

Woningmarktverkenning Ridderkerk en Albrandswaard 2014



Uitgevoerd door ALIAS Vastgoed in opdracht van Woonvisie te Ridderkerk

September 2014

INHOUD

Inleiding	3
Opbouw rapportage	4

UITKOMSTEN WONINGMARKTVERKENNING RIDDERKERK

Demografische ontwikkelingen	
• Bevolkingsontwikkeling	5
• Migratie en verhuisbewegingen	7
• Huishoudensamenstelling	9
• Huishoudenontwikkeling	10
Sociaal economische situatie	
• Werk en inkomen	12
• Opleiding en sociale klasse	14
Woningvoorraad	
• Omvang en samenstelling	16
• Samenstelling naar woningtype	17
• Waardeontwikkeling voorraad	17
• Wonen en zorg	18
• Portefeuillesamenstelling Woonvisie	19
Doelgroep en kernvoorraad	
• Omvang doelgroep	21
• Kwantitatieve match vraag en aanbod	24
• Kwalitatieve match vraag en aanbod	25
• Kwantitatieve en kwalitatieve match versus planontwikkeling	26
SAMENVATTING EN CONCLUSIES RIDDERKERK	27

UITKOMSTEN WONINGMARKTVERKENNING ALBRANDSWAARD

Demografische ontwikkelingen	
• Bevolkingsontwikkeling	30
• Migratie en verhuisbewegingen	31
• Huishoudensamenstelling	33
• Huishoudenontwikkeling	35
Sociaal economische situatie	
• Werk en inkomen	36
• Opleiding en sociale klasse	38
Woningvoorraad	
• Omvang en samenstelling	40
• Samenstelling naar woningtype	40
• Waardeontwikkeling voorraad	41
• Wonen en zorg	42
• Portefeuillesamenstelling Woonvisie	42

INHOUD

Doelgroep en kernvoorraad	
• Omvang doelgroep	43
• Kwantitatieve match vraag en aanbod	45
• Kwalitatieve match vraag en aanbod	46
• Kwantitatieve en kwalitatieve match versus planontwikkeling	46
SAMENVATTING ALBRANDSWAARD	47
BIJLAGE	
1. Primaire en secundaire doelgroep Poortugaal en Rhoon	49

INLEIDING

In 2011 is in opdracht van Woonvisie voor het laatst een woningmarktverkenning uitgevoerd. Aanleiding daarvoor was toen tweeledig.

In de eerste plaats het gegeven dat in 2009 een structuurvisie door de gemeente Ridderkerk was vastgesteld in vervolg waarop in 2010 door de gemeente Ridderkerk en Woonvisie een woningbouwstrategie is opgesteld voor de periode tot 2020. Aan de hand van een analyse van de vraag-/aanbodverhoudingen zijn destijds de volgende aandachtspunten vastgesteld:

- Overschot aan portieketagewoningen;
- Klein overschot aan kleine eengezinswoningen;
- Tekort aan grotere eengezinswoningen;
- Groot tekort aan seniorenwoningen.

Naar aanleiding van die aandachtspunten is destijds de woningbouwambitie – waarin een sterk accent werd gelegd op het tot stand brengen van doorstroming – als volgt geformuleerd:

1. Een bescheiden onttrekking van portieketagewoningen;
2. Het realiseren van groene milieus (duurdere woningen voor meer draagkrachtige bewoners) op korte termijn;
3. Gele en rode milieus (woningen voor senioren en de jongere doelgroepen) gefaseerd op de markt;
4. Selectieve verkoop.

Ter concretisering van die ambitie streefden de gemeente Ridderkerk en Woonvisie naar een woningbouwprogramma ter grootte van een netto jaarlijkse toevoeging van 100 tot 150 woningen. Over een periode van tien jaar zou dat moeten leiden tot een netto toevoeging van 1000 tot 1500 woningen. Daarmee zou de lokale vraag opgevangen moeten kunnen worden.

In de twee plaats bestond binnen Woonvisie de behoefte om te beschikken over actuele woningmarktinformatie van de gemeente Ridderkerk. Dit met als doel om haar strategisch voorraadbeleid – mede in relatie tot de hierboven geschetste ambities en rekening houdend met haar eigen beleidsambities – te actualiseren en af te stemmen op de verwachte ontwikkelingen binnen de woningmarkt.

Na het verschijnen van de structuurvisie en de woningbouwstrategie zijn inmiddels meerdere jaren verstreken. In die voorbije periode heeft zich een diversiteit aan ontwikkelingen voorgedaan, die van invloed zijn (geweest) op het speelveld binnen de volkshuisvesting. Zo heeft de economische recessie in de afgelopen jaren sterk ingrijpende gevolgen gehad op de werking van de woningmarkt met een sterke vraaguitval in de koopsector en een toenemende belangstelling voor huurwoningen. De economische recessie in combinatie met de onzekerheden binnen de woningmarkt hebben geleid tot een forse afname van de bouwproductie. Daarnaast hebben de verhuurdersheffing en de saneringsbijdragen, die aan de corporatiesector zijn opgelegd, vergaande gevolgen voor de financiële positie en mogelijkheden van corporaties. Dat heeft er in veel gevallen toe geleid, dat corporaties hun nieuwbouw- en verbeteringsplannen hebben moeten herijken en moeten bijstellen. Daardoor is de rol van de corporatiesector, als motor voor het op gang houden van de woningmarkt, stevig gaan haperen.

Genoemde ontwikkelingen zijn uiteraard ook niet aan Woonvisie voorbijgegaan. Reden om een tussenbalans op te maken en aan de hand van actuele woningmarktinformatie te beoordelen in hoeverre die ontwikkelingen van invloed zijn (geweest) op de vastgoedpositie en

INLEIDING

-ambitie van Woonvisie en of en in welke mate dat aanleiding geeft om haar vastgoedstrategie te heroverwegen en bij te stellen.

Deze woningmarktverkenning kan in dat verband tevens als referentiekader dienen om de prestatieafspraken tussen Woonvisie en de gemeente Ridderkerk te evalueren.

Als gevolg van de fusie, die in 2011 heeft plaatsgevonden tussen Woonvisie en de Algemene Woningbouwvereniging Volksbelang in Rhoon, en de daarmee samenhangende verbreding van het werkgebied van Woonvisie naar de gemeente Albrandswaard is in deze woningmarktverkenning ook laatstgenoemde gemeente meegenomen.

OPBOUW RAPPORTAGE

Voor het uitvoeren van de woningmarktverkenning is in hoofdzaak gebruik gemaakt van marktdata, die in opdracht van Woonvisie zijn gegenereerd door het bureau Experian. Aanvullend is gebruik gemaakt van data, die via het CBS beschikbaar waren.

In deze rapportage worden de belangrijkste uitkomsten uit de woningmarktverkenning gepresenteerd en toegelicht. Afgesloten wordt met een korte samenvatting en enkele conclusies.

De rapportage is uitgewerkt rond de volgende hoofthema's::

- demografische ontwikkelingen;
- sociaal economische situatie;
- woningvoorraad;
- doelgroepen en kernvoorraad.

Bevolkingsontwikkeling

Per 1 januari bedraagt het totaal aantal inwoners van de gemeente Ridderkerk 45.210 personen (Bron: CBS). Ten opzichte van de 2010 is er sprake geweest van een toename van 850 inwoners (+ 1.9%). Dit vormt een trendbreuk met de bevolkingsontwikkeling uit de periode van vóór 2010, die nog gekenmerkt werd door een afnemend inwoneraantal.

Voor het prognosticeren van de bevolkingsontwikkeling is gebruik gemaakt van de gegevens van CBS. Omdat deze gegevens waren gedateerd, zijn deze geactualiseerd door ALIAS Vastgoed. Op basis van deze geactualiseerde prognose, waarin wordt uitgegaan van de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) van de bevolking en een migratiesaldo 0, zal de bevolkingstoename van de gemeente Ridderkerk zich tot 2030 blijven doorzetten. Ten opzichte van 2014 wordt de bevolkingstoename tot 2030 geprognosticeerd op 1.043 personen, wat neerkomt op een procentuele groei van 2,3. In onderstaande tabel zijn de prognoseresultaten per leeftijdsklasse opgenomen.

Tabel: Ontwikkeling leeftijdsopbouw gemeente Ridderkerk 2014-2030 - Bron: CBS, geactualiseerd door ALIAS Vastgoed

Jaar	2014		2020		2025		2030	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Leeftijd								
0-4	1.936	4%	2.034	4%	2.136	4%	2.162	5%
5-9	2.056	5%	2.113	5%	2.157	4%	2.306	5%
10-14	2.380	6%	2.184	5%	2.235	5%	2.299	5%
15-19	2.631	6%	2.493	6%	2.316	6%	2.397	5%
20-24	2.469	5%	2.423	5%	2.445	5%	2.255	5%
25-29	2.611	5%	2.634	5%	2.570	5%	2.687	5%
30-34	2.520	5%	2.764	6%	2.880	6%	2.807	6%
35-39	2.424	7%	2.716	6%	2.857	6%	3.096	6%
40-44	2.984	7%	2.459	7%	2.722	6%	2.828	6%
45-49	3.376	8%	2.861	8%	2.469	7%	2.708	6%
50-54	3.403	7%	3.327	7%	2.881	8%	2.432	7%
55-59	3.140	7%	3.353	7%	3.259	7%	2.840	7%
60-64	3.096	8%	3.003	7%	3.281	7%	3.186	7%
65-69	3.257	6%	2.951	7%	2.885	7%	3.149	7%
70-74	2.419	5%	3.063	5%	2.752	6%	2.711	6%
75-79	1.967	4%	2.101	4%	2.702	4%	2.457	5%
80-84	1.468	3%	1.591	3%	1.684	3%	2.183	3%
85-89	729	1%	922	2%	1.048	2%	1.137	2%
90-94	265	0%	331	1%	410	1%	480	1%
95+	66	0%	89	0%	108	0%	136	0%
	45.210	100%	45.436	100%	45.799	100%	46.253	100%

De geprognosticeerde bevolkingstoename van de gemeente Ridderkerk ligt wat lager dan die van de provincie Zuid Holland. De bevolking in de provincie zal tussen 2014 en 2030 met ruim 5% toenemen.

In welke mate beïnvloeden factoren als ontgroening en vergrijzing de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw van de gemeente Ridderkerk in de periode tussen 2014 en 2030?

