

# **Evaluatie woonbeleid gemeente Ridderkerk 2000-2009**

Rekenkamercommissie Ridderkerk  
Juli 2010

**Colofon****Uitgave**

I&O Research BV  
Stationsplein 11  
Postbus 563, 7500 AN Enschede  
tel. (053) 4825000

**Rapportnummer**

2010/042

**Datum**

Juli 2010

**Opdrachtgever**

Rekenkamercommissie Ridderkerk  
Koningsplein 1  
2981 EA RIDDERKERK

**Auteurs**

Drs. Frank ten Doeschot  
Jon Severijn  
Dr. Rob van de Peppel

**Bestellingen**

Exemplaren zijn verkrijgbaar bij de opdrachtgever

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.

<b>Inhoud</b>	<b>blz.</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>I</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1 Aanleiding	1
1.2 Onderzoeksvragen	1
1.3 Beantwoordingwijze	2
1.4 Werkwijze	3
1.5 Leeswijzer	4
<b>2. Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 Woonbeleid gemeente Ridderkerk	5
2.2.1. MOP1	5
2.2.2. MOP2	5
2.2.3. Structuurvisie 2020	6
2.2.4. Programmamonitor	6
2.2.5. Doelstellingen samengevat	7
2.2.6. Reflectie op beleidsstukken	7
2.2.7. Woningbouwprogramma's	8
2.2.8. Beoordeling	9
2.3 Andere beleidsthema's	10
2.4 Stadsregio Rotterdam	11
2.5 Provincie Zuid-Holland	12
2.6 Rijksoverheid	12
<b>3. Sturingsinstrumenten</b>	<b>14</b>
3.1 Inleiding	14
3.2 Woonruimteverdeelsysteem	14
3.2.1. Inleiding	14
3.2.2. Inhoud	14
3.2.3. Resultaten	15
3.2.4. Beoordeling	18
3.3 Startersregeling	19
3.3.1. Inhoud	19
3.3.2. Doelstelling	19
3.3.3. Resultaten	19
3.3.4. Informatie uit de diepte-interviews	21
3.3.5. Beoordeling	21
3.4 Woningbouwprogramma	22
3.4.1. Inhoud	22
3.4.2. Doelstelling	22

3.4.3.	Resultaten woningdifferentiatie	22
3.4.4.	Resultaten doorstroming	27
3.4.5.	Informatie uit de diepte-interviews	33
3.4.6.	Beoordeling	35
3.5	Samenwerking gemeente-Stadsregio	35
3.5.1.	Inhoud	35
3.5.2.	Beoordeling	36
3.6	Samenwerking gemeente-Woonvisie	36
3.6.1.	Inhoud	36
3.6.2.	Resultaten	36
3.6.3.	Beoordeling	36
3.7	Samenwerking gemeente - marktpartijen	37
3.7.1.	Inhoud	37
3.7.2.	Beoordeling	37
<b>4.</b>	<b>Ontwikkeling bevolkingssamenstelling</b>	<b>38</b>
4.1	Inleiding	38
4.2	Externe factoren	38
4.2.1.	Bevolkingsdynamiek	38
4.2.2.	Woningmarktdynamiek	40
4.3	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	41
4.3.1.	Kengetallen	40
4.3.2.	Bevolkingsontwikkeling	42
4.3.3.	Migratie naar inkomensgroepen	43
4.3.4.	Migratie naar richting en leeftijd	48
4.4	Beoordeling	52
<b>5.</b>	<b>Conclusies</b>	<b>53</b>
5.1	Inleiding	53
5.2	Beleidsdoelstellingen	53
5.2.1.	Onderzoeksvraag en beoordeling	53
5.2.2.	Toelichting	53
5.3	Effectiviteit sturingsinstrumenten	55
5.3.1.	Onderzoeksvraag en beoordeling	55
5.3.2.	Toelichting	56
5.4	Ontwikkeling bevolkingssamenstelling	57
5.4.1.	Onderzoeksvraag en beoordeling	57
5.4.2.	Toelichting	57
5.5	Effectiviteit woonbeleid	58
<b>Bijlage 1.</b>	<b>Literatuurlijst</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 2.</b>	<b>Lijst gesprekspartners</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 3.</b>	<b>Verantwoording deelonderzoek migratie naar inkomensgroepen</b>	<b>62</b>
<b>Bijlage 4.</b>	<b>Afkortingen</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 5.</b>	<b>Statistische informatie bevolkingsontwikkeling</b>	<b>64</b>

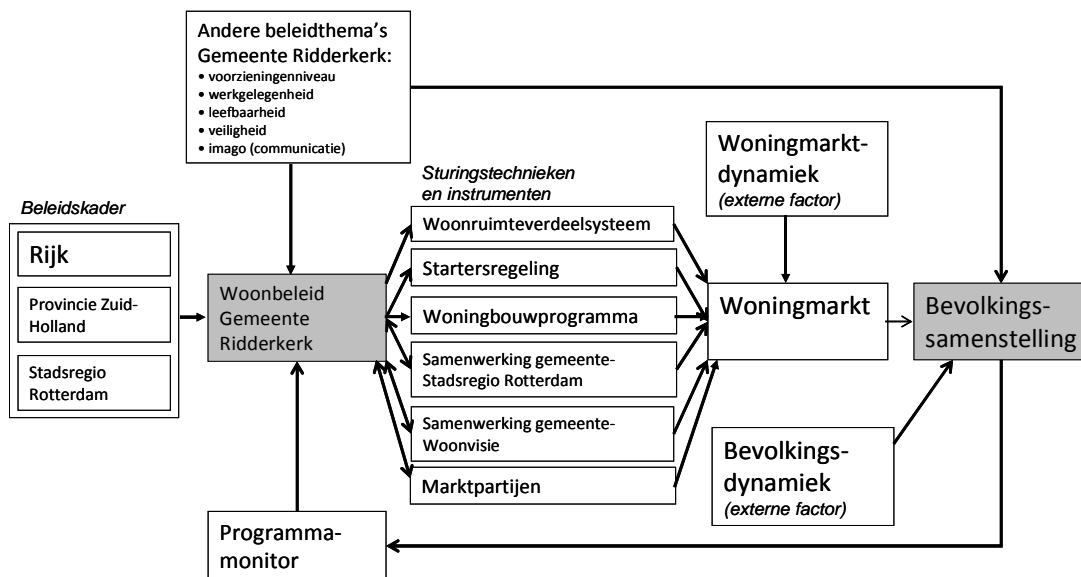
## Samenvatting

### Inleiding

De gemeente Ridderkerk heeft in beleidsstukken vastgelegd dat ze streeft naar een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, mede in het licht van de ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Dit moet onder meer worden bereikt door woonbeleid dat tot een zo gedifferentieerd mogelijk woningvoorraad moet leiden. De Rekenkamercommissie Ridderkerk wil inzicht verwerven in de doelmatigheid, rechtmatigheid en doeltreffendheid van het gevoerde woonbeleid. De centrale onderzoeksvraag luidt:

*'In welke mate heeft het gevoerde woonbeleid invloed gehad op de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk?'*

De onderzoeksvraag is beantwoord aan de hand van het onderstaande causaal model waarin wordt weergegeven welke sturingstechnieken en -instrumenten door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om via de woningmarkt invloed uit te oefenen op de bevolkingssamenstelling.



### I. Woonbeleid gemeente Ridderkerk

Het tegengaan van bovengemiddelde vergrijzing vormt een rode draad in de gemeentelijke beleidsdocumenten. Het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens komt in de meest relevante stukken als beleidsvoornemen voor. Duidelijk is voor de gemeente dat de vergrijzende bevolking wel passend gehuisvest moet worden en dat huishoudens met een laag inkomen eveneens een kans op de woningmarkt moeten hebben.

In de beleidsstukken ontbreekt in deze veelheid van overwegingen en doelstellingen een duidelijke prioritering. Ook zijn de doelstellingen slechts in algemene termen geformuleerd hoewel deze geschikt zijn om verder te vertalen naar prestaties. De vertaling van de doelstellingen in te meten prestaties, door deze te kwantificeren, blijft echter vrijwel geheel achterwege. Voor de gewenste bevolkingsofbouw ontbreekt elk streefcijfer of dit nu gaat om demografische cijfers of sociaal economische cijfers. Doelbereiking kan zo niet vastgesteld worden.

De doelstellingen zijn theoretisch haalbaar, maar daarvoor is een zeer krachtige inzet van de instrumenten nodig, waarbij ingegaan moet worden tegen de belangen en wensen van bevolkingsgroepen en stakeholders. Het geformuleerde beleid is op dit gebied daarmee weinig haalbaar en in uiterste consequentie niet houdbaar.

## **II. Andere beleidsthema's gemeente Ridderkerk**

In MOP2 zijn andere keuzes opgenomen die effect hebben op de aantrekkelijkheid van het woonklimaat. In de Structuurvisie is gekozen voor het weergeven van acht zogenaamde uitdagingen, die alle tot op zekere hoogte te maken hebben met het woonklimaat. In vrijwel alle uitdagingen komt het thema bevolkingssamenstelling aan de orde. Dit betekent dat de doelstellingen op het gebied van de bevolkingssamenstelling in relatie staan met de andere doelstellingen en niet geïsoleerd staan.

## **III. Beleidskader**

### **Stadsregio Rotterdam**

Ridderkerk kan niet zelfstandig bepalen wat en hoe er gebouwd wordt. Belangrijk zijn in de eerste plaats de afspraken binnen de Stadsregio. De verstedelijkingsafspraken in de Stadsregio Rotterdam gaan terug tot 1995. In het kader van de VINEX werden voor de periode 1995-2004 integrale afspraken gemaakt over wonen, verkeer en vervoer, economie en groenontwikkeling. Hierbij hoorde een gedetailleerd woningbouwprogramma met op gemeenteniveau specificatie naar aantallen woningen per marktsegment (eigendom, prijsklasse en dergelijke). In 2004 zijn nieuwe verstedelijkingsafspraken gemaakt voor de periode 2005-2009. Hierbij is er voor gekozen om alleen afspraken te maken over het totaal aantal te bouwen woningen per gemeente zonder verdere specificatie. Daarnaast werd de sociale taak van elke gemeente vastgelegd. Al het andere ten aanzien van programmering is losgelaten.

Het idee achter de verstedelijkingsafspraken voor de periode 2005-2009 is het verbeteren van de balans in de woningdifferentiatie in de regio. In de randgemeenten moeten starters en doorstromers gelegenheid krijgen om een wooncarrière te maken. De Stadsregio Rotterdam hanteert geen definitie of toetsingskader voor een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingssamenstelling zoals Ridderkerk zich ten doel heeft gesteld.

### **Provincie Zuid-Holland**

De rol van de provincie voor het gemeentelijk woonbeleid van Ridderkerk is beperkt. De Stadsregio Rotterdam heeft rechtstreekse verstedelijkingsafspraken met het Rijk die weer zijn vastgelegd in convenanten met individuele gemeenten binnen de regio. Dit geldt ook voor de verdeling van de BLS-gelden. Alleen over ISV-gelden voor bodemsanering worden rechtstreeks tussen gemeente en provincie afspraken gemaakt.

### **Rijksoverheid**

Het Rijk oefent via twee sporen invloed uit op het gemeentelijk woonbeleid van Ridderkerk. Het eerste spoor betreft subsidies die het rijk aan de gemeente verstrekt in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Deze subsidies leveren een bijdrage aan herstructureringsprogramma's. In de periode 2000-2004 zijn de ISV-gelden voor Ridderkerk toegeedeeld door provincie Zuid-Holland. Het tweede spoor betreft het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) 1995 en 2005. Op basis van dit besluit verstrekt het rijk aan de Stadsregio Rotterdam subsidie voor het bouwen van woningen. Hierover maken het rijk en de stadsregio verstedelijkingsafspraken.

## V. Sturingsinstrumenten

### Woonruimteverdeelsysteem

Ridderkerk benut niet alle mogelijkheden van dit sturingsinstrument, aangezien in de twee aanbodcategorieën (lokaal maatwerk en volkshuisvestelijk labelen) - waarmee voorwaarden aan de nieuwe bewoners kunnen worden gesteld - het percentage ruim onder de ijkpunten van de Stadsregio blijft en eveneens achterblijft bij het regionale gemiddelde.

### Startersregeling

Kijkend naar de letterlijke doelstelling in het raadsbesluit dat aan de regeling ten grondslag ligt, heeft de startersregeling gefunctioneerd, zeker in 2007 en 2008. De meer algemene doelstelling van het woonbeleid (vasthouden jonge gezinnen) is in directe zin niet behaald. En het indirecte effect is (nog) niet zichtbaar en niet vanzelfsprekend.

### Woningbouwprogramma

In de periode 2000-2009 is er volgens opgave van de gemeente Ridderkerk begonnen met de bouw van 1.760 nieuwe woningen. In 10 jaar is de woningvoorraad van Ridderkerk daarmee met 3 procent toegenomen. De groei van de woningvoorraad is daarmee de helft van het gemiddelde van de Stadsregio (6 procent). Maar daarnaast is in Ridderkerk 6 procent van de woningvoorraad uit 2000 vernieuwd in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw. Al met al is er in de gemeente Ridderkerk in het afgelopen decennium veel gebouwd en waren er dus veel mogelijkheden voor differentiatie van het woningaanbod.

#### *Woningdifferentiatie*

Wanneer de cijfers letterlijk worden geïnterpreteerd dan heeft de nieuwbouw bijgedragen aan het vergroten van de woningdifferentiatie in Ridderkerk. Zo was er een toename van het eigen woningbezit. Circa 70% van de nieuwe woningen betreft koopwoningen, in de bestaande voorraad is dit percentage 56%. De nieuwbouw van de afgelopen 10 jaar heeft bijgedragen aan uitbreiding van de woningvoorraad in het dure segment en het topsegment. Er zijn relatief weinig goedkope woningen gebouwd, maar in dit segment heeft Ridderkerk nog altijd bijna een kwart van haar aanbod. Ridderkerk beschikt over relatief weinig vrijstaande woningen en 2<sup>1</sup> kapwoningen. De nieuwbouw van de afgelopen jaren heeft geen bijdrage geleverd aan de uitbreiding van het aanbod van deze woningtypes. Wel zijn er relatief veel appartementen gebouwd, al dan niet gelabeld voor senioren.

Woningdifferentiatie mag echter niet alleen worden beschouwd als anders bouwen dan de bestaande voorraad, het is ook van belang te bouwen voor de vraag, zeker als doorstroming wordt nastreeft. En daar heeft het lange tijd aan ontbroken. Pas kort geleden is een woonwensenonderzoek uitgevoerd.

#### *Doorstroming*

De eerste bewoners van een nieuwe koopwoning zijn in 75 procent van de gevallen afkomstig uit Ridderkerk zelf. In de huursector is dat percentage hoger met 88 procent. Met name in het hoogste prijssegment van appartementen in de koopsector zijn veel woningen (40 procent) bezet door nieuwe inwoners van buiten Ridderkerk. In de duurdere koop-eeengezinswoningen zijn veel Ridderkerkers komen wonen. In dit marktsegment is 91 procent afkomstig uit Ridderkerk. Maar niet alleen de eerste bewoner van nieuwbouwwoningen is van belang in het licht van de doelstelling van gemeente Ridderkerk om doorstroming op gang te brengen. Belangrijker is de verhuisketen die ontstaat. Vier nieuwbouwprojecten uit de afgelopen tien jaar zijn onderzocht.

De langste gemiddelde verhuisketen was in het project Ambachtshof waarin koop-eengezinswoningen zijn gerealiseerd, gevolgd door Hortensiastraat (huurappartementen). De kortste verhuisketens hebben de koopappartementen aan de Vechtstraat en Koningshof. Aan het eind van de keten blijkt het project Ambachtshof zowel relatief als absoluut de meeste starters te hebben gehuisvest, gevolgd door Hortensiastraat. Naast de doelstelling om starters te huisvesten was een tweede doelstelling van gemeente Ridderkerk om als gevolg van doorstroming gezinnen met kinderen uit Ridderkerk een passend aanbod te bieden. De grootste bijdrage aan deze doelstelling is eveneens geleverd door Ambachtshof.

Op basis van de gekozen voorbeeld-projecten voor het verhuisketenonderzoek en de analyse van de eerste bewoner kan worden geconcludeerd dat het bouwen van koop-eengezinswoningen een grotere bijdrage levert aan het realiseren van doorstroming en huisvesten van starters en gezinnen dan het bouwen van appartementen. Een betere afstemming van het nieuwe aanbod en de lokale vraag had meer doorstroming en een grotere bijdrage aan de doelstellingen geleverd.

#### **Samenwerking gemeente-Stadsregio**

De samenwerking van de gemeente Ridderkerk met de Stadsregio heeft geen vrijblijvend karakter, vanwege Rijks- en provinciaal beleid. Voor Ridderkerk betekent de samenwerking dat er kwantitatieve taakstellingen voor de woningvoorraad en de nieuwbouw opgelegd zijn. Deze taakstellingen betekenen dat de gemeente minder speelruimte heeft bij het realiseren van de eigen doelstellingen. Uit de gesprekken blijkt geen inzet vanuit de gemeente om tot bijstellingen te komen. Ook in de beleidstukken is niet beschreven of en hoe de gemeente de eigen doelstellingen binnen de regionale samenwerking kan realiseren. Wanneer de gemeente de eigen doelstellingen wil halen, moet er meer aandacht binnen de Stadsregio gevraagd worden voor de Ridderkerkse situatie.

#### **Samenwerking gemeente-Woonvisie**

De samenwerking tussen de gemeente Ridderkerk en Woonvisie wordt door beide partijen als goed betiteld. Het overleg is geformaliseerd. Afspraken in het kader van de sociale taakstelling van Ridderkerk vanuit de verstedelijkingsafspraken 2005-2010 zijn vastgelegd in een convenant tussen de gemeente Ridderkerk en Woonvisie. Dit komt neer op een doorvertaling van de afspraken die in Stadsregionaal verband zijn gemaakt. De gemeente verplicht zich tot inspanning ten aanzien van de planologische procedures, medewerking van derden en financiële bijdrages vanuit aanspraken bij de Stadsregio.

Woonvisie is een zeer belangrijke partner voor de gemeente om haar doelstellingen te halen. De doelstellingen worden op hoofdlijnen onderschreven door Woonvisie. Vanuit de gemeente is weinig sturing of regie zichtbaar geweest in de richting van Woonvisie om in de herstructureringsoperaties en nieuwbouwprojecten de gemeentelijke doelstellingen een prominente plaats te geven. Datzelfde geldt voor het bovengenoemde lokale maatwerk binnen de woningtoewijzing.

#### **Samenwerking gemeente - marktpartijen**

Van samenwerking tussen gemeente en marktpartijen is niet of nauwelijks sprake. Recent is er wel een expertmeeting georganiseerd met marktpartijen die althans als startpunt voor samenwerking zou kunnen gelden. Hoewel projecten binnen Ridderkerk vanwege het ruimtegebrek beperkt in omvang zijn, stellen marktpartijen dat door de gemeente de mogelijkheden voor ontwikkeling sterk beperkt worden.



De gemeente Ridderkerk zorgt ervoor dat marktpartijen datgene bouwen wat een sluitende grondexploitatie mogelijk maakt. Vanuit financieel oogpunt is dit een correct uitgangspunt, maar in de effectuering is er vervolgens minder oog voor andere uitgangspunten, zoals bouwen voor de vraag. Dit klemt des te meer omdat Ridderkerk stelt jonge en koopkrachtige huishoudens vast te willen houden. Het zorgen voor gezamenlijke betrokkenheid bij de gemeentelijke doelstellingen is grotendeels achterwege gebleven.

## VI. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

Er is een aantal kengetallen voor Ridderkerk gekozen die betrekking hebben op de vier geselecteerde indicatoren voor bevolkingssamenstelling: leeftijd, inkomen, huishoudensamenstelling en etniciteit. Omdat de woningmarkt zich niet beperkt tot de gemeentegrenzen zijn de cijfers zoveel mogelijk in regionaal perspectief geplaatst.

**Tabel S.1**

Kengetallen ontwikkeling bevolkingssamenstelling sinds MOP 1 (2000-2009).

	Ridderkerk	Barendrecht	H-I- Ambacht	Stadsregio Rotterdam	Zwijndrecht	Regio Drechtsteden
groei woningvoorraad 2000-2009	+3,2%	+62,0%	+33,3%	+6,1%	+7,4%	+7,6%
groei inwonertal 2000-2009	-4,3%	+61,3%	+28,0%	+2,6%	-1,4%	+2,9%
ontgroening (ontwikkeling aandeel 0-19 jarigen 2000-2009)	-1,8%	+0,7%	+0,0%	-0,8%	-2,0%	-0,9%
vergrijzing (ontwikkeling aandeel 65-plussers 2000-2009)	+4,8%	+0,3%	+0,7%	+0,6%	+3,4%	+2,0%
inkomensontwikkeling 2000-2005	+18%	+21%	+21%	-	+18%	-
ontwikkeling huishoudensamenstelling (aantal stellen met kinderen 2000-2008)	-12,1%	+44,2%	+21,5%	-1,8%	-10,3%	-3,1%
ontwikkeling etniciteit (aantal niet-westerse allochtonen) 2000-2008	+27,5%	+342,8%	+96,4%	+24,5%	+39,6%	+27,0%

Bron: CBS, bewerking I&O Research

Ridderkerk loopt uit de pas met de aangrenzende gemeente en beide regio's wat betreft de ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad en ontgroening/vergrijzing. De inkomensontwikkeling blijft achter bij Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, maar is gelijk aan de ontwikkeling in Zwijndrecht. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van het aantal stellen met kinderen: beide aangrenzende groeigemeenten Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht kennen een forse groei van het aantal stellen met kinderen.

Zwijndrecht heeft te maken met een forse afname en in Ridderkerk is de daling zelfs nog wat groter. Ook in de regio's is sprake van een (lichte) netto-afname van het aantal stellen met kinderen. Wat betreft de ontwikkeling van het aantal niet-westerse allochtonen in Ridderkerk valt op dat deze redelijk evenredig verloopt ten opzicht van de regionale ontwikkelingen. Er is sinds 2000 sprake geweest van een uitstroom van middeninkomen. Vergelijking met andere gemeenten laat de (voorzichtige) conclusie toe dat een negatieve bijdrage van de migratie aan het totaalinkomen in de stad weliswaar een stedelijke karakteristiek is, maar dat deze in Ridderkerk ingrijpender is.

De ontwikkeling die de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk heeft doorgemaakt in de afgelopen 10 jaar is getoetst aan de hand van de doelstellingen die zijn vastgelegd in MOP 1 en MOP 2.

doelstelling	beoordeling*
meer differentiatie en evenwicht in de bevolkingssamenstelling	-
tegengaan ontgroening	-
voorkomen sterkere vergrijzing	-
groter draagvlak voorzieningen	+/-
binden en trekken van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens.	-

\* uitleg van de tekens:

+ staat voor: 'doelstelling volledig behaald'

+/- staat voor: 'doelstelling ten dele behaald'

- staat voor: 'doelstelling geheel niet behaald'

## Conclusies

Hieronder wordt ingegaan op de hoofdonderzoeksvraag aan de hand van een aantal deelvragen die zijn beantwoord aan de hand van normen en toetsingscriteria die bij elke vraag zijn geformuleerd.

**Onderzoeksvraag 1:** Welke doelstellingen met betrekking tot de bevolkingssamenstelling zijn te destilleren uit het beleid van de gemeente Ridderkerk in de afgelopen 10 jaar?

<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
1. De gemeente geeft in haar beleid aan welke doelstellingen ze heeft ten aanzien van een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>visie-/beleidsdocumenten waarin doelstellingen zijn vastgelegd zijn aanwezig</li> </ul>	+

**Onderzoeksvraag 1a:** Hoe moet de haalbaarheid en houdbaarheid van het beleid worden beoordeeld?

<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
2. De doelstellingen zijn eenduidig geformuleerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstellingen in beleidsdocumenten komen overeen</li> <li>doelstellingen zijn geschikt om te operationaliseren</li> </ul>	+
3. De doelstellingen zijn gekwantificeerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstellingen zijn voorzien van meetbare streefcijfers</li> </ul>	-

4. De doelstellingen zijn voldoende onderbouwd	<ul style="list-style-type: none"> <li>de uitgangssituatie is bepalend</li> <li>lokale en regionale trends zijn verwerkt</li> </ul>	-
5. Rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden voor gemeente zijn vastgelegd	<ul style="list-style-type: none"> <li>bij doelstellingen is vastgelegd welke directe rol de gemeente speelt</li> </ul>	-
<b>Onderzoeksvraag 2: Wat is de effectiviteit van de sturingstechnieken en –instrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om de doelstellingen van haar woonbeleid te behalen?</b>		
<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
6. De gemeente zet de juiste sturingsinstrumenten in	<ul style="list-style-type: none"> <li>instrumenten zijn gekozen op basis van effectiviteit</li> <li>gemeten effecten leiden tot bijstelling instrumentarium</li> </ul>	-
7. Startersregeling is effectief	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstelling woningbezit doelgroep wordt bereikt</li> </ul>	+/-
8. Woonruimteverdeelsysteem draagt bij aan bereiken doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>mogelijkheden worden benut</li> </ul>	-
9. Woningbouwprogramma zorgt voor bereiken doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>woningvoorraad is meer gedifferentieerd</li> <li>doorstroming is gerealiseerd</li> <li>er wordt gebouwd naar behoefte</li> </ul>	-
10. Samenwerking gemeente - Stadsregio zorgt voor bereiken doelen van beide partners	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstellingen gemeente worden bereikt door samenwerking binnen Stadsregio</li> <li>afgesproken prestaties in Stadsregionaal verband worden gerealiseerd</li> </ul>	+/-
11. Samenwerking gemeente – Woonvisie zorgt voor bereiken doelstellingen gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeente en Woonvisie stemmen beleid af</li> <li>programma van Woonvisie zorgt voor bereiken doelstellingen gemeente</li> </ul>	+/-
12. Samenwerking en overleg met marktpartijen zorgen voor bereiken doelstellingen gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeente en marktpartijen hebben overeenstemming over bouwprogramma</li> <li>bouwprogramma zorgt voor realiseren doelstellingen</li> </ul>	-
<b>Onderzoeksvraag 3: Hoe heeft de bevolkingssamenstelling van gemeente Ridderkerk zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in het bijzonder leeftijd en de migratiesamenstelling?</b>		
<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
13. Gemeente monitort veranderingen bevolkingssamenstelling in het licht van doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanwezigheid monitoring (ontwikkeling demografische kengetallen, in het bijzonder vergrijzing, ontgroening en migratiestromen)</li> </ul>	-
14. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling in relatie tot geformuleerde doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevolkingssamenstelling ontwikkelt zich volgens geformuleerde doelstellingen ten aanzien van leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling</li> </ul>	-

De hoofdonderzoeksvraag luidt:

*'In welke mate heeft het gevoerde woonbeleid invloed gehad op de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk?'*

Het antwoord op deze vraag luidt: niet of nauwelijks. Het tegengaan van bovengemiddelde vergrijzing vormt de rode draad in de gemeentelijke beleidsdocumenten. Het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens komt in de meest relevante stukken als beleidsvoornemen voor. Daarnaast wil de gemeente dat de vergrijzende bevolking passend gehuisvest wordt en dat huishoudens met een laag inkomen een kans op de woningmarkt moeten hebben. Deze veelheid aan overwegingen en doelstellingen zorgt ervoor dat scherpe keuzes achterwege blijven en dat de doelstellingen in algemene termen zijn geformuleerd. Hierdoor is een adequate keuze van in te zetten instrumenten niet goed mogelijk. De keuze wordt verder bemoeilijkt doordat niet helder is aangegeven welke rol de gemeente en de andere partijen kunnen en moeten spelen.

De sturingsinstrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om de doelstellingen te bereiken, betreffen voornamelijk instrumenten die voortkomen uit netwerksturing: de sturing door samenwerking met andere spelers op de woningmarkt en de sturing via het woonruimteverdeelsysteem en woningbouwprogramma dat plaatsvindt in overleg met deze andere spelers. De samenwerking met andere spelers is niet optimaal verlopen in de onderzoeksperiode.

Hoewel de demografische ontwikkeling voor een deel voorspelbaar verloopt volgens de bevolkingsdynamiek in Nederland en de migratiestromen voor een deel samenhangen met de grootschalige herstructurering staat buiten kijf dat de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de gewenste bevolkingssamenstelling geen van alle zijn gehaald.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Gemeenten zijn huiverig dat starters en jonge gezinnen met een koopwens de gemeente verlaten om hun woonwens in een nabijgelegen gemeente te realiseren. Het wegtrekken van jongeren kan de leefbaarheid in de kernen en wijken onder druk zetten. Dit kan nadelig zijn voor het draagvlak voor voorzieningen en voor het verenigingsleven. Deze problematiek doet zich ook voor in Ridderkerk. Daarom heeft het gemeentebestuur van Ridderkerk besloten om hier beleid voor te ontwikkelen. Zo is in het tweede Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP 2) vastgelegd dat de gemeente Ridderkerk streeft naar een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, mede in het licht van de ontgroening en vergrijzing van de bevolking. Dit moet onder meer worden bereikt door een zo gedifferentieerd mogelijke woningvoorraad. Daarmee wordt de lijn uit het eerste Meerjaren Ontwikkelingsprogramma (MOP 1) - waarin werd ingezet op het binden van jongeren en jonge gezinnen - gecontinueerd.

De Rekenkamercommissie Ridderkerk wil inzicht verwerven in de doelmatigheid, rechtmatigheid en doeltreffendheid van het gevoerde woonbeleid. Hiertoe heeft zij eerst een vooronderzoek laten uitvoeren door I&O Research naar de wijze waarop onderzoek kan worden uitgevoerd naar de invloed van het woonbeleid op de bevolkingssamenstelling.

De hoofdconclusie van dit vooronderzoek luidt als volgt:

*“Ondanks het ontbreken van SMART indicatoren bij de doelstelling een evenwichtige bevolkingssamenstelling te bereiken, is het mogelijk om binnen zekere grenzen onderzoek te doen naar de invloed van het woonbeleid van de gemeente Ridderkerk op de bevolkingssamenstelling en de effectiviteit van de sturingsinstrumenten.”*

De rekenkamercommissie heeft daarom besloten onderzoek uit te voeren naar het gevoerde woonbeleid door de gemeente Ridderkerk.

## 1.2 Onderzoeksvragen

De centrale onderzoeksvraag luidt:

*In welke mate heeft het gevoerde woonbeleid invloed gehad op de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk?*

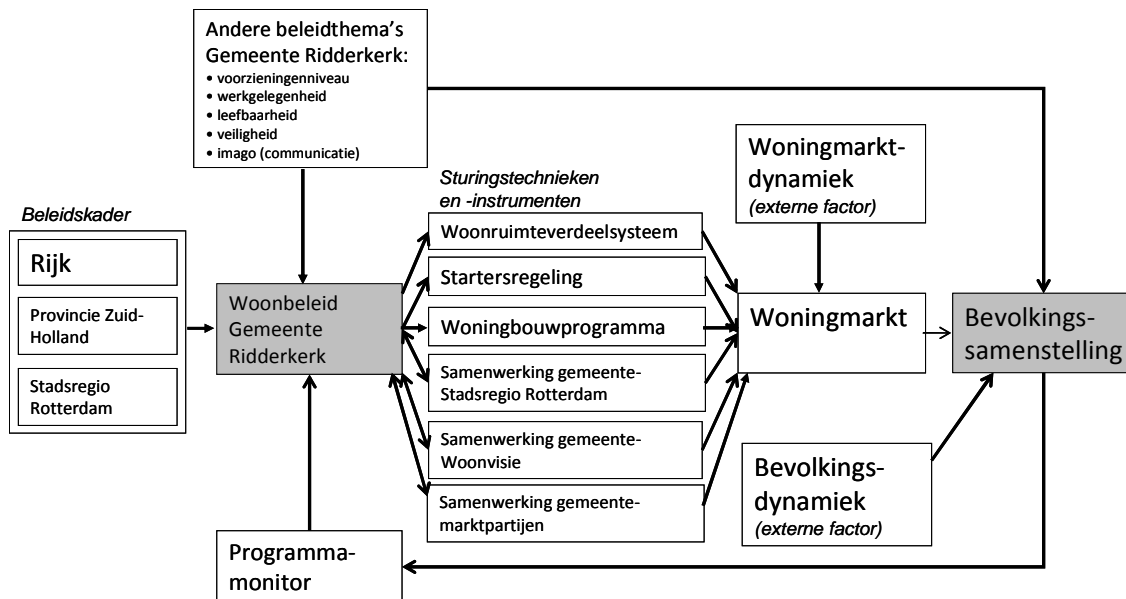
Deze onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

1. Welke doelstellingen met betrekking tot de bevolkingssamenstelling zijn te destilleren uit het beleid van de gemeente Ridderkerk in de afgelopen 10 jaar? En, hoe moet de haalbaarheid en houdbaarheid van de doelstellingen worden beoordeeld?
2. Wat is de effectiviteit van de sturingstechnieken en –instrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om de doelstellingen van haar woonbeleid te behalen?
3. Hoe heeft de bevolkingssamenstelling van de gemeente Ridderkerk zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in het bijzonder qua leeftijd en de migratiesamenstelling?

In het onderstaande causaal model wordt weergegeven welke sturingstechnieken en -instrumenten door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om via de woningmarkt invloed uit te oefenen op de bevolkingssamenstelling.

### Schema 1.1

Causaal model Ridderkerk.



Bron: Vooronderzoek Rekenkamercommissie 2009

Het model laat zien dat verschillende factoren direct en indirect van invloed kunnen zijn op de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk. De factor waar in het kader van dit onderzoek de meeste aandacht naar uitgaat is het woonbeleid en de daaruit voortvloeiende sturingstechnieken en -instrumenten, zoals het woonruimteverdeelsysteem, de startersregeling en het woningbouwprogramma. Van met name deze drie beleidsinstrumenten en van de samenwerking met de Stadsregio Rotterdam, de samenwerking tussen de gemeente Ridderkerk en de woningcorporatie Woonvisie en de beïnvloeding van marktpartijen, is in dit onderzoek de invloed op de woningmarkt en de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk onderzocht. Het model laat verder zien dat het gemeentelijk beleid moet concurreren met tal van andere factoren die de woningmarkt of de bevolkingssamenstelling beïnvloeden. Deze factoren worden in het onderzoek meegenomen omdat zij mogelijk een alternatieve verklaring bieden voor veranderingen in de woningmarkt of de bevolkingssamenstelling.

### 1.3 Beantwoordingwijze

De onderzoeksvragen hebben in hoofdzaak betrekking op drie elementen uit het causaal model. In de eerste plaats is de vraag hoe het woonbeleid van de gemeente er uit ziet. In de tweede plaats gaat het om de vraag hoe de bevolkingssamenstelling zich heeft ontwikkeld. Als derde komt de vraag aan de orde hoe de effectiviteit van de ingezette sturingstechnieken en instrumenten moet worden beoordeeld. Daarmee is dan ook de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord, namelijk welk effect het woonbeleid heeft gehad op de bevolkingssamenstelling.

Het bepalen van de effectiviteit van beleid vereist inzicht in de causaliteit tussen doelen en middelen van het beleid enerzijds en resultaten anderzijds. Onderzoek kan nooit met 100 procent zekerheid het bereiken van bepaalde beleidsdoelen aan het beleid toeschrijven. Wel kan plausibel worden gemaakt dat de resultaten dankzij het beleid zijn bereikt. Bijvoorbeeld doordat er geen andere aannemelijke verklaringen zijn te vinden, maar ook doordat is aangetoond dat de kwaliteit van het beleid op orde was en dat het beleid inderdaad is uitgevoerd zoals het was beoogd. Dit vereist een beoordeling van het uitgevoerde beleid. Om deze beoordeling zo transparant mogelijk te maken is hiervoor een normenkader ontwikkeld. In dit normenkader zijn per onderzoeksvraag een of meerdere normen geformuleerd voorzien van toetsingscriteria die in het afsluitende hoofdstuk 5 worden beoordeeld. Voor wat betreft het beleid en de centrale beleidsdoelen zijn als centrale criteria de haalbaarheid en de houdbaarheid gebruikt. Voor het toetsen van de kwaliteit van de uitvoering (de ingezette instrumenten) zijn per instrument specifieke toetsingscriteria geformuleerd.

#### **1.4 Werkwijze**

De volgende deelonderzoeken en activiteiten zijn uitgevoerd:

##### **Reconstructie van meetbare beleidsdoelen**

Uit het vooronderzoek werd duidelijk dat toetsbare doelstellingen ten aanzien van de gewenste ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling ontbreken. Aan de hand van de vastgelegde 'zachte' doelstellingen hebben wij diepte-interviews gevoerd met beleidsmedewerkers en de portefeuillehouder van de gemeente Ridderkerk om deze doelstellingen zoveel mogelijk SMART te formuleren.

##### **Analyse effectiviteit van het woonruimteverdeelsysteem**

Aan de hand van oude jaarrapportages uit de periode 2000-2004 en het mutatiebestand van Woonvisie over de periode 2005-2009 is een analyse gemaakt van o.a. de herkomst van nieuwe bewoners in huurwoningen en de mate waarin gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om met lokaal maatwerk de volkshuisvestelijke doelen te bereiken. Verder is de effectiviteit besproken in diepte-interviews met ambtenaren, portefeuillehouder en medewerkers en directeur-bestuurder van Woonvisie.

##### **Onderzoek effectiviteit van de startersregeling**

Onderzoek naar kenmerken van personen die gebruik hebben gemaakt van de startersregeling en de woning die zij hebben betrokken. Hiervoor heeft de gemeente Ridderkerk afschriften van de gebruikers van de startersregeling verstrekt. Deze afschriften zijn door I&O Research gedigitaliseerd en verrijkt met persoonskenmerken (uit GBA) en woningkenmerken (uit WOZ-registratie). Verder is de effectiviteit besproken in diepte-interviews met ambtenaren, portefeuillehouder en marktpartijen.

##### **Beschrijving effecten doorstroming op woningmarkt**

Het woningbouwprogramma van Ridderkerk was de afgelopen jaren vooral gericht op het vergroten van de woningdifferentiatie. Door de gemeente Ridderkerk is een lijst van nieuwbouwprojecten over de periode 2000-2009 aangeleverd. Door I&O Research is hiervan een adressenlijst van nieuwbouwwoningen gemaakt die vervolgens is verrijkt met woninggegevens uit de WOZ-registratie. Vervolgens is geanalyseerd wat de kenmerken zijn van nieuwe woningen en in hoeverre de samenstelling afwijkt van de bestaande voorraad.

Er zijn de afgelopen 10 jaar veel appartementen gerealiseerd, onder meer voor ouderen. Doorstroming was dus een belangrijk sturingsinstrument voor de gemeente om woningen vrij te maken voor starters en andere doelgroepen (bijvoorbeeld lage inkomens). Door middel van verhuisketenonderzoek bij vier projecten is in beeld gebracht welke woningen vrijgemaakt worden (en voor wie) als gevolg van de oplevering van een nieuwe woning. Elke verhuisketen eindigt met de vestiging van een huishouden van buiten Ridderkerk of een starter uit Ridderkerk. De gegevens worden geleverd door combinatie van de lijst van nieuwbouwprojecten, het gemeentelijke bevolkingsregister GBA, de registratie in het kader van de WOZ en het GBA-mutatiebestand. Deze brongegevens zijn geleverd door de gemeente Ridderkerk.

### **Beschrijving ontwikkeling bevolkingssamenstelling**

Het betreft de ontwikkeling van ontgroening, vergrijzing en verkleuring in regionaal perspectief alsmede de ontwikkeling van de regionale migratiepositie van Ridderkerk en de inkomensontwikkeling. Hiervoor is gebruik gemaakt van statistieken van het CBS.

### **Analyse ontwikkeling migratiesamenstelling**

Dit betreft een verdieping van de regionale migratiepositie naar inkomensgroepen en leeftijdsgroepen. Voor de analyse van migratie naar inkomensgroepen zijn geen standaard registraties beschikbaar. Hiervoor is maatwerk ingekocht bij het CBS. Zij kunnen het RIO combineren met de GBA. Om inzicht te krijgen naar welke gemeenten jongeren uit Ridderkerk vertrekken is onderzoek gedaan door middel van een uitsplitsing van leeftijdsgroepen per gemeente van bestemming/herkomst. Hiervoor is gebruik gemaakt van mutatiegegevens uit het GBA die zijn ontvangen van de gemeente Ridderkerk.

### **Overige activiteiten**

Verder zijn de diepte-interviews benut om meer inzicht te krijgen in de werking en effectiviteit van netwerksturing door de gemeente om haar doelstellingen te bereiken (oftewel de samenwerking met marktpartijen, Woonvisie en de Stadsregio), de positie en het imago van Ridderkerk op de regionale woningmarkt. En zijn beschikbare beleidsdocumenten en onderzoeken geraadpleegd om het beleidskader uit het vooronderzoek nader aan te scherpen en de sturingsinstrumenten te beschrijven en te beoordelen.

## **1.5 Leeswijzer**

Dit rapport is ingedeeld aan de hand van het causaal model (schema 1.1). In **hoofdstuk 2** wordt het beleidskader behandeld, het betreft zowel het woonbeleid dat is vastgelegd door de gemeente Ridderkerk als woonbeleid van hogere overheden die meer of minder van invloed zijn. Ook komt in dit hoofdstuk 2 eventueel onderzoek en monitoring door de gemeente aan de orde alsmede het Ridderkerks beleid op andere beleidsterreinen die verwantschap hebben met het thema wonen. In **hoofdstuk 3** wordt ingegaan op de inhoud, doelen en uitvoering van de sturingstechnieken en -instrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om haar doelstellingen te bereiken. **Hoofdstuk 4** behandelt de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in de afgelopen 10 jaar sinds het eerste MOP. Daarbij wordt de externe bevolkings- en woningmarktdynamiek die van invloed is, apart beschreven. In het afsluitende **hoofdstuk 5** worden de toetsingscriteria uit het normenkader beoordeeld aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek.



## 2. Beleidskader

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven binnen welke kaders het beleid om te komen tot een evenwichtige bevolkingssamenstelling is geformuleerd. In de eerste plaats gaat het daarbij om het beleid zoals dat door de gemeente Ridderkerk is vastgesteld, met de nadruk op het woonbeleid. Dit beleid kan niet geïsoleerd worden behandeld, omdat er raakvlakken en overlap zijn met andere beleidsthema's. Deze beleidsterreinen zullen beknopt worden behandeld.

Andere overheden en samenwerkingsorganen stellen beleid vast, al dan niet in samenspraak met de gemeente Ridderkerk, dat de speelruimte voor gemeentelijk beleid bepaalt. Voor zover relevant voor het onderzoek, wordt daarom het beleid van de Stadsregio Rotterdam, de provincie en het Rijk ook in dit hoofdstuk behandeld.

De tekst in dit hoofdstuk is gebaseerd op de uitkomsten van het 'Vooronderzoek woonbeleid gemeente Ridderkerk' en de diepte-interviews.

### 2.2 Woonbeleid gemeente Ridderkerk

De belangrijkste documenten voor wat betreft het woonbeleid in relatie tot de bevolkingssamenstelling van de gemeente Ridderkerk zijn de beide Meerjarenontwikkelingsprogramma's (MOP's) uit 2000 en 2005 en de Structuurvisie Ridderkerk (2009).

#### 2.2.1. MOP1

In MOP 1 (2000, 'Sterke wijken, vitale gemeente') wordt het behoud van sterke wijken met een eigen identiteit voorgestaan, naast het realiseren van kwalitatief goed wonen voor diverse doelgroepen door differentiatie in de woningbouw. De ontwikkeling van Vinex-locaties in de omliggende gemeenten Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht wordt in dit verband als een mogelijke bedreiging gezien. Dit wordt concreet vertaald als een toename van de kans dat er selectieve migratie zal optreden van starters, jonge huishoudens en goed verdienende doorstromers. Die kans wordt groter geacht als Ridderkerk niet in staat is om in te spelen op de woonwensen van deze groepen. Omdat Ridderkerk omstreeks 2000 sterker ontgroent en vergrijsd dan omliggende gemeenten, is er volgens MOP 1 de noodzaak om jongeren en jonge gezinnen te binden. Dit zou betekenen dat Ridderkerk voor deze bevolkingsgroepen haar aantrekkelijkheid moet vergroten, waarbij het vergroten van het woningaanbod in de koopsector als oplossing wordt gezien. Aan de vraag van jonge (koopkrachtige) gezinnen zou zo voldaan kunnen worden en er zou een geschikt aanbod voor senioren ontstaan.

#### 2.2.2. MOP2

In het volgende meerjarenprogramma MOP 2 (2005, 'Ridderkerk, voortvarend') is vastgelegd dat Ridderkerk kiest voor een zo gedifferentieerd mogelijke bevolkingsopbouw en met het oog daarop voor een gedifferentieerde woningvoorraad. Ook in dit programma wordt de doelstelling van differentiatie gemotiveerd vanuit de wens ontgroening en vergrijzing tegen te gaan. Een nadere uitwerking ontbreekt echter, nadrukkelijk ook van de zinsnede 'zo gedifferentieerd mogelijk'. De vrees die in MOP 2 wordt geventileerd, is dat door het vertrek van jongeren en jonge huishoudens het draagvlak voor voorzieningen verdwijnt.

Geconstateerd wordt in MOP 2 dat het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden het moeilijk maakt om meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling te realiseren. Als mogelijkheid wordt gezien een woonbeleid dat is gericht op doorstroming, omdat de slagingskans van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt zo wordt vergroot en er ruimte ontstaat voor de huisvesting van starters en gezinnen. De bouw van seniorenwoningen zal die doorstroming op gang moeten brengen. Daarnaast wordt voor de hogere inkomensgroepen een nieuw aanbod in het hoogwaardige segment gecreëerd.

Ten aanzien van de verstedelijkingsafspraken wordt gesteld dat Ridderkerk haar steentje wil bijdragen aan de problematiek van de Stadsregio. Dit betekent voor Ridderkerk dat een vast percentage in het woningbouwprogramma uit sociale woningbouw moet bestaan en de sociale voorraad op gelijk niveau blijft door het temporiseren van sloop en indien noodzakelijk door middel van huurverlaging.

### **2.2.3. Structuurvisie 2020**

In de Structuurvisie 2020 is voor wat betreft de bevolkingsopbouw als 'uitdaging' geformuleerd dat Ridderkerk een 'gezonde' bevolkingsopbouw nastreeft. Dat houdt in dat de gemeente wil voorkomen dat Ridderkerk nog sterker vergrijsd. Erkend wordt dat gebouwd moet worden voor deze oudere doelgroep, maar dat na 2030 de demografische trend weer zal ombuigen en dat daarom bouwen voor verjonging eveneens van belang is. Als belangrijke redenen voor de aandacht voor alle leeftijdscategorieën worden genoemd het op peil houden van de beroepsbevolking, het behouden van het draagvlak voor voorzieningen (zoals winkels en scholen) en het versterken van de levendigheid en sociale binding in de wijken.

Als kanttekening wordt genoemd dat maatschappelijke trends op de korte termijn moeilijk stuurbaar zijn en dat het stimuleren van verjonging een kwestie van lange adem is en van een integrale aanpak op het gebied van bijvoorbeeld het woningaanbod, de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau. In de Structuurvisie wordt er niet voor gekozen om deze integrale aanpak daadwerkelijk te beschrijven. Wel wordt er bij voornemens op het gebied van werkgelegenheid gesteld dat het voor het binden van jonge gezinnen van belang is om voldoende werkgelegenheid in de onmiddellijke omgeving te hebben. Ten aanzien van het voorzieningenniveau is de denkrichting dat door jonge gezinnen aan te trekken voorzieningen kunnen worden gehandhaafd. Investeren in voorzieningen om zodoende jongeren en jonge gezinnen te binden wordt hier niet als middel opgevoerd.

### **2.2.4. Programmamonitor**

In MOP 2 staat beschreven dat de gemeente een monitoringssysteem zal opzetten waarmee de doelstellingen kunnen worden bijgehouden. Hiermee kan worden gestuurd en verantwoord. Dit monitoringssysteem is inmiddels niet meer actueel en is vervangen door de (algemene) programmamonitor van de gemeente. Hierin is woonbeleid ondergebracht in programma 5 'Woon en leefomgeving'. Het voornaamste kerndoel is een aantrekkelijke leefomgeving en een voldoende gevarieerd woningbestand. De prestaties worden vooral afgemeten aan tevredenheidsscores over de openbare ruimte en het totaal aantal gerealiseerde woningen. Dat laatste zegt niets over een gedifferentieerd woningaanbod. De bevolkingssamenstelling wordt in dit programma 5 niet benoemd, maar komt wel aan de orde in programma 1 'Werk en economie'. Het gaat daarbij om: 'een evenwichtige opbouw van de Ridderkerkse bevolking naar inkomen en opleiding', zonder dat meetbaar wordt gemaakt hoe deze opbouw eruit zou moeten zien. Als effect wordt benoemd dat het aantal dienstverlenende bedrijven stijgt met 2 procentpunten.

### 2.2.5. Doelstellingen samengevat

De documenten MOP1, MOP2 en de Structuurvisie 2020 liggen voor wat betreft de probleemdefinitie en de doelstellingen in elkaars verlengde. Als hoofdprobleem wordt geschetst dat door de onevenredig grote en toenemende vergrijzing in Ridderkerk het draagvlak voor voorzieningen afneemt. Om dit tegen te gaan worden doelgroepen benoemd die voor Ridderkerk behouden moeten blijven of zelfs aangetrokken. Het gaat hierbij om starters, jonge gezinnen en (in mindere mate) koopkrachtige huishoudens. De gewenste omvang van de verschillende (doel)groepen worden niet nader gekwantificeerd, niet in absolute zin en ook niet procentueel. Voor het vasthouden of aantrekken van deze doelgroepen wordt nadrukkelijk het beïnvloeden van de woningvoorraad in beeld gebracht. Als realistisch wordt het bevorderen van de doorstroming genoemd, omdat voor grootschalige nieuwbouw de ruimte ontbreekt. Deze doorstroming zou dan met name tot stand moeten worden gebracht door het bouwen voor senioren en koopkrachtigen. Verder wordt in de documenten het bouwen voor starters genoemd en dan met name in het koopsegment. Randvoorwaardelijk wordt ook benoemd dat er een voldoende grote voorraad betaalbare woningen beschikbaar moet zijn, enerzijds voor de regionale taakstellingen en anderzijds voor de 'eigen' bevolking. Ten aanzien van dit laatste, de voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen, zijn de doelstellingen gekwantificeerd. Dat is niet het geval voor het bouwen voor starters en senioren en ook niet voor de omvang en aard van de gewenste doorstroming.

### 2.2.6. Reflectie op beleidsstukken

De in voorgaande subparagrafen weergegeven door de gemeente Ridderkerk vastgelegde doelstellingen zijn alle weinig hard en nauwelijks gekwantificeerd. In de interviews met betrokkenen is uitgebreid stilgestaan bij de vraag of buiten deze beleidsstukken impliciet of expliciet sprake is van meer concreet geformuleerde doelstellingen.

Uit de gesprekken komt naar voren dat er geen concretere vertaling is gemaakt van de doelstellingen. De doelstellingen worden over het algemeen meer gezien als labels voor gewenste ontwikkelingen dan als werkelijk te concretiseren en te realiseren doelen met bijbehorende prestatie-indicatoren. Wel wordt een enkele keer aangegeven dat dit eigenlijk wel zou moeten. Ten aanzien van de doelstellingen wordt aangegeven dat bevolkingsdifferentiatie weliswaar in alle studies en beleidsnota's staat, maar dat door de gemeente nergens is vastgelegd wat een goede mix zou zijn. Hoewel het tegengaan van vergrijzing de rode draad vormt in de beleidsstukken, wordt alleen inkomen genoemd als indicator waarop zou kunnen worden gedifferentieerd. Zonder dat uit het onderzoek duidelijk is geworden hoe de gemeente dat in de praktijk brengt.

Woningbouw is weliswaar een instrument om de bevolkingssamenstelling te beïnvloeden maar de mogelijkheden in Ridderkerk zijn beperkt. Hiervoor is een aantal redenen, die in de gesprekken ook worden genoemd:

- Ridderkerk heeft geen grootschalige uitbreidingslocaties aangewezen, zoals de VINEX-locaties in Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. In 2002 is de Notitie Woningbouwlocaties door de gemeenteraad vastgesteld, waarin is opgenomen dat een netto toevoeging aan de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) van 1.300 woningen mogelijk is. Aanpassing van de woningvoorraad moet daarom hoofdzakelijk gebeuren via transformatie (sloop en vervangende nieuwbouw) van de bestaande woningvoorraad. Deze transformatie kan vrijwel uitsluitend binnen het woningbezit van de corporatie Woonvisie plaatsvinden.

- Hierbij betekent de onrendabele top<sup>1</sup> een beperking van de vrijheid bij de nieuwe invulling;
- nieuwe woningen mogen niet exclusief gereserveerd worden voor de eigen bevolking<sup>2</sup>;
  - de afspraak die Ridderkerk met de Stadsregio heeft om een vast percentage woningen in de sociale huursector te realiseren (40 procent) vormt een beperking voor een gerichte invulling van locaties voor starters en jonge gezinnen.

### 2.2.7. Woningbouwprogramma's

De doelstellingen voor het woonbeleid zijn in MOP1 omgezet in vier uitgangspunten:

- het vergroten van het woningaanbod in de koopsector;
- het bereikbaar maken van de rivieroeveren door bedrijfsterrein te saneren en wandelpromenades en woningbouw ervoor terug te brengen;
- het slopen van verouderde woningen;
- intensief grondgebruik en bouw van woningen voor ouderen bij voorzieningen.

In de loop van 2004, ten tijde van het formuleren van MOP2, wordt geconstateerd dat deze uitgangspunten in projecten hebben geresulteerd die door functieveranderingen en sloop<sup>3</sup> bouwlocaties opleverden voor 1.400 nieuwe woningen. Het voornemen is dan om 130 woningen in de sociale huursector te realiseren en 300 woningen specifiek te bestemmen voor ouderen. Van de 1.400 woningen zullen er 1.160 bereikbaar zijn zonder trap en zodoende geschikt voor ouderen. In deze voornemens wordt geen koppeling gelegd met doelstellingen rond starters en jonge gezinnen en ook niet voor wat betreft een toename van het aandeel koopwoningen.

In MOP 2 is opgenomen dat in iedere wijk wordt gestreefd naar: "een zo gedifferentieerde mogelijke woningvoorraad met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw". Ridderkerk is in het convenant met de Stadsregio de verplichting aangegaan om in de periode 2005-2009 minimaal 1.600 woningen op te leveren, waarvan 450 sociaal bereikbare huurwoningen. Daarnaast is afgesproken dat de voorraad bereikbare huurwoningen op hetzelfde niveau moet blijven.

Met de nieuwbouw wordt vooral ingezet op appartementen die geschikt zijn voor senioren. De bouw van seniorenappartementen is dan het middel om woningen voor starters beschikbaar te krijgen, door de doorstroming die met de nieuwbouw op gang wordt gebracht.

In de Structuurvisie 2020 wordt geen kwantitatieve opgave voor de woningmarkt gesteld, al is er wel een indicatieve transformatieopgave van 2.500 etagewoningen die voornamelijk vervangen dienen te worden door kwalitatief betere appartementen met lift en door eengezinswoningen. Het totaal aantal woningen blijft gelijk.

