

Schaarste in Schiedam

Onlangs is onderzocht of bepaalde typen sociale huurwoningen in de stadsregio Rotterdam schaars zijn. In Schiedam hebben vooral gezinnen moeite om binnen een redelijke termijn een geschikte woning te vinden. Dit blijkt uit een hogere wachttijd en een lagere slaagkans voor huishoudens van vier en meer personen, en voor de groep 23 tot 45 jaar. Ook blijkt dat lokaal woningzoekenden niet worden verdrongen door woningzoekenden van buiten Schiedam. Deze resultaten bevestigen de ambitie om vooral eengezinswoningen in Schiedam toe te voegen.



Betaalbaarheid

In 2014 is een onderzoek gedaan naar de woonlasten van huishoudens in de regio Rotterdam. Woonlasten en betaalbaarheid worden zowel door kenmerken van de woning als de bewoner beïnvloed. Belangrijke componenten zijn de huur- en koopprijs van de woning, energielasten, gezinssamenstelling, wel of geen huurtoeslag krijgen en het inkomen. Met

deze informatie is een betaalbaarheidsrisico voor huurders in beeld gebracht. In Schiedam ligt het percentage huurders met een betaalbaarheidsrisico onder het regionale en ruim onder het landelijke gemiddelde. Met deze uitkomsten gaan we in Schiedam specifiek kijken waar de betaalbaarheidsrisico's zich voordoen en wat we kunnen doen om dit te voorkomen.

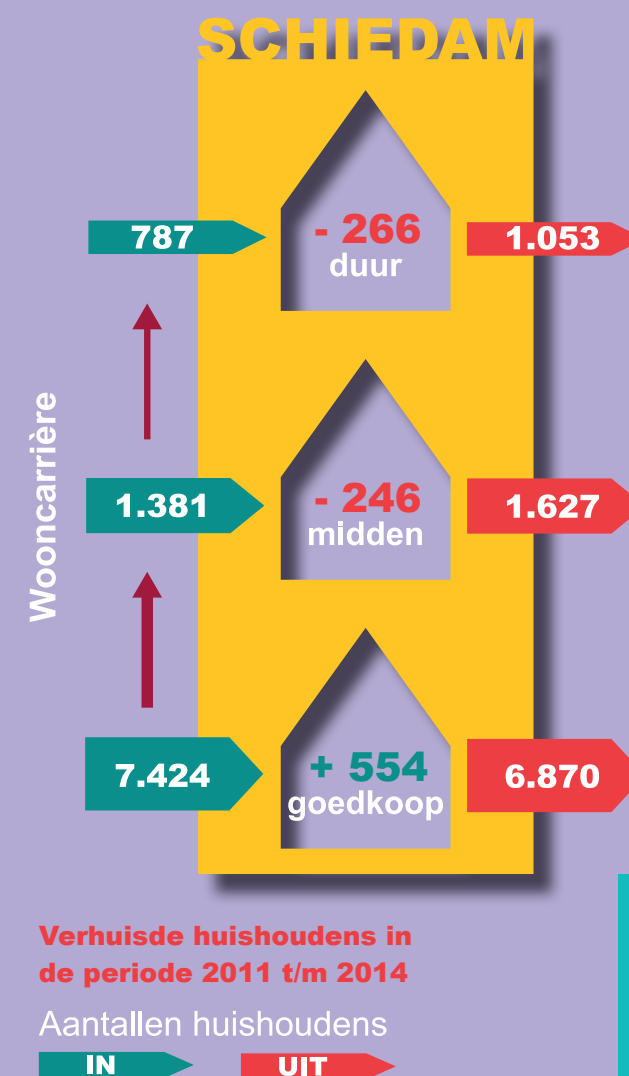
Hoogopgeleide jongeren en Schiedam

Ondanks dat Schiedam veel te bieden heeft, lijken hoogopgeleide jongeren uit de omringende steden de stad Schiedam niet goed te vinden. In 2014 is dit vraagstuk

onderzocht en zijn de behoeftes van jonge hoogopgeleiden op het gebied van wonen, werken en leven in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de studenten uit Rotterdam en Delft de stad Schiedam niet kent. Er bestaat een overwegende perceptie dat Schiedam weinig te bieden heeft en saai is. Hoogopgeleide jongeren voelen zich het meest aangetrokken tot een stad met betaalbare huur- en koopwoningen, met voldoende horeca en uitgaansgelegenheden. Er zijn aanbevelingen gedaan om de negatieve perceptie van jongeren te beïnvloeden met een marketingstrategie die gericht is op het breed uitmeten van mogelijkheden voor hoogopgeleide jongeren op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen, werken en wonen in de stad Schiedam.



Analyses en doelen



Algemeen

Diverse ontwikkelingen zijn van belang voor de Woningmarkt in Schiedam. We hebben een aantal kengetallen in Schiedam vergeleken tussen de periode kort vóór en ná de vaststelling van de Woonvisie met het heden (peildatum 1-1-2015). Zoals de bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, naar gezinssamenstelling, het aantal woningen en de bouwwijze van woningen, en de aantallen nieuwbouw en de bouwwijze. Tot slot hebben we de verhuisstromen opnieuw geanalyseerd. Het geactualiseerde schema met verhuisbewegingen toont dat het vertrekoverschot van middeninkomens nog steeds aanwezig is. Het evenwicht bij de hogere inkomens is echter verdwenen. Het aantal hoge inkomens dat Schiedam verlaat is flink toegenomen.