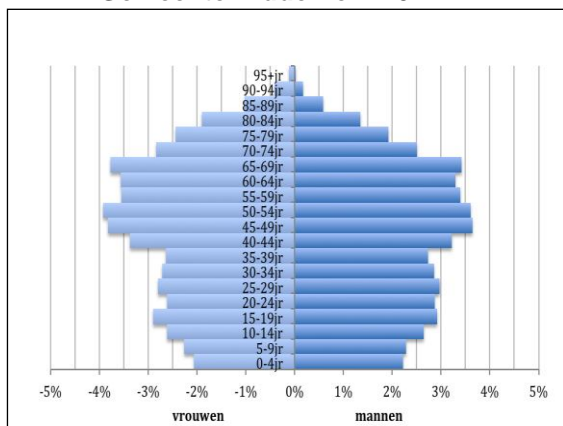
De actuele prognoseresultaten laten zien dat – in afwijking van de bevindingen uit de vorige woningmarktverkenning – het proces van ontgroening min of meer tot stilstand is gekomen. Dat blijkt uit het verloop van het aantal 0-19 jarigen. Tussen 2014 en 2030 zal deze totale leeftijdsgroep zelfs met bijna 2% toenemen. Deze toename zit vooral in de jongere leeftijdscohorten van 0-9 jarigen. Deze toename compenseert min of meer de afname van het aantal personen in het leeftijdscohort van 15-19 jarigen. Ook de afname van het aantal personen in de leeftijdscohorten van 35-54 jarigen (-2,4%) is sterk afgevlakt ten opzichte van de vorige marktverkenning (-11%).

Wanneer naar de vergrijzingstrends binnen de leeftijdsopbouw wordt gekeken, dan blijft het aandeel personen in de leeftijdscohorten van 55-74 jarigen tussen 2014 en 2025 nagenoeg gelijk om na 2025 weer toe te nemen. De vergrijzing van de bevolking komt vooral tot uitdrukking in de verdere groei van het aantal 75 jarigen en ouder. Ten opzichte van de groei- verwachtingen in de vorige woningmarktverkenning (+38,3%) bedraagt het groeipercentage in de actuele situatie 42,2%.

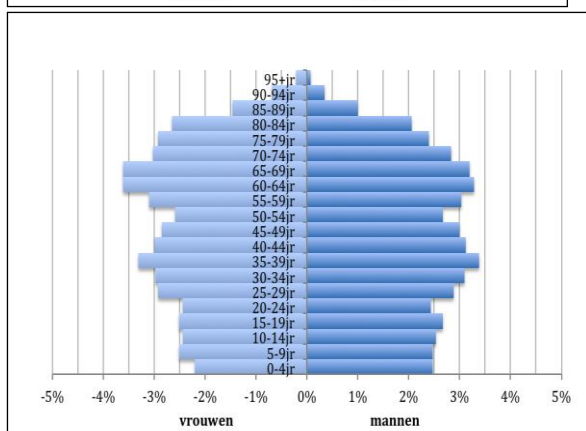
Onderstaande bevolkingspiramides vormen de grafische weergave van de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in de gemeente Ridderkerk tussen 2014 en 2030. Ter vergelijking zijn die van de provincie Zuid Holland opgenomen. Daaruit blijkt, dat de leeftijdsopbouw van gemeente en provincie richting 2030 een sterkere overeenkomst gaan vertonen.

Grafiek: Bevolkingspiramide gemeente Ridderkerk en provincie Zuid Holland 2014 en 2030 - Bron: CBS

Gemeente Ridderkerk 2014

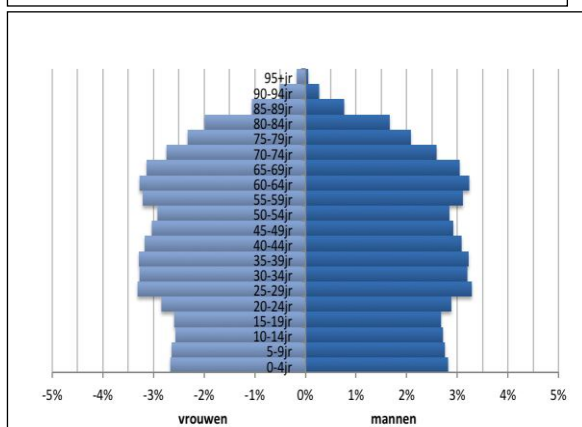
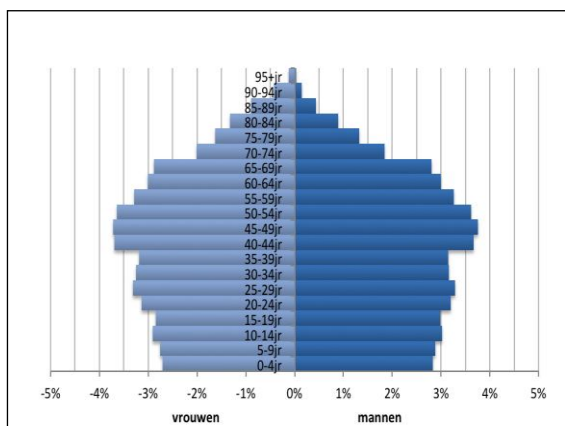


Gemeente Ridderkerk 2030



Zuid-Holland 2014

Zuid-Holland 2030



RESULTATEN RIDDERKERK

DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

In de woningmarktverkenning van 2011 is afzonderlijk stil gestaan bij de substantiële afname van het aantal personen in de leeftijdscohorten van 35-54 jarigen. Binnen Ridderkerk werd deze afname voor een belangrijk deel toegeschreven aan het feit, dat betreffende personen uit de gemeente vertrokken als gevolg van het ontbreken van een voldoende aanbod aantrekkelijke woningen in het middel dure en duurdere segment. Het gegeven dat die uitstroom in de actuele prognose aanzienlijk geringer is dan wat in 2011 nog werd verondersteld, moet naar alle waarschijnlijkheid worden toegeschreven aan het feit, dat de doorstromers binnen deze leeftijdscohorten de afgelopen jaren – zowel onder invloed van de economische recessie als ten gevolge van de EU beschikking – veel minder mogelijkheden hebben gehad om een kwaliteitssprong in hun woonsituatie te maken. Er moet rekening mee worden gehouden, dat zij hun verhuisbeslissing hebben uitgesteld in afwachting van (economisch) gunstiger marktomstandigheden. Zodra deze omstandigheden gaan verbeteren, zal er zeker weer een verhuisbeweging op gang gaan komen. Afhankelijk van het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod dat in Ridderkerk zelf beschikbaar is of komt, bepaalt of deze doorstromers binnen Ridderkerk blijven dan wel naar elders in de regio vertrekken.

Migratie en verhuisbewegingen

Zoals de volgende tabel laat zien, kenmerkt het migratieverloop van en naar de gemeente Ridderkerk zich de afgelopen jaren door een stevig vestigingsoverschot. Sinds 2007 is er feite al sprake van een kentering ten opzichte van de daaraan voorafgaande jaren, waarin nog sprake was van een fors vertrekoverschot.

Tabel: Migratieverloop gemeente Ridderkerk 2008-2012 - Bron: CBS

Vestiging Vertrek Saldo

2008	1.565	1.516	49
2009	1.431	1.3.31	100
2010	1.410	1.234	176
2011	1.429	1.123	306
2012	1.404	1.264	140

Uit de leeftijdsopbouw van het aantal vertrokken en gevestigde personen, blijken er meer personen in de leeftijdscohorten van 30-50 jarigen en die van 0-15 jarigen zich in Ridderkerk te vestigen dan te vertrekken. Een verklaring hiervoor is mogelijk te vinden in het gegeven, dat de laatste jaren een toenemend aantal huishoudens uit Rotterdam een beroep doet op het huuraanbod in Ridderkerk.

Voor personen uit de leeftijdscohorten van 15-25 jarigen geldt min of meer het omgekeerde beeld. Voor deze laatste categorie is dat vooral te verklaren uit redenen, die verband houden met studie en werk.

De migratiebewegingen binnen de overige leeftijdscohorten houden zich min of meer in evenwicht en is er van grote saldoverschillen geen sprake.

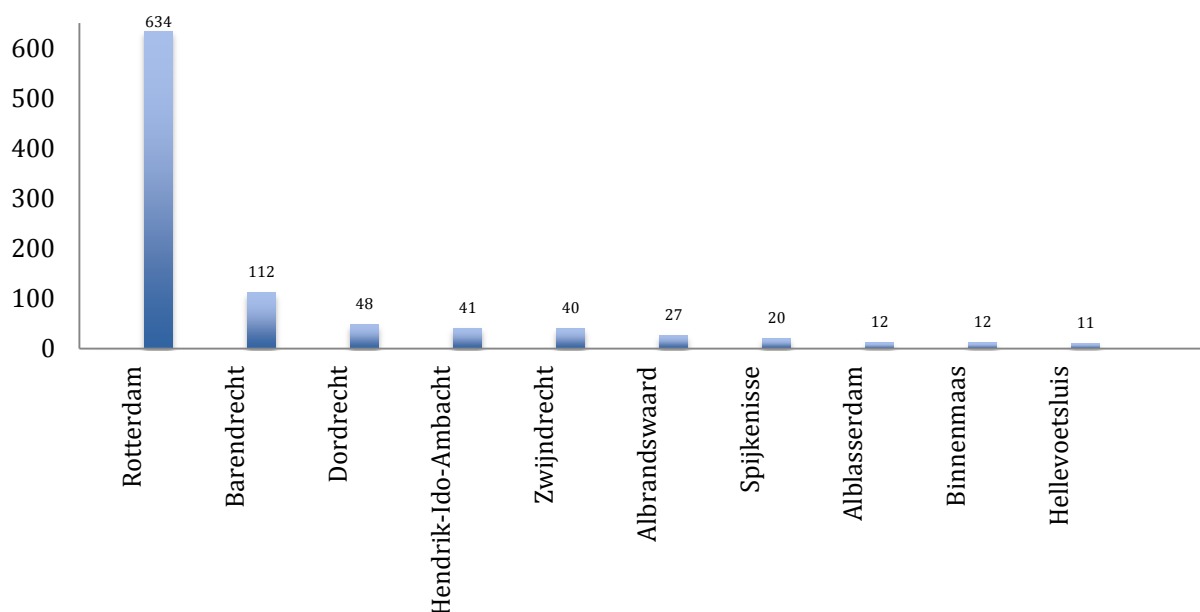
De belangrijkste migratierelatie heeft Ridderkerk met Rotterdam, waarbij het aantal personen dat zich vanuit Rotterdam in Ridderkerk vestigt, groter is dan omgekeerd. Dit wordt mede toegeschreven aan het feit dat de toegankelijkheid van de woningmarkt in Ridderkerk (maar ook in haar buurgemeenten) voor woningzoekenden uit Rotterdam groter is dan in Rotterdam zelf.