---

<sup>1</sup> Corporaties dienen bij hun financiering uit te gaan van afschrijving van woningen zonder restwaarde aan het eind van de afschrijvingstermijn. Over het algemeen wordt een afschrijvingstermijn van 50 jaar gehanteerd. De kosten voor afschrijving en onderhoud kunnen ze niet dekken uit de huren. Het gat dat zo ontstaat heet de onrendabele top en moet gefinancierd worden, bijvoorbeeld door het bouwen van koopwoningen.

<sup>2</sup> De Huisvestingswet verbiedt het stellen van bindingseisen en gaat uit van vrije vestiging. Het is binnen de wet- en regelgeving wel mogelijk bij nieuwbouw om voorrang te geven aan huishoudens uit de eigen gemeente die een sociale huur- of koopwoning achterlaten.

<sup>3</sup> Overigens zijn van 2002 tot en met 2004 meer woningen gesloopt dan gebouwd wat resulteerde in een afname van de bevolking van circa 300 personen per jaar. Het aanbieden van vervangende huisvesting voor bewoners van de gesloopte woningen zorgde er voor dat de doorstroming stagneerde en de instroom van lagere inkomens vanuit de Stadsregio beperkt bleef.

### 2.2.8. Beoordeling

#### **Geformuleerd beleid**

De gemeente Ridderkerk heeft in beleidsdocumenten opgenomen dat de eigen bevolking bovengemiddeld vergrijsd en dat daardoor problemen kunnen ontstaan.

Nadrukkelijk benoemd zijn het mogelijk wegvallen van draagvlak van voorzieningen en een mindere levendigheid van wijken en buurten. De gemeente Ridderkerk heeft in meerdere beleidsdocumenten aangegeven dat woonbeleid een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan het oplossen of verminderen van de problemen. In eerste instantie gaat het dan om het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens. Tegelijk realiseert de gemeente zich dat ook tegemoet moet worden gekomen aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking en dat ook de voorraad betaalbare woningen op peil moet blijven. Ten aanzien van dit laatste geldt nadrukkelijk ook dat hiermee tegemoet moet worden gekomen aan de taakstel van de Stadsregio Rotterdam.

Een andere, minder scherp geformuleerde, doelstelling is de wens om een gedifferentieerde bevolking te hebben. Voor zover dit op leeftijd betrekking heeft is de behoefte duidelijk, maar op andere kenmerken is de beoogde situatie minder scherp geformuleerd.

Geconcludeerd kan worden dat het tegengaan van bovengemiddelde vergrijzing een rode draad vormt in de gemeentelijke beleidsdocumenten. Het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens komt in de meest relevante stukken als beleidsvoornemen voor. Duidelijk is voor de gemeente dat de vergrijzende bevolking wel passend gehuisvest moet worden en dat huishoudens met een laag inkomen eveneens een kans op de woningmarkt moeten hebben. In de beleidsstukken ontbreekt in deze veelheid van overwegingen en doelstellingen een duidelijke prioritering. Ook zijn de doelstellingen slechts in algemene termen geformuleerd. Niettemin wordt voldaan aan de norm dat beleidsstukken zijn opgesteld en vastgesteld waarin algemene doelstellingen zijn opgenomen.

#### **Houdbaarheid en haalbaarheid beleid**

Geconstateerd kan worden dat de probleemstelling (te veel vergrijzing) in alle beleidsdocumenten terug komt. De remedie, de doelstelling om dit tegen te gaan is in de documenten over het algemeen geformuleerd als meer mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Het bieden van meer mogelijkheden voor koopkrachtige huishoudens en senioren is minder onderbouwd, zeker vanuit de optiek de bevolkingssamenstelling gedifferentieerder te maken.

De doelstellingen zijn geschikt om verder te vertalen naar prestaties.

De vertaling van de doelstellingen in te meten prestaties, door deze te kwantificeren, blijft echter vrijwel geheel achterwege. Alleen voor het aandeel betaalbare huurwoningen in de nieuwbouw is, vanuit de Stadsregio, een percentage vastgelegd. Voor de gewenste bevolkingsopbouw ontbreekt elk streefcijfer of dit nu gaat om demografische cijfers of sociaal economische cijfers. Een alternatief hiervoor is het al dan niet optreden van een trendbreuk, maar ook dit is niet expliciet geformuleerd. Doelbereiking kan zo niet vastgesteld worden.

De doelstellingen zijn geformuleerd vanuit het besef dat Ridderkerk sterker vergrijsd was dan andere, omliggende gemeenten. In de stukken is niet aangegeven dat er een analyse is gemaakt van de (mogelijke) specifieke oorzaken van deze situatie in Ridderkerk. Door het ontbreken hiervan is het voor de gemeente in feite onmogelijk om te beoordelen of de doelstellingen realistisch zijn. In de beleidsstukken wordt wel aangegeven dat de gewenste bevolkingssamenstelling bereikt moet worden zonder dat grootschalige uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is. Dat betekent dat

hoofdzakelijk door transformatie van de woningvoorraad de doelstellingen bereikt moeten worden, waarbij de verschillende doelgroepen met elkaar concurreren.

Het is duidelijk dat alleen bij zeer scherp geformuleerd beleid de doelstellingen dan haalbaar zijn. Daar komt bij dat de afspraken binnen de Stadsregio op het gebied van betaalbare huurwoningen bijdragen aan het in stand houden van de status quo in Ridderkerk.

De doelstellingen kunnen daarmee als moeilijk realiseerbaar worden beoordeeld en slechts realistisch als ze óf in zeer geringe mate óf op de zeer lange termijn mogen worden bereikt.

De constatering dat Ridderkerk vergrijsd en dat dit mogelijk bovenmatig het geval is, wordt breed gedeeld, zo blijkt uit de interviews. Dat wil echter niet zeggen dat er een breed draagvlak is voor een zodanig woonbeleid dat de vergrijzing werkelijk wordt tegengegaan. Dit zou immers inhouden dat voorrang wordt gegeven aan de huisvesting van andere groepen dan senioren, met als consequentie dat senioren deels zouden zijn aangewezen op de woningmarkt buiten Ridderkerk. Het huisvesten van de huidige bevolking in kwalitatief betere woningen heeft nu ook prioriteit, wat het bereiken van de doelstelling minder makkelijk maakt.

In de beleidsstukken wordt weinig aandacht geschonken aan de vraag wie verantwoordelijk is voor het bereiken van de doelstellingen. Aangezien de gemeente zelf niet bouwt is ze hiervoor afhankelijk van de corporatie en de ontwikkelaars, die deels andere belangen hebben. De gemeentelijke regierol, met daarbij de in te zetten middelen, is weinig uitgewerkt.

### **Resumé**

De gemeente heeft beleidsdocumenten waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven wat de doelstellingen zijn voor woonbeleid in relatie tot de bevolkingssamenstelling. Nadere uitwerking in streefcijfers of kengetallen ontbreekt echter grotendeels. De doelstellingen zijn theoretisch haalbaar, maar daarvoor is een zeer krachtige inzet van de instrumenten nodig, waarbij ingegaan moet worden tegen de belangen en wensen van bevolkingsgroepen en stakeholders. Het geformuleerde beleid is op dit gebied daarmee weinig haalbaar en in uiterste consequentie niet houdbaar.

## **2.3 Andere beleidsthema's**

In MOP2 zijn andere keuzes opgenomen die effect hebben op de aantrekkelijkheid van het woonklimaat. Dit zijn:

- er komen geen nieuwe bedrijventerreinen boven op de reeds geplande, bestaande bedrijventerrein worden geherstructureerd;
- Ridderkerk blijft groen;
- openbaar vervoer wordt versterkt zodat inwoners meer gebruik kunnen maken van voorzieningen in de regio;
- onderwijsaanbod is een van de sterke punten van Ridderkerk en is een kans om jongeren en gezinnen te binden.

In de Structuurvisie is gekozen voor het weergeven van acht zogenaamde uitdagingen, die alle tot op zekere hoogte te maken hebben met het woonklimaat. Van de zeven uitdagingen naast de 'uitdaging' voor wat betreft de bevolkingssamenstelling zijn vooral de herpositionering van de wijken, de verbeterde positie van OV en langzaam verkeer, de versterkte sociale samenhang in de buurt en het op peil houden van de voorzieningen van belang.

In vrijwel alle uitdagingen komt het thema bevolkingssamenstelling aan de orde, ook bijvoorbeeld in de uitdaging om de beroepsbevolking in omvang op peil te houden. Dit betekent dat de

doelstellingen op het gebied van de bevolkingssamenstelling in relatie staan met de andere doelstellingen en niet geïsoleerd staan.

## 2.4 Stadsregio Rotterdam

Ridderkerk kan niet zelfstandig bepalen wat en hoe er gebouwd wordt. Belangrijk zijn in de eerste plaats de afspraken binnen de Stadsregio. De verstedelijkingsafspraken in de Stadsregio Rotterdam gaan terug tot 1995. In het kader van de VINEX werden voor de periode 1995-2004 integrale afspraken gemaakt over wonen, verkeer en vervoer, economie en groenontwikkeling. Hierbij hoorde een gedetailleerd woningbouwprogramma met op gemeenteniveau specificatie naar aantallen woningen per marktsegment (eigendom, prijsklasse en dergelijke). Een dergelijke specificatie bleek als nadeel te hebben dat het monitoren van de resultaten veel administratie vergt en op gemeentelijk niveau weinig inzichtelijk is.

In 2001 heeft een herijking plaatsgevonden van de woningbouwafspraken. De gemeente Ridderkerk heeft daarbij zijn oorspronkelijke woningbouwaantallen behouden. In 2003 volgde een regionale discussie waarin gepleit werd maatregelen te nemen om een eenzijdige kwalitatieve woningvoorraad tegen te gaan. Over de gehele regio bleken er relatief veel goedkope huurwoningen in het centraal stedelijk gebied voor te komen, terwijl de omliggende gemeenten een tekort bleken te hebben aan goedkope huurwoningen, om aan de vraag van zelfs de eigen behoefte te kunnen voldoen. Bovendien had Rotterdam in sterke mate te maken met selectieve migratie waarbij hogere inkomensgroepen wegtrekken en lagere inkomensgroepen de stad intrekken. Deze discussie had tot gevolg dat ten behoeve van de nieuwe verstedelijkingsafspraken ingezet werd op een betere en evenwichtiger kwalitatieve spreiding van de woningvoorraad in de regio.

In 2004 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2005-2009. Hierbij is er voor gekozen om alleen afspraken te maken (met boeteclausule) over het totaal aantal te bouwen woningen per gemeente zonder verdere specificatie. Daarnaast werd de sociale taak van elke gemeente vastgelegd. Al het andere ten aanzien van programmering is losgelaten.

### Verstedelijkingsafspraken 2005-2009

Het idee achter de verstedelijkingsafspraken voor deze periode is het verbeteren van de balans in de woningdifferentiatie in de regio. Kwalitatieve sturing van de woningproductie wordt primair geconcentreerd op de sociale taakstelling. In de randgemeenten moeten starters en doorstromers gelegenheid krijgen om een wooncarrière te maken. Gemeenten die reeds veel sociale huurwoningen hebben, mogen ten hoogste 20 procent sociaal bereikbaar bouwen. De andere gemeenten krijgen een hogere taakstelling voor de sociale woningbouw. Teneinde deze sociale doelstelling met nieuwbouwproductie te realiseren, worden subsidieprikkels ingezet voor de gemeenten in het gebied rond het centraal stedelijke. Afgezien hiervan heeft de Stadsregio Rotterdam er voor gekozen om geen andere regels te introduceren voor de kwalitatieve sturing van het woningbouwprogramma per gemeente. De markt en lokale overheden krijgen daardoor meer ruimte. Gezien de samenwerking binnen Stadsregioverband wordt ervan uit gegaan dat deze afspraken vertaald worden binnen het lokale beleid. De Stadsregio Rotterdam stuurt met monitoring door jaarlijks het planaanbod van de gemeenten te inventariseren en jaarlijks de productie in beeld te brengen.

De Stadsregio Rotterdam hanteert geen definitie of toetsingskader voor een gedifferentieerde en evenwichtige bevolkingssamenstelling zoals Ridderkerk zich ten doel heeft gesteld.

De enige doelstellingen ten aanzien van het woningbouwprogramma zijn het totaal aantal te bouwen woningen binnen de gemeente, het percentage bereikbare sociale huurwoningen daarbinnen en de omvang van de totale sociale voorraad. Voor Ridderkerk, dat is ingedeeld bij de categorie 2-gemeenten, betekent dit dat het aantal bereikbare sociale huurwoningen (binnen aftoppingsgrenzen huursubsidiebeleid) op hetzelfde niveau moet blijven.

Voor zover deze taakstelling niet door nieuwbouw kan worden gerealiseerd, mag deze door flankerend beleid, bijvoorbeeld huurverlaging, worden gerealiseerd.

### **Verstedelijkingsafspraken 2010-2020**

In de nieuwe verstedelijkingsafspraken 2010-2020 worden weer integrale afspraken gemaakt. Naast wonen gaat het om infrastructuur, werklocaties en groen. Er zullen geen gedetailleerde afspraken worden gemaakt ten aanzien van de woningdifferentiatie per gemeente. Wel worden er weer afspraken gemaakt over het percentage sociale huur. De vraag is nog of deze afspraken op gemeenteniveau of gebiedsniveau worden gemaakt. In het laatste geval wordt uitruil tussen gemeenten mogelijk gemaakt.

## **2.5 Provincie Zuid-Holland**

De rol van de provincie voor het gemeentelijk woonbeleid van Ridderkerk is beperkt. De Stadsregio Rotterdam heeft rechtstreekse verstedelijkingsafspraken met het Rijk die weer zijn vastgelegd in convenanten met individuele gemeenten binnen de regio. Dit geldt ook voor de verdeling van de BLS-gelden. Alleen over ISV-gelden voor bodemsanering worden rechtstreeks tussen de gemeente en de provincie afspraken gemaakt.

De provincie heeft wel een eigen woningbouwprogramma, dat is vastgelegd in de Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014, en waarin wordt aangegeven hoeveel woningen in deze periode in Zuid-Holland gebouwd moeten worden en welke kwalitatieve accenten daarbij worden gelegd. Het programma is gelijk aan de verstedelijkingsafspraken met het Ministerie van VROM (dus ook die van Ridderkerk). Het provinciale beleid is erop gericht dat alle bevolkingsgroepen kunnen beschikken over passende woningen.

Het Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 van de provincie Zuid-Holland, kortweg RR2020, vormt het streekplan alsmede het regionaal structuurplan voor de gemeenten binnen de Stadsregio Rotterdam. Ontgroening en vergrijzing worden als indicator voor bevolkingssamenstelling in algemene zin wel benoemd. Maar het is vooral een ruimtelijke visie. Het woningbouwprogramma voor Ridderkerk komt overeen met de afspraken die er zijn met de Stadsregio Rotterdam.

## **2.6 Rijksoverheid**

Het Rijk oefent via twee sporen indirect invloed uit op het gemeentelijk woonbeleid van Ridderkerk.

1. Het eerste spoor betreft subsidies die het rijk aan de gemeente verstrekt in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Deze subsidies leveren een bijdrage aan herstructureringsprogramma's. In de periode 2000-2004 zijn de ISV-gelden voor Ridderkerk toegeedeeld door provincie Zuid-Holland. Tussentijds heeft het rijk, als onderdeel van het ISV-budget, voor de periode 2001-2004 het 'Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing' ingesteld. Het doel hiervan was de stedelijke vernieuwing te versnellen. Bij gebrek aan uitbreidingslocaties zijn herstructureringsprogramma's voor Ridderkerk van groot belang om de invloed uit te oefenen op de samenstelling van de woningvoorraad.



2. Het tweede spoor betreft het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) 1995 en 2005. Op basis van dit besluit verstrekt het rijk aan de Stadsregio Rotterdam subsidie voor het bouwen van woningen. Hierover maken het rijk en de stadsregio verstedelijkingsafspraken (zie par. 2.4). Voor de periode 1995-2005 heeft de stadsregio een subsidie ontvangen van € 149 miljoen voor het bouwen van 53.000 woningen. Voor de periode 2005-2010 ontvangt de stadsregio € 73,3 miljoen voor het bouwen van 36.450 woningen.

## 3. Sturingsinstrumenten

### 3.1 Inleiding

Uit het vooronderzoek is een aantal sturingstechnieken en -instrumenten naar voren gekomen die door de gemeente Ridderkerk wordt ingezet om haar doelstellingen te bereiken die zijn vastgelegd in de MOP's. Deze instrumenten zijn opgenomen in het causaal model en betreffen:

- Woonruimteverdeelsysteem;
- Startersregeling;
- Woningbouwprogramma;
- Netwerksturing: samenwerking gemeente-Stadsregio;
- Netwerksturing: samenwerking gemeente-Woonvisie;
- Netwerksturing: samenwerking gemeente-marktpartijen.

Hierna wordt elk sturingsinstrument apart beschreven en beoordeeld.

### 3.2 Woonruimteverdeelsysteem

#### 3.2.1. Inleiding

In het kader van het onderzoek is een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het woonruimteverdeelsysteem gemaakt.

#### Analyse woonruimteverdeelsysteem

Er is een kwantitatieve analyse gemaakt van de herkomst van nieuwe bewoners om antwoord te geven op de vraag welk deel van de nieuwe bewoners van huurwoningen van Woonvisie afkomstig zijn uit Ridderkerk en welk deel van elders. Hiertoe is door Woonvisie (delen van) het mutatiebestand aangeleverd aan I&O Research. Omdat Woonvisie sinds 2005 andere software gebruikt, zijn gegevens aangeleverd van de periode 2005-2009. Van de periode 2000-2004 hebben we overzichtstabellen ontvangen van Woonvisie. Deze knip valt samen met een wijziging van woonruimteverdeelsysteem.

#### Analyse (uitgangspunten) woonruimteverdeelsysteem

Verder is er kwalitatief onderzoek gedaan door middel van diepte-interviews met gesprekspartners van de gemeente en van Woonvisie naar het gebruik van mogelijkheden voor lokaal maatwerk en volkshuisvestelijk labelen.

#### 3.2.2. Inhoud

Vanaf november 1999 werd het merendeel van de Ridderkerkse huurwoningen, de woningen in het bezit van Woonvisie, verhuurd via een aanbodsysteem van woonruimteverdeling. Dit aanbodsysteem kenmerkte zich door een actieve rol van de woningzoekende. Vrijkomende woningen werden door middel van advertenties in de Woonkeuzekrant aangeboden. Ingeschreven woningzoekenden konden op dit aanbod reageren door het insturen van een woonkeuzebon, via het voice-responsesysteem of via het internet.

Met ingang van 2005 is het woonruimteverdeelsysteem inhoudelijk ingrijpend veranderd, terwijl het aanbodsysteem is gehandhaafd. Meer dan voorheen worden woningen zonder voorwaarden aangeboden, wat de keuzevrijheid van woningzoekenden vergroot.

Werd daarvoor de rangorde van de woningzoekenden eerst bepaald door woonduur (doorstromers) of inschrijfduur (starters), nu geldt voor iedere woningzoekende inschrijfduur als criterium. Met deze maatregel is onder andere een verbetering van de slaagkans van starters beoogd.

### 3.2.3. Resultaten

Jaarlijks veranderen gemiddeld circa 420 woningen van Woonvisie van bewoner.

**Tabel 3.1**

Aantal aangeboden woningen 2000-2009.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	gemiddeld
aanbod	501	411	422	418	429	369	497	366	377	432	422

Bron: Woonvisie, bewerking I&O Research

#### Aanbodcategorieën

In het woonruimteverdeelsysteem na 2005 zijn vier aanbodcategorieën<sup>4</sup> benoemd. De Stadsregio heeft hieraan ijkpunten verbonden:

- voorwaardenvrij : minimaal 40 procent;
- directe bemiddeling : maximaal 25 procent;
- lokaal maatwerk : maximaal 15 procent;
- volkshuisvestelijk labelen : maximaal 20 procent.

Het leidende uitgangspunt van het regionale woonruimteverdeelsysteem is keuzevrijheid, wat nadruk op 'voorwaardenvrij' aanbieden betekent.

**Tabel 3.2**

Aandeel aanbodcategorieën 2005-2009 (bestaande woningen).

	2005	2006	2007	2008	2009	gemiddeld	ijkpunt
voorwaardenvrij	69%	69%	72%	71%	70%	70%	min. 40%
directe bemiddeling	8%	10%	10%	11%	13%	10%	max. 25%
lokaal maatwerk	15%	9%	1%	2%	0%	6%	max. 15%
volkshuisvestelijk labelen	8%	11%	17%	15%	15%	13%	max. 20%
geliberaliseerde huur	0%	0%	0%	1%	2%	1%	
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

Bron: Woonvisie, bewerking I&O Research

In de categorie voorwaardenvrij worden woningen aangeboden zonder passenheidscriteria. Aan het ijkpunt van minimaal 40% werd door Ridderkerk in alle jaren ruimschoots voldaan. In 2008 werd 71% voorwaardenvrij aangeboden, het hoogste percentage van alle gemeenten in de Stadsregio. Het gemiddelde van de Stadsregio bedroeg in dat jaar 35%.

Woningen in de categorie directe bemiddeling worden buiten de krant om aangeboden. In het algemeen gaat het hierbij om urgenten, herhuisvesters en bijzondere groepen zoals statushouders. Ridderkerk voldeed in alle jaren aan de eis van maximaal 25%. In 2008 werd 11% van de woningen

<sup>4</sup> Sinds 2008 zijn ook woningen toegewezen door Woonvisie die met de huurprijs boven de liberaliseringsgrens vallen.

van Woonvisie via directe bemiddeling toegewezen. Het gemiddelde van de Stadsregio bedroeg in dat jaar 26%.

In twee categorieën is het mogelijk voorwaarden te verbinden aan het aanbod: lokaal maatwerk en volkshuisvestelijk labelen. De woningen in de categorie lokaal maatwerk worden met specifieke passendheidscriteria aangeboden via de krant. Deze criteria hebben volgens de Monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2008 te maken met: “... redenen van volkshuisvestelijke aard of leefbaarheidsargumenten (zoals schaarste, stagnerende doorstroming, beheeroverwegingen, herstructurering, sociaaleconomisch draagvlak, overlast).” Aan het ijkpunt dat op jaarbasis maximaal 15% als lokaal maatwerk wordt aangeboden is in 2008 door vrijwel alle gemeenten voldaan. Het regionale gemiddelde kwam in 2008 uit op 11% (Ridderkerk: 2%). In Ridderkerk wordt na 2006 nauwelijks nog gebruik gemaakt van lokaal maatwerk. Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen hanteert Woonvisie overigens doorstroming bevorderende voorrangscriteria voor lokale woningzoekenden. Een voorbeeld is de doorstroomregeling 55+ (uit 2008) en de voorrang voor senioren die een eengezinswoning in Ridderkerk achterlaten.

De woningen in de categorie volkshuisvestelijk labelen komen wel in de krant maar zijn voorzien van een label voor huishoudensomvang, leeftijd en inkomen (voor 1 juli 2006 was dat grote huishoudens en senioren). In alle jaren blijft Ridderkerk ruim binnen het gestelde maximum van 20%. Het regionale gemiddelde bedroeg in 2008 27% (Ridderkerk: 15%). In de Stadsregio zijn maar vier gemeenten waar het percentage volkshuisvestelijk labelen lager is dan in Ridderkerk. In de monitor van de Stadsregio is een aanvullende analyse uitgevoerd van de gebruikte labels in de categorie volkshuisvestelijk labelen in 2008. In tabel 3.3 is hiervan een uittreksel opgenomen. De meeste gemeenten in de Stadsregio gebruiken het label minimum leeftijd het meest. Het meeste gebruikte label in Ridderkerk is minimum aantal personen (61%), gevolgd door minimum leeftijd (28%) en minimum inkomen (10%). Maximum leeftijd is in Ridderkerk in 2008 niet gebruikt als label.

**Tabel 3.3**

Gebruikte labels in de categorie volkshuisvestelijk labelen 2008.

	Ridderkerk
minimum aantal personen	61%
maximum aantal personen	0%
minimum inkomen	10%
maximum inkomen	0%
minimum leeftijd	28%
maximum leeftijd	0%

Bron: Monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2008

Niet alleen het aanbodsysteem is van belang voor de effectiviteit van het sturingsinstrument. De vraagkant is ook van groot belang voor wie er zich in de vrijkomende voorraad corporatiewoningen vestigen. Hieronder zoomen we hierop verder in aan de hand van kenmerken van nieuwe bewoners en slaagkansen.

### Nieuwe bewoners

In tabel 3.4 is een overzicht opgenomen van de aandelen starters en doorstromers die in de afgelopen 10 jaar een woning toegewezen hebben gekregen. Wat opvalt is dat vanaf 2006 het aandeel starters fors is toegenomen. Dit wijst op een toegenomen slaagkans van starters. Een

belangrijke reden is dat de grootschalige sloop voor 2006 herhuisvesting nodig maakte en dus het percentage doorstromers groter doet zijn. In 2009 is bijna de helft van de toegewezen woningen naar starters gegaan. In 2009 is er sprake van een groter aanbod van woningen dan in 2008 en 2007. Omdat er geen grootschalige herhuisvesting nodig is vanwege sloop, levert dit een grotere slaagkans voor starters op.

**Tabel 3.4**

Doelgroepen 2000-2009.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	gemiddeld
starter	33%	26%	23%	24%	29%	30%	41%	39%	39%	49%	33%
doorstromer	67%	74%	77%	76%	71%	70%	59%	61%	61%	51%	67%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonvisie, bewerking I&amp;O Research

Door de jaren heen is circa driekwart van de nieuwe bewoners afkomstig uit de gemeente Ridderkerk. Ongeveer 1 op de 5 is een vestiger vanuit een andere gemeente in de Stadsregio en 6% komt ergens anders vandaan. De ontvangen mutatiegegevens bieden niet de mogelijkheid om een nadere uitsplitsing te maken van de categorieën Stadsregio en overig. Maar volgens de toelichting van Woonvisie is de overgrote meerderheid van nieuwe bewoners uit regiogemeenten afkomstig uit Rotterdam en, in mindere mate, Barendrecht. De nieuwe bewoners uit overige gemeenten komen relatief veel uit de Drechtsteden. In ieder geval voor het jaar 2008 wordt deze toelichting bevestigd door de cijfers uit de monitor van de Stadsregio.

In 2009 wordt dit stabiele beeld doorbroken (tabel 3.5). In dat jaar is 41% afkomstig uit de Stadsregio, wat het dubbele is van het langjarig gemiddelde (21%). Uit de interviews komt naar voren dat het vooral personen en huishoudens uit Rotterdam betreft, die een lange inschrijfduur hebben opgebouwd (langer dan veel Ridderkerkers) en dat deze woningzoekenden, vergeleken met Ridderkerkse woningzoekenden, gemiddeld actiever op zoek zijn naar een woning en vaker reageren op het huurwoningaanbod.

In tabel 3.4 is zichtbaar dat de slaagkans voor starters is toegenomen. Deze toename komt dus voor een belangrijk deel ten goede aan starters uit de Stadsregio.

**Tabel 3.5**

Herkomst nieuwe bewoners 2000-2009.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	gemiddeld
Ridderkerk	75%	79%	69%	79%	74%	80%	75%	77%	74%	54%	73%
Stadsregio Rotterdam	18%	17%	25%	15%	21%	15%	20%	17%	18%	41%	21%
overig	7%	4%	7%	6%	5%	5%	4%	7%	8%	6%	6%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Woonvisie, bewerking I&amp;O Research

### Slaagkans

De definitie van slaagkans is als volgt: het aandeel van de actief woningzoekenden<sup>5</sup> dat met succes aan het aanbodmodel heeft deelgenomen en een woning van Woonvisie heeft gevonden. Het is daarmee een maatstaf voor de druk op het woningaanbod en onderlinge concurrentieverhoudingen

<sup>5</sup> Actief woningzoekenden reageerden in een kalenderjaar minimaal één keer op het aanbod in de Woonkeuzekrant

tussen de verschillende categorieën woningzoekenden. De slaagkans varieert tussen 25 procent en 33 procent in de periode 2004-2007 (zie tabel 3.6). In 2008 is sprake van een scherpe daling van de slaagkans naar 12 procent. Dat wil zeggen dat 12 procent van de actief woningzoekenden in 2008 een woning toegewezen heeft gekregen.