Bevolking naar leeftijd

	2012		2015		toe-/afname
Leeftijd in jaren	pers.	%	pers.	%	2012-2015
0-14	12.694	16,7	12.629	16,4	-65
15-29	14.259	18,7	14.632	19,0	373
30-49	22.304	29,3	21.494	28,0	-810
50-64	14.985	19,7	15.290	19,9	305
65+	11.987	15,7	12.845	16,7	858
Totaal	76.229	100,0	76.890	100,0	661

Huishoudens naar grootte

	2012		2015		toe-/afname
Huishoudensgrootte	pers.	%	pers.	%	2012-2015
1 pers.	11.977	35,3	12.445	36,0	468
2 pers.	11.066	32,6	11.138	32,2	72
3 pers.	4.834	14,3	4.969	14,4	135
4 pers.	4.108	12,1	4.096	11,9	-12
5 pers.	1.369	4,0	1.333	3,9	-36
6+ pers.	567	1,7	563	1,6	-4
Totaal	33.921	100,0	34.544	100,0	623

Bevolking

Wat opvalt in de leeftijdsopbouw, is de lichte vergrijzing van de bevolking en de afname van de middengroep 30-49 jaar. Verder is de groei van het aantal een- of tweepersoonshuishoudens zichtbaar. Ook het aantal driepersoonshuishoudens groeit: vaak zijn dit eenoudergezinnen met twee kinderen.



Woningvoorraad

De ontwikkelingen in de woningvoorraad tonen een lichte stijging in het aantal woningen, met een iets groter aandeel koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde in Schiedam is gedaald. Daarnaast is er een lichte verschuiving naar eengezinswoningen zichtbaar.

Woningvoorraad naar huur/koop					
	2012		2015		toe-/afname
Eigendomsverhouding	pers.	%	pers.	%	2012-2015
Huur Woonplus	11.942	33,5	11.932	33,3	-10
Huur Particulier	5.807	16,3	5.895	16,4	88
Eigenaar/bewoner	17.897	50,2	18.030	50,3	133
Totaal	35.646	100,0	35.857	100,0	211

Woningvoorraad naar bouwwijze					
	2012		2015		toe-/afname
Bouwwijze	pers.	%	pers.	%	2012-2015
Eengezins	10.924	30,6	11.097	30,9	173
Meergezins	24.722	69,4	24.760	69,1	38
Totaal	35.646	100,0	35.857	100,0	211

Gemiddelde WOZ-waarde	2011	2014
huur+koop	€ 159.000	€ 142.000

De nieuwe buurt Over het Water in Nieuwland vormt als het ware een 'eiland in het groen'. De kindvriendelijke buurt is bijzonder in trek bij gezinnen met middeninkomens.

Start verkoop Oranjeburgh.



Analyses en doelen

Inkomens van de Schiedammers

De inkomensgegevens die bekend zijn dateren altijd van een aantal jaren terug. In de periode 2009 tot 2012 is het gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens in Schiedam gelijk gebleven. In Nederland laat het gemiddelde inkomen in deze periode een lichte stijging zien.

Gemiddeld besteedbaar inkomen van particuliere huishoudens		
Wijk	2009	2012
Centrum	€ 32.300	€ 31.800
Oost	€ 25.600	€ 25.700
West	€ 34.300	€ 33.000
Zuid	€ 29.100	€ 28.100
Nieuwland	€ 26.000	€ 26.500
Groenoord	€ 25.600	€ 26.500
Kethel	€ 36.500	€ 38.100
Woudhoek	€ 36.200	€ 36.100
Spal./Sveap.	€ 45.500	€ 45.700
Schiedam	€ 31.000	€ 31.000
Nederland	€ 34.300	€ 34.500



Nieuwbouw

Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen laat een divers beeld zien, met een lichte piek in 2012. Bijna driekwart van de gerealiseerde woningen zijn eengezinswoningen en ruim tweederde van de nieuwbouw is in de koopsector gerealiseerd. Dit voldoet aan de ambitie in de Woonvisie. De verwachting is dat de aantallen komende jaren op zullen lopen naar circa 200 nieuwbouwwoningen per jaar.

Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen sinds 2010 naar bouwjaar

bouwjaar	woningen
2010	68
2011	76
2012	120
2013	53
2014	91
Totaal	408

Opgeleverde nieuwbouwwoningen 2010-2014 naar bouwwijze

Bouwwijze	won.	%
Eengezins	296	72,5
Meergezins	112	27,5
Totaal	408	100

Opgeleverde nieuwbouw-woningen 2010-2014 naar huur/koop

Eigendomsverhouding	won.	%
huur	127	31,1
koop	281	68,9
Totaal	408	100,0

De Grensflat was in 1954 één van de eerste grootschalige woningsbouwprojecten, met een hoogwaardige technische uitrusting. Het complex is nog steeds van stedenbouwkundig belang als markering van de entree van Schiedam.