Ook met Hendrik-Ido-Ambacht, Barendrecht, Zwijndrecht en Dordrecht is sprake van een redelijke migratierelatie, zij het aanzienlijk minder sterk dan met Rotterdam.

In dit geval is het beeld voor een aantal gemeenten echter omgekeerd en vertrekken meer personen vanuit Ridderkerk naar Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht dan zich vanuit die gemeenten in Ridderkerk vestigen. Voor Barendrecht en Dordrecht geldt per saldo de omgekeerde richting. In de hiernavolgende grafieken zijn voor het jaar 2012 de belangrijkste migratiebewegingen weergegeven.

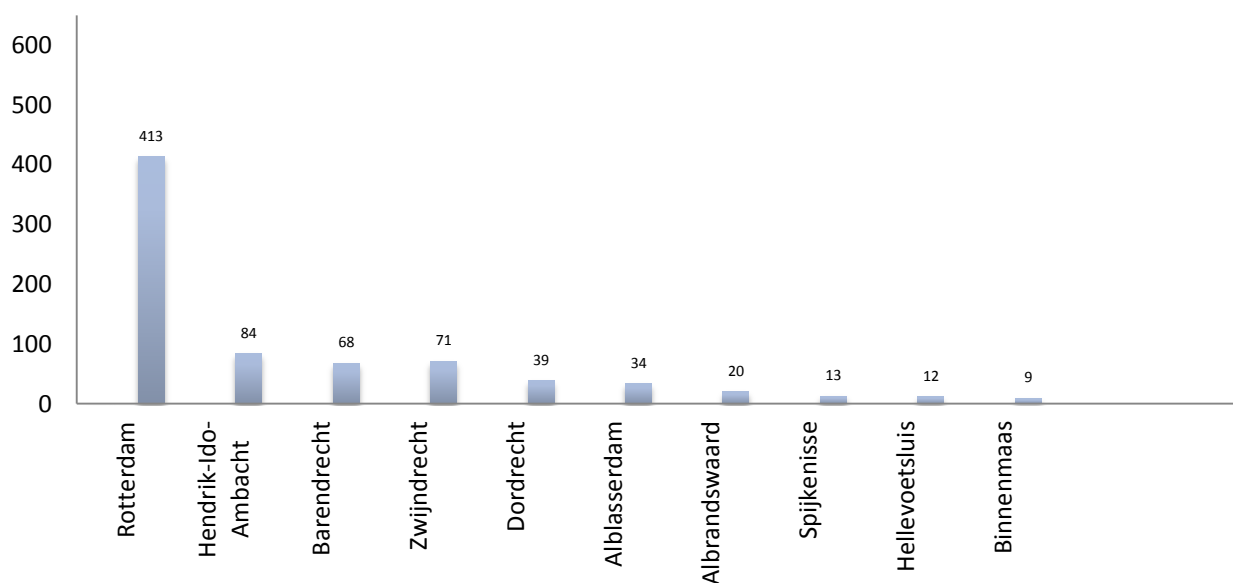
Grafiek: Belangrijkste vertrekgemeenten met in Ridderkerk in 2012 - Bron: CBS

Vestiging in Ridderkerk vanuit:



Grafiek: Belangrijkste vestiginggemeenten na vertrek uit Ridderkerk in 2012 - Bron: CBS

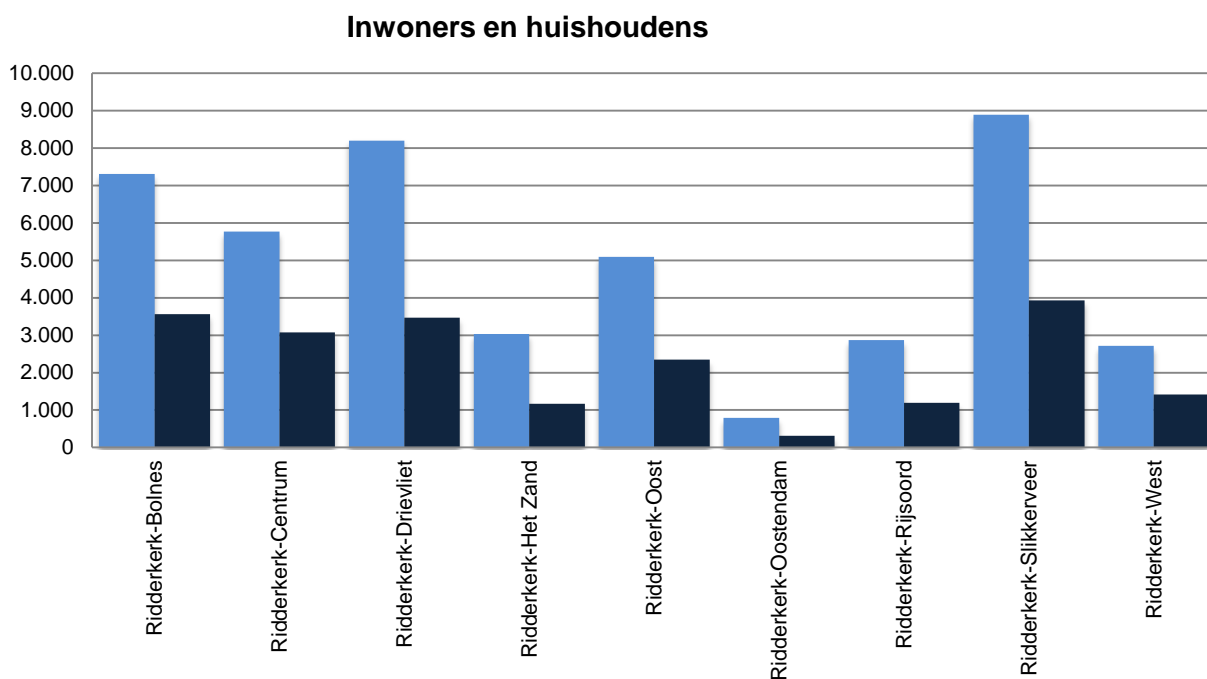
Vertrek uit Ridderkerk naar:



Huishoudensamenstelling

Een- en tweepersoonshuishoudens vormen het grootste aandeel huishoudens in de gemeente Ridderkerk (68%). Dit aandeel is licht teruggelopen ten opzichte van 2011 en is onder andere te verklaren uit het gegeven, dat de laatste jaren vooral huishoudens met kinderen zich in Ridderkerk hebben gevestigd. In onderstaande grafiek is de verhouding tussen aantallen inwoners en huishoudens (gemeente en wijk) in beeld gebracht. In de daarop volgende tabel is het aantal huishoudens voor de gemeente als geheel en voor de afzonderlijke wijken uitgesplitst naar type en leeftijd van het hoofd van het huishouden.

Grafiek: Aantal inwoners en huishoudens, 2013 - Bron: Experian



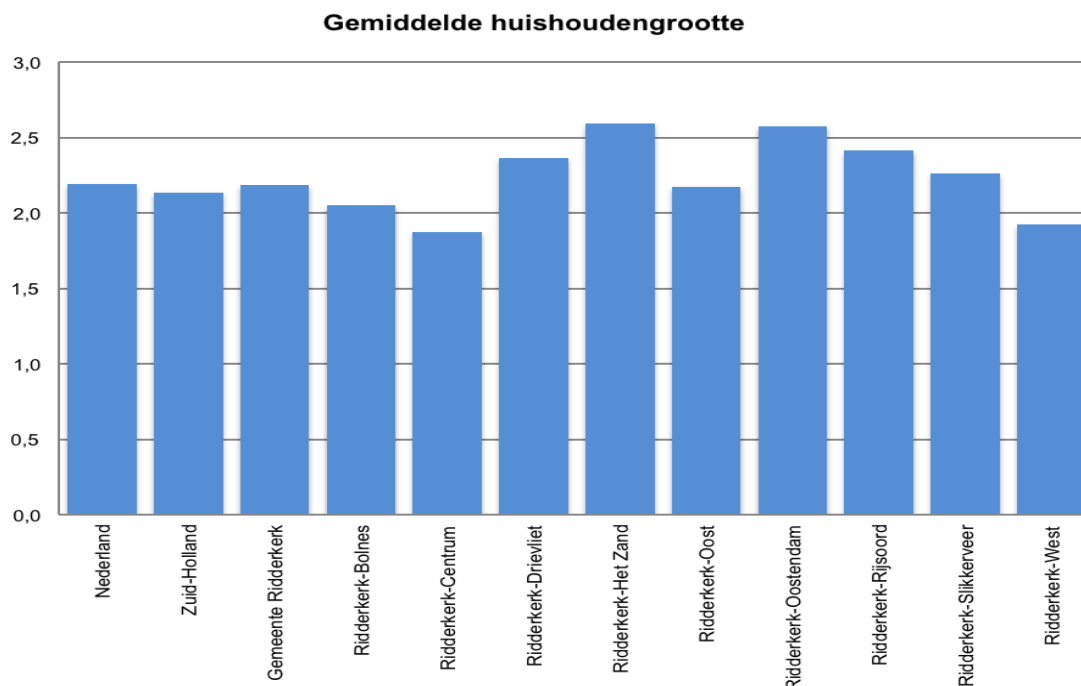
Tabel: Samenstelling bevolking Ridderkerk naar huishoudentype - Bron: Experian

Huishoudensamenstelling	1 +2 pph < 35 jr	1+2 pph, 35-49 jr	1+2 pph 50-64 jr	1+2 pph > 65 jr	Gezin met kinderen	Totaal aantal hh
Nederland	14%	11%	17%	24%	34%	7.450.855
Zuid-Holland	15%	12%	17%	23%	33%	1.619.716
Gemeente Ridderkerk	10%	10%	17%	31%	32%	20.455
Ridderkerk-Bolnes	10%	10%	16%	38%	27%	3.562
Ridderkerk-Centrum	19%	16%	18%	20%	27%	3.076
Ridderkerk-Drievliet	6%	7%	20%	27%	40%	3.469
Ridderkerk-Het Zand	3%	8%	17%	27%	46%	1.170
Ridderkerk-Oost	10%	11%	14%	33%	31%	2.343
Ridderkerk-Oostendam	4%	11%	16%	25%	45%	307
Ridderkerk-Rijsoord	6%	8%	17%	31%	38%	1.189
Ridderkerk-Slikkerveen	14%	12%	16%	25%	33%	3.928
Ridderkerk-West	4%	3%	14%	58%	20%	1.411

Het grote aandeel een- en tweepersoonshuishoudens vormt een afspiegeling van het proces van gezinsverdunding dat zich al een aantal jaren geleden heeft ingezet. Het komt ook tot uitdrukking in de ontwikkeling van de gemiddelde huishoudgrootte, die vanaf 2011 (2,22) verder is afgenomen tot 2,18 in 2014. Het ligt nu onder het niveau als het landelijk gemiddelde (2,19) en nog enigszins boven het provinciaal gemiddelde van 2,14. Zie ook de volgende grafiek. De verwachting is, dat de komende jaren als gevolg van de doorzettende vergrijzing vooral het aantal eenpersoonshuishoudens zal gaan toenemen. Daardoor zal de gemiddelde huishoudgrootte nog wat verder gaan afnemen.