In tabel 3.6 vallen verder de volgende zaken op:

- in alle jaren tot en met 2008 is de slaagkans van woningzoekenden uit Ridderkerk groter dan van woningzoekenden van elders (onder andere Stadsregio);
- in de meeste jaren is de slaagkans van starters lager dan die van doorstromers. Voor een deel wordt dit verklaard door de herhuisvesting van huishoudens die een sloopwoning verlieten. Maar ook speelt een rol dat tot 2005 de woonduur een criterium voor toewijzing was. Vanaf 2006 is dan ook een wijziging zichtbaar;
- in alle jaren hebben aandachtsgroepen van (huursubsidie)beleid een grotere slaagkans dan niet-aandachtsgroepen.

**Tabel 3.6**

Slaagkans 2004-2008.

	2004	2005	2006	2007	2008
<b>doelgroep</b>					
starter	22%	21%	33%	27%	11%
doorstromer	28%	29%	32%	24%	13%
<b>urgentie</b>					
wensverhuizer	24%	22%	29%	23%	
urgent	86%	68%	89%	48%	
indicatie	12%	16%	17%	19%	
<b>herkomst</b>					
Ridderkerk	29%	31%	37%	28%	14%
Stadsregio	22%	16%	24%	17%	
overig	17%	16%	22%	24%	
<b>aandachtsgroep</b>					
aandachtsgroep	28%	28%	37%	27%	13%
niet-aandachtsgroep	24%	24%	26%	22%	10%
<b>totaal</b>	<b>26%</b>	<b>26%</b>	<b>33%</b>	<b>25%</b>	<b>12%</b>

Bron: Jaarrapportages Woonruimteverdeling 2004-2007, Monitor woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2008

### 3.2.4. Beoordeling

Op basis van de bovenstaande gegevens is de conclusie gerechtvaardigd dat Ridderkerk niet alle mogelijkheden van dit sturingsinstrument benut, aangezien in de twee aanbodcategorieën waarmee voorwaarden aan de nieuwe bewoners kunnen worden gesteld het percentage ruim onder de ijkpunten van de Stadsregio blijft en eveneens achterblijft bij het regionale gemiddelde. In de interviews wordt dit beaamd.

Om gebruik te kunnen maken van de mogelijkheden voor maatwerk dient de corporatie (Woonvisie) op project- of complexniveau een gemotiveerd verzoek via de gemeente bij de

Stadsregio te doen. In andere gemeenten komt het volgens gesprekspartners voor dat de gemeente de corporaties vraagt om zo'n verzoek te doen. In Ridderkerk speelt dit niet.

Omdat Woonvisie ver onder de regionale maxima blijft en veel voorwaardenvrij aanbiedt, neemt Woonvisie de vrijheid om voor kleinere aantallen woningen maatwerk te gebruiken buiten de formele procedure om. Voor het bewandelen van de formele weg ontbreekt volgens Woonvisie de noodzaak.

### **3.3 Startersregeling**

#### **3.3.1. Inhoud**

In 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met de verordening Stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006. De regeling is bestemd voor starters en jonge huurders (18-35 jaar) die woonachtig zijn in Ridderkerk met een huishoudensinkomen tot € 40.000 die een woning kopen waarvan de kosten voor het verkrijgen van eigendom niet hoger zijn dan € 175.000. Huishoudens met kinderen kunnen geen gebruik maken van de startersregeling. De regeling betreft een lening van maximaal € 40.000 en is de eerste 3 jaar rente- en aflossingsvrij. De starterslening overbruggt het verschil tussen de totale koopsom van de woning en het maximale bedrag dat een huishouden – op basis van het inkomen – bij de bank kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De regeling wordt uitgevoerd door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting). Over een periode van 3 jaar was er jaarlijks € 562.000 beschikbaar voor startersleningen. Deze periode is inmiddels afgelopen, maar er wordt doorgegaan met de regeling zolang er nog budget is.

De regeling is er gekomen door een motie vanuit de gemeenteraad uit november 2005. In de motie staat: "... de wenselijkheid om te komen tot een voorziening die het voor starters op de woningmarkt mogelijk maakt in Ridderkerk een betaalbare woning te verwerven." Hieraan ten grondslag ligt een motie vanuit de gemeenteraad uit november 2004 waarin het college wordt opgeroepen om de mogelijkheden te onderzoeken van financiële en juridische ondersteuning van starters, op dat moment nog gedefinieerd als "... jongeren, éénoudergezinnen en jonge gezinnen beneden aan de inkomensladder. Na de motie uit november 2005 zijn het college en de ambtelijke organisatie er mee aan de slag gegaan. Al is uit de interviews naar voren gekomen dat het ambtelijk apparaat het college geadviseerd heeft om geen startersregeling in te stellen omdat: 1) het geen kerntaak van de gemeente is, 2) het mensen in een situatie brengt waarin ze meer lenen dan ze aankunnen en 3) de markt zijn werk wel doet.

#### **3.3.2. Doelstelling**

In het raadsbesluit van 27 februari 2006 staat de doelstelling als volgt beschreven: "Starterslening: een lening die ten doel heeft om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een eigen woning te kopen...".

#### **3.3.3. Resultaten**

##### **Kwantitatief**

De regeling is in werking getreden per 1 mei 2006. Tot en met september 2009 hebben 39 starters gebruik gemaakt van de regeling. Het totale leenbedrag bedraagt ruim € 1,4 miljoen, gemiddeld € 36.900 per deelnemer. In alle gevallen heeft de lening een looptijd van 30 jaar. In 2006 was het aantal deelnemers nog beperkt, maar in 2007 en 2008 is er goed gebruik gemaakt van de regeling. In beide jaren is het maximale leenbedrag bijna geheel gebruikt. De voorlopige cijfers van 2009 laten zien dat het aantal deelnemers in het laatste jaar lijkt af te nemen.

**Tabel 3.7**

Startersleningen.

jaar	aantal deelnemers	totaal bedrag
2006 (vanaf 1 mei)	3	€ 120.000
2007	15	€ 549.353
2008	15	€ 530.639
2009 (tot 1 oktober)	6	€ 239.133
<b>totaal</b>	<b>39</b>	<b>€ 1.439.125</b>

**Kwalitatief**

De woningen die zijn verworven door de starters die gebruik maken van de regeling staan voornamelijk in Slikkerveer en Ridderkerk-West. Er is alleen gebruik gemaakt van de regeling voor de aanschaf van bestaande woningen, met name meergezinswoningen (oftewel flats/appartementen) uit de jaren '50 en '60 met een WOZ-waarde tot € 150.000.

**Tabel 3.8**Woningkenmerken<sup>6</sup>.

wijk	aantal woningen
Bolnes	3
Centrum	2
Donkersloot	1
Oost	2
Rijsoord	1
Slikkerveer	12
West	16
onbekend	2
<b>totaal</b>	<b>39</b>
bouwjaar	aantal woningen
voor 1945	1
1945-1959	17
1960-1969	16
1970-1979	3
onbekend	2
<b>totaal</b>	<b>39</b>
marktsegment <sup>7</sup>	
koop, mgw, < 150.000	33
koop, egw, 150.000-175.000	3
koop, mgw, 150.000-175.000	1
onbekend	2
<b>totaal</b>	<b>39</b>

De regeling staat open voor 18-35 jarigen en dit is dan ook de leeftijd van de deelnemers (tabel 3.9). In bijna 90 procent van de gevallen betreft het alleenstaanden, de rest betreft stellen zonder kinderen en een eenoudergezin.

<sup>6</sup> Op basis van woninggegevens volgens WOZ-registratie per maart 2010

<sup>7</sup> mgw = meergezinswoningen; egw = eengezinswoningen



**Tabel 3.9**Gebruikerskenmerken<sup>8</sup>.

leeftijd hoofdbewoner	aantal deelnemers
20-24 jaar	7
25-29 jaar	18
30-34 jaar	10
onbekend	4
<b>totaal</b>	<b>39</b>
huishoudensamenstelling	aantal deelnemers
alleenstaand	31
eenoudergezin	1
samenwonend zonder kinderen	3
samenwonend met kinderen	0
onbekend	4
<b>totaal</b>	<b>39</b>

De regeling wordt vooral gebruikt door alleenstaanden die met behulp van de lening in staat zijn een goedkope flat te kopen.

### Woningaanbod tot € 175.000 in Ridderkerk

Om een beeld te krijgen van het beschikbare woningaanbod dat bereikbaar wordt met de startersregeling is een analyse van het actuele beschikbare aanbod gemaakt. Volgens de online-makelaarssite [www.funda.nl](http://www.funda.nl) bedraagt het aanbod van goedkope koopwoningen (vraagprijs tot € 175.000) per 6 mei 2010 164 woningen. Dit betreft in meerderheid (152) flats/appartementen en voor een klein deel (12) eengezinswoningen. Het aanbod staat vooral in de wijken Centrum, Slikkerveer, Bolnes en Oost. Het aanbod dateert in meerderheid uit de jaren '50 en '60. Hoewel de vraagprijs niet hetzelfde is als de verwervingsprijs (die voor de startersregeling als uitgangspunt) geldt, kan worden geconcludeerd dat er voldoende beschikbaar aanbod is van woningen die theoretisch onder de startersregeling zouden kunnen vallen maar dat dit vooral bestaat uit goedkope flats uit de jaren '50 en '60 en dat, binnen de voorwaarden van de startersregeling, eengezinswoningen nauwelijks bereikbaar zijn voor starters.

#### 3.3.4. Informatie uit de diepte-interviews

Uit de interviews met de gemeentelijke organisatie komt naar voren dat men zelf het idee heeft dat de startersregeling redelijk functioneert, maar dat de regeling niets bijdraagt aan het behouden van jonge gezinnen voor de gemeente omdat met de huidige voorwaarden eengezinswoningen nauwelijks bereikbaar zijn met de huidige regeling. Dit wordt bevestigd door de bovenstaande analyse van de gebruikers. Bovendien worden gezinnen op voorhand uitgesloten van de regeling. De marktpartijen zijn positief over de regeling, maar zij kijken in eerste instantie naar het kunnen verkopen/afzetten van woningen en in dat opzicht functioneerde de regeling goed. Zeker in 2007 en 2008 getuige het aantal deelnemers en het benutte leenbedrag.

#### 3.3.5. Beoordeling

Kijkend naar de letterlijke doelstelling in het raadsbesluit heeft de startersregeling gefunctioneerd, zeker in 2007 en 2008. Maar aan de meer algemene doelstelling van het woonbeleid (vasthouden jonge gezinnen) is geen bijdrage geleverd.

<sup>8</sup> Op basis van bewonersgegevens volgens GBA per 1 januari 2010

### 3.4 Woningbouwprogramma

#### 3.4.1. Inhoud

Met een woningbouwprogramma kunnen gemeenten in directe zin de samenstelling van de woningvoorraad beïnvloeden. Indirect kan hiermee een effect ontstaan op de bevolkingssamenstelling doordat de nieuwe woningen bewoond worden door nieuwe bewoners met andere kenmerken (zoals leeftijd, etniciteit, huishoudensamenstelling en inkomen) dan de huidige bevolking. Dit indirecte effect kan optreden in de nieuwe woning maar ook als gevolg van de doorstroming (of verhuisketen) die ontstaat door de toevoeging van een nieuwe woning. Hoewel de gemeente Ridderkerk niet zelf de woningen ontwikkelt, kan zij door grondbeleid en -exploitatie, juridische sturing (ruimtelijke ordeningsrecht zoals bestemmingsplanwijziging en welstandseisen), economische sturing (subsidies) en netwerksturing (marktpartijen en woningcorporatie) wel invloed uitoefenen op wat er wordt gebouwd.

#### 3.4.2. Doelstelling

In MOP 1 wordt gekozen voor het vergroten van het woningaanbod in de koopsector zodat de vraag van jonge (koopkrachtige) gezinnen direct bediend kan worden en geschikt aanbod voor senioren. In MOP 2 is de doelstelling vastgelegd dat: “Ridderkerk kiest voor een zo gedifferentieerd mogelijke bevolkingsopbouw en met het oog daarop voor gedifferentieerde woningvoorraad.” Maar Ridderkerk heeft geen absolute vrijheid in de aantallen te bouwen woningen en de samenstelling van het woningbouwprogramma omdat ze ook een regionale opgave heeft. Ten aanzien van de verstedelijkingsafspraken wordt gesteld dat Ridderkerk haar steentje wil bijdragen aan de problematiek van de Stadsregio. Dit betekent voor Ridderkerk dat een vast percentage in het woningbouwprogramma uit sociale woningbouw moet bestaan en de sociale voorraad op gelijk niveau blijft door het temporiseren van sloop en indien noodzakelijk huurverlaging. Geconstateerd wordt verder in MOP 2 dat het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden het moeilijk maakt om meer differentiatie in de bevolkingssamenstelling te realiseren. Maar door een woonbeleid dat is gericht op doorstroming is het de bedoeling om de slagingskans van lagere inkomensgroepen op de woningmarkt te vergroten en ruimte te creëren voor de huisvesting van starters en gezinnen.

#### 3.4.3. Resultaten woningdifferentiatie

In de periode 2000-2009 is er volgens opgave van de gemeente Ridderkerk begonnen met de bouw van 1.760 nieuwe woningen<sup>9</sup>. In dezelfde periode zijn 13 woningen toegevoegd om andere redenen en zijn 1.201 woningen aan de voorraad onttrokken, voornamelijk door sloop. De netto-uitbreiding van de woningvoorraad bedraagt daarmee 572 woningen. In 10 jaar is de woningvoorraad van Ridderkerk daarmee met 3% toegenomen. De groei van de woningvoorraad is daarmee de helft van het gemiddelde van de Stadsregio (6%; zie hoofdstuk 4).

Maar daarnaast is in Ridderkerk 6% van de woningvoorraad uit 2000 vernieuwd in de vorm van sloop en vervangende nieuwbouw<sup>10</sup>. Al met al is er in de gemeente Ridderkerk in het afgelopen decennium veel gebouwd en waren er dus veel mogelijkheden voor differentiatie van het woningaanbod.

<sup>9</sup> op basis van de definitie 'begonnen woningen' oftewel start van de werkzaamheden

<sup>10</sup> Per 1 januari 2000 telde gemeente Ridderkerk volgens opgave van het CBS 19.727 woningen. In de periode 2000-2009 zijn er 1.760 nieuwe woningen gebouwd, oftewel 9 procent van de woningvoorraad in 2000. Hiervan betreft ruwweg 3 procent netto-uitbreiding (572 woningen) en 6 procent sloop met vervangende nieuwbouw al dan niet op dezelfde locatie

Van de opgave van de gemeente (1.760 woningen) kon door I&O Research een adressenlijst worden samengesteld van 1.731 nieuwe woningen. In tabel 3.10 staat een overzicht van het aantal begonnen woningen per jaar.

**Tabel 3.10**

Begonnen woningen per jaar.

jaar begonnen	aantal woningen	%
2000	132	8%
2001	65	4%
2002	6	0%
2003	133	8%
2004	297	17%
2005	72	4%
2006	381	22%
2007	65	4%
2008	399	23%
2009	181	10%
<b>totaal</b>	<b>1.731</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

Deze lijst is gekoppeld aan de WOZ-registratie van maart 2010 om zo de woningkenmerken van de nieuwe woningen te achterhalen. Slechts 921 van de 1.731 nieuwe woningen konden worden gekoppeld, terwijl 1.357 nieuwe woningen reeds bewoond zijn (zie par. 3.4.4). Van deze 921 was van 28 woningen het veld bouwjaar niet gevuld en van 61 woningen stond een bouwjaar ruim voor 2000, zodat 832 woningen overblijven voor analyse. Er blijken bovendien verschillen te zijn tussen het geregistreerde bouwjaar in beide bestanden.

**Tabel 3.11**

Overzicht woning- en bewonerskenmerken nieuwe woningen.

beschrijving gegevens/activiteiten	bron	aantal
nieuwbouwprojecten 2000-2009	gemeente	1.760
samenstellen adressenlijst nieuwe woningen	gemeente (nieuwbouwprojecten 2000-2009, koppeling I&O Research)	1.731 adressen
koppeling adressenlijst aan WOZ-registratie	gemeente (WOZ-registratie), koppeling I&O Research	921 adressen blijven over (810 adressen konden niet worden gekoppeld en vallen af)
bouwjaar niet gevuld		28 adressen vallen af
bouwjaar vóór 2000		61 adressen vallen af
geschikt voor analyse woningkenmerken		832 adressen blijven over
koppeling adressenlijst aan GBA	gemeente (GBA), koppeling I&O Research	1,523 adressen blijven over (208 adressen konden niet worden gekoppeld en vallen af)
niet bewoond		166 adressen vallen af
geschikt voor analyse bewonerskenmerken		1.357 adressen blijven over

Door het team Belastingen van de gemeente Ridderkerk is in juni 2010 onderzocht wat de verklaring is voor de lacunes. Er worden vijf verklaringen aangedragen, die zijn voorzien van een beoordeling (tabel 3.12).

**Tabel 3.12**

Verklaring lacunes woninggegevens.

verklaring	beoordeling
1. Definitie bouwjaar. In de nieuwbouwwijst wordt uitgegaan van 'begonnen woningen' oftewel start van de werkzaamheden. In de WOZ-registratie wordt uitgegaan van gereedmeldingen.	Dit is een verklaring voor de aangetroffen verschillen in het geregistreerde bouwjaar.
2. Registraties (query). Het team Belastingen maakt gebruik van twee registraties. Idealiter komen beide overeen. Het vermoeden bestaat dat uit de registratie is geput waarin niet alle bouwjaren waren opgenomen.	Dit is een verklaring voor woningen waarvan het veld bouwjaar niet was gevuld.
3. Herstructurering Slikkerveer-Oost. Sloop en nieuwbouw in dit project vinden gefaseerd plaats. Nog niet alle woningen zijn gereed en er heeft derhalve nog niet van alle nieuwbouwwoningen registratie plaatsgevonden. Bovendien blijkt een straatnaam niet terug te keren, maar waren deze woningen in de nieuwbouwwijst wel met de oude straatnaam opgenomen.	Dit is een verklaring voor woningen die niet konden worden gekoppeld (en dus ontbreken in de WOZ-registratie).
4. Economische crisis. Een aantal huizen is wel aangemeld als nieuwbouw, maar als gevolg van economische crisis nog niet in uitvoering gegaan.	Dit is een verklaring voor woningen die niet konden worden gekoppeld (en dus ontbreken in de WOZ-registratie)
5. Achterstand invoeren gegevens.	Dit is een verklaring voor woningen die niet konden worden gekoppeld (en dus ontbreken in de WOZ-registratie)

In onderstaande tabellen worden dus alleen de kenmerken weergegeven van de 832 nieuwe woningen die overblijven voor de analyse. Het is niet te voorspellen wat het effect is van de ontbrekende gegevens en of dit nog tot andere resultaten zou kunnen leiden.

In de tabellen wordt de samenstelling van de nieuwe woningen afgezet tegen de bestaande voorraad op basis van de volgende kenmerken: eigendomssituatie, WOZ-waarde, woningtype, wel/niet grondgebonden en marktsegment. Naast een nieuwbouweffect is er ook een effect geweest van het slopen van woningen op de samenstelling van de woningvoorraad. Met andere woorden: als de gesloopte woningen wel in de bestaande voorraad zouden zijn meegeteld, zou de samenstelling hiervan er anders hebben uitgezien. Het effect van slopen is buiten beschouwing gelaten, omdat van deze woningen geen gedetailleerde woninggegevens beschikbaar zijn.

Uit tabel 3.13 is af te lezen dat de nieuwbouw heeft bijgedragen aan het vergroten van het eigen woningbezit in Ridderkerk. Circa 70% van de nieuwe woningen betreft koopwoningen, in de bestaande voorraad is dit percentage 56%.

**Tabel 3.13**

Nieuwe woningen sinds 2000 naar eigendom.

eigendomsituatie	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
	aantal	%	aantal	%
koop	585	70%	10.426	56%
huur	247	30%	8.358	44%
totaal	832	100%	18.784	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

Een indicator voor de marktwaarde van de nieuwe woningen is de WOZ-waarde. Omdat de peil-datum van taxaties en de taxatie zelf vaak een aantal jaren terug is, is de marktwaarde overigens vaak iets hoger dan de WOZ-waarde.

De nieuwbouw van de afgelopen 10 jaar heeft bijgedragen aan uitbreiding van de woningvoorraad in het dure segment (€ 200.000 tot € 300.000) en het topsegment (>€ 300.000). Er zijn relatief weinig goedkope woningen (tot € 150.000) gebouwd, maar in dit segment heeft Ridderkerk nog altijd bijna een kwart van haar aanbod.

**Tabel 3.14**

Nieuwe woningen sinds 2000 naar WOZ-waarde.

WOZ-waarde (x € 1.000)	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
	aantal	%	aantal	%
<150 (goedkoop)	24	3%	4.504	24%
150-200 (betaalbaar)	174	21%	5.446	29%
200-250 (duur)	302	36%	5.626	30%
250-300 (duur)	100	12%	1.112	6%
300-350 (topsegment)	80	10%	647	3%
350-400 (topsegment)	35	4%	444	2%
400-450 (topsegment)	19	2%	357	2%
>450 (topsegment)	98	12%	648	3%
<b>totaal</b>	<b>832</b>	<b>100%</b>	<b>18.784</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

Ridderkerk beschikt over relatief weinig vrijstaande woningen en 2<sup>1</sup> kapwoningen. De nieuwbouw van de afgelopen jaren heeft geen bijdrage geleverd aan de uitbreiding van het aandeel van deze woningtypes in de totale woningvoorraad. Wel zijn er relatief veel appartementen gebouwd, al dan niet gelabeld voor senioren.

**Tabel 3.15**

Nieuwe woningen sinds 2000 naar woningtype.

WOZ-waarde (x € 1.000)	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
	aantal	%	aantal	%
vrijstaande woning	42	5%	901	5%
2 <sup>1</sup> kapwoning	64	8%	1.463	8%
rijwoning	97	12%	8.347	44%
geschakelde woning	6	1%	153	1%
beneden-/bovenwoning	9	1%	456	2%
flatwoning of appartement	496	60%	6.910	37%
grondgeb. seniorenwoning	0	0%	79	0%
gestapelde seniorenwoning	106	13%	328	2%
bedrijfs- of praktijkwoning	12	1%	134	1%
overig/(nog) niet bekend	0	0%	13	0%
<b>totaal</b>	<b>832</b>	<b>100%</b>	<b>18.784</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

Bijna driekwart (74 procent) van de nieuwbouw bestaat uit appartementen oftewel meergezinswoningen. Dit percentage is groter dan het percentage meergezinswoningen in de bestaande voorraad.

**Tabel 3.16**

Nieuwe woningen sinds 2000 naar wel/niet grondgebonden.

wel/niet grondgebonden	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
	aantal	%	aantal	%
eengezinswoning (egw)	219	26%	11.058	59%
meergezinswoning (mgw)	613	74%	7.713	41%
overig/(nog) niet bekend	0	0%	13	0%
<b>totaal</b>	<b>832</b>	<b>100%</b>	<b>18.784</b>	<b>100%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

Onderstaande tabel 3.17 is een samenvatting van de hierboven gepresenteerde tabellen. De nieuwbouw is net als de bestaande voorraad verdeeld in 14 marktsegmenten op basis van eigendomsituatie, wel of niet grondgebonden en WOZ-waarde. Met uitzondering van het topsegment zijn weinig grondgebonden koopwoningen gebouwd, zowel niet in het goedkope/betaalbare segment als in het dure segment. Ook de koop- en huurappartementen zijn voornamelijk in het dure en topsegment gerealiseerd. Er is een beperkt aantal grondgebonden huurwoningen gebouwd.

**Tabel 3.17**

Nieuwe woningen sinds 2000 naar marktsegment.

marktsegment <sup>11</sup>	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
	aantal	%	aantal	%
koop, egw, goedkoop	1	0%	39	0%
koop, mgw, goedkoop	0	0%	1.611	9%
koop, egw, betaalbaar	0	0%	1.319	7%
koop, mgw, betaalbaar	56	7%	635	3%
koop, egw, duur	66	8%	4.471	24%
koop, mgw, duur	234	28%	297	2%
koop, egw, topsegment	126	15%	18.43	10%
koop, mgw, topsegment	102	12%	206	1%
huur, egw, goedkoop	0	0%	92	0%
huur, mgw, goedkoop	23	3%	2.750	15%
huur, egw, betaalbaar	12	1%	1.379	7%
huur, mgw, betaalbaar	106	13%	2.113	11%
huur, egw, duur	14	2%	1.915	10%

<sup>11</sup> mgw = meergezinswoningen; egw = eengezinswoningen

<i>(vervolg)</i>	nieuwe woningen		bestaande voorraad	
marktsegment <sup>12</sup>	aantal	%	aantal	%
huur, mgw, duur	92	11%	101	1%
overig/(nog) niet bekend	0	0%	13	0%
totaal	832	100%	18.784	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

### 3.4.4. Resultaten doorstroming

#### Analyse eerste bewoners

Van de 1.731 nieuwe woningen die volgens opgave van de gemeente Ridderkerk in de periode 2000-2009 zijn gerealiseerd, zijn 208 adressen niet aangetroffen in de ontvangen GBA-bestanden. Van de resterende 1.523 adressen is bij 166 geen bewoning aangetroffen na het nieuwbouwjaar. In totaal zijn er 1.357 bewoonde adressen. In de onderstaande tabel een overzicht van het aantal bewoonde woningen per project<sup>13</sup> en de herkomst van de eerste bewoner van de nieuwe woningen. In totaal is 80% van de bewoners van nieuwe woningen afkomstig uit Ridderkerk. Dit kunnen zijn: doorstromers, herhuisvesters (uit sloopwoning), starters of semi-starters. Circa 20% komt uit een andere gemeente. Van deze groep komt 43% uit Rotterdam. Dat is 8% van alle bewoonde nieuwe woningen.

**Tabel 3.18**

Aantal bewoonde nieuwe woningen 2000-2009 per project en herkomst eerste bewoner.

naam project <sup>14</sup>	eerste bewoner		
	aantal bewoonde nieuwe woningen	afkomstig uit Ridderkerk	afkomstig uit andere gemeente
Ambachtshof	34	94%	6%
Bizet	15	93%	7%
Blaak	12	100%	0%
Boksdoorn	106	100%	0%
de la Reij	21	76%	24%
De Werf	67	66%	34%
Drierivierenlaan	21	14%	86%
Generaal Smuts	6	50%	50%
Graaf Jan	39	95%	5%
Hortensia	21	81%	19%
Jan Steen	20	65%	35%
Juliana	14	100%	0%
Kerkweg	8	100%	0%
Koningshof	96	75%	25%
Majuba	6	100%	0%
Marnix	19	100%	0%
Nassau	29	100%	0%
Noordman	32	97%	3%

<sup>12</sup> mgw = meergezinswoningen; egw = eengezinswoningen

<sup>13</sup> Kleinere projecten zijn samengevoegd in een categorie 'verspreide woningen' per wijk

<sup>14</sup> Daar waar geen projectnaam is vermeld in de opgave van de gemeente Ridderkerk, is de straatnaam als projectnaam gebruikt

vervolg naam project	aantal bewoonde nieuwe woningen	eerste bewoner	
		afkomstig uit Ridderkerk	afkomstig uit andere gemeente
Noordstraat	67	84%	16%
Prins Claus	12	100%	0%
Prinses Margriet	26	96%	4%
Prinses Marijke	19	90%	11%
Pruimendijk	11	64%	36%
Retief	87	83%	17%
Vier jaargetijden	232	82%	18%
Vlasgaard	25	80%	20%
Vondelpark	200	70%	30%
Voorweg	3	67%	33%
Waaldijk	6	33%	67%
Waterland	44	68%	32%
verspreide woningen Centrum	2	0%	100%
verspreide woningen Drievliet	2	100%	0%
verspreide woningen Het Zand	1	100%	0%
verspreide woningen Bolnes	11	82%	18%
verspreide woningen Rijsoord	32	72%	28%
verspreide woningen Oostendam	6	100%	0%
verspreide woningen Donkersloot	2	100%	0%
verspreide woningen Cornelisland	3	0%	100%
<b>totaal</b>	<b>1.357</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

Aangezien de projectnaam niets zegt over de soort woningen die in het project zijn gerealiseerd, zijn de mutatiegegevens gekoppeld met woninggegevens uit de WOZ-registratie. Zoals ook geschetst in paragraaf 3.4.3 was minder dan de helft van de woningen van de nieuwbouwwijst terug te vinden in de WOZ-registratie. In totaal zijn 832 nieuwbouwwoningen teruggevonden. Hieronder een tabel met de kenmerken van de eerste bewoner naar marktsegment.

