekend uit ander nationaal onderzoek dat dergelijke huishoudens een hoge verhuiswens hebben en dat ze vooral naar een koopwoning willen verhuizen.

Effecten van schaarste

De schaarste leidt tot verschillende **effecten** zoals prijsstijgingen, minder doorstroming in bepaalde segmenten en selectieve toegankelijkheid van de woningmarkt. . Zo kunnen de lagere en middenhuishoudensinkomens maar moeilijk een voor hen betaalbare en toegankelijke woning vinden. De EC-doelgroep kan met hun inkomen nauwelijks een passende koopwoning vinden en door huurnormen komen ze niet in aanmerking tot het hogere huursegment. In de sociale huur komt deze groep er niet tussen omdat het aanbod de groei van de vraag hier niet kan bijhouden. Er komt minder aanbod vrij niet alleen vanwege het afstoten van sociale huurwoningen door corporaties maar ook omdat zittende huurders geen alternatieven hebben en dus blijven zitten. De middeninkomens hebben daarnaast ook maar zeer beperkt toegang tot het sociale huurwoningenbestand van corporaties omdat zij niet tot de doelgroep van de corporaties horen. Zij kunnen het financieel niet winnen van hogere inkomensgroepen op de koopmarkt en zijn dus aangewezen op de niet-gereguleerde huurmarkt. Op de koopmarkt concurreren huishoudens met beleggers en dit vertaalt zich in een prijsstijging. Specifieke groepen zoals starters, jongeren, grote gezinnen ondervinden extra last van de schaarste omdat zij nog geen vermogen hebben opgebouwd, nog geen hoog inkomen hebben verworven en omdat grotere woningen duur zijn.

Woonvoorkeuren

Het woningmarktgedrag van huishoudens geeft maar ten dele de voorkeuren van hen weer en het is goed denkbaar dat zij iets anders willen dan op de markt beschikbaar is. Daarom is naast het woningmarktgedrag ook naar de woonvoorkeuren van vragers op de Rotterdamse markt gekeken. Bij het beschrijven van deze voorkeuren is wel belangrijk om in het achterhoofd te houden dat de vraag maar ten dele in woonvoorkeurenonderzoek gemeten wordt. De indruk is dat binnenlandse vestigers (vaak jonge mensen op zoek naar goedkope huurwoningen) en vestigers uit het buitenland niet (voldoende) in dergelijk onderzoek aanwezig is. Vanuit de voorkeuren leiden we af dat een meerderheid in Rotterdam een woning zoekt met minimaal 4 kamers (60%) en een woning in de betaalbare prijsklasse (70%). Eengezinswoningen worden ongeveer even vaak gevraagd als meergezinswoningen. Een meerderheid is op zoek naar een koopwoning (55%), In de koopsector is, vergeleken met de huursector, de vraag sterker gericht op eengezinswoningen, woningen met 4 kamers en meer en op het hogere prijssegment. De voorkeur voor een koopwoning is gezien de marktomstandigheden ten tijde van het onderzoek naar woonvoorkeuren niet verrassend. Er heerste een gevoel dat de prijzen alleen maar verder zouden stijgen mede door de lage rente en de hoge vraag. Ten tijde van dit schaarste-onderzoek juni 2023 zijn deze marktomstandigheden sterk veranderd: de prijzen van koopwoningen dalen terwijl de looptijd stijgt en de vraag afneemt. Dat kan ook betekenen dat de wens voor koopwoningen afneemt terwijl de vraag naar huurwoningen toeneemt.

Literatuur

ABF (2023) Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2022-2040. Delft: ABF.

Groot, C. de (2011) Intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: A longitudinal perspective. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.

Ministerie BZK (2014) Staat van de Woningmarkt 2014. Den Haag: ministerie BZK.

Ministerie BZK (2016) Staat van de Woningmarkt 2016. Den Haag: ministerie BZK.

Ministerie BZK (2018) Staat van de Woningmarkt 2018. Den Haag: ministerie BZK.

Ministerie BZK (2020) Staat van de Woningmarkt 2020. Den Haag: ministerie BZK.

Ministerie BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON 2021. Wonen langs de meetlat. Den Haag: ministerie BZK.

Ministerie BZK (2023a) Het statistisch woningtekort nader uitgelegd. Online te raadplegen.

Ministerie BZK (2023b) Opkoopbescherming. Online te raadplegen.

NEO Observatory/Erasmus Universiteit (2023) De economie van Rotterdam-Rijnmond. Ontwikkeling, vergelijking en analyse. Voorjaar 2023. Rotterdam: NEO Observatory/Erasmus Universiteit.

OBI (2022) Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2021. Rotterdam: Gemeente Rotterdam – OBI.

Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur (2015) Wonen in verandering. Den Haag: RLI.

Realstats (2023) Zicht op particuliere woningverhuur 2022. Rotterdam: Realstats.

RIGO (2020) Schaarste in de Rotterdamse woningvoorraad. Amsterdam: RIGO.

Bijlagen

Gemeente Rotterdam

Bijlage A

Prijsgrenzen huur en koop

HUUR		2020		2023	
		van	tot	van	tot
betaalbaar	sociaal	663,40	737,40	693,60	808,06
	midden	737,40	1.040	808.60	1.075
hoger	hoger	1.040	1.350	1.075	1.400
	top	1.350	...	1.400	...

KOOP		2020		2023	
		van	tot	van	tot
betaalbaar	sociaal	141.000	174.000	143.000	202.000
	midden	174.000	310.000	202.000	355.000
hoger	hoger	310.000	470.000	355.000	540.000
	top	470.000	...	540.000	...

De prijsgrenzen zijn volgens het gemeentelijk beleid.

In de WoON-analyse voor hoofdstuk 4 zijn de bedragen van 2020 gehanteerd, omdat dit het jaar is waarin het WoON 2021-veldwerk grotendeels plaats vond.

Bijlage B

Afbakening inkomensgroepen

Voor afbakening van de EC-doelgroep geldt de grens voor sociale toewijzing
In 2020 lag deze grens op € 39.055 (gehanteerd in de WoON 2021-analyse)
In 2022 geldt een onderscheid naar type huishouden

grens eenpersoonshuishoudens: € 40.024, prijspeil 2021
grens meerpersoonshuishoudens: € 44.196, prijspeil 2021
zie: Betere verdeling van betaalbare huurwoningen | Huurwoning zoeken | Rijksoverheid.nl)

De Middeninkomens-groep wordt aan de onderzijde begrensd door de EC-doelgroep (zie hierboven) en aan de bovenzijde tot maximaal € 57.573 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 76.764 voor meerpersoonshuishoudens, peiljaar 2023. De twee bovengrenzen voor middeninkomens zijn via jaarlijkse Consumenten Prijs Index (CPI) gedeflateerd van 2023 naar 2020, het jaar waarin het grootste deel van het veldwerk voor WoON 2021 plaats vond:

			2020	2021	2022	2023
			CPI 1,30	CPI 2,70	CPI 10,00	
inkomen	eenpersoonshh	bovengrens	50.309	50.963	52.339	57.573
inkomen	meerpersoonshh	bovengrens	67.079	67.951	69.785	76.764

Gemeente Rotterdam