Van dit overall gemeentelijk beeld wijken Ridderkerk Centrum en Ridderkerk West enigszins af. In beide wijken ligt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens aanzienlijk hoger dan in de rest van de gemeente. Voor Ridderkerk Centrum is dit niet zo opmerkelijk gezien de samenstelling van de woningvoorraad in deze wijk, die meer is afgestemd op de huisvesting van senioren en jongeren. In Ridderkerk West speelt de factor vergrijzing een meer bepalende rol. In de meer typische “gezinswijken” is het tegenovergestelde beeld te zien, met name in de wijken Drievliet, het Zand en Oostendam.

Grafiek: Gemiddelde huishoudengrootte 2013 - Bron: Experian



Huishoudenontwikkeling

Huishoudens vormen de bepalende factor in het berekenen van de woningbehoefte. Het (kwantitatief) beschikbare aanbod woningen moet in feite gelijk zijn aan het aanwezige aantal huishoudens. Het kwalitatieve aanbod zal moeten worden afgestemd op de samenstelling van het huishoudenbestand. Om een indicatie te kunnen geven van hoe de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich tussen 2014 en 2030 in de gemeente Ridderkerk gaat ontwikkelen, is dus inzicht nodig in de ontwikkeling van het aantal en type huishoudens over die periode. Ten behoeve van dat inzicht is als basis gebruik gemaakt van de prognosegegevens van het CBS. Omdat de laatst beschikbare CBS gegevens enigszins waren gedateerd, zijn deze geactualiseerd door ALIAS Vastgoed. In de volgende tabel zijn de resultaten daarvan opgenomen.

Tabel: Ontwikkeling aantal en type huishoudens gemeente Ridderkerk 2014-2030 - Bron: CBS, geactualiseerd door ALIAS Vastgoed

Jaar	2014		2020		2025		2030	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Type huishouden								
Eenpersoonshuishoudens	6.750	33%	7.150	34%	7.555	36%	7.760	37%
Gezinnen	12.495	61%	12.495	60%	12.490	59%	12.390	58%
Een ouderhuishoudens	1.110	5%	1.110	5%	1.115	5%	1.110	5%
Overige huishoudens	100	1%	100	1%	100	0%	100	0%
Totaal huishoudens	20.455	100%	20.855	100%	21.260	100%	21.360	100%

Het aantal huishoudens zal tussen 2014 en 2030 met 905 toenemen. Die toename komt (zowel absoluut als relatief) volledig voor rekening van de categorie eenpersoonshuishoudens. Het aantal paren loopt wat terug, terwijl de beide andere huishoudentypen in aantal gelijk blijven.

De toename van het aantal huishoudens over genoemde periode impliceert, dat ook de kwantitatieve woningbehoefte zich in die periode zal doorzetten. In de vertaalslag van die kwantitatieve woningbehoefte naar kwalitatieve samenstelling, moet rekening worden gehouden met de volgende factoren:

- verschuivingen in huishoudensamenstelling. Met de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (jongeren, maar vooral ook ouderen) zal een veranderende vraag naar woningtype gepaard gaan. Aannemelijk is dat de vraag naar traditionele eengezinswoningen zal afnemen en er meer behoefte zal zijn aan kleinere levensloop geschikte woningen voor jonge startende huishoudens en senioren.
- sociaal economische positie en inkomenssituatie. De kwalitatieve invulling van de woningbehoefte naar segment (huur/koop) en prijsklasse is mede afhankelijk van de inkomenspositie van de huishoudens. Voor het huursegment moet daarbij rekening worden gehouden met de implicaties van de EU beschikking. Voor het koopsegment zijn financieringsmogelijkheden van belang.
- huidige vraag/aanbodverhoudingen. Afhankelijk van hoe het kwalitatieve aanbod in de actuele situatie is afgestemd op de kwalitatieve vraag, zal in de kwalitatieve samenstelling van de woningbehoefte rekening moeten worden gehouden met eventuele tekorten dan wel overschotten in het bestaande aanbod.

Op bovengenoemde factoren zal in de volgende hoofdstukken verder worden ingegaan.

Werk en inkomen

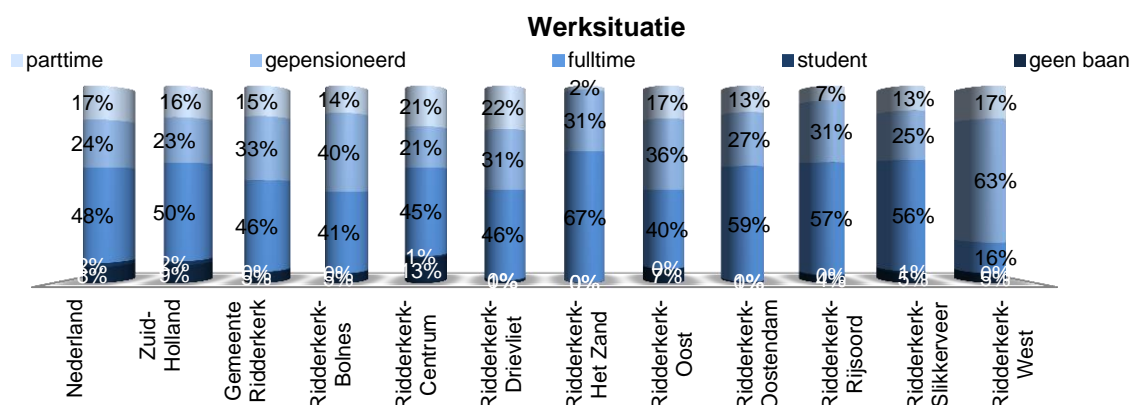
Zoals in het vorige hoofdstuk al is aangestipt, vormt de sociaal economische positie en de inkomenssituatie van huishoudens een van de factoren, die van invloed zijn op de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. In de navolgende tabellen en diagrammen zijn de meest relevante gegevens daarvan opgenomen.

Tabel: Werksituatie hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian

Werksituatie	geen baan	student	fulltime	gepensioneerd	parttime
Nederland	8%	2%	48%	24%	17%
Zuid-Holland	9%	2%	50%	23%	16%
Gemeente Ridderkerk	5%	0%	46%	33%	16%
Ridderkerk-Bolnes	5%	0%	41%	40%	14%
Ridderkerk-Centrum	13%	1%	45%	21%	21%
Ridderkerk-Drievliet	1%	0%	46%	31%	22%
Ridderkerk-Het Zand	0%	0%	67%	31%	2%
Ridderkerk-Oost	7%	0%	40%	36%	17%
Ridderkerk-Oostendam	1%	0%	59%	27%	13%
Ridderkerk-Rijsoord	4%	0%	57%	31%	7%
Ridderkerk-Slikkerveer	5%	1%	56%	25%	13%
Ridderkerk-West	5%	0%	16%	63%	17%

61% van de huishoudens in Ridderkerk (uitgaande van het hoofd van het huishouden) beschikt over een full- of parttime baan. Binnen Ridderkerk zijn er tussen de verschillende wijken echter wel duidelijke verschillen te zien, die een afspiegeling lijken te vormen van de bevolkingssamenstelling in de wijken naar huishoudentype. Zo ligt in Ridderkerk West het aantal huishoudens met een baan aanzienlijk lager dan het gemiddelde in Ridderkerk. Het aantal gepensioneerden is daarentegen aanzienlijk hoger. Een soortgelijke situatie doet zich, zij het minder geprononceerd, voor in Bolnes. De wijken Het Zand, Slikkerveer, Rijsoord en Oostendam hebben het grootste aandeel huishoudens met een fulltime baan. In Ridderkerk Centrum bevindt zich het grootste aandeel huishoudens zonder baan.

Diagram: Werksituatie hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian



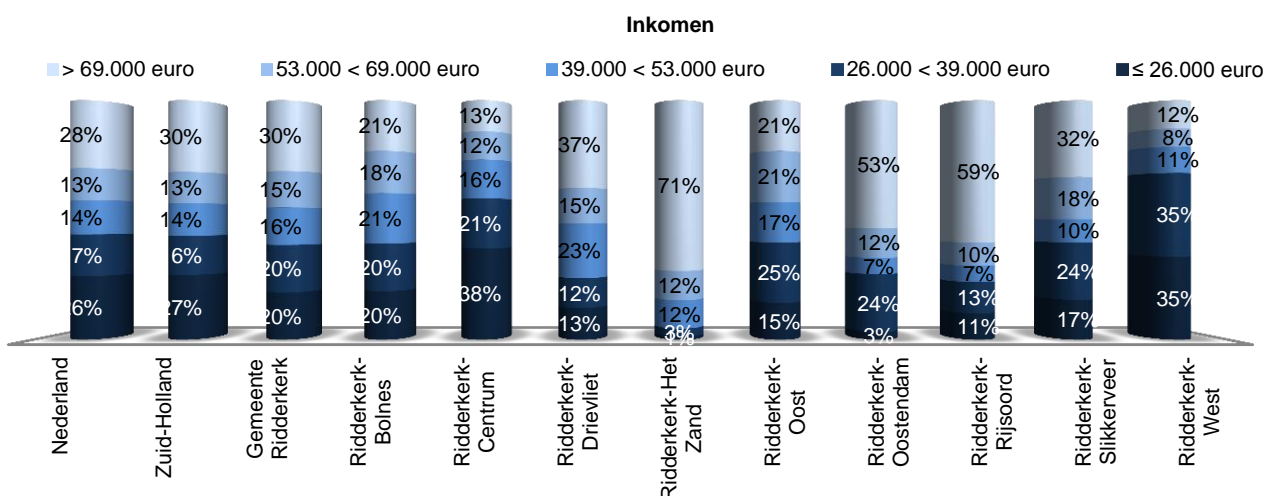
De sociaal economisch positie/werksituatie van huishoudens vertaalt zich direct in hun inkomenspositie. Het gemiddeld bruto huishoudinkomen in Ridderkerk bedraagt € 57.759 en laat – ondanks de economische recessie van de afgelopen jaren – een stijging zien ten opzichte van 2011 (€ 54.463).