De eerste bewoners van een nieuwe koopwoning zijn in 75% van de gevallen afkomstig uit Ridderkerk zelf. In de huursector is dat percentage hoger met 88%. Een genoemde verklaring hiervoor in de interviews is dat de nieuwe huurwoningen voor een deel direct werden bezet door herhuisvesters uit de gesloopte woningen.

Met name in het hoogste prijssegment van appartementen in de koopsector zijn veel woningen (40%) bezet door nieuwe inwoners van buiten Ridderkerk. In de duurdere koop-eengezinswoningen zijn veel Ridderkerkers komen wonen. In dit marktsegment is 91% afkomstig uit Ridderkerk.



**Tabel 3.19**

Aantal bewoonde nieuwe woningen 2000-2009 per marktsegment en herkomst eerste bewoner

marktsegment <sup>15</sup>	eerste bewoner		
	aantal bewoonde nieuwe woningen	afkomstig uit Ridderkerk	afkomstig uit andere gemeente
koop, egw, goedkoop	1	0%	100%
koop, mgw, betaalbaar	56	73%	27%
koop, egw, duur	66	91%	9%
koop, mgw, duur	234	78%	22%
koop, egw, topsegment	126	76%	24%
koop, mgw, topsegment	102	60%	40%
huur, mgw, goedkoop	23	92%	8%
huur, egw, betaalbaar	12	100%	0%
huur, mgw, betaalbaar	106	87%	13%
huur, egw, duur	14	92%	8%
huur, mgw, duur	92	84%	17%
<b>totaal</b>	<b>832</b>	<b>79%</b>	<b>21%</b>
marktsegment <sup>16</sup>	aantal bewoonde nieuwe woningen	afkomstig uit Ridderkerk	afkomstig uit andere gemeente
totaal koop	585	75%	25%
totaal huur	247	88%	12%
totaal egw	219	83%	17%
totaal mgw	613	77%	23%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

Tot slot van dit onderdeel een tabel met daarin de herkomst van bewoners van nieuwe woningen op wijkniveau. Met name in West en Slikkerveer zijn veel nieuwe woningen bezet door Ridderkerkers. In Oost, Bolnes en Rijsoord is het aandeel nieuwe bewoners dat afkomstig is uit een andere gemeente bovengemiddeld.

**Tabel 3.20**

Aantal bewoonde nieuwe woningen 2000-2009 per wijk en herkomst eerste bewoner

wijk	eerste bewoner		
	aantal bewoonde nieuwe woningen	afkomstig uit Ridderkerk	afkomstig uit andere gemeente
Centrum	130	75%	25%
West	106	100%	0%
Oost	229	72%	28%
Drievliet	2	100%	0%
Het Zand	33	97%	3%
Slikkerveer	434	85%	15%
Bolnes	335	78%	22%
Rijsoord	56	70%	30%
Oostendam	27	78%	22%
Donkersloot	2	100%	0%
Cornelisland	3	0%	100%
<b>totaal</b>	<b>1.357</b>	<b>80%</b>	<b>20%</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

<sup>15</sup> egw = Eengezinswoning; mgw = Meergezinswoning<sup>16</sup> egw = Eengezinswoning; mgw = Meergezinswoning

### Verhuisketen

Niet alleen de eerste bewoner van nieuwbouwwoningen is van belang in het licht van de doelstelling van de gemeente Ridderkerk om doorstroming op gang te brengen. Belangrijker is de verhuisketen die ontstaat. Een verhuisketen begint bij de oplevering van een nieuwbouwwoning óf bij een vrijkomende bestaande woning. De eerste groep is onderwerp van dit onderzoek. Vervolgens ligt het aan het type huishouden dat er instroomt, of de verhuisketen langer wordt óf stopt. Elke keten eindigt met of de vestiging door iemand van buiten Ridderkerk (laat geen woning in Ridderkerk achter) of de huisvesting van een Ridderkerkse starter (die dus ook geen woning in Ridderkerk achterlaat). Iemand die van elders naar Ridderkerk verhuist kan natuurlijk ook een woning achterlaten, maar de achtergelaten woning bevindt zich dan in een andere gemeente en heeft geen betrekking op de Ridderkerkse woningmarkt.

Onder de categorie starters wordt iedereen verstaan die binnen Ridderkerk verhuist en geen woningachterlaat. Dit kunnen dus ook mensen zijn die al wel eerder zelfstandig hebben gewoond, maar bijvoorbeeld door echtscheiding geen woning achterlaten. Deze mensen worden ook wel semi-starters genoemd. Verder onderscheiden we herhuisvesters. Zij zijn afkomstig uit een sloopwoning in Ridderkerk en laten dus ook geen woning achter.

Er worden in dit verhuisketenonderzoek 5 typen bewoners onderscheiden. Hieronder wordt kort toegelicht wat we onder de typen starter, semi-starter, herhuisvester, doorstromer en vestiger verstaan.

Ad woonde nog bij zijn ouders in de Bolnes. Nu betreft hij een sociale huurwoning in Ridderkerk-Oost. Hij is daarmee een **starter**. Als het laatste kind de deur uit is gaan zijn ouders kleiner wonen. Ze kopen een appartement in het Centrum en worden daardoor **doorstromers**. De woning in Bolnes verkopen ze aan Hans uit Rotterdam, hij wordt een **vestiger**.  
Henk en Joke gaan scheiden. Joke blijft in het huis wonen in Slikkerveer. Henk neemt zijn intrek in een huurflat in Ridderkerk-West. Hij is een **semi-starter**.  
Diane heeft lang in een flat gewoond in Ridderkerk-West. Nu haar flat binnenkort gesloopt wordt gaat ze naar een nieuw appartement in het Centrum. Zij is een **herhuisvester**.

Vanwege de omvang van het nieuwbouwprogramma en de kwaliteit van de ontvangen databestanden is besloten om vier nieuwbouwprojecten uit de afgelopen tien jaar te onderzoeken. Deze moeten variëren wat betreft bouwjaar, locatie en marktsegment. Andere voorwaarden waren dat de woningen gekoppeld konden worden aan de WOZ-registratie en dat het project grotendeels is bewoond. Vanuit die achtergrond is gekozen voor:

- Ambachtshof (34 koop-eengezinswoningen; Slikkerveer; begonnen in 2003; gereedmelding in 2004; eerste bewoning in 2005);
- de Werf-gedeelte Vechtstraat (50 koopappartementen; Bolnes; begonnen in 2004; gereedmelding in 2006; eerste bewoning in 2007);
- Hortensiastraat (21 huurappartementen; Oost; begonnen in 2005; gereedmelding in 2006; eerste bewoning in 2007);
- Koningshof (steekproef 44 koopappartementen; Centrum; begonnen in 2003; gereedmelding in 2005; eerste bewoning in 2006).

In tabel 3.21 is een overzicht opgenomen van de lengte van de verhuisketen die is ontstaan. De langste gemiddelde verhuisketen was in het project Ambachtshof waarin koop-eengezinswoningen zijn gerealiseerd, gevolgd door Hortensiastraat (huurappartementen). De kortste verhuisketens hebben de koopappartementen aan de Vechtstraat en Koningshof.

**Tabel 3.21**

Lengte verhuisketen per project.

naam project	marktsegment	gemiddelde lengte verhuisketen	kortste verhuisketen	langste verhuisketen
Ambachtshof	Koop-eengezinswoningen	2,4	1	5
De Werf-gedeelte Vechtstraat	Koopappartementen	1,5	1	3
Hortensiastraat	Huurappartementen	2,0	1	4
Koningshof	Koopappartementen	1,6	1	4

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

De relatief korte verhuisketens van de projecten met koopappartementen hebben zoals ook in tabel 3.19 zichtbaar was te maken met het relatief grote aandeel vestigers in de nieuwe woningen. In tabel 3.22 worden het woningmarktkenmerk weergegeven van de eerste bewoner. Van de nieuwe bewoners van de koopappartementen aan de Vechtstraat en Koningshof is ongeveer de helft vestiger en eenderde doorstromer. Van de nieuwe bewoners van de Ambachtshof (koop-eengezinswoningen) is ruim driekwart doorstromer en is een klein deel (6 procent) afkomstig van buiten Ridderkerk. In dit project komen relatief de meeste starters aan de bak als direct effect. Dat wil zeggen dat het percentage starters onder de eerste bewoners van de Ambachtshof het grootst is. In de geselecteerde projecten zijn relatief weinig herhuisvesters terecht gekomen.

**Tabel 3.22**

Woningmarktkenmerk eerste bewoner.

naam project	marktsegment		door-stromer	vestiger	starter	herhuis-vester	semi-starter	totaal
Ambachtshof	Koop-eengezinswoningen	abs.	26	2	5	0	1	34
		%	76%	6%	15%	0%	3%	100%
De Werf-gedeelte Vechtstraat	Koopappartementen	abs.	17	23	4	2	4	50
		%	34%	46%	8%	4%	8%	100%
Hortensiastraat	Huurappartementen	abs.	14	4	1	0	2	21
		%	67%	19%	5%	0	9%	100%
Koningshof	Koopappartementen	abs.	17	23	2	0	2	44
		%	38%	52%	5%	0%	5%	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

Het indirecte effect van de nieuwbouwprojecten wordt zichtbaar in tabel 3.23. Aan het eind van de keten blijkt het project Ambachtshof (koop-eengezinswoningen) zowel relatief als absoluut de meeste starters te hebben gehuisvest, gevolgd door Hortensiastraat (huurappartementen).

**Tabel 3.23**

Woningmarktkenmerk bewoner eind verhuisketen.

naam project	marktsegment		(nog) niet bewoond	vestiger	starter	herhuis-veste	semi-starter	totaal
Ambachtshof	koop-eengezinswoningen	abs.	2	16	14	0	2	34
		%	6%	47%	41%	0%	6%	100%
De Werf-gedeelte Vechtstraat	koopappartementen	abs.	0	32	8	5	5	50
		%	0%	64%	16%	10%	10%	100%
Hortensiastraat	huurappartementen	abs.	1	9	6	1	4	21
		%	5%	43%	28%	5%	19%	100%
Koningshof	koopappartementen	abs.	0	37	4	0	3	44
		%	0%	84%	9%	0%	7%	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

Naast de doelstelling om starters te huisvesten was een tweede doelstelling van de gemeente Ridderkerk om als gevolg van doorstroming gezinnen met kinderen uit Ridderkerk een passend aanbod te bieden. In directe zin (oftewel: eerste bewoner) wordt de grootste bijdrage aan deze doelstelling geleverd door de koop-eengezinswoningen van Ambachtshof (tabel 3.24).

**Tabel 3.24**

Gezinsamenstelling eerste bewoner.

naam project	marktsegment		doorstromer				geen doorstromer	totaal
			stel met kinderen	alleenstaand met kinderen	stel zonder kinderen	alleenstaand zonder kinderen		
Ambachtshof	koop-eengezinswoningen	abs.	13	1	8	4	8	34
		%	38%	3%	24%	12%	24%	100%
De Werf-gedeelte Vechtstraat	koopappartementen	abs.	5	0	8	4	33	50
		%	10%	0%	16%	8%	66%	100%
Hortensiastraat	huurappartementen	abs.	1	1	6	6	7	21
		%	5%	5%	29%	29%	33%	100%
Koningshof	koopappartementen	abs.	3	0	7	7	27	44
		%	7%	0%	16%	16%	61%	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

In de volgende tabel 3.25 is te zien dat Ambachtshof (koop-eengezinswoningen) ook indirect (oftewel: alle bewoners in de verhuisketen) de grootste relatieve en absolute bijdrage heeft aan het bieden van passende huisvesting aan gezinnen. Ruim een kwart (28 procent) van de vrijkomende woningen in de verhuisketen die door dit project is ontstaan, is bezet door gezinnen met kinderen. De beide projecten met koopappartementen volgen met 13 procent en 10 procent. De huurappartementen van de Hortensiastraat huisvesten de minste doorstromende gezinnen.

**Tabel 3.25**

Gezinssamenstelling alle bewoners van vrijkomende woningen in de verhuisketen.

naam project	marktsegment		doorstromer				geen doorstromer	totaal vrijkomende woningen
			stel met kinderen	alleenstaand met kinderen	stel zonder kinderen	alleenstaand zonder kinderen		
Ambachtshof	koop-eengezinswoningen	abs.	23	1	10	13	34	81
		%	28%	1%	12%	16%	42%	100%
De Werf-gedeelte Vechtstraat	koopappartementen	abs.	7	2	10	4	50	73
		%	10%	3%	14%	5%	68%	100%
Hortensiastraat	huurappartementen	abs.	2	4	8	7	21	42
		%	5%	10%	19%	17%	50%	100%
Koningshof	koopappartementen	abs.	9	0	8	10	44	71
		%	13%	0%	11%	14%	62%	100%

Bron: Gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

Op basis van de gekozen voorbeeld-projecten voor het verhuisketenonderzoek en de analyse van de eerste bewoner van alle nieuwbouwwoningen kan worden geconcludeerd dat het bouwen van koop-eengezinswoningen een grotere bijdrage levert aan het realiseren van doorstroming en huisvesten van starters en gezinnen dan het bouwen van appartementen doet. Koop-eengezinswoningen hebben een langere verhuisketen en zowel direct (eerste bewoner nieuwbouwwoning) als indirect (bewoners van vrijkomende woningen in de verhuisketen) worden met dit type woningen de meeste starters en gezinnen gehuisvest.

### 3.4.5. Informatie uit de diepte-interviews

#### Woningdifferentiatie

De geïnterviewde ambtenaren zijn tevreden over de invulling van het woningbouwprogramma. In hun optiek is het woningaanbod gedifferentieerder dan 5 jaar geleden. Met name door het slopen van goedkope huur-portiekflats en vervanging door een mix van eengezins-meergezins en koop en huur. Wel wordt aangegeven dat er uiteindelijk meer seniorenwoningen zijn gebouwd dan ze aanvankelijk van plan waren en dat ze verder hadden kunnen gaan in de woningdifferentiatie, bijvoorbeeld door villa's te bouwen om zo hogere inkomens aan te trekken.

De bewonersraad geeft aan dat er een betere differentiatie is ontstaan van koop en huur door de herstructurering van de oude huurflats maar vindt daarnaast dat er teveel in de hoogte wordt gebouwd en daar is in hun ogen geen behoefte aan onder Ridderkerkers. Nieuwbouw voor starters is er wel geweest, maar is in de ogen van de bewonersraad wel vrij duur, waardoor Ridderkerk een beperkt aanbod betaalbare koop-eengezinswoningen heeft.

Ook door marktpartijen wordt aangegeven dat er teveel appartementen zijn gebouwd en dat het een verkeerde ontwikkeling is dat er plannen in de pijplijn zitten om er honderden bij te bouwen.

Volgens hen laat de gemeente haar eigen financiële belangen te zwaar wegen in de grondexploitatie waardoor projecten pas rendabel kunnen worden als er appartementen worden gebouwd door de ontwikkelaar. De suggestie wordt gedaan richting de gemeente om bij nieuwe

woningbouwprojecten eens een minder scherpe exploitatie te maken zodat de markt kan bouwen waar vraag naar is. Sowieso heeft de gemeente in de ogen van de marktpartijen onvoldoende in beeld wat de vraag is. Wel wordt de expertmeeting die er begin 2010 is geweest een goed initiatief van de gemeente genoemd. Het betreft een soort wijkorganen met winkeliers, ondernemers, woningcorporatie waarin wordt bekeken hoe de wijken mooier, leuker en beter kunnen. Het onderzoeken van woonwensen is pas iets van de laatste jaren en gebeurde in het verleden niet. Andere verklaringen die worden genoemd voor het te eenzijdig bouwen van appartementen zijn de afspraken met Stadsregio waaraan Ridderkerk gebonden is en dat de gemeente zelf graag eerst de grond in handen wil hebben en dan pas gaat ontwikkelen. Een andere suggestie is dan ook om de ontwikkelaars te laten ontwikkelen.

De marktpartijen zijn dan ook van mening dat Ridderkerk geen gedifferentieerd woningaanbod heeft. Er komen te weinig vrijstaande woningen en 2<sup>1</sup> kapwoningen op de markt en teveel appartementen. Beter gesitueerden kunnen niet worden bediend.

### **Doorstroming**

Door ambtenaren van de gemeente wordt aangegeven dat ze de indruk hebben dat het maar beperkt gelukt is om doorstroming op gang te brengen door de bouw van seniorenappartementen. Als reden wordt genoemd dat er bij elk project veel herhuisvesters uit de sloopwoningen waren die deels dus ook in deze appartementen zijn terechtgekomen. Er heeft geen monitoring of analyse plaatsgevonden van doorstroming vanwege capaciteitsgebrek en omdat die vraag niet specifiek is gekomen vanuit de raad.

De indruk is dat het huisvesten van 'echte' starters via doorstroming nog wel lukt maar dat de groep die zich gaat settelen en kinderen gaat krijgen, vertrekt uit Ridderkerk. Er wordt daarbij aangegeven dat er niet of nauwelijks middelen en instrumenten zijn ingezet om doorstroming te bevorderen omdat deze niet beschikbaar zijn. Behalve dan dat in 2009 onderzoek is gedaan naar woonwensen. Mede op basis van dat onderzoek wordt nu op verzoek van de raad een vertaling gemaakt naar programmering.

Maar uit de gesprekken blijkt dat er in het ambtelijk apparaat twijfel bestaat over de opbrengsten hiervan omdat er een groot verschil is tussen wens van woonconsumenten en wat in realiteit kan worden bewerkstelligd.

De huurappartementen die Woonvisie heeft gebouwd in de afgelopen 10 jaar konden ze over het algemeen goed wegzetten. Hoewel het na het begin van de crisis in 2008 wel wat moeizamer gaat met de woningen in het duurste huursegment (850 tot 1.000 euro per maand). Met koopappartementen duurde het in het algemeen wel eens langer voordat ze verkocht waren. Dit had naar eigen zeggen onder meer met het type woning te maken. Wat betreft de doorstroming die ontstaat is volgens Woonvisie het bouwen van huur-seniorenwoningen het meest effectief geweest. De nieuwe bewoners komen vooral uit andere huurwoningen in de wijken rondom een project met huur-seniorenwoningen. Wel wordt gesteld dat de huur- en koopmarkt vrij strikt gescheiden is in Ridderkerk en dat de inwoners lastig tot verhuizing zijn te verleiden.

Door de mensen van de bewonersraad wordt bevestigd dat de inwoners lastig tot verhuizing zijn te verleiden. Ze geven verder aan dat Ridderkerkers erg wijkgebonden zijn. Verder zien de bewonersvertegenwoordigers momenteel veel jonge gezinnen naar Barendrecht vertrekken door het gebrek aan betaalbare koop-eengezinswoningen. Maar jongeren trekken volgens de bewonersraad ook weg vanwege het ontbreken van goede uitgaansvoorzieningen.

Ook de marktpartijen vinden de doorstroming in Ridderkerk niet goed. Enerzijds is dat het gevolg van een in hun ogen Nederlands probleem: de huurprijzen worden kunstmatig laag gehouden of gesubsidieerd door huurtoeslag waardoor de woonlasten van huurders veel lager liggen dan de woonlasten van een eigenaar-bewoners met een vergelijkbare woning. Hierdoor blijven huurders

liever in hun huidige woning wonen. Anderzijds is een lokaal 'probleem' voor doorstroming dat Ridderkerkers erg honkvast zijn. Bovendien vraagt men zich af of al die ouderen wel naar een appartement willen.

### **3.4.6. Beoordeling**

De doelstelling uit MOP1 om voor direct voor jonge (koopkrachtige) gezinnen te bouwen, is in MOP2 losgelaten. Door het gebrek aan uitleggebiëden en de verstedelíkingsafspraken werd de focus verlegt naar bouwen voor doorstroming om op die manier ruimte te creëren voor starters en gezinnen. Met daarbij de doelstelling om de woningdifferentiatie te vergroten.

#### **Woningdifferentiatie**

Wanneer de cijfers uit par. 3.4.3 letterlijk worden geïnterpreteerd dan is de woningdifferentiatie weliswaar toegenomen als gevolg van het woningbouwprogramma in de afgelopen 10 jaar, maar wordt ook duidelijk dat er weinig grondgebonden woningen zijn gebouwd. Hierbij moet worden aangetekend dat slechts de helft van de nieuwbouwwoningen kon worden geanalyseerd. Onbekend is wat de ontbrekende gegevens voor effect hebben op de resultaten.

Maar woningdifferentiatie mag niet alleen worden beschouwd als anders bouwen dan de bestaande voorraad, ook van belang is dat je bouwt voor de vraag zeker als je doorstroming nastreeft. En daar heeft het, met name in de ogen van de marktpartijen, lange tijd aan ontbroken. Pas kort geleden is een woonwensenonderzoek gehouden.

#### **Doorstroming**

Op basis van de gekozen voorbeeld-projecten voor het verhuisketenonderzoek en de analyse van de eerste bewoner kan worden geconcludeerd dat het bouwen van koop-eengezinswoningen een grotere bijdrage levert aan het realiseren van doorstroming en huisvesten van starters en gezinnen dan het bouwen van appartementen doet. Koop-eengezinswoningen hebben een langere verhuisketen en zowel direct (eerste bewoner nieuwbouwwoning) als indirect (bewoners van vrijkomende woningen in de verhuisketen) de grootste bijdrage aan de doelstellingen van de gemeente Ridderkerk.

De keuze voor het bouwen van appartementen is vanuit het perspectief van doorstroming niet fundamenteel onjuist geweest. Want ook de gerealiseerde huur- en koopappartementen hebben een verhuisketen opgeleverd waarin starters en gezinnen zijn gehuisvest. Maar feit is dat relatief veel dure koopappartementen worden bewoond door vestigers. Een betere afstemming van het nieuwe aanbod en de lokale vraag had meer doorstroming en een grotere bijdrage aan de doelstellingen kunnen leveren.

## **3.5 Samenwerking gemeente-Stadsregio**

### **3.5.1. Inhoud**

De samenwerking van de gemeente Ridderkerk met de Stadsregio heeft geen vrijblijvend karakter, vanwege Rijks- en provinciaal beleid. Voor Ridderkerk betekent de samenwerking dat er, middels een Convenant met de Stadsregio (2005), kwantitatieve taakstellingen voor de woningvoorraad en de nieuwbouw vastgelegd zijn. Deze taakstellingen (op peil houden betaalbare woningvoorraad en minimaal 40 procent betaalbare huur bij nieuwbouw) betekenen dat de gemeente minder speelruimte heeft bij het realiseren van de eigen doelstellingen.

Uit de gesprekken blijkt geen inzet vanuit de gemeente om tot bijstellingen te komen. Ook in de beleidstukken is niet beschreven of en hoe de gemeente de eigen doelstellingen binnen de regionale samenwerking kan realiseren.

### 3.5.2. Beoordeling

Voor de gemeente is het moeilijk om de besluitvorming binnen de Stadsregio sterk te beïnvloeden. Samenwerking en de gewenste solidariteit binnen de regio, maakt het realiseren van 'eigen' beleid, dat in strijd kan zijn met de regionale belangen, niet eenvoudig. Dat neemt niet weg dat, wanneer de gemeente de eigen doelstellingen wil halen, er meer aandacht binnen de Stadsregio gevraagd moet worden voor de Ridderkerkse situatie.

## 3.6 Samenwerking gemeente-Woonvisie

### 3.6.1. Inhoud

De samenwerking tussen de gemeente Ridderkerk en Woonvisie wordt door beide partijen als goed betiteld. Het overleg is geformaliseerd door tweemaandelijks bestuurlijk overleg met de wethouder en door stuurgroepoverleg rond projecten. Woonvisie is door de gemeente ook nauw betrokken bij het opstellen van de nieuwe Structuurvisie 2020.

Afspraken in het kader van de sociale taakstelling van Ridderkerk vanuit de verstedelijkingsafspraken 2005-2010 zijn vastgelegd in een convenant tussen de gemeente Ridderkerk en Woonvisie. Het gaat daarbij voor Woonvisie om het aantal nieuw te bouwen bereikbare huurwoningen, handhaving van het totaal aantal bereikbare huurwoningen desnoods door middel van huurverlaging en medewerking aan initiatieven in de sociale koopsector. Dit komt neer op een doorvertaling van de afspraken die in Stadsregionaal verband zijn gemaakt. De gemeente verplicht zich tot inspanning ten aanzien van de planologische procedures, medewerking van derden en financiële bijdrages vanuit aanspraken bij de Stadsregio.

### 3.6.2. Resultaten

Met resultaten worden op deze plek de inspanningen bedoeld die de gemeente middels de ter beschikking staande middelen heeft verricht om invloed uit te oefenen op hetgeen er is gebouwd in de afgelopen 10 jaar. Door de corporatie wordt aangegeven dat zij nu zo'n 10 jaar bezig zijn met herstructurering en dat ze dit beleid zelf formuleerden en de projecten zelf uitvoerden. Er gebeurde naar eigen zeggen weinig in samenspraak met de gemeente. De gemeente was weliswaar bezig met wijkontwikkelingsplannen, maar deze maakten ze zelf zonder veel input van Woonvisie. Opvallend is het verschil in beleving over de samenwerking met Woonvisie. Door een van de geïnterviewde ambtenaren worden de herstructureringsprojecten echt als iets gezien waarin de gemeente en Woonvisie gezamenlijk optrokken. Woonvisie kijkt daar anders tegenaan. Nu bij de uitwerking van de structuurvisie is er voor het eerst een proces waarin met gezamenlijk en intensief met elkaar optrekt.

### 3.6.3. Beoordeling

Woonvisie is een zeer belangrijke partner voor de gemeente om haar doelstellingen te halen. De doelstellingen worden op hoofdlijnen onderschreven door Woonvisie. Vanuit de gemeente is weinig sturing of regie zichtbaar in de richting van Woonvisie om in de herstructureringsoperaties en nieuwbouwprojecten de gemeentelijke doelstellingen een prominente plaats te geven. Datzelfde geldt voor het bovengenoemde lokale maatwerk binnen de woningtoewijzing. De gemeente neemt geen initiatieven in de richting van Woonvisie om lokaal maatwerk aan te vragen.



### **3.7 Samenwerking gemeente - marktpartijen**

#### **3.7.1. Inhoud**

De gemeente Ridderkerk heeft geen beleid geformuleerd rond de samenwerking met marktpartijen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. Uit de interviews met vertegenwoordigers van marktpartijen komt naar voren dat van samenwerking niet of nauwelijks sprake is. Recent is er wel een expertmeeting georganiseerd met marktpartijen die althans als startpunt voor samenwerking zou kunnen gelden.

Projecten binnen Ridderkerk zijn vanwege het ruimtegebrek overigens beperkt in omvang. Alleen Woonvisie kan, na sloop, ontwikkelen op eigen grond.

Marktpartijen stellen nadrukkelijk dat door de gemeente de mogelijkheden voor ontwikkeling sterk beperkt worden. Een belangrijke factor daarbij is dat de gemeente de grond voor te ontwikkelen locaties zelf in handen wil hebben en vervolgens de grondexploitatie sluitend wil krijgen. In de praktijk betekent dit gestapelde bouw. De consequentie is dat door de marktpartijen slechts deels voor de door hen ervaren vraag wordt gebouwd.

#### **3.7.2. Beoordeling**

De gemeente Ridderkerk zorgt ervoor dat marktpartijen datgene bouwen wat een sluitende grondexploitatie mogelijk maakt. Vanuit financieel oogpunt is dit een correct uitgangspunt, maar in de effectuering is er vervolgens minder oog voor andere uitgangspunten, zoals bouwen voor de vraag. Dit klemt des te meer omdat Ridderkerk stelt jonge en koopkrachtige huishoudens vast te willen houden. Het zorgen voor gezamenlijke betrokkenheid bij de gemeentelijke doelstellingen is grotendeels achterwege gebleven.

## 4. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

### 4.1 Inleiding

In het vooronderzoek zijn vier geschikte indicatoren voor bevolkingssamenstelling bepaald, te weten leeftijd, inkomen, type huishouden en etniciteit. De vastgelegde doelstellingen ten aanzien van de gewenste bevolkingssamenstelling van Ridderkerk richten zich vooral op de eerste drie (zie hst. 2). In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling in beeld gebracht die de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk heeft doorgemaakt op deze drie indicatoren en in hoeverre de doelstellingen zijn bereikt. Omdat Ridderkerk geen eiland is en onder invloed staat van zijn omgeving is in de eerste paragraaf begonnen met een beschrijving van externe factoren, te weten bevolkingsdynamiek en woningmarktdynamiek.

### 4.2 Externe factoren

#### 4.2.1. Bevolkingsdynamiek

Bevolkingsdynamiek is een externe factor die, anders dan de woningmarktdynamiek die in par. 4.2.2 aan de orde komt, direct effect heeft op de bevolkingssamenstelling. Want de ontwikkeling van bevolkingsomvang en -samenstelling wordt voor een belangrijk deel bepaald door demografische ontwikkelingen die zich voordoen op nationaal of zelfs globaal niveau. Het gaat daarbij om termen als: dalende vruchtbaarheidscijfers, toenemende levensverwachting, huishoudensverdunding, ontgroening, vergrijzing en verkleuring.

Een goede beschrijving van de bevolkingsdynamiek in Nederland wordt geboden door recent onderzoek van het NIDI. Hieronder een samenvatting.

#### **Bevolkingsomvang**

Na een lange periode van globale bevolkingsgroei lijkt hieraan nu een einde te komen. Hoewel de omslag van groei op wereldschaal nog heel ver weg is, komt krimp in ons deel van de wereld steeds dichterbij. In een klein aantal Europese landen, merendeels in Centraal- en Oost-Europa is er al sprake van een bevolkingsdaling, en de prognoses geven aan dat dit ook voor de andere landen gaat gelden. Nederland zal van de huidige 16,5 miljoen inwoners nog doorgroeien naar 17,5 miljoen inwoners op het hoogtepunt omstreeks 2038, waarna de bevolking structureel zal gaan krimpen. Maar binnen Nederland hebben diverse regio's aan de randen van ons land (Zuid-Limburg, delen van Zeeland en Noordoost Groningen) nu al te maken met een dalende bevolkingsomvang. Het groeitempo neemt af en zal omslaan in krimp omdat het gemiddelde kindertal op wereldschaal al decennialang daalt onder invloed van economische groei en emancipatie. In EU-landen is de vruchtbaarheid het laagst met ongeveer 1,5 kinderen per vrouw (1,7 in Nederland), terwijl minimaal 2,1 kinderen per vrouw nodig zijn om de bevolkingsomvang op hetzelfde niveau te houden. Afgezien van migratie-effecten. Want ook immigratie kan bijdragen aan bevolkingsgroei. In 2007 werd in 14 van 27 EU-lidstaten de bevolkingsgroei meer bepaald door migratie dan door natuurlijke bevolkingsgroei, zo ook in Nederland.

De demografische omslag in Nederland van groei naar krimp doet zich geleidelijk voor en zal zich niet alleen voordoen aan de randen van ons land maar ook in meer centraal gelegen delen. En ook in de Randstad zal krimp optreden. De auteurs schrijven daarover: "Ook in het dichtbevolkte westen van het land gaat de bevolking van een aantal gemeenten teruglopen.

In de Randstad grenzen de krimpende gemeente overigens vaak aan sterk groeiende gemeenten en gaat het in feite om verhuizingen over korte afstand en suburbanisatie."

De meeste immigranten trekken daarbij naar de grote steden, waardoor deze gevoeliger zijn voor schommelingen in de buitenlandse migratie dan kleine gemeenten. In de kleinere gemeenten, waar meer bevolkingskrimp voorkomt, is vooral de binnenlandse migratie en natuurlijke groei van belang. Hoewel de bevolkingsomvang minder hard toeneemt, of in sommige gemeenten al enige tijd afneemt, zal door huishoudensverdunding de woningbehoefte nog enige tijd toenemen. De reden voor huishoudensverdunding is (naast de dalende geboortecijfers): "...dat veel mensen voor kortere tijd (vooral jongeren) of langere tijd (vooral ouderen) alleen gaan wonen."

### **Bevolkingssamenstelling**

Naast verandering van de omvang van de bevolking wijzigt ook de samenstelling van de bevolking zich als gevolg van demografische ontwikkelingen. Het gaat daarbij om vergrijzing, ontgroening en verkleuring. Vergrijzing, oftewel een toename van het aantal ouderen (65 jaar en ouder) in de totale bevolking is het gevolg van een toenemende levensverwachting. Door het hoogwaardige gezondheidsbeleid in Nederland dalen de sterftcijfers en wordt de levensduur van inwoners verlengd, waardoor er meer 65-plussers zijn in de bevolking. De verwachting is dat in Nederland de bevolking nog tot 2030 zal blijven vergrijzen. Op dat moment zijn de meeste babyboomers overleden en zal het aandeel 65-plussers afnemen.

Ontgroening houdt in het afnemen van het aantal jongeren (0-19 jaar) in de totale bevolking. Dit ontstaat door een afnemend vruchtbaarheidscijfer. De ontgroening van de Nederlandse bevolking zal naar verwachting ook rond 2030 ten einde komen. Niet omdat er een toename van het geboortecijfer wordt verwacht in de komende decennia maar omdat de babyboomers komen te overlijden en het aandeel van jongeren in de bevolking weer kan toenemen.

De hierboven beschreven huishoudensverdunding zorgt ervoor dat de huishoudens kleiner worden en daarmee een afnemend aantal bewoners per woning. Waardoor meer woningen nodig zijn om hetzelfde aantal bewoners te huisvesten.

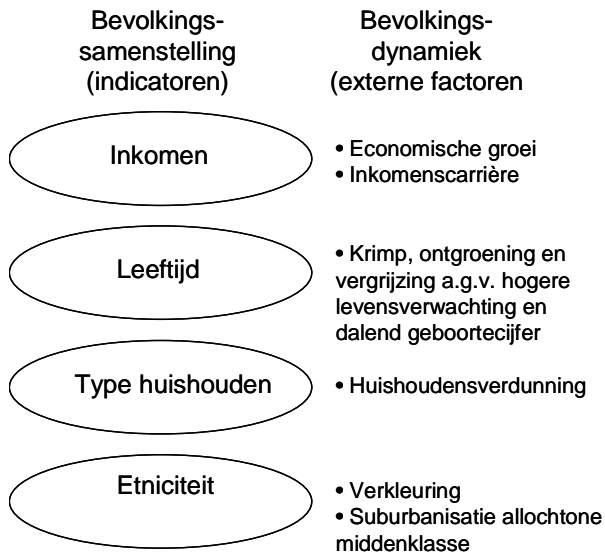
Het inkomensniveau van de bevolking kent een individueel en een collectief aspect. Collectief is de macro-economische groei waardoor het algemene welvaartsniveau al decennialang stijgt. Daarnaast is er een individueel aspect, namelijk de inkomenscarrière die personen doormaken.

Een effect van de immigratie in Nederland is verkleuring. Met verkleuring wordt bedoeld de toename van inwoners met een migrantenachtergrond. De omvang van de immigratie wordt bepaald op nationaal niveau door vreemdelingenbeleid van de overheid. De meeste nieuwe migranten trekken naar de grote steden. Maar daarbij is er sprake van suburbanisatie van de allochtone middenklasse vanuit de grote steden naar omliggende gemeenten.

Tot slot van deze paragraaf is de relatie tussen bevolkingdynamiek en de bevolkingssamenstelling schematisch uitgewerkt in onderstaande schema 4.1. Hierin zijn de vier geschikte indicatoren voor bevolkingssamenstelling afgezet tegen de externe factoren die deze indicatoren beïnvloeden.

**Schema 4.1**

Relatie bevolkingssamenstelling en –dynamiek.

**4.2.2. Woningmarktdynamiek**

Bij woningmarktdynamiek gaat het om termen als woonvoorkeuren, verhuismotieven, en doorstroming. Het betreft zaken die vooral een landelijke en regionale dynamiek hebben. Gebruik is gemaakt van een publicatie van Van der Schaar om deze dynamiek kort te beschrijven.

Een belangrijk deel van het vrijkomende aanbod ontstaat door de verhuisbeslissing van huishoudens die al een woning hebben of huren (doorstroming). Maar de meeste huishoudens verhuizen niet, een klein deel stroomt door. Volgens cijfers van Van der Schaar (2006) komt jaarlijks in Nederland 4,5 procent van de woningvoorraad op die manier vrij.

Van der Schaar maakt in de verhuismotieven onderscheid tussen de beslissing om te verhuizen en de woonvoorkeuren. De verhuisbeslissing hangt veelal samen met belangrijke veranderingen in de levensloop, bijvoorbeeld samenwonen/scheiden, gezinsuitbreiding, ander werk en zorgbehoefte. Nadat de beslissing is genomen om te verhuizen, gaat men zich oriënteren op de prijs-kwaliteitsverhouding van het vrijkomende aanbod en (voor eigenaar-bewoners) de mogelijkheden om de eigen woning te verkopen. De verhuismobiliteit is het grootst in de leeftijdsklasse 25-35 jaar. Daarna blijft men relatief lang op hetzelfde adres wonen omdat men met de bestaande situatie tevreden is.

Komt eenmaal een woning vrij, dan kan deze door andere betrokken worden. Er ontstaat een keten van verhuizingen die in gang gezet kan worden door voorraadprocessen zoals nieuwbouw of sloop van een woning of doordat huishoudens de woningmarkt verlaten (sterfte, migratie, uitstroom naar intramurale huisvesting). Nieuwbouw is een krachtige motor van het doorstromingsproces, maar de omvang in relatie tot de bestaande woningvoorraad is beperkt. Nieuwbouw voegt volgens landelijke cijfers van Van der Schaar (2006) jaarlijks slechts 1 procent aan de woningvoorraad toe, maar het zorgt voor een zesde van het vrijkomende aanbod. En hoe langer de verhuisketen die ontstaat door nieuwbouw, hoe meer woningzoekenden kansen hebben om een woning te vinden die aan hun wensen voldoet.

“Een belangrijk doel van (overheids)beleid is dan ook om te zorgen voor verhuismobiliteit door nieuwbouw van woningen die goed aansluiten aan de consumentenwensen.” Uiteindelijk eindigt de verhuisketen doordat een starter of vestiger een woning betreft. Omdat starters een minder sterke onderhandelingspositie op de woningmarkt hebben dan doorstromers begint de wooncarrière vaak in een kleine huurwoning van matige kwaliteit en een relatief hoge prijs. Van der Schaar stelt dat starters na verloop van tijd voldoende kennis van de lokale marktsituatie hebben om de woonsituatie te kunnen verbeteren.

### 4.3 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling

In deze paragraaf wordt ingezoomd op:

- kengetallen voor bevolkingssamenstelling;
- bevolkingsontwikkeling;
- migratie naar inkomensgroepen;
- migratie naar richting en leeftijdsgroepen.

#### 4.3.1. Kengetallen

Er is een aantal kengetallen voor Ridderkerk gekozen die betrekking hebben op de vier geselecteerde indicatoren voor bevolkingssamenstelling: leeftijd, inkomen, huishoudensamenstelling en etniciteit. Omdat de woningmarkt zich niet beperkt tot de gemeentegrenzen zijn de cijfers zoveel mogelijk in regionaal perspectief geplaatst. Hierbij is gekozen voor een aantal aangrenzende gemeenten waarmee de meeste uitwisseling van personen is (Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht), de Stadsregio Rotterdam en de regio Drechtsteden. In bijlage 5 zijn de volledige tabellen opgenomen. Hieronder een samenvatting met daarbij de groei van de woningvoorraad als referentiekader.

**Tabel 4.1**

Kengetallen ontwikkeling bevolkingssamenstelling sinds MOP 1 (2000-2009).

	Ridderkerk	Barendrecht	H-I-Ambacht	Stadsregio Rotterdam	Zwijndrecht	Regio Drechtsteden
groei woningvoorraad 2000-2009	+3,2%	+62,0%	+33,3%	+6,1%	+7,4%	+7,6%
groei inwonertal 2000-2009	-4,3%	+61,3%	+28,0%	+2,6%	-1,4%	+2,9%
ontgroening (ontwikkeling aandeel 0-19 jarigen 2000-2009)	-1,8%	+0,7%	+0,0%	-0,8%	-2,0%	-0,9%
vergrijzing (ontwikkeling aandeel 65-plussers 2000-2009)	+4,8%	+0,3%	+0,7%	+0,6%	+3,4%	+2,0%
inkomensontwikkeling 2000-2005	+18%	+21%	+21%	-	+18%	-
ontwikkeling huishoudensamenstelling (aantal stellen met kinderen 2000-2008)	-12,1%	+44,2%	+21,5%	-1,8%	-10,3%	-3,1%
ontwikkeling etniciteit (aantal niet-westerse allochtonen) 2000-2008	+27,5%	+342,8%	+96,4%	+24,5%	+39,6%	+27,0%

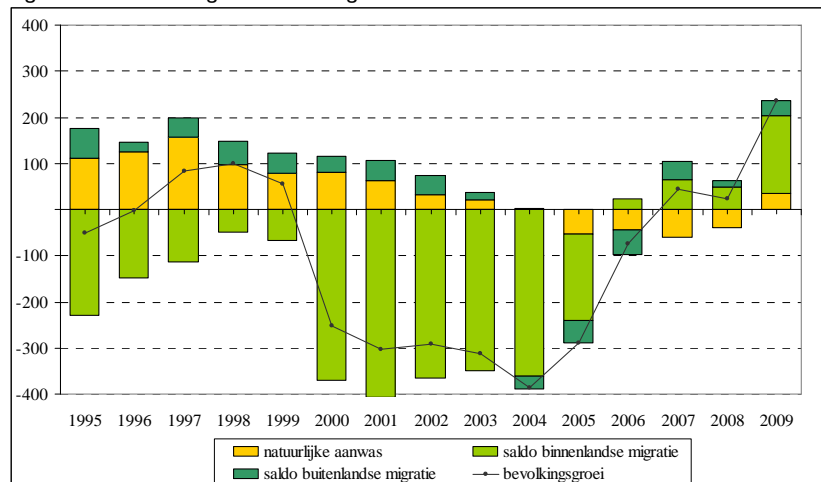
Bron: CBS, bewerking I&O Research

Af te lezen valt dat Ridderkerk uit de pas met de aangrenzende gemeente en beide regio's loopt wat betreft ontwikkeling van het inwonertal en de woningvoorraad en ontgroening/vergrijzing. De inkomensontwikkeling blijft achter bij Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, maar is gelijk aan de ontwikkeling in Zwijndrecht. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van het aantal stellen met kinderen: Beide aangrenzende groeigemeenten Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht kennen een forse groei van het aantal stellen met kinderen. Zwijndrecht heeft te maken met een forse afname en in Ridderkerk is de daling zelfs nog wat groter. Ook in de regio's is sprake van een (lichte) netto-afname van het aantal stellen met kinderen. Wat betreft de ontwikkeling van het aantal niet-westerse allochtonen in Ridderkerk valt op dat deze redelijk evenredig verloopt ten opzicht van de regionale ontwikkelingen.

#### 4.3.2. Bevolkingsontwikkeling

Om de in paragraaf 4.2.1 geschetste bevolkingsdynamiek wat meer te concretiseren voor de Ridderkerkse situatie wordt in figuur 4.1 een beeld geschetst van de bevolkingsontwikkeling in de onderzoeksperiode 2000-2009 en in de jaren daarvoor.

Figuur 4.1. Bevolkingsontwikkeling 1995-2009.



Bron: CBS, bewerking I&O Research

Te zien is dat eind jaren '90 in de meeste jaren nog sprake was van een lichte bevolkingsgroei, met name onder invloed van de natuurlijke aanwas en een klein migratieoverschot die voldoende waren om het binnenlandse vertrekoverschot te compenseren. Vanaf 1999 is de bevolkingsgroei gekanteld in een forse bevolkingsdaling van meer dan 300 personen per jaar. Dit gebeurde met name onder invloed van een olopend vertrek naar andere gemeenten. Vermoedelijk waren dat de eerste verhuisbewegingen die te maken hebben met de sloop in het kader van de grootschalige herstructurering die vanaf 2002 heeft plaatsgevonden. Vanaf 2005 schoot de nieuwbouwproductie omhoog en sindsdien laat ook de bevolkingsontwikkeling een opwaartse beweging zien. Vanaf 2007 is weer sprake van een voorzichtige bevolkingsgroei. Ook nu weer vooral onder invloed van de ontwikkeling van de binnenlandse migratie.

Wat verder opvalt, is de geringe bijdrage van immigratie aan de bevolkingsgroei. In de periode 2004-2006 was zelfs sprake van een buitenlands vertrekoverschot. Ook het belang van de natuurlijke aanwas neemt al sinds 1997 af. Tussen 2005 en 2008 was zelfs sprake van een sterfteoverschot.

### 4.3.3. Migratie naar inkomensgroepen

#### I. Inleiding

Door koppeling van gegevens uit de GBA en uit het Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) is het mogelijk een beeld te geven van de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen in de periode 1999-2007 van alle inwoners in Ridderkerk en de bijdrage van vestigers en vertrekkers. Deze bepaling vindt plaats voor particuliere huishoudens met inkomen, dat wil zeggen huishoudens die bestaan uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse levensbehoeften voorzien. Studentenuishoudens zijn niet in deze tellingen opgenomen. Omdat het RIO een steekproefonderzoek is, is er een onzekerheidsmarge. Daarom zijn percentages afgerond en worden absolute aantallen afgerond op honderdtallen en bedragen op miljoenen.

#### II. Besteedbare inkomens naar inkomensgroepen

##### *Iia. Inkomens van particuliere huishoudens*

In de periode van 1999 tot 2007 doet zich een lichte verschuiving voor. Deze bestaat uit een stijging van het aantal huishoudens met een laag inkomen van 36 procent naar 38 procent en een daling van het aantal huishoudens met een hoog inkomen van 22 procent naar 19 procent. Het aandeel middeninkomens is over de gehele periode tamelijk stabiel op 42 procent.

**Tabel 4.2**

Huishoudens in Ridderkerk naar inkomensgroep, 1999-2007 (per 1 januari).

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>aantal</b>									
laag	7.000	7.100	7.200	7.100	7.200	7.100	7.100	7.400	7.400
midden	8.100	8.400	8.200	8.100	8.100	8.100	8.100	8.100	8.200
hoog	4.300	4.200	4.200	4.100	4.100	4.100	4.000	3.800	3.700
totaal	19.400	19.700	19.600	19.300	19.400	19.300	19.200	19.300	19.300
<b>%</b>									
laag	36%	36%	37%	37%	37%	37%	37%	38%	38%
midden	42%	43%	42%	42%	42%	42%	42%	42%	42%
hoog	22%	21%	21%	21%	21%	21%	21%	20%	19%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

Noot: absolute aantallen afgerond op honderdtallen; als gevolg van afrondingsverschillen tellen niet alle percentages tot 100% op

##### *Iib. Inkomens van zich in Ridderkerk vestigende huishoudens*

In de periode 1998-2006 schommelt het aantal huishoudens dat zich in Ridderkerk vestigt tussen 500 en 700. Er zijn sterke fluctuaties in de aandelen laag, midden en hoog inkomen. Gezien deze fluctuaties is geen trend te onderscheiden.

**Tabel 4.3**

Huishoudens die zich in Ridderkerk vestigen, naar inkomensgroep, 1998-2006.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>aantal</b>									
laag	200	300	300	200	300	200	300	200	300
midden	300	300	300	300	300	200	200	200	300
hoog	100	100	100	100	100	100	100	100	100
totaal	600	700	700	600	700	500	600	500	700
<b>%</b>									
laag	36%	39%	45%	37%	44%	39%	48%	38%	36%
midden	41%	46%	38%	47%	45%	45%	39%	43%	48%
hoog	23%	15%	17%	16%	11%	15%	13%	19%	17%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

Noot: absolute aantallen afgerond op honderdtallen; als gevolg van afrondingsverschillen tellen niet alle percentages tot 100% op

*Iic. Inkomens van huishoudens die uit Ridderkerk vertrekken*

Het aantal particuliere huishoudens dat uit Ridderkerk vertrekt, schommelt in de onderzochte periode tussen 600 en 800. Net als bij de vestigers zijn er dermate grote fluctuaties van de aandelen huishoudens met inkomens hoog, midden en laag dat er geen trend uit is af te leiden.

**Tabel 4.4**

Huishoudens die uit Ridderkerk vertrekken, naar inkomensgroep, 1998-2006.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>aantal</b>									
laag	300	300	200	300	300	300	300	300	200
midden	300	300	400	300	400	400	300	300	300
hoog	100	200	200	100	100	100	100	100	100
totaal	700	800	800	700	800	800	700	700	600
<b>%</b>									
laag	44%	42%	29%	45%	37%	39%	46%	41%	32%
midden	40%	38%	50%	41%	46%	45%	40%	40%	46%
hoog	17%	20%	21%	14%	17%	16%	14%	19%	21%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

Noot: absolute aantallen afgerond op honderdtallen; als gevolg van afrondingsverschillen tellen niet alle percentages tot 100% op

*Iid. Inkomensgroepen vestigers en vertrekkers vergeleken*

Er is over de periode 2000-2006 een iets hoger aantal huishoudens met een laag en hoog inkomen dat vertrekt dan er zich vestigt. Het gaat om een saldo bij de lage en hoge inkomens van -100 huishoudens. Bij de middeninkomens is er een sterk negatief saldo van -600.



**Tabel 4.5**

Saldo vestiging en vertrek van huishoudens, naar inkomensgroep, 1998-2006.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaal 2000-2006
<b>aantal</b>										
laag	-100	0	100	-100	0	-100	0	-100	100	-100
midden	0	0	-100	0	-100	-200	-100	-100	0	-600
hoog	0	-100	-100	0	0	0	0	0	0	-100
<b>totaal</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>	<b>-300</b>	<b>-100</b>	<b>-200</b>	<b>100</b>	<b>-800</b>

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

Als percentage van de totale bevolking (tabel 4.6) zijn er relatief veel huishoudens met een middeninkomen die uit Ridderkerk vertrekken. Het aandeel vertrekkers is veel groter dan het aandeel vestigers. In de inkomensgroepen laag en hoog ligt het aandeel vertrekkers maar iets hoger dan het aandeel vestigers.

**Tabel 4.6**

Aandeel vestigers en vertrekkers in alle huishoudens, naar inkomensgroep, 1998-2006.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaal 2000-2006
<b>vestigers</b>										
laag	3%	4%	4%	3%	4%	3%	4%	3%	4%	25%
midden	4%	4%	4%	4%	4%	2%	2%	2%	4%	22%
hoog	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	18%
<b>vertrekkers</b>										
laag	4%	4%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	3%	26%
midden	4%	4%	5%	4%	5%	5%	4%	4%	4%	30%
hoog	2%	5%	5%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	20%

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

**III. Totaal besteedbaar inkomen van huishoudens**

De indeling van huishoudens in de categorieën laag, midden en hoog levert een inzichtelijk beeld op, maar vanzelfsprekend 'verdwijnt' er enige informatie omdat niet de feitelijke hoogte van de inkomens in beschouwing wordt genomen. Een mogelijkheid om dat wel te doen, is door het totaal besteedbaar inkomen van huishoudens van vestigers, vertrekkers en de totale bevolking te vergelijken.

*IIIa. Totaal besteedbaar inkomen alle particuliere huishoudens*

Het totaal besteedbaar inkomen van alle huishoudens in Ridderkerk neemt in de periode 1999-2003 sterk toe, waarna er sprake is van een aantal jaren van stagnatie. Maar in de laatste 2 jaar is weer sprake van een behoorlijke stijging. Omdat het aantal huishoudens in de onderzochte periode nagenoeg gelijk blijft (afname 100 huishoudens), is er ook sprake van een duidelijke stijging van het inkomen per huishouden.

**Tabel 4.7**

Totaal besteedbaar inkomen in voorafgaande jaar van huishoudens die in Ridderkerk wonen, 1999-2007.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
mln. euro	484	503	522	555	577	576	573	589	608

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

#### *IIIb. Totaal besteedbaar inkomen vestigers en vertrekkers*

Het totaal besteedbaar inkomen van huishoudens die zich vestigen neemt in de laatste jaren van de onderzoeksperiode toe. Het totaalinkomen van de vertrekkende huishoudens fluctueert meer, maar neemt in 2005 en 2006 ook toe. Het saldo is bijna de gehele periode negatief, wat betekent dat de bijdrage van de migratie aan het totaalinkomen van de huishoudens in Ridderkerk negatief is. Dat toch het inkomen van de Ridderkerkse huishoudens toeneemt (tabel 4.7), komt met name door de inkomenscarrière die de huishoudens in Ridderkerk doormaken.

**Tabel 4.8**

Totaal besteedbaar inkomen van huishoudens die zich vestigen en vertrekken, in mln. euro, 1998-2006.

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaal 2000-2006
vestigers	16	16	16	15	16	14	14	17	22	114
vertrekkers	15	18	22	19	21	22	17	20	21	142
saldo	1	-2	-6	-4	-5	-8	-3	-3	1	-28

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

#### **IV. Inkomens Ridderkerk vergeleken**

Er zijn weinig gemeenten waarmee de uitkomsten voor Ridderkerk mee vergeleken kunnen worden. Uit onderzoeken in opdracht van de gemeente Enschede en de rekenkamer van Rotterdam kan cijfermateriaal gebruikt worden dat uit dezelfde bronnen afkomstig is. In dit geval gaat het om de gemeenten Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Amsterdam en Enschede. Hiervan zijn met name Schiedam en Vlaardingen als middelgrote gemeenten in de Stadsregio Rotterdam bruikbaar als referentie.

De groei van het totaalinkomen tussen 2000 en 2006 blijft in Ridderkerk (+14%) achter bij de andere gemeenten (+24-29%). Weliswaar zijn ook demografische ontwikkelingen van belang (ontwikkeling aantallen huishoudens), zodat er niet zonder meer iets te zeggen is over de bestedingsruimte van huishoudens. Maar het totaalinkomen levert wel een maat op voor het economisch draagvlak voor de stad.

**Tabel 4.9**

Totaalinkomen in voorafgaande jaar van huishoudens, in mln. euro, 1999-2007.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	ontwikkeling 2000-2005
Ridderkerk	484	503	522	555	577	576	573	589	608	14%
Rotterdam	5.588	5.769	6.062	6.900	7.326	7.290	7.231			25%
Schiedam	736	763	801	913	959	955	954			25%
Vlaardingen	753	779	818	924	978	974	967			24%
Amsterdam	7.404	7.832	8.280	9.457	9.998	9.697	9.697			24%
Enschede	1.289	1.335	1.412	1.609	1.702	1.709	1.719			29%

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

Noot: als gevolg van afrondingsverschillen tellen niet alle percentages tot 100% op

De gemeenten Schiedam en Vlaardingen kennen beide net als Ridderkerk een negatieve bijdrage aan het totaalinkomen van particuliere huishoudens door het saldo van inkomens van vestigers en vertrekkers (tabel 4.10).