Binnen Ridderkerk varieert het gemiddelde bruto huishoudinkomen echter sterk per wijk. Ook dit vormt een afspiegeling van de eerder gesignaleerde verschillen tussen de wijken voor wat betreft huishoudentype en sociaal economische positie. In de wijken, waarin de arbeidsdeelname het hoogst is (Drievliet, Het Zand, Oostendam en Rijsoord), is het gemiddeld bruto huishoudinkomen het hoogst. Van dit beeld wijkt de wijk Slikkerveer – ondanks de hoge arbeidsdeelname – enigszins negatief af. Ridderkerk Centrum en Ridderkerk West zijn de wijken met het laagste gemiddelde bruto huishoudinkomen. Voor het Ridderkerk Centrum hangt dat samen met het relatief grote aandeel jonge huishoudens, die nog aan het begin van hun werkcarrière staan en doorgaans lager op de inkomensschaal staan. In het geval van Ridderkerk West heeft dat te maken met de relatief geringe arbeidsdeelname van de daar wonende huishoudens

Tabel: Inkomen huishoudens, 2013 - Bron: Experian,

Inkomen	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Gemiddeld inkomen
Nederland	1.972.484	1.301.002	1.064.779	997.778	2.114.812	€ 55.023
Zuid-Holland	437.165	265.844	219.407	212.103	485.197	€ 55.756
Gemeente Ridderkerk	4.011	4.076	3.208	3.103	6.057	€ 57.759
Ridderkerk-Bolnes	721	710	748	629	754	€ 53.803
Ridderkerk-Centrum	1.173	639	500	363	401	€ 42.781
Ridderkerk-Drievliet	460	432	788	516	1.273	€ 64.846
Ridderkerk-Het Zand	17	38	138	143	834	€ 86.950
Ridderkerk-Oost	360	591	394	501	497	€ 54.890
Ridderkerk-Oostendam	10	74	21	38	164	€ 73.748
Ridderkerk-Rijsoord	130	156	81	116	706	€ 75.717
Ridderkerk-Slikkerveer	651	943	383	690	1.261	€ 59.445
Ridderkerk-West	489	493	155	107	167	€ 40.229

Diagram: procentuele inkomensverdeling huishoudens, 2013 - Bron: Experian,



Het gemiddelde bruto inkomen per huishouden is verder uitgesplitst naar type en leeftijd van de huishoudens, waarvan onderstaande tabel een overzicht geeft. Deze uitsplitsing vormt de basis voor de berekening van de primaire en secundaire doelgroep, die verderop in de rapportage is uitgewerkt.

Tabel: *Inkomen naar type en leeftijd huishoudens gemeente Ridderkerk, 2013 - Bron: Experian,*

Samenstelling huishouden	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	275	80	44	25	13	437
1 en 2 persoonshuishoudens onder 55 jaar	1.206	1.014	1.055	760	1.063	5.098
3 en meer persoonshuishoudens onder 55 jaar	111	453	485	950	2.550	4.549
3 en meer persoonshuishoudens 55 jaar en ouder	69	148	86	243	685	1.231
1 en 2 persoonshuishoudens 55 t/m 64 jaar	453	473	524	390	879	2.719
1 en 2 persoonshuishoudens 65 t/m 74 jaar	742	938	593	416	559	3.248
1 en 2 persoonshuishoudens 75 jaar en ouder	1.155	970	421	319	308	3.173
Totaal	4.011	4.076	3.208	3.103	6.057	20.455

Opleiding en sociale klasse

Het gemiddelde opleidingsniveau – uitgaande van het hoofd van het huishouden – is in Ridderkerk wat lager dan het Nederlands en het provinciaal gemiddelde. Ridderkerk heeft relatief gezien wat minder hoog opgeleiden, maar meer middelbaar opgeleiden.

Ook qua opleidingsniveau zijn er duidelijke verschillen te zien tussen de diverse wijken. Deze verschillen moeten eveneens in samenhang worden gezien met de eerder genoemde verschillen in huishoudentype, sociaal economische positie en inkomenssituatie. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe groter doorgaans de kans op werk (op hoger niveau) en daardoor in het algemeen ook een hogere inkomenspositie.

Tabel: *Opleidingsniveau hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian*

Opleidingsniveau	Laag opgeleid	Middelbaar opgeleid	Hoog opgeleid
Nederland	22%	42%	36%
Zuid-Holland	23%	41%	36%
Gemeente Ridderkerk	24%	50%	26%
Ridderkerk-Bolnes	29%	51%	20%
Ridderkerk-Centrum	21%	60%	20%
Ridderkerk-Drievliet	31%	42%	27%
Ridderkerk-Het Zand	9%	43%	48%
Ridderkerk-Oost	24%	52%	24%
Ridderkerk-Oostendam	15%	53%	32%
Ridderkerk-Rijsoord	20%	39%	41%
Ridderkerk-Slikkerveer	14%	54%	33%
Ridderkerk-West	48%	41%	10%

Het begrip sociale klasse vormt een afspiegeling van de combinatie van opleiding- en beroepsniveau van het hoofd van het huishouden. Om een sociale klasse te kunnen typeren zijn vanuit de marketing uniforme criteria opgesteld, die in onderstaand overzicht zijn samengevat.

Beroep	Hoogst genoten opleiding kostwinner							
	Hoger wetenschapp.	Hoger beroeps	Hoger algemeen	Middelbaar beroeps	Middelbaar algemeen	Lager beroeps	Lager	Onbekend
Directiemanager 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Directiemanager <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Boer of tuinder	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Hoger employee	A	BB	BB	BB	BB	BO	BO	BO
Middenkader (gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Middenkader (niet gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Lager employee (gespec.)	A	BO	BO	BO	C	C	C	C
Lager employee (niet gespec.)	A	BO	C	C	C	C	D	D
Huisvrouw	BO	BO	C	C	C	C	D	D
Student/geen beroep	BO	BO	C	C	C	D	D	D

Vertaald naar de situatie in Ridderkerk laat dat de volgende opbouw zien.

Tabel: Sociale klasse huishoudens, 2013 - Bron: Experian

Sociale klasse	Klasse D	Klasse C	Klasse BO	Klasse BB	Klasse A
Nederland	5%	19%	20%	37%	19%
Zuid-Holland	5%	20%	19%	37%	19%
Gemeente Ridderkerk	4%	23%	24%	34%	15%
Ridderkerk-Bolnes	3%	31%	28%	30%	8%
Ridderkerk-Centrum	6%	17%	21%	47%	9%
Ridderkerk-Drievliet	7%	27%	20%	32%	15%
Ridderkerk-Het Zand	0%	9%	12%	55%	23%
Ridderkerk-Oost	5%	23%	31%	29%	12%
Ridderkerk-Oostendam	2%	15%	24%	18%	41%
Ridderkerk-Rijsoord	3%	15%	18%	20%	43%
Ridderkerk-Slikkerveer	3%	16%	26%	40%	16%
Ridderkerk-West	8%	44%	31%	12%	6%

De spreiding van de sociale klassen in Ridderkerk wijkt als gemiddelde niet zo sterk af van die van Nederland en de provincie. Er zijn wat minder huishoudens die behoren tot klasse A en wat meer huishoudens in de klassen BO en C.

Binnen de gemeente doen zich tussen de wijken nogal wat verschillen voor, die samenhangen met de in de voorafgaande paragrafen geconstateerde verschillen. De sociale klasse is als gemiddelde het hoogst in de wijken Rijsoord, Oostendam en Het Zand en het laagst in Ridderkerk West, Bolnes en Ridderkerk Centrum.

Omvang en samenstelling

Voor dit onderdeel van de rapportage geldt de volgende kanttekening. Omdat diverse bronnen en databestanden verschillende cijfers laten zien met betrekking tot de omvang en samenstelling van de totale woningvoorraad in de gemeente Ridderkerk, is het aantal woningen zoals door de gemeente zelf wordt gehanteerd als uitgangspunt genomen. Op basis van dat aantal zijn de door Experian verstrekte gegevens door ALIAS Vastgoed bewerkt.

De woningvoorraad in de gemeente Ridderkerk bestaat per 1 januari 2014 uit 20.650 woningen. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de samenstelling van de voorraad per segment voor Ridderkerk als geheel en voor de onderscheiden wijken.

Tabel: Samenstelling voorraad naar eigendomssegment (absolute aantallen), 2014 - Bron: Experian, bewerkt door ALIAS Vastgoed

Segment	Koop	Overig	Huur	Aandeel Woonvisie	Totaal
Nederland	4.164.680	588.619	2.697.556		7.450.855
Zuid-Holland	815.833	131.210	672.673		1.619.716
Gemeente Ridderkerk	11.364	726	8.560	8.057	20.650
Ridderkerk-Bolnes	1.707	119	1.736	1.660	3.562
Ridderkerk-Centrum	1.259	138	1.679	1.571	3.076
Ridderkerk-Drievliet	1.735	45	1.689	1.656	3.469
Ridderkerk-Het Zand	999	25	146	117	1.170
Ridderkerk-Oost	1.312	74	957	863	2.343
Ridderkerk-Oostendam	228	33	46	43	307
Ridderkerk-Rijsoord	894	66	229	173	1.189
Ridderkerk-Slikkerveer	2.707	167	1.054	1.013	3.928
Ridderkerk-West	523	59	1.024	961	1.606

Tabel: Samenstelling voorraad naar eigendomssegment (procentueel), 2014 - Bron: Experian

Segment	Koop	Overig	Huur
Nederland	56%	8%	36%
Zuid-Holland	50%	8%	42%
Gemeente Ridderkerk	55%	4%	41%
Ridderkerk-Bolnes	48%	3%	49%
Ridderkerk-Centrum	41%	4%	55%
Ridderkerk-Drievliet	50%	1%	49%
Ridderkerk-Het Zand	85%	2%	12%
Ridderkerk-Oost	56%	3%	41%
Ridderkerk-Oostendam	74%	11%	15%
Ridderkerk-Rijsoord	75%	6%	19%
Ridderkerk-Slikkerveer	69%	4%	27%
Ridderkerk-West	37%	4%	59%

Van de totale woningvoorraad in Ridderkerk behoort 55% tot het koopsegment en 41% tot het huursegment.

Binnen het huursegment heeft Woonvisie een aandeel van 94%. Het resterende aandeel (4%) van de voorraad wordt gerekend tot de categorie "overig". Voor deze woningen geldt dat de eigenaar een natuurlijk persoon is, maar dat de woning op een ander naam staat geregistreerd. Ten opzichte van 2011 (52%) is het aandeel van het koopsegment licht toegenomen tot 55% en is het aandeel "overig" en "huur" beperkt afgenomen.

Samenstelling naar woningtype

Zoals onderstaande tabel laat zien, bestaat 57% van de voorraad in de gemeente Ridderkerk uit grondgebonden woningen en 43% uit meergezinswoningen en appartementen. Ten opzichte van 2011 (41%) is het aandeel meergezinswoningen/appartementen licht toegenomen ten koste van het aandeel tussenwoningen.

Tabel: Samenstelling voorraad naar woningtype, 2014 - Bron: Experian

Woningtype	Vrijstaande woning	Twee onder-een-kap woning	Hoekwoning	Tussen- of geschakelde woning	Appartement	Totaal
Nederland	14%	13%	13%	27%	33%	7.450.855
Zuid-Holland	5%	5%	11%	28%	51%	1.619.716
Gemeente Ridderkerk	5%	8%	13%	30%	44%	20.650
Ridderkerk-Bolnes	2%	4%	12%	28%	54%	3.562
Ridderkerk-Centrum	4%	4%	7%	17%	68%	3.076
Ridderkerk-Drievliet	2%	6%	22%	50%	20%	3.469
Ridderkerk-Het Zand	3%	8%	14%	37%	38%	1.170
Ridderkerk-Oost	3%	6%	10%	31%	51%	2.343
Ridderkerk-Oostendam	31%	32%	16%	21%	1%	307
Ridderkerk-Rijsoord	30%	22%	16%	26%	6%	1.189
Ridderkerk-Slikkerveer	6%	13%	16%	25%	39%	3.928
Ridderkerk-West	2%	1%	7%	31%	59%	1.606

De wijken in Ridderkerk laten ten opzichte van de gemeentelijke aandelen naar type onderling nogal wat verschillen zien.

In de meer "stedelijke" wijken zoals Ridderkerk Centrum, Ridderkerk West en Ridderkerk Oost is het aandeel meergezinswoningen/appartementen aanzienlijk groter dan in de overige wijken en ligt het aandeel grondgebonden woningen bijgevolg ook lager. Dit zijn ook de wijken waar het aandeel huurwoningen het grootst is.

In de "buitenwijken" is het aandeel gestapelde meergezinswoningen en appartementen gering en ligt het accent meer op grondgebonden woningen. Dat geldt met name voor Oostendam, Rijsoord, Drievliet en Het Zand. De wijken Oostendam en Rijsoord hebben bovendien een groot aandeel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

Ook hier geldt dat de verschillen in voorraadsamenstelling zijn terug te voeren tot de verschillen in sociaal economische positie en inkomenssituatie van de huishoudens in deze wijken.

Waardeontwikkeling voorraad

De waardeontwikkeling binnen de woningvoorraad heeft de afgelopen jaren sterk onder druk gestaan als gevolg van de economische recessie en de stagnatie binnen de woningmarkt, in het bijzonder binnen het koopsegment.

Een indicatie daarvoor vormt het verloop van de gemiddelde woningwaarde op basis van de WOZ. Deze is in de volgende tabel opgenomen voor de periode 2009 t/m 2013.

Tabel: WOZ waarde woningen, 2009 t/m 2013 - Bron: CBS

Perioden	Gemiddelde woningwaarde			Verloop t.o.v. voorgaand jaar		
	Nederland	Zuid-Holland	Ridderkerk	Nederland	Zuid-Holland	Ridderkerk
2009	241.000	224.000	222.000			
2010	242.000	226.000	216.000	0,4%	0,9%	-2,7%
2011	236.000	221.000	210.000	-2,5%	-2,2%	-2,8%
2012	232.000	218.000	210.000	-1,7%	-1,4%	0%
2013	223.000	209.000	203.000	-3,9%	-4,1%	-3,3%

De gemiddelde WOZ-waarde in Ridderkerk bedroeg in 2013 € 203.000. Ten opzichte van 2009 (€ 222.000) is er in de tussentijdse periode sprake geweest van een aanzienlijke waardedaling van in totaal € 19.000, oftewel 8,6%. Die waardedaling is zowel in euro's als procentueel groter geweest dan in vergelijking met Nederland en de provincie Zuid-Holland. De verwachting is, dat – nu er weer tekenen zijn van economisch herstel en ook de woningmarkt tekenen van herstel laat zien – de waardedaling zich niet verder zal doorzetten.

Wonen en zorg

Uit de demografische prognose blijkt, dat – als gevolg van de stijgende levensverwachting de vergrijzing van de bevolking vooral tot uitdrukking komt in de verdere groei van het aantal 75 jarigen en ouder. Aannemelijk is, dat juist binnen deze leeftijdscohorten een toenemende behoefte zal ontstaan aan welzijn- en zorgvoorzieningen. Afgezien van het feit, dat ook deze ouderen in principe zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, vertaalde een dergelijke behoefte zich in het verleden – afhankelijk van de functiebeperking – veelal in een vraag naar een verblijf in een zorg- of verpleegcentrum. Omdat dit bij ongewijzigd beleid tot een explosieve toename van de zorguitgaven zou leiden, heeft het kabinet – ter beperking van die uitgaven – besloten om de zorg uit de lichtere zorgzwaartepakketten (ZZP) voor nieuwe cliënten in de eigen zelfstandige woonsituatie te laten plaatsvinden. Vanaf 1 januari 2014 geldt dit voor nieuwe cliënten met een ZZP VV (verpleging en verzorging) 1 t/m 3.

De consequentie van dit besluit is, dat de intramurale verzorgingscapaciteit zal afnemen en dat nieuwe cliënten met genoemde indicatie niet meer in aanmerking komen voor opname in een zorg- of verpleeginstelling. Omdat de zorgzwaarte eisen de komende jaren nog verder zullen worden aangescherpt, heeft dat tot gevolg dat een toenemend aantal ouderen in de toekomst langer zelfstandig zal moeten blijven wonen. Dat is niet per se de huidige woning. Het kan ook een zelfstandig zorgappartement of -woning zijn. Voor het grootste deel komt de beweging naar wonen met zorg terecht in de bestaande woningvoorraad. Het gevolg daarvan zal een groeiende vraag zijn naar aanpassingen van woningen gericht op comfort en – bij een toenemende zorgvraag – ook op zorg aan huis. Dit kan niet alleen door nieuwbouw opgevangen worden, maar zal vooral ook in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd moeten worden. Dat stelt eisen aan de geschiktheid en zorgtoegankelijkheid van die voorraad.

De aanstaande invoering van de Wmo per 1 januari 2015, waarin de gemeenten een groot deel van de organisatie en bekostiging van zorgtaken gaan overnemen, zal een nadere afstemming tussen de gemeente Ridderkerk en Woonvisie noodzakelijk maken. Met name met betrekking tot het (toekomstig) aanbod van geschikte en zorgtoegankelijke woningen.

Voorgaande ontwikkelingen even buiten beschouwing latend, is in Ridderkerk het volgende aanbod verzorgings- en verpleeghuisplaatsen en in- en aanleunwoningen beschikbaar:

	Aantal verzorgingsplaatsen	Aanleunwoningen	Inleunwoningen	Verpleeghuisplaatsen	Totaal
West	65	106		47	218
Drievliet	86	75		28	189
Het Zand		25	24	62	111
Totaal	151	206	24	137	518

Bij het aantal verpleeghuisplaatsen zijn niet de 173 plaatsen in verpleeghuis Salem meegeteld, omdat dit een voorziening met een bovenregionale functie is. Een deel van deze plaatsen is echter wel beschikbaar voor inwoners uit Ridderkerk.

Portefeuillesamenstelling Woonvisie

Woonvisie heeft met 8.057 woningen 94% van de huurvoorraad in de gemeente Ridderkerk in eigendom. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de portefeuillesamenstelling van Woonvisie onderverdeeld naar wijk, woningtype en huurklasse.

Tabel: Portefeuillesamenstelling Woonvisie 2014 - Bron: Woonvisie

Wijk	Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Centrum	egw	70	147	49	0	266
	mgw met lift	18	28	5	103	154
	mgw zonder lift	372	779	0	0	1.151
West	egw	0	61	323	23	407
	mgw met lift	0	417	62	75	554
Oost	egw	2	321	148	4	475
	mgw met lift	41	269	26	3	339
	mgw zonder lift	3	46	0	0	49
Slikkerveer	egw	0	261	24	11	296
	mgw met lift	26	230	49	16	321
	mgw zonder lift	75	321	0	0	396
Bolnes	egw	0	330	74	30	434
	mgw met lift	43	827	55	22	947
	mgw zonder lift	131	147	1	0	279
Drievliet	egw	0	521	443	37	1.001
	mgw met lift	1	365	43	0	409
	mgw zonder lift	0	229	17	0	246
Het Zand	mgw met lift	0	71	1	0	72
	mgw zonder lift	0	41	4	0	45
Rijsoord	egw	15	73	0	0	88
	mgw met lift	0	28	0	0	28
	mgw zonder lift	33	23	1	0	57
Oostendam	egw	2	41	0	0	43
Totaal		832	5.576	1.325	324	8.057

Binnen deze portefeuillesamenstelling zijn 1.002 woningen specifiek gelabeld voor senioren (55 jaar en ouder). De volgende tabel geeft daarvan een overzicht.

Tabel: Aanbod seniorenwoningen Woonvisie 2014 - Bron: Woonvisie

Wijk	Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Centrum	55+	46	18	7	56	127
West	55+	0	52	36	54	142
Oost	55+	9	18	0	0	27
Slikkerveer	55+	3	153	39	8	203
Bolnes	55+	13	307	1	0	321
Drievliet	55+	0	112	0	0	112
Het Zand	55+	0	25	0	0	25
Rijsoord	55+	0	45	0	0	45
Oostendam	55+					0
Totaal		71	730	83	118	1.002

Deze portefeuillesamenstelling vormt het referentiekader aan de hand waarvan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling binnen de huursector in Ridderkerk afgezet zal worden.

Omvang doelgroep

Om te kunnen bepalen hoe groot de kernvoorraad in Ridderkerk moet zijn, is inzicht nodig in de omvang van het aantal huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort. Voor beide begrippen is de toepassing van de EU beschikking leidend. In de context van deze beschikking behoren alle sociale huurwoningen met een huurprijs \leq € 699,00 (liberalisatiegrens) tot de kernvoorraad en worden alle huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen \leq € 34.678,00 tot de primaire doelgroep gerekend.