**Tabel 4.10**

Saldo totaalinkomen vestigers en vertrekkers, in mln. euro, 1999-2004.

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	totaal 2000-2004
Ridderkerk	-2	-6	-4	-5	-8	-3	-3	-1	-26
Rotterdam	-66	-58	-56	-79	-59	-94			-346
Schiedam	-7	-4	-3	-9	-4	-3			-23
Vlaardingen	-1	-4	0	-3	-1	-13			-21
Amsterdam	-8	-54	-93	-79	-105	-73			-404
Enschede	-17	-15	-9	-13	-7	-3			-47

Bron: CBS/Centrum voor Beleidsstatistiek

De vergelijking laat de (voorzichtige) conclusie toe dat een negatieve bijdrage van de migratie aan het totaalinkomen in de stad een stedelijke karakteristiek is. In de grote steden is de ontwikkeling van de inkomens van alle huishoudens voldoende positief om toch een (lichte) stijging te laten zien.

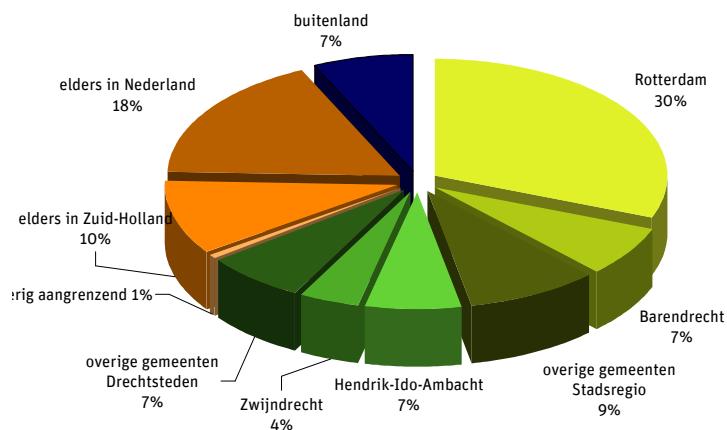
In de vergelijkbare kleinere stedelijke gemeenten Schiedam en Vlaardingen betekent de negatieve bijdrage van de migratie net als in Ridderkerk ook dat het totaalinkomen daalt in 2003 en 2004 (zie tabel 6). Omdat de bevolking van Vlaardingen en Schiedam circa 65 procent groter is dan die van Ridderkerk, is de negatieve bijdrage in Ridderkerk (-26 miljoen in de periode 2000 - 2004) wel veel ingrijpender dan die in Vlaardingen en Schiedam (-21 en -23 miljoen in dezelfde periode).

#### 4.3.4. Migratie naar richting en leeftijd

Op basis van CBS-cijfers en GBA-mutatiebestanden is een nader onderzoek uitgevoerd naar aard en omvang van migratie. Hierbij is gekeken naar verhuisrichting en leeftijd. Uit figuur 4.2 is af te lezen dat de meeste personenuitwisseling plaatsvindt met de gemeente Rotterdam (30 procent van alle verhuizingen).

**Figuur 4.2**

Aandeel migratiestromen 2000-2008.

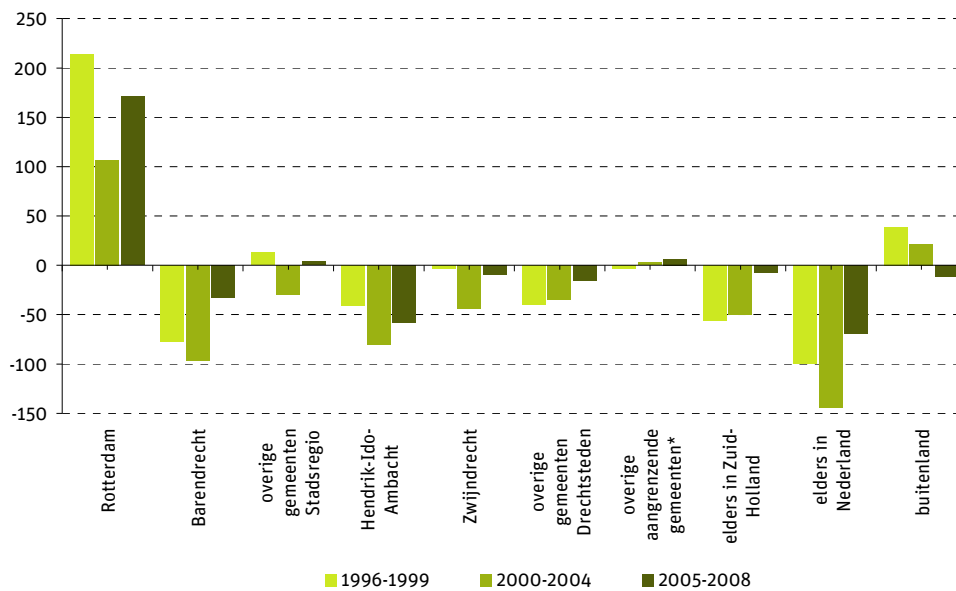


Bron: CBS, bewerking I&O Research

De groeigemeenten Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht zijn beide goed voor 7 procent en Zwijndrecht 4 procent. De overige gemeenten in de Stadsregio en Drechtsteden zijn goed voor respectievelijk 9 procent en 7 procent. In totaal vindt bijna tweederde (65 procent) van alle migratie plaats binnen de regio, 28 procent met de rest van Nederland en 7 procent met het buitenland.

Figuur 4.3 laat zien dat er per saldo jaarlijks sprake is van een fors vestigingsoverschot vanuit Rotterdam en dat dit in het 2<sup>e</sup> deel van de onderzoeksperiode (2005-2009) is toegenomen tot circa 175 personen per jaar. Ten opzichte van Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Zwijndrecht en de andere gemeenten in de Stadsregio en regio Drechtsteden en de rest van Nederland heeft Ridderkerk doorgaans jaarlijks een negatieve migratiepositie. Hierbij moet worden opgemerkt dat na 2005 de vertrekoverschotten behoorlijk zijn afgenomen.

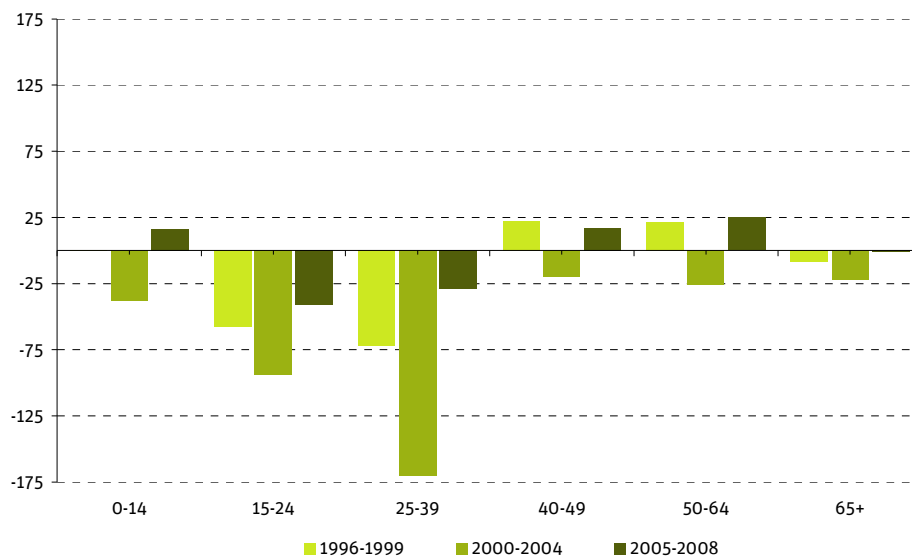
**Figuur 4.3**  
Gemiddeld jaarlijks migratiesaldo naar richting 1996-2008.



Bron: CBS, bewerking I&O Research

De verbeterde binnenlandse migratiebalans na 2005 is ook terug te zien bij de positionering naar leeftijdsgroepen (figuur 4.4). Onder jongeren 15-24 jaar en starters/jonge gezinnen 25-39 is het vertrekoverschot afgenomen, nadat aan het begin van het afgelopen decennium sprake was van oplopende verliezen.

**Figuur 4.4**  
Gemiddeld jaarlijks binnenlands migratiesaldo naar leeftijd 1996-2008.



Bron: CBS, bewerking I&O Research

In de voorgaande figuren is gerapporteerd over de migratiepositie naar richting en de migratiepositie naar leeftijd.

Op basis van de van de gemeente Ridderkerk ontvangen GBA-mutatatiebestanden over de periode 2003-2009 is ook een gecombineerde analyse gemaakt van migratie naar richting en leeftijd. Op deze wijze kan bijvoorbeeld achterhaald worden wat de belangrijkste vertrekgemeenten zijn voor jongeren en waar eventueel nieuwe gezinnen vandaan komen.

In tabel 4.11 is een overzicht opgenomen van de top 10 gemeenten van bestemming van vertrekkers en uitgesplitst naar leeftijd. En tabel 4.12 bevat de top 10 gemeenten van herkomst van vestigers. De door gemeente Ridderkerk veronderstelde uitstroom van jongeren (15-29 jaar) en gezinnen (0-14 jaar en 30-54) naar Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht heeft daadwerkelijk plaatsgevonden gedurende de onderzoeksperiode. Het aandeel van vestigers uit deze gemeenten is in alle leeftijdscategorieën lager dan het aandeel van vertrekkers. Met Rotterdam is deze relatie juist precies tegenovergesteld. Bijvoorbeeld: 12 procent van de alle vertrokken kinderen 0-14 jaar is naar Barendrecht vertrokken, terwijl maar 6 procent van de gevestigde kinderen afkomstig is uit Barendrecht.

**Tabel 4.11**

Top 10 vertrekgemeenten 2003-2009 naar leeftijd (% van totale vertrek uit Ridderkerk).

rangorde	gemeente	0-14	15-29	30-54	55-64	65-74	75+
1	Rotterdam	15%	29%	21%	21%	15%	43%
2	Hendrik-Ido-Ambacht	12%	8%	9%	8%	8%	6%
3	Barendrecht	10%	4%	8%	7%	6%	10%
4	Zwijndrecht	4%	5%	4%	4%	6%	6%
5	Dordrecht	2%	4%	3%	2%	2%	2%
6	Albrandswaard	2%	1%	3%	3%	3%	2%
7	Alblasserdam	3%	2%	2%	3%	1%	1%
8	Capelle aan den IJssel	1%	1%	1%	2%	3%	2%
9	's-Gravenhage	1%	2%	1%	1%	1%	1%
10	Spijkensisse	1%	1%	1%	1%	1%	0%
	overig	48%	42%	45%	49%	53%	28%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: GBA gemeente Ridderkerk, bewerking I&O Research

**Tabel 4.12**

Top 10 herkomstgemeenten 2003-2009 naar leeftijd (% van totale vestiging in Ridderkerk).

rangorde	gemeente	0-14	15-29	30-54	55-64	65-74	75+
1	Rotterdam	37%	35%	37%	42%	45%	44%
2	Barendrecht	6%	5%	6%	4%	4%	2%
3	Hendrik-Ido-Ambacht	5%	4%	5%	4%	5%	3%
4	Zwijndrecht	3%	3%	4%	4%	1%	7%
5	Dordrecht	1%	3%	3%	3%	1%	4%
6	Spijkenisse	2%	2%	2%	3%	2%	2%
7	Capelle aan den IJssel	2%	1%	2%	2%	2%	4%
8	's-Gravenhage	1%	1%	2%	2%	0%	1%
9	Alblasserdam	2%	1%	1%	2%	2%	3%
10	Schiedam	1%	1%	1%	3%	1%	0%
	overig	40%	43%	38%	32%	37%	31%
	totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: GBA gemeente Ridderkerk, bewerking I&amp;O Research

De zwakke migratiepositie in de jongste leeftijdsgroepen van Ridderkerk ten opzichte van Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht wordt nog duidelijker zichtbaar in tabel 4.13. In deze tabel is een overzicht opgenomen van de migratiesaldi per leeftijdsgroep met de belangrijkste vertrekgemeenten. Bijvoorbeeld: in de leeftijdsgroep 30-54 zijn er in de periode 2003-2009 148 personen meer vertrokken naar Barendrecht dan dat er zich vanuit die gemeente in Ridderkerk hebben gevestigd.

**Tabel 4.13**

Migratiesaldi Top 10 vertrekgemeenten 2003-2009 naar leeftijd (saldo van vestiging en vertrek).

gemeente	0-14	15-29	30-54	55-64	65-74	75+
Rotterdam	297	61	603	151	112	-28
Hendrik-Ido-Ambacht	-77	-182	-222	-27	-10	-17
Barendrecht	-46	5	-148	-17	-7	-47
Zwijndrecht	-5	-69	-30	2	-20	0
Dordrecht	-9	-29	-40	9	-6	6
Albrandswaard	-12	-19	-90	-17	-3	0
Alblasserdam	-14	-35	-31	-8	1	5
Capelle aan den IJssel	8	-4	2	5	-5	8
's-Gravenhage	11	-31	16	5	-3	3
Spijkenisse	7	22	23	14	1	7

#### 4.4 Beoordeling

De ontwikkeling die de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk heeft doorgemaakt in de afgelopen 10 jaar is getoetst aan de hand van de doelstellingen die zijn vastgelegd in MOP 1 en MOP 2.

doelstelling	resultaat	beoordeling*
Meer differentiatie en evenwicht in de bevolkingssamenstelling	Er is sprake geweest van zowel ontgroening als vergrijzing en in sterkere mate dan in de referentiegebieden. - ontgroening: Ridderkerk -1,8%, Stadsregio -0,8% - vergrijzing: Ridderkerk +4,8%, Stadsregio +0,6% Bovendien was sprake van netto uitstroom van middeninkomens (-600 huishoudens). En de groei van het totaal besteedbaar inkomen in Ridderkerk (+14 procent) blijft achter bij andere gemeenten (+24-29 procent). De bevolkingssamenstelling is derhalve onevenwichtiger geworden.	-
Tegengaan ontgroening	Er is sprake geweest van ontgroening en in sterkere mate dan in de referentiegebieden. - ontgroening: Ridderkerk -1,8%, Stadsregio -0,8%	-
Voorkomen sterkere vergrijzing	Er is sprake geweest van vergrijzing en in sterkere mate dan in de referentiegebieden. - vergrijzing: Ridderkerk +4,8%, Stadsregio +0,6%	-
Groter draagvlak voorzieningen	Het inwonertal is afgenomen in de onderzoeksperiode. Terwijl in de referentiegebieden sprake was van een toename. - inwonertal: Ridderkerk -4,3%, Stadsregio +2,6% Anderzijds is het inkomensniveau wel toegenomen (+ 14 procent), zij het in mindere mate dan in referentiegemeenten (+24-29 procent) met bovendien een negatieve bijdrage van migratie door de netto uitstroom van (600) middeninkomens.	+/-
Binden en trekken van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens.	Er was sprake van een netto uitstroom van (600) middeninkomens. Met name in de 1 <sup>e</sup> helft van de onderzoeksperiode was sprake van een forse uitstroom in alle leeftijdsgroepen tot 40 jaar (-230 personen per jaar). In de 2 <sup>e</sup> helft is het verlies kleiner (-50 personen per jaar). Maar nog steeds is sprake van een vertrekoverschot.	-

\* uitleg van de tekens:

+ staat voor: 'doelstelling volledig behaald'

+/- staat voor: 'doelstelling ten dele behaald'

- staat voor: 'doelstelling geheel niet behaald'



## 5. Conclusies

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord aan de hand van normen en toetsingscriteria die bij elke onderzoeksvraag zijn geformuleerd. Elke norm is genummerd en beoordeeld. Deze beoordelingen worden in korte bewoordingen toegelicht. Uitleg van de tekens:

- + staat voor: 'doelstelling volledig behaald'
- +/- staat voor: 'doelstelling ten dele behaald'
- - staat voor: 'doelstelling geheel niet behaald'

### 5.2 Beleidsdoelstellingen

#### 5.2.1. Onderzoeksvraag en beoordeling

**Onderzoeksvraag 1:** Welke doelstellingen met betrekking tot de bevolkingssamenstelling zijn te destilleren uit het beleid van de gemeente Ridderkerk in de afgelopen 10 jaar?

<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
1. De gemeente geeft in haar beleid aan welke doelstellingen ze heeft ten aanzien van een evenwichtige en gedifferentieerde bevolkingssamenstelling	<ul style="list-style-type: none"> <li>• visie-/beleidsdocumenten waarin doelstellingen zijn vastgelegd zijn aanwezig</li> </ul>	<b>+</b>

**Onderzoeksvraag 1a:** Hoe moet de haalbaarheid en houdbaarheid van het beleid worden beoordeeld?

<i>Normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
2. De doelstellingen zijn eenduidig geformuleerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doelstellingen in beleidsdocumenten komen overeen</li> <li>• doelstellingen zijn geschikt om te operationaliseren</li> </ul>	<b>+</b>
3. De doelstellingen zijn gekwantificeerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• doelstellingen zijn voorzien van meetbare streefcijfers</li> </ul>	<b>-</b>
4. De doelstellingen zijn voldoende onderbouwd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de uitgangssituatie is bepalend</li> <li>• lokale en regionale trends zijn verwerkt</li> </ul>	<b>-</b>
5. Rol, verantwoordelijkheid en mogelijkheden voor gemeente zijn vastgelegd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bij doelstellingen is vastgelegd welke directe rol de gemeente speelt</li> </ul>	<b>-</b>

#### 5.2.2. Toelichting

##### 1. Vastleggen doelstellingen

De gemeente Ridderkerk heeft in beleidsdocumenten opgenomen dat de eigen bevolking bovengemiddeld vergrijsd en dat daardoor problemen kunnen ontstaan, waarbij benoemd is dat de consequentie is het wegvallen van draagvlak van voorzieningen en een mindere levendigheid van wijken en buurten. De gemeente Ridderkerk heeft in meerdere beleidsdocumenten aangegeven dat woonbeleid een belangrijke bijdrage zou kunnen leveren aan het oplossen of verminderen van de problemen.

Geconcludeerd kan worden dat het tegengaan van bovengemiddelde vergrijzing een rode draad vormt in de gemeentelijke beleidsdocumenten. Het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens komt in de meest relevante stukken als beleidsvoornemen voor. Duidelijk is voor de gemeente dat de vergrijzende bevolking wel passend gehuisvest moet worden en dat huishoudens met een laag inkomen eveneens een kans op de woningmarkt moeten hebben.

In de beleidsstukken zorgt deze veelheid van overwegingen en doelstellingen ervoor dat scherpe keuzes achterwege blijven. Uiteraard betekent dat ook dat doelstellingen slechts in algemene termen kunnen worden geformuleerd. Niettemin wordt voldaan aan de norm dat beleidsstukken zijn opgesteld en vastgesteld waarin algemene doelstellingen zijn opgenomen.

## **2. Formulering doelstellingen**

Geconstateerd kan worden dat de probleemstelling (te veel vergrijzing) in alle beleidsdocumenten terug komt. De remedie, de doelstelling om dit tegen te gaan, is in de documenten over het algemeen geformuleerd als meer mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Het bieden van meer mogelijkheden voor koopkrachtige huishoudens en senioren is minder onderbouwd, zeker vanuit de optiek de bevolkingssamenstelling gedifferentieerder te maken.

De doelstellingen zijn geschikt om verder te vertalen naar prestaties en in dit opzicht wordt voldaan aan de norm.

## **3. Kwantificering doelstellingen**

Geconstateerd moet worden dat alleen de doelstellingen die door de Stadsregio zijn opgelegd gekwantificeerd zijn. Alle andere doelstellingen zijn op zijn best geformuleerd als gericht op een trendbreuk. Er is hierdoor geen mogelijkheid om doelbereiking te meten en aan de norm wordt niet voldaan.

## **4. Onderbouwing doelstellingen**

Geconstateerd kan worden dat de probleemstelling (te veel vergrijzing) in alle beleidsdocumenten terugkomt. De remedie die hiervoor in de meeste stukken wordt gekozen is het vergroten van de mogelijkheden voor starters en jonge gezinnen. Het bieden van meer mogelijkheden voor koopkrachtige huishoudens en senioren is minder onderbouwd, zeker vanuit de optiek de bevolkingssamenstelling gedifferentieerder te maken.

De doelstellingen zijn geformuleerd vanuit het besef dat Ridderkerk sterker vergrijst dan andere, omliggende gemeenten. In de stukken is niet aangegeven dat er een analyse is gemaakt van de (mogelijke) specifieke oorzaken van deze situatie in Ridderkerk. In de beleidsstukken wordt wel aangegeven dat de gewenste bevolkingssamenstelling bereikt moet worden zonder dat grootschalige uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is. Dat betekent dat hoofdzakelijk door transformatie van de woningvoorraad de doelstellingen bereikt moeten worden, waarbij de verschillende doelgroepen met elkaar concurreren. Het is duidelijk dat alleen bij zeer scherp geformuleerd beleid de doelstellingen dan haalbaar zijn. Daar komt bij dat de afspraken binnen de Stadsregio op het gebied van betaalbare huurwoningen bijdragen aan het in stand houden van de status quo in Ridderkerk. De doelstellingen kunnen daarmee als moeilijk realiseerbaar worden beoordeeld en slechts realistisch als ze óf in zeer geringe mate óf op de zeer lange termijn mogen worden bereikt.

De constatering dat Ridderkerk vergrijst en dat dit mogelijk bovenmatig het geval is, wordt breed gedeeld, zo blijkt uit de interviews. Dat wil echter niet zeggen dat er een breed draagvlak is voor een zodanig woonbeleid dat de vergrijzing daadwerkelijk wordt tegengegaan.

Het huisvesten van de huidige bevolking in kwalitatief betere woningen heeft ook prioriteit, wat het bereiken van de doelstelling minder makkelijk maakt.

In de beleidsstukken wordt weinig aandacht geschonken aan de vraag wie verantwoordelijk is voor het bereiken van de doelstellingen. Aangezien de gemeente zelf niet bouwt, is ze afhankelijk van de corporatie en de ontwikkelaars, die deels andere belangen hebben.

## 5. Rolverdeling

De mogelijkheden voor de gemeente om daadwerkelijk zelf via woonbeleid en de uitvoering daarvan doelstellingen te bereiken op het gebied van de bevolkingssamenstelling zijn beperkt. Dit besef is ook bij gemeentelijke gesprekspartners aanwezig, maar is vrijwel geheel afwezig in de beleidstukken. Een betere analyse van gemeentelijke (on)mogelijkheden leidt tot meer gerichte inzet van middelen voor de gemeentelijke doelstellingen.

## 5.3 Effectiviteit sturingsinstrumenten

### 5.3.1. Onderzoeksvraag en beoordeling

<b>Onderzoeksvraag 2:</b> Wat is de effectiviteit van de sturingstechnieken en –instrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om de doelstellingen van haar woonbeleid te behalen?		
<i>normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
6. De gemeente zet de juiste sturingsinstrumenten in	<ul style="list-style-type: none"> <li>instrumenten zijn gekozen op basis van effectiviteit</li> <li>gemeten effecten leiden tot bijstelling instrumentarium</li> </ul>	-
7. Startersregeling is effectief	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstelling woningbezit doelgroep wordt bereikt</li> </ul>	+/-
8. Woonruimteverdeelsysteem draagt bij aan bereiken doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>mogelijkheden worden benut</li> </ul>	-
9. Woningbouwprogramma zorgt voor bereiken doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>woningvoorraad is meer gedifferentieerd</li> <li>doorstroming is gerealiseerd</li> <li>er wordt gebouwd naar behoefte</li> </ul>	-
10. Samenwerking gemeente - Stadsregio zorgt voor bereiken doelen van beide partners	<ul style="list-style-type: none"> <li>doelstellingen gemeente worden bereikt door samenwerking binnen Stadsregio</li> <li>afgesproken prestaties in Stadsregionaal verband worden gerealiseerd</li> </ul>	+/-
11. Samenwerking gemeente – Woonvisie zorgt voor bereiken doelstellingen gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeente en Woonvisie stemmen beleid af</li> <li>programma van Woonvisie zorgt voor bereiken doelstellingen gemeente</li> </ul>	+/-
12. Samenwerking en overleg met marktpartijen zorgen voor bereiken doelstellingen gemeente	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeente en marktpartijen hebben overeenstemming over bouwprogramma</li> <li>bouwprogramma zorgt voor realiseren doelstellingen</li> </ul>	-

### 5.3.2. Toelichting

#### 6. Keuze sturingsinstrumenten

In feite is er alleen in de doelstellingen van de startersregeling en het woningbouwprogramma een directe relatie met de doelstellingen ten aanzien van de bevolkingssamenstelling te leggen. De andere instrumenten (woonruimteverdeelsysteem en netwerksturing via Stadsregio, Woonvisie en marktpartijen) zijn instrumenten waarmee weliswaar de doelstellingen kunnen worden bereikt, maar die in de praktijk in meer- of mindere mate niet worden toegepast.

Effecten van de startersregeling en het woningbouwprogramma op deze en andere volkshuisvestelijke doelstellingen worden voor zover bekend niet gemeten. Van bijstelling van het instrumentarium is ook geen sprake getuige onder meer het in ongewijzigde vorm voortzetten van de startersregeling na de eerste evaluatie. Wel is er kort geleden voor het eerst een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Naar verluidt wordt dat vertaald naar een woningbouwprogramma dat is afgestemd op de behoefte.

#### 7. Effectiviteit startersregeling

Kijkend naar letterlijke doelstelling (bereikbaarheid koopsector vergroten voor lage inkomensgroepen) in het raadsbesluit heeft de startersregeling gefunctioneerd, zeker in 2007 en 2008. De meer algemene doelstelling van woonbeleid (vasthouden jonge gezinnen) is in directe zin niet behaald.

#### 8. Bijdrage woonruimteverdeelsysteem

Het woonruimteverdeelsysteem is niet primair bedoeld voor het bereiken van gemeentelijke doelen, maar kan daar voor ingezet worden. In de praktijk wordt in Ridderkerk de mogelijkheid van lokaal maatwerk niet gebruikt. Een bijdrage van het systeem aan het realiseren van de doelstellingen kan niet worden geconstateerd.

#### 9. Bijdrage woningbouwprogramma

Wanneer de cijfers uit par. 3.4.3 letterlijk worden geïnterpreteerd dan is de woningdifferentiatie toegenomen als gevolg van het woningbouwprogramma in de afgelopen 10 jaar. Hierbij moet worden aangetekend dat slechts de helft van de nieuwbouwwoningen kon worden geanalyseerd. Maar woningdifferentiatie mag niet alleen worden beschouwd als anders bouwen dan de bestaande voorraad, ook van belang is dat wordt gebouwd naar behoefte zeker als doorstroming wordt nastreeft. En daar heeft het, met name in de ogen van de marktpartijen, lange tijd aan ontbroken. Pas kort geleden is een woonwensenonderzoek gehouden.

Er is in de onderzoeksperiode sprake van een afname van het aantal gezinnen in de gemeente Ridderkerk alsmede van een uitstroom van draagkrachtige huishoudens ondanks een woningbouwprogramma dat was gericht op doorstroming om huisvesting voor starters vrij te maken en vasthouden van gezinnen en aantrekken van draagkrachtigen.

Op basis van de gekozen voorbeeldprojecten voor het verhuisketenonderzoek en de analyse van de eerste bewoner kan worden geconcludeerd dat het bouwen van koop-eengezinswoningen een grotere bijdrage levert aan het realiseren van doorstroming en huisvesten van starters en gezinnen dan het bouwen van appartementen doet.

De keuze voor het bouwen van appartementen is niet fundamenteel onjuist geweest. Want ook de gerealiseerde huur- en koopappartementen hebben een verhuisketen opgeleverd waarin starters en gezinnen zijn gehuisvest. Maar feit is dat er veel dure koopappartementen zijn gebouwd die relatief vaak worden bewoond door vestigers. Een betere afstemming van het aanbod en de lokale vraag had meer doorstroming en een grotere bijdrage aan de doelstellingen kunnen leveren.