Genoemde bedragen gelden als normbedragen voor 2014. Op dit moment is echter onduidelijk hoe deze normbedragen voor de komende jaren zullen worden vastgesteld. In de laatst bekende kabinetsplannen is het voornemen uitgesproken om de liberalisatiegrens voor een aantal jaren op het niveau van 2014 te bevriezen. Tegelijkertijd wil men de inkomensgrens voor de primaire doelgroep voor een aantal jaren verruimen naar € 38.000,00. Met name de verhoging van de inkomensgrens heeft consequenties voor het bepalen van de omvang van de primaire doelgroep. Omdat nog niet duidelijk is van welk inkomenscriterium de komende jaren zal worden uitgegaan, is de omvang van de primaire doelgroep in de hiernavolgende berekeningen uitgewerkt zowel op basis van de huidige grens van € 34.678,00 als op basis van de inkomensgrens van € 38.000,00.

De omvang van de primaire doelgroep is uiteraard niet alleen afhankelijk van de gehanteerde inkomensgrenzen, maar staat – voor wat betreft de inkomensontwikkeling – vooral ook onder invloed van de economische groei. Naarmate het economisch klimaat gunstiger is, heeft dat positievere effecten op de inkomenssituatie en zal dat mogelijk leiden tot een afname van de primaire doelgroep. Is er sprake van een ongunstig sociaal klimaat, dan zal het omgekeerde het geval zijn. Rekening houdend met de huidige economische omstandigheden gaan we echter uit van een 0-scenario voor de economische groei voor de middellange termijn. Dat impliceert, dat de huidige inkomenssituatie van huishoudens als stabiel wordt verondersteld en als zodanig geen invloed heeft op de omvang van de primaire doelgroep (de hierboven genoemde inkomenscriteria even buiten beschouwing latend). Voor de berekening van de omvang van de primaire doelgroep heeft de volgende tabel als basis gediend.

Tabel: *Inkomen per type huishouden totaal, 2013 - Bron: Experian*

Samenstelling huishoudens Ridderkerk	\leq € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	275	80	44	25	13	437
1 en 2 persoonshuishoudens onder 55 jaar	1.206	1.014	1.055	760	1.063	5.098
3 en meer persoonshuishoudens onder 55 jaar	111	453	485	950	2.550	4.549
3 en meer persoonshuishoudens 55 jaar en ouder	69	148	86	243	685	1.231
1 en 2 persoonshuishoudens 55 t/m 64 jaar	453	473	524	390	879	2.719
1 en 2 persoonshuishoudens 65 t/m 74 jaar	742	938	593	416	559	3.248
1 en 2 persoonshuishoudens 75 jaar en ouder	1.155	970	421	319	308	3.173
Totaal	4.011	4.076	3.208	3.103	6.057	20.455

Omdat de inkomensgrenzen uit de vorige tabel niet corresponderen met de huidige inkomensgrens van de EU beschikking en met het inkomenscriterium van € 38.000,00 is daarop een herberekening uitgevoerd.

Voor het bepalen van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep met een gezamenlijk huishoudinkomen \leq € 34.678,00 is uitgegaan van het aantal huishoudens in de inkomenskolom tot € 26.000 en een evenredig deel van de huishoudens in de inkomenskolom $>$ 26.000,00 en $<$ € 39.000,00. Voor het bepalen van het aantal huishoudens in de primaire doelgroep met een gezamenlijk huishoudinkomen \leq € 38.000,00 is dezelfde systematiek gevolgd. Dit resulteert in de volgende aantallen per huishoudencategorie en inkomensklasse:

Tabel: Omvang primaire doelgroep – bron: Experian, bewerkt door ALIAS Vastgoed

Gemeente Ridderkerk	Primaire doelgroep \leq € 34.678,00 (EU)	Primaire doelgroep \leq € 38.000,00
1 en 2 persoonshuishoudens <25 jaar	328	349
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	1.883	2.142
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	414	529
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	168	206
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	769	890
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	1.369	1.608
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75 jaar	1.803	2.050
Totaal	6.734	7.774

Op basis van de inkomensgrens uit de EU beschikking bedraagt de totale omvang van de primaire doelgroep 6.734 huishoudens. Zou deze inkomensgrens worden verruimd naar € 38.000,00 dan neemt de primaire doelgroep met ruim 1.000 huishoudens toe tot 7.774.

De omvang van de primaire doelgroep staat echter niet gelijk aan wat voor de daartoe behorende huishoudens aan kernvoorraad beschikbaar moet zijn. Want niet al deze huishoudens huren of willen gaan huren. Een deel van hen heeft vanuit het verleden een eigen woning gekocht of huurt op een andere wijze buiten het aanbod van de sociale huursector.

Onder de huidige economische omstandigheden en rekening houdend met de aangescherpte financieringsvoorwaarden voor de aankoop van een eigen woning is het wat lastig om de huur- en koop oriëntatie van huishoudens uit de primaire doelgroep in te schatten. Het lijkt aannemelijk, dat als gevolg van de minder gunstige economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, de onzekerheid over het inkomensperspectief en over de feitelijke bestedingsmogelijkheden de huuroriëntatie eerder toe- dan afgenomen is; voor de koop oriëntatie geldt min of meer de omgekeerde situatie.

Verder laat de huur- en kooporiëntatie nogal wat verschillen zien tussen de diverse huishoudcategorieën. In zijn algemeenheid geldt, dat huishoudens in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder overwegend een huuroriëntatie hebben, terwijl de meer persoonshuishoudens en de tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar doorgaans een sterkere kooporiëntatie hebben. Deze kooporiëntatie houdt overigens niet in, dat er ook daadwerkelijk gekocht is of wordt. Dat blijft uiteraard afhankelijk van de beschikbare inkomens- en vermogenspositie van deze huishoudens.

Rekening houdend met voorgaande overwegingen wordt vooralsnog (uitgaande van de middellange termijn) aangenomen, dat gemiddeld 75% tot 80% van de huishoudens uit de primaire doelgroep huurt of gaat huren.

Wordt uitgegaan van de omvang van de primaire doelgroep binnen de inkomensnorm van € 34.678,00 dan betekent dit, dat tussen de 5.050 en 5.400 huishoudens een beroep zal doen op een woning uit de kernvoorraad. (Deze aantallen komen nagenoeg overeen met de berekening in de woningmarktverkenning 2011).

Onder toepassing van de inkomensnorm van € 38.000,00 zal dat aantal huishoudens toenemen tot tussen de 5.830 en 6.220.

De EU beschikking is duidelijk waar het gaat om de afbakening van de primaire doelgroep. Maar sinds de inwerkingtreding heeft deze beschikking vanuit de sector, de samenleving en de politiek veel kritiek opgeleverd met name met betrekking tot de woningmarktpositie van huishoudens met een gezamenlijk huishoudinkomen tussen de toegepaste EU norm en € 44.000. Ook wel aangeduid als secundaire doelgroep.

Een deel van deze huishoudens heeft op grond van hun inkomenssituatie tot het moment van inwerkingtreding van de EU beschikking een beroep gedaan op de sociale huursector. Dit aandeel werd landelijk ingeschat op circa 30%. Als gevolg van de EU beschikking komen deze huishoudens niet meer voor een huurwoning onder de liberalisatiegrens in aanmerking (buiten de uitzonderingsmarge van 10%) en zijn aangewezen op het huursegment boven de liberalisatiegrens of op de koopsector.

In brede kring wordt onderkend, dat het voor deze huishoudens gezien hun inkomenssituatie nauwelijks mogelijk is om in hun huisvesting te voorzien in het duurdere huursegment of in de koopsector. Gevreesd wordt dat deze huishoudens volkshuisvestelijk gezien tussen wal en schip dreigen te raken en in een kwetsbare positie terecht komen. Dat is ook de belangrijkste reden om te pleiten voor de eerdere genoemde (tijdelijke) verruiming van de EU inkomensgrens naar € 38.000,00.

Nog afgezien van de vraag welke concrete maatregelen er uiteindelijk op dit punt worden genomen, blijft aandacht voor de huisvesting van deze huishoudens nadrukkelijk gewenst. Het aantal huishoudens dat tot de secundaire doelgroep behoort, kan volgens dezelfde systematiek worden berekend als voor de primaire doelgroep heeft plaatsgevonden.

De inkomensgrenzen voor de secundaire doelgroep zijn daarbij bepaald op € 34.678,00 (EU normering) en € 44.000,00 respectievelijk op € 38.000,00 en € 44.000,00. Dit resulteert in de volgende aantallen per huishoudencategorie:

Tabel: Omvang "secundaire" doelgroep – bron: Experian, bewerkt door ALIAS Vastgoed

Gemeente Ridderkerk	Secundaire doelgroep € 34.678 - € 44.000	Secundaire doelgroep € 38.000 - € 44.000
1 en 2 persoonshuishoudens < 25 jaar	43	22
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	714	455
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	323	208
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	80	42
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	344	223
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	523	284
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	472	225
Totaal	2.499	1.459

Uitgaande van de inkomensgrenzen tussen de € 34.678,00 en € 44.000,00 behoren 2.499 huishouden tot de secundaire doelgroep.

Wanneer de inkomensgrens voor de primaire doelgroep wordt verruimd van € 34.678,00 naar € 38.000,00 dan gaat een deel van de huishoudens uit die secundaire doelgroep behoren tot de primaire doelgroep. Bijgevolg neemt dan de omvang van de secundaire doelgroep af met ruim 1.000 huishoudens tot 1.459.

Wanneer vastgehouden wordt aan de schatting, dat circa 30% van de huishoudens uit de secundaire doelgroep tot het moment van inwerkingtreding van de EU beschikking een beroep deed op de sociale huursector, dan zijn dat – bij toepassing van de inkomensgrenzen tussen de € 34.678,00 en € 44.000,00 – zo'n 750 huishoudens. Dat aantal neemt af tot 440 huishoudens bij eerder genoemde verruiming van de inkomensgrens.

Kwantitatieve match vraag en aanbod

Hoe verhoudt de berekende woningvraag vanuit de primaire doelgroep zich tot het beschikbare aanbod van Woonvisie? Uitgaande van de tabel, waarin de samenstelling van de portefeuille van Woonvisie is opgenomen, worden de woningen die binnen de huurklassen goedkoop, betaalbaar en middelduur vallen gemakshalve tot de kernvoorraad (onder de liberalisatiegrens) gerekend. Dat zijn in totaal 7.733 woningen.

Dat aanbod is ruimschoots toereikend om in de woningvraag (sociale huur) van huishoudens uit de primaire doelgroep in de gemeente Ridderkerk te voorzien, ongeacht de inkomensnorm die voor afbakening van de primaire doelgroep wordt gehanteerd. Binnen dat aanbod is zelfs voldoende ruimte om – ware de EU beschikking niet van toepassing – tegemoet te komen aan de woningvraag van huishoudens uit de secundaire doelgroep.

In de veronderstelling dat er binnen de gemeente Ridderkerk geen sprake is van structurele leegstand in het sociale huursegment, kan deze over dimensionering van het aanbod sociale huurwoningen in verhouding tot de vraag erop duiden, dat er sprake is van:

- een aanzienlijke scheefheid in de bewoning van dit woningbestand;
- een aanzienlijke instroom van woningzoekenden uit de regio.

Concrete cijfers over scheefheid zijn er niet. Een indicatie voor de omvang van de instroom van woningzoekenden van buiten de regio vormt het gegeven, dat de afgelopen jaren gemiddeld 30% van de woningen is toegewezen aan huishoudens van buiten Ridderkerk, in het bijzonder vanuit Rotterdam.

Kort samengevat kan worden geconcludeerd, dat het beschikbare kwantitatieve aanbod binnen de kernvoorraad meer dan voldoende groot is om de vraag vanuit de primaire doelgroep in de gemeente Ridderkerk op te vangen.

Hoe ligt deze situatie voor de secundaire doelgroep, ervan uitgaande dat betreffende huishoudens voor een huurwoning in hoofdzaak zijn aangewezen op het aanbod boven de liberalisatiegrens van € 699,00?

Dat aanbod omvat binnen de portefeuille van Woonvisie 324 woningen. Afgezet tegen de potentiële vraag van deze doelgroep, die – afhankelijk van de gehanteerde inkomensgrenzen – varieert van 440 tot 750 woningen, resulteert een tekort van tussen de 120 en 430 woningen. Afhangelijk van wat er binnen de categorie “overige” woningen in Ridderkerk (in totaal 726) aan duurder huuraanbod beschikbaar is, kan dat tekort echter lager uitvallen.

De vraag is echter of en in hoeverre er voor Woonvisie een rol en verantwoordelijkheid ligt om in te spelen op deze tekortsituatie. In het kader van de discussie rond de aanstaande Herzieningswet wordt ervan uitgegaan, dat met name de commerciële partijen geacht worden hierin een taak op te pakken.

Voor woningcorporaties geldt na invoering van de Herzieningswet de verplichting om hun activiteiten juridisch te scheiden in een DAEB segment (sociale activiteiten) en een niet DAEB segment (commerciële activiteiten) en daarvoor afzonderlijke entiteiten op te richten. Corporaties wordt dus wel de mogelijkheid geboden om activiteiten binnen het niet DAEB segment op te pakken, maar dat is wel aan voorwaarden verbonden, met name op het vlak van de financiering van die activiteiten. Gezien die voorwaarden (onder andere het aantrekken van leningen op de vrije markt zonder WSW borging), moet de vraag gesteld worden of dat voor Woonvisie interessant, haalbaar en verantwoord is. Die vraag is uiteraard ter beantwoording aan Woonvisie zelf.

Buiten deze afweging moet de vraag gesteld worden of uitbreiding van het huuraanbod in het dure segment zinvol en verantwoord is. Ridderkerk kent geen wooncultuur van dure huur en de vraagpotentie en acceptatiebereidheid voor dergelijke woningen is relatief gering. Deze vraag zal in theorie vooral afkomstig zijn van huishoudens met een inkomen van minimaal anderhalf modaal. Maar met een degelijk inkomensplaatje zullen deze huishoudens doorgaans eerder opteren voor een koopwoning.

Voor zover Woonvisie binnen haar DAEB activiteiten een rol wil spelen in de huisvesting van de secundaire doelgroep, zal dat vooral gezocht moeten worden in de benutting van de 10% marge, die de EU beschikking biedt, en de verkoop van sociale huurwoningen.

Kwalitatieve match vraag en aanbod

In hoeverre voorziet het woningaanbod van Woonvisie in kwalitatief opzicht (samenstelling naar type en huurprijs) in de veronderstelde vraag vanuit de primaire doelgroep? Met betrekking tot de inschatting van die vraag is een aantal aannames gedaan, die hieronder kort worden toegelicht. (De berekeningen zijn alleen uitgevoerd voor de primaire doelgroep binnen de huidige EU inkomensgrenzen).

Ervan uitgegaan wordt, dat (75% van) de een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar, de drie- en meer persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën en (50% van) de een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 65 en 75 jaar voorkeur zullen hebben voor een eengezinswoning. Op basis van deze aannames zou dat resulteren in een totale vraag van circa 3.500 eengezinswoningen. Rekening houdend met het feit dat een deel van deze huishoudens niet huurt of wil huren, zal die vraag waarschijnlijk kleiner zijn en schommelen tussen de 3.000 en 3.250 eengezinswoningen.

Tegenover die vraag staat een aanbod van 2.945 eengezinswoningen in de huurprijsklassen tot en met middelduur, wat resulteert in een tekort van tussen de 50 en 300. Worden de komende jaren woningen aan dit aanbod onttrokken als gevolg van sloop of verkoop zonder aanvullende nieuwbouw, dan loopt dat tekort verder op.

Verder wordt ervan uitgegaan dat de jongere een- en tweepersoonshuishoudens, vooral in de startsituatie van hun wooncarrière, in eerste instantie aangewezen zijn op het huisvestingsaanbod in de gestapelde sfeer (zonder lift). Deze vraag ingeschat tussen de 300 en 600 woningen (hierin is rekening gehouden met de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens de komende jaren). Tegenover die vraag staat een aanbod van ruim 2.200 meergezinswoningen zonder lift, wat resulteert in een forse overschotsituatie.

Tot slot wordt ervan uitgegaan, dat 50% van de een- en tweepersoonshuishoudens tussen de 65 en 75 jaar en de een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 75 jaar vooral een beroep zullen doen op passende ouderenhuisvesting (meergezinswoningen met lift of seniorenwoningen). Die vraag zal dan circa 2.600 groot zijn.

Daar staat nagenoeg een gelijk aanbod tegenover. Dat aanbod is echter niet getoetst aan criteria van geschiktheid, bereikbaarheid en toegankelijk ten behoeve van genoemde doelgroep. Een dergelijke toetsing kan uitwijzen, dat een deel van dat aanbod niet geschikt is. In dat geval is er sprake van een tekort.

Binnen dit segment zijn 884 woningen (in de huurprijsklassen tot en met middelduur) gelabeld als specifieke “55+” woning. Wanneer dit aanbod wordt afgezet tegen het aantal huishoudens dat hiervoor met name in aanmerking zal willen komen i.c. de een- en tweepersoonshuishoudens boven de 75 jaar (1.800) dan is er sprake van een fors tekort.

Kwantitatieve en kwalitatieve match versus planontwikkeling Woonvisie

Hoewel de uitkomsten uit de twee voorafgaande paragrafen voor een belangrijk deel zijn gebaseerd op een rekenkundige benadering, wijzen ze op een discrepantie in de vraag-/aanbodverhouding binnen het sociale huursegment In Ridderkerk: in kwantitatief te ruim bemeten en in kwalitatief opzicht een onvoldoende afspiegeling van de huidige en toekomstige huishoudenontwikkeling en de daarmee samenhangende kwalitatieve woningvraag.

In hoeverre wordt door Woonvisie op deze discrepantie ingespeeld? Aan de hand van het overzicht van de voorgenomen planontwikkeling tot 2025 (waarvan een deel van de plannen echter nog onder voorbehoud is) kan worden afgeleid, dat er een stevige aanzet wordt gemaakt om de vraag-/aanbodverhouding meer in evenwicht te brengen.

In kwantitatief opzicht leidt de voorgenomen sloop van 866 woningen minus de nieuwbouw van 397 woningen, tot een reductie van de portefeuilleomvang met bijna 500 woningen en wordt het aanbodoverschot met bijna 25% teruggebracht.

Ook in kwalitatief opzicht zal er een aanzienlijke verschuiving plaatsvinden. In de komende 10 jaar is de sloop van 683 meergezinswoningen zonder lift voorzien en worden daarvoor 283 meergezinswoningen met lift teruggebouwd. Verder zijn er plannen om 395 meergezinswoningen zonder lift door middel van een hoog niveau renovatie te transformeren naar meergezinswoningen met lift. Wanneer deze plannen definitief doorgaan, wordt het aanbod meergezinswoningen zonder lift met bijna 1.100 gereduceerd, waardoor het ruime overschot in dit segment fors wordt teruggebracht. Door de voorgenomen transformatie naar en nieuwbouw van meergezinswoningen met lift wordt – onder voorwaarde dat deze woningen in belangrijke mate “seniorenproof” zijn – tegelijkertijd ingespeeld op de toenemende vraag van ouderen vanaf 65 jaar. Het tekort in dit segment, waarvan in de vorige paragraaf melding is gemaakt, kan daardoor voor een belangrijk deel worden ingelopen.

Aandachtspunt in het geheel blijft nog de vraag-/aanbodverhouding in het segment eengezinswoningen. Per saldo (sloop minus nieuwbouw) leiden de voorgenomen plannen tot 2025 tot een reductie van het aantal eengezinswoningen met 69. Het eerder geconstateerde tekort in dit segment loop daardoor verder op.

Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen uit de voorafgaande hoofdstukken kort samengevat:

1. De afname van de bevolking, waarvan een aantal jaren geleden nog sprake was, slaat vanaf 2014 om in een geleidelijke toename. In 2030 wordt ten opzichte van 2014 een totale bevolkingsgroei geprognosticeerd van circa 1.043 personen (2,3%). In de bevolkingsprognose is geen rekening gehouden met de effecten van de migratiestromen. Deze laten vanaf 2008 een positief saldo zien. Afhankelijk van de migratieontwikkeling de komende jaren kan dat van invloed zijn op de ontwikkeling van de bevolkingsomvang.
2. De samenstelling van de bevolking zal tussen 2014 en 2030 een verandering ondergaan. Het proces van ontgroening komt min of meer tot stilstand, terwijl met name de vergrijzing zich doorzet. De vergrijzing van de bevolking komt vooral tot uitdrukking in de verdere groei van het aantal 75 jarigen en ouder met een percentage van 42. In de ontwikkeling tot