**10. Samenwerking gemeente-Stadsregio**

De samenwerking tussen de gemeente Ridderkerk en de Stadsregio is noodgedwongen innig. Er is ook geen sprake van waarneembare frictie. Het bereiken van de gemeentelijke doelstellingen wordt door de Stadsregionale afspraken wel onder druk gezet.

**11. Samenwerking gemeente-Woonvisie**

Er is een goede verstandhouding tussen de gemeente en Woonvisie. Dat betekent niet dat beide ook volledige overeenstemming hebben op het gebied van de (gemeentelijke) doelstellingen. Geconstateerd kan worden dat het beleid van Woonvisie voor Ridderkerk oplevert dat de kwaliteit van de woningen verbetert en dat bewoners daardoor beter gehuisvest worden. De bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen is bescheiden. Mogelijkheden voor het stimuleren van eigen woningbezit (verkoop van woningen) worden niet ingezet en benut.

**12. Samenwerking gemeente-marktpartijen**

Er is sprake van een moeizame relatie tussen marktpartijen en gemeente. Begrijpelijk is de gemeentelijke inzet om controle te houden over ontwikkelingen. Als groot nadeel komt naar boven dat kennis over de markt zo niet benut wordt.

**5.4 Ontwikkeling bevolkingssamenstelling****5.4.1. Onderzoeksvraag en beoordeling**

**Onderzoeksvraag 3:** Hoe heeft de bevolkingssamenstelling van de gemeente Ridderkerk zich de afgelopen jaren ontwikkeld, in het bijzonder leeftijd en de migratiesamenstelling?

<i>normen</i>	<i>toetsingscriteria</i>	<i>beoordeling</i>
13. Gemeente monitort veranderingen bevolkingssamenstelling in het licht van doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>aanwezigheid monitoring (ontwikkeling demografische kengetallen, in het bijzonder vergrijzing, ontgroening en migratiestromen)</li> </ul>	-
14. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling in relatie tot geformuleerde doelstellingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>bevolkingssamenstelling ontwikkelt zich volgens geformuleerde doelstellingen ten aanzien van leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling</li> </ul>	-

**5.4.2. Toelichting****13. Monitoring**

Er is in Ridderkerk geen gemeentelijke monitoring van enerzijds de bevolkingssamenstelling en anderzijds de inspanningen op het gebied van woningbouw en woningvoorraad. Vanzelfsprekend betekent dit dat doelbereiking niet wordt gemeten.

**14. Ontwikkeling bevolkingssamenstelling**

Van de 5 'zachte' doelstellingen die zijn gedestilleerd uit de MOP's kan van 4 worden gesteld dat deze niet zijn behaald (zie par. 4.4).

Het betreft: meer differentiatie en evenwicht in de bevolkingssamenstelling, tegengaan ontgroening, voorkomen sterkere vergrijzing en binden en trekken van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens. Ten aanzien van de 5<sup>e</sup> doelstelling vergroten draagvlak voorzieningen kan worden gesteld dat hieraan door algemene inkomensstijging is voldaan maar dat er een uitstroom is van kapitaal doordat middeninkomens zijn weggetrokken.

Omdat daarnaast ontgroening en vergrijzing in Ridderkerk in sterkere mate heeft opgetreden dan in de referentiegebieden is de bevolkingssamenstelling onevenwichtiger geworden.

## 5.5 Effectiviteit woonbeleid

De hoofdonderzoeksvraag luidt:

*In welke mate heeft het gevoerde woonbeleid invloed gehad op de bevolkingssamenstelling van Ridderkerk?*

Het antwoord op deze vraag luidt: niet of nauwelijks. Aan de hand van de elementen uit het causale model zullen wij dit beargumenteren.

Het tegengaan van bovengemiddelde vergrijzing vormt de rode draad in de gemeentelijke beleidsdocumenten. Het beter bedienen van starters, jonge gezinnen en koopkrachtige huishoudens komt in de meest relevante stukken als beleidsvoornemen voor. Daarnaast wil de gemeente dat de vergrijzende bevolking passend gehuisvest wordt en dat huishoudens met een laag inkomen een kans op de woningmarkt moeten hebben. Deze veelheid aan overwegingen en doelstellingen zorgt ervoor dat scherpe keuzes achterwege blijven en dat de doelstellingen in algemene termen zijn geformuleerd. Hierdoor is een adequate keuze van in te zetten instrumenten niet goed mogelijk. De keuze wordt verder bemoeilijkt doordat niet helder is aangegeven welke rol de gemeente en de andere partijen kunnen en moeten spelen.

De sturingsinstrumenten die door de gemeente Ridderkerk worden ingezet om de doelstellingen te bereiken, betreffen voornamelijk instrumenten die voortkomen uit netwerksturing: de sturing door samenwerking met andere spelers op de woningmarkt en de sturing via het woonruimteverdeelsysteem en woningbouwprogramma dat plaatsvindt in overleg met deze andere spelers. De samenwerking met andere spelers is niet optimaal verlopen in de onderzoeksperiode. Met name bij marktpartijen en, in mindere mate, Woonvisie heerst hierover onvrede. Ook was er in de samenwerking die er wel is geweest weinig merkbaar van de doelstellingen ten aanzien van bevolkingssamenstelling die de gemeente had vastgelegd. Alleen de startersregeling is een exclusief gemeentelijk instrument. De startersregeling heeft weliswaar bijgedragen aan de letterlijke doelstelling in het raadsbesluit, maar draagt niet bij aan de meer algemene doelstelling van woonbeleid (vasthouden jonge gezinnen).

Hoewel de demografische ontwikkeling voor een deel voorspelbaar verloopt volgens de bevolkingsdynamiek in Nederland en de migratiestromen voor een deel samenhangen met de grootschalige herstructurering staat buiten kijf dat de geformuleerde doelstellingen ten aanzien van de gewenste bevolkingssamenstelling geen van alle zijn gehaald.

## Bijlagen

## Bijlage 1. Literatuurlijst

### Rekenkamercommissie Ridderkerk

- Vooronderzoek woonbeleid gemeente Ridderkerk (2009)

### Gemeente Ridderkerk

- Woonvisie Ridderkerk (november 2008)
- Sterke wijken, vitale gemeente; ontwikkelingsprogramma in het kader van het investeringsbudget stedelijke vernieuwing (juni 2000)
- Ridderkerk, voortvarend; Meerjaren Ontwikkelingsprogramma 2005-2010
- Verordening stimuleringsfonds startersregeling Ridderkerk 2006 (26 februari 2006); gemeentestukken 2006-389
- Evaluatie startersregeling Ridderkerk (11 december 2007); gemeentestukken 2007-22
- <http://www.ridderkerk.nl/smartsite.shtml?id=6668> (beschrijving starterslening)
- Ridderkerk Visie 2020 (december 2008)
- Woningbouwafspraken voor de periode 2005-2010 tussen stadsregio Rotterdam en de gemeente Ridderkerk (10 februari 2005)
- Voortgang woningbouwafspraken 2005-2010 (23 januari 2007); gemeentestukken 2007-75
- B&W-advies inzake Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2005, 2006, 2007 (incl. Jaarrapportages)
- Convenant gemeente Ridderkerk-Stichting Woonvisie (februari 2005)
- Woningbouwprogramma (augustus 2008)
- Eindrapportage ISV 2000-2005 (februari 2005)
- 3<sup>e</sup> Programmamonitor 2008 (Raad 18 december 2008)
- Programmabegroting 2009-2012

### Stadsregio Rotterdam

- Kerngegevens 2009
- Toen, Nu, Straks; Evaluatie Woonvisie (april 2007)
- Kans van slagen; Monitor woonruimteverdeelsysteem stadsregio Rotterdam, 2e kwartaal 2008
- Woonvisie Stadsregio Rotterdam (maart 2003)
- Monitor Woningbouwafspraken Stadsregio Rotterdam 2007
- [www.stadsregio.info](http://www.stadsregio.info) (Woonvisie, Woonruimteverdeling, Verstedelijkingsafspraken 2005-2010, Verstedelijkingsafspraken 2010-2020)
- Inventarisatie planaanbod 2007
- Overeenkomst Woonruimteverdeling Stadsregio Rotterdam 2006

### Woonvisie

- Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2008

### Publicaties

- Nimwegen, N. van (red.) en Heering, L. (red.) (NIDI, 2009); Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2009
- Laan, A.M. van der (red.), Vervoorn, L. (red.), Nimwegen, N. van (red.), Leeuw, F.L. (red.) (WODC, 2007); Justitie en demografie: over ontgroening, vergrijzing en verkleuring
- Schaar, Prof. dr. ir. J. van der (2006). Wonen en woonbeleid; markten, beleid, instrumenten
- Rekenkamer Rotterdam (2007). Een steentje bijgedragen
- <http://pzh.databank.nl/quickstep/QsReport.aspx?report=rapport6>
- [http://www.zuid-Holland.nl/overzicht\\_alle\\_themas/thema\\_ruimtelijke\\_ontwikkeling\\_wonen/content\\_wonen.htm](http://www.zuid-Holland.nl/overzicht_alle_themas/thema_ruimtelijke_ontwikkeling_wonen/content_wonen.htm)
- [www.rr2020.nl](http://www.rr2020.nl)



## Bijlage 2. Lijst gesprekspartners

- Mevrouw E. van Pagee - senior-beleidsmedewerker gemeente Ridderkerk
- Mevrouw Y. van den Berg – procescoördinator stedelijk beleid gemeente Ridderkerk
- De heer M. den Boef – voormalig wethouder gemeente Ridderkerk
- Mevrouw F. de Graaf - directeur-bestuurder Woonvisie
- De heer H. Keizer en Mevr. E. Houtman – beleidsmedewerkers Woonvisie
- De heer J. Fraanje – directeur-eigenaar Fraanje Woningen (projectontwikkelaar)
- Mevrouw J. van Vliet – directeur-eigenaar Atrium Makelaardij
- De heer A.R. Jansen – Ridder Huizen Makelaardij
- Mevrouw R. Vermeulen en Dhr. W. Lokerse – Stichting bewonersraad Progressie

## Bijlage 3. Verantwoording deelonderzoek migratie naar inkomensgroepen

De particuliere huishoudens in Ridderkerk, exclusief studentenhuishoudens, zijn gekoppeld aan de jaarbestanden van het Regionaal Inkomensonderzoek (RIO) dat jaarlijks wordt gehouden. Het RIO is een steekproefonderzoek dat vanaf 1994 wordt uitgevoerd. De gegevens over particuliere huishoudens zijn afkomstig uit het GBA. De koppeling is gelegd door het CBS.

De grenzen van de inkomensgroepen laag-midden-hoog worden vastgesteld op basis van het RIO-jaarbestand. Deze grenzen zijn vastgesteld voor particuliere huishoudens in heel Nederland (met inkomens). Dat betekent landelijk respectievelijk 40 procent van de huishoudens een laag inkomen heeft, 40 procent een midden inkomen en 20 procent een hoog inkomen. De precieze feitelijke bedragen die bij deze begrenzing horen worden vervolgens op Ridderkerk toegepast, waarna de aandelen laag, midden en hoog kunnen worden bepaald.

Bij standcijfers wordt uitgegaan van het inkomen in het voorafgaande jaar. Bij verhuizingen is het inkomen in het jaar van verhuizing bepalend. Bij emigranten (verhuizingen naar het buitenland) wordt om technische redenen het inkomen uit het voorafgaande jaar genomen. Bij een deel van de immigranten wordt geen inkomen 'waargenomen' in het jaar van vestiging.

Omdat het RIO een steekproefonderzoek is, is er een onzekerheidsmarge. Slechts grote veranderingen en veranderingen die over een langere periode zichtbaar zijn, staan daarom 'harde' conclusies toe. Vanwege het steekproefkarakter en de daarbij gebruikte weging en ophoging zijn percentages afgerond en worden absolute aantallen afgerond op honderdtallen en bedragen op miljoenen.

### Begrippen

Een **particulier huishouden** bestaat uit één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse levensbehoeften voorzien. Voor de bepaling van de huishoudensituatie is gebruik gemaakt belastinggegevens en GBA-gegevens.

Studentenhuishoudens zijn niet in de tellingen opgenomen.

Het **besteedbaar inkomen** is het bruto inkomen, verminderd met de premies sociale zekerheid, betaalde overdrachten (onder andere alimentatie) en loon-, inkomsten- en vermogensbelasting. Het bruto-inkomen omvat winst uit onderneming, bruto-inkomsten uit arbeid, inkomsten uit vermogen en bruto ontvangen overdrachten (zoals WWB, AOW en WAO). In de tekst moet onder inkomen het besteedbaar inkomen worden verstaan.

## Bijlage 4. Afkortingen

- AOW Algemene ouderdomswet
- BLS Besluit Locatiegebonden Subsidie
- CBS Centraal Bureau voor de Statistiek
- GBA Gemeentelijke Basisadministratie
- ISV Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- MOP Meerjarenontwikkelingsprogramma
- NHG Nationale Hypotheek Garantie
- NIDI Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut
- RIO Regionaal Inkomensonderzoek
- SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
- WAO Wet op de arbeidsongeschiktheidsverzekering
- WWB Wet werk en bijstand
- WOZ Wet Onroerende Zaken

## Bijlage 5. Statistische informatie bevolkingsontwikkeling

**Tabel 1**

Aantal inwoners per 1 januari.

	1995	2000	2005	2010	groei 2000- 2009
Alblasserdam	17.646	18.183	18.356	19.006	4,5%
Albrandswaard	15.141	16.420	20.606	24.081	46,7%
Barendrecht	22.074	28.848	39.294	46.525	61,3%
Bernisse	12.371	12.754	12.650	12.454	-2,4%
Brielle	15.614	15.869	16.031	15.752	-0,7%
Capelle aan den IJssel	60.500	64.251	65.480	65.406	1,8%
Dordrecht	114.089	119.821	119.263	118.607	-1,0%
Hellevoetsluis	36.688	38.358	40.125	39.799	3,8%
Hendrik-Ido-Ambacht	19.966	20.986	23.690	26.864	28,0%
Krimpen aan den IJssel	27.698	28.705	28.983	28.832	0,4%
Lansingerland*	33.802	39.572	44.581	52.535	32,8%
Maassluis	33.063	33.110	32.451	31.625	-4,5%
Nederlek	14.683	14.809	14.768	14.109	-4,7%
Nieuw-Lekkerland	9.149	9.369	9.577	9.535	1,8%
Papendrecht	28.670	29.694	31.224	31.838	7,2%
<b>Ridderkerk</b>	<b>46.687</b>	<b>46.839</b>	<b>45.106</b>	<b>44.826</b>	<b>-4,3%</b>
Rotterdam	598.239	592.673	596.407	590.131	-0,4%
Rozenburg	14.102	13.348	13.095	12.489	-6,4%
Schiedam	73.480	75.589	75.487	75.792	0,3%
Sliedrecht	23.915	23.703	23.902	24.061	1,5%
Spijkenisse	70.751	73.078	74.756	72.442	-0,9%
Vlaardingen	73.992	73.535	73.394	70.540	-4,1%
Westvoorne	13.643	13.857	14.243	14.072	1,6%
Zwijndrecht**	45.949	45.024	45.209	44.401	-1,4%
Stadsregio Rotterdam	1.147.845	1.166.806	1.192.689	1.197.301	2,6%
Regio Drechtsteden	250.235	257.411	261.644	264.777	2,9%
Zuid-Holland	3.325.064	3.397.744	3.458.381	3.504.636	3,1%
Nederland	15.424.122	15.863.950	16.305.526	16.577.612	4,5%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 inclusief Heerjansdam

Bron: CBS, bewerking I&O Research

**Tabel 2**

Woningvoorraad per 1 januari.

	1995	2000	2005	2010***	groei 2000-2009
Alblasserdam	6.759	7.290	7.484	7.745	6,2%
Albrandswaard	5.832	6.416	8.241	9.788	52,6%
Barendrecht	8.474	11.286	15.312	18.286	62,0%
Bernisse	4.738	5.017	5.119	5.309	5,8%
Brielle	6.268	6.575	6.824	7.013	6,7%
Capelle aan den IJssel	25.808	28.278	28.937	29.848	5,6%
Dordrecht	48.407	51.694	52.460	53.345	3,2%
Hellevoetsluis	14.215	15.254	16.212	16.972	11,3%
Hendrik-Ido-Ambacht	7.475	8.036	9.097	10.709	33,3%
Krimpen aan den IJssel	10.286	11.114	11.419	11.963	7,6%
Lansingerland*	11.926	14.490	16.691	20.390	40,7%
Maassluis	13.239	13.940	13.859	14.219	2,0%
Nederlek	5.610	5.804	5.906	5.921	2,0%
Nieuw-Lekkerland	3.003	3.175	3.303	3.371	6,2%
Papendrecht	11.535	12.276	12.853	13.701	11,6%
<b>Ridderkerk</b>	<b>18.878</b>	<b>19.727</b>	<b>19.462</b>	<b>20.351</b>	<b>3,2%</b>
Rotterdam	278.467	283.667	285.982	290.008	2,2%
Rozenburg	5.662	5.660	5.713	5.630	-0,5%
Schiedam	33.619	34.689	35.171	35.558	2,5%
Sliedrecht	9.224	9.588	9.793	10.188	6,3%
Spijkenisse	27.803	30.353	31.585	32.187	6,0%
Vlaardingen	33.254	34.064	34.259	34.576	1,5%
Westvoorne	5.438	5.663	6.053	6.286	11,0%
Zwijndrecht**	18.451	18.810	19.261	20.176	7,3%
Stadsregio Rotterdam	503.907	526.193	540.839	558.384	6,1%
Regio Drechtsteden	101.851	107.694	110.948	115.864	7,6%
Zuid-Holland	1.387.250	1.461.020	1.508.403	1.568.159	7,3%
Nederland	6.191.922	6.589.662	6.858.719	7.175.286	8,9%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 inclusief Heerjansdam

\*\*\* voorlopige cijfers per 31-12-2009

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research

**Tabel 3**

Ontgroening (aandeel 0-19 jarigen per 1 januari).

	1995	2000	2005	2010	toename aandeel 0-19 2000-2009
Alblasserdam	25%	26%	27%	27%	0,8%
Albrandswaard	23%	24%	25%	25%	1,1%
Barendrecht	27%	27%	28%	28%	0,7%
Bernisse	25%	25%	24%	22%	-2,5%
Brielle	23%	23%	24%	23%	-0,5%
Capelle aan den IJssel	25%	25%	24%	23%	-1,2%
Dordrecht	24%	25%	25%	23%	-1,4%
Hellevoetsluis	28%	27%	25%	23%	-3,5%
Hendrik-Ido-Ambacht	28%	28%	28%	28%	0,0%
Krimpen aan den IJssel	26%	25%	26%	25%	-0,5%
Lansingerland*	28%	29%	29%	29%	0,3%
Maassluis	25%	25%	24%	22%	-2,3%
Nederlek	26%	26%	25%	24%	-2,3%
Nieuw-Lekkerland	33%	33%	34%	32%	-1,2%
Papendrecht	25%	24%	25%	24%	0,0%
<b>Ridderkerk</b>	<b>23%</b>	<b>23%</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>-1,8%</b>
Rotterdam	22%	23%	23%	22%	-0,7%
Rozenburg	24%	24%	23%	22%	-1,6%
Schiedam	22%	23%	23%	23%	-0,2%
Sliedrecht	25%	25%	25%	25%	-0,3%
Spijkenisse	28%	27%	25%	23%	-3,7%
Vlaardingen	21%	22%	22%	22%	-0,1%
Westvoorne	23%	23%	23%	22%	-1,1%
Zwijndrecht**	25%	24%	24%	22%	-2,0%
Stadsregio Rotterdam	23%	24%	24%	23%	-0,8%
Regio Drechtsteden	25%	25%	25%	24%	-0,9%
Zuid-Holland	24%	25%	24%	24%	-0,9%
Nederland	24%	24%	24%	24%	-0,7%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 inclusief Heerjansdam

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research

**Tabel 4**

Vergrijzing (Aandeel 65-plussers per 1 januari).

	1995	2000	2005	2010	toename aandeel 65+ 2000-2009
Alblasserdam	14%	15%	16%	17%	2,6%
Albrandswaard	14%	14%	13%	13%	-1,1%
Barendrecht	12%	12%	12%	12%	0,3%
Bernisse	10%	11%	14%	17%	5,5%
Brielle	12%	13%	14%	16%	3,4%
Capelle aan den IJssel	13%	13%	14%	15%	1,4%
Dordrecht	14%	14%	14%	15%	1,3%
Hellevoetsluis	10%	10%	11%	13%	3,2%
Hendrik-Ido-Ambacht	11%	13%	13%	14%	0,7%
Krimpen aan den IJssel	12%	15%	17%	19%	4,6%
Lansingerland*	9%	10%	11%	12%	2,2%
Maassluis	11%	13%	14%	17%	4,3%
Nederlek	12%	13%	15%	17%	4,1%
Nieuw-Lekkerland	9%	10%	10%	12%	2,3%
Papendrecht	11%	13%	14%	17%	3,8%
<b>Ridderkerk</b>	<b>14%</b>	<b>16%</b>	<b>18%</b>	<b>20%</b>	<b>4,8%</b>
Rotterdam	16%	15%	14%	14%	-0,9%
Rozenburg	8%	11%	14%	17%	6,0%
Schiedam	16%	16%	15%	15%	-0,5%
Sliedrecht	15%	16%	16%	17%	1,7%
Spijkenisse	9%	10%	12%	13%	3,1%
Vlaardingen	16%	17%	18%	19%	1,4%
Westvoorne	16%	17%	18%	20%	3,4%
Zwijndrecht**	14%	15%	17%	19%	3,4%
Stadsregio Rotterdam	14%	14%	14%	15%	0,6%
Regio Drechtsteden	14%	14%	15%	16%	2,0%
Zuid-Holland	14%	14%	14%	15%	1,0%
Nederland	13%	14%	14%	15%	1,7%

\* inclusief Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk (samenvoeging per 1-1-2007)

\*\* inclusief Heerjansdam (samenvoeging per 1-1-2003)

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research

**Tabel 5**

Gemiddeld besteedbaar inkomen particuliere huishoudens.

	2000	2006	groei 2000-2005	
			abs.	%
Alblasserdam	26,0	31,0	5,0	19%
Albrandswaard	31,3	38,1	6,8	22%
Barendrecht	30,7	37,2	6,5	21%
Bergschenhoek	32,4	--		
Berkel en Rodenrijs	32,1	--		
Bernisse	29,5	35,2	5,7	19%
Bleiswijk	30,9	--		
Brielle	28,9	34,9	6,0	21%
Capelle aan den IJssel	27,2	31,9	4,7	17%
Dordrecht	24,5	29,4	4,9	20%
Heerjansdam	27,9	--		
Hellevoetsluis	27,3	32,7	5,4	20%
Hendrik-Ido-Ambacht	29,3	35,5	6,2	21%
Krimpen aan den IJssel	29,2	35,0	5,8	20%
Lansingerland*	--	39,2		
Maassluis	26,9	32,0	5,1	19%
Nederlek	27,8	34,3	6,5	23%
Nieuw-Lekkerland	28,1	33,4	5,3	19%
Papendrecht	28,2	33,0	4,8	17%
<b>Ridderkerk</b>	<b>26,7</b>	<b>31,4</b>	<b>4,7</b>	<b>18%</b>
Rotterdam	21,8	26,6	4,8	22%
Rozenburg	26,9	30,9	4,0	15%
Schiedam	23,4	28,2	4,8	21%
Sliedrecht	26,4	30,8	4,4	17%
Spijkenisse	26,1	31,2	5,1	20%
Vlaardingen	24,6	28,4	3,8	15%
Westvoorne	31,5	39,2	7,7	24%
Zwijndrecht**	26,7	31,6	4,9	18%
totaal provincie Zuid-Holland	25,9	31,4	5,5	21%
Nederland	25,9	31,3	5,4	21%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 samenvoeging met Heerjansdam

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research



**Tabel 6**

Ontwikkeling etniciteit (Aandeel niet-westerse allochtonen per 1 januari).

	1996	2000	2005	% groei	
				2009	2008
Alblasserdam	5%	5%	6%	6%	17,3%
Albrandswaard	3%	4%	7%	9%	216,1%
Barendrecht	3%	4%	7%	11%	342,8%
Bernisse	1%	2%	2%	2%	24,7%
Brielle	2%	3%	3%	4%	20,9%
Capelle aan den IJssel	9%	12%	16%	19%	64,7%
Dordrecht	11%	14%	16%	17%	19,7%
Hellevoetsluis	6%	7%	8%	8%	10,9%
Hendrik-Ido-Ambacht	3%	3%	5%	5%	96,4%
Krimpen aan den IJssel	2%	4%	5%	5%	23,7%
Lansingerland*	3%	4%	6%	7%	99,3%
Maassluis	11%	14%	16%	16%	12,9%
Nederlek	2%	2%	2%	2%	26,3%
Nieuw-Lekkerland	2%	2%	2%	2%	7,8%
Papendrecht	4%	5%	7%	7%	48,8%
<b>Ridderkerk</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>27,5%</b>
Rotterdam	26%	30%	35%	36%	18,5%
Rozenburg	7%	7%	8%	7%	2,2%
Schiedam	14%	19%	23%	25%	32,6%
Sliedrecht	4%	5%	6%	7%	33,0%
Spijkenisse	9%	10%	12%	13%	29,8%
Vlaardingen	10%	12%	16%	17%	38,6%
Westvoorne	2%	2%	2%	3%	13,5%
Zwijndrecht**	6%	8%	10%	11%	39,6%
Stadsregio Rotterdam	17%	20%	23%	25%	24,5%
Regio Drechtsteden	8%	10%	11%	12%	27,0%
Zuid-Holland (PV)	12%	14%	17%	18%	27,8%
Nederland	8%	9%	10%	11%	28,4%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 inclusief Heerjansdam

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research

**Tabel 7**

Ontwikkeling huishoudensamenstelling (Aandeel stellen met kinderen per 1 januari).

	2001	2005	% groei	
			2009	2001-2008
Alblasserdam	36%	36%	35%	0,3%
Albrandswaard	38%	38%	37%	29,9%
Barendrecht	40%	40%	39%	44,2%
Bernisse	39%	37%	34%	-9,8%
Brielle	34%	33%	31%	-7,6%
Capelle aan den IJssel	29%	28%	26%	-7,4%
Dordrecht	29%	28%	26%	-6,9%
Hellevoetsluis	36%	34%	32%	-4,4%
Hendrik-Ido-Ambacht	40%	38%	39%	21,5%
Krimpen aan den IJssel	36%	35%	32%	-6,4%
Lansingerland*	44%	42%	41%	22,7%
Maassluis	33%	31%	29%	-12,3%
Nederlek	39%	36%	33%	-12,7%
Nieuw-Lekkerland	46%	46%	42%	-3,6%
Papendrecht	35%	34%	32%	0,0%
<b>Ridderkerk</b>	<b>32%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>-12,1%</b>
Rotterdam	19%	19%	19%	-2,7%
Rozenburg	32%	30%	29%	-11,3%
Schiedam	26%	26%	25%	-4,8%
Sliedrecht	34%	33%	31%	-3,7%
Spijkenisse	34%	33%	30%	-9,7%
Vlaardingen	26%	25%	24%	-9,2%
Westvoorne	35%	33%	31%	-4,0%
Zwijndrecht**	32%	30%	28%	-10,3%
Stadsregio Rotterdam	25%	25%	24%	-1,8%
Regio Drechtsteden	32%	31%	29%	-3,1%
Zuid-Holland (PV)	28%	27%	26%	-2,2%
Nederland	30%	29%	28%	-1,8%

\* per 1-1-2007 ontstaan uit samenvoeging Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk

\*\* per 1-1-2003 inclusief Heerjansdam

Bron: CBS, bewerking I&amp;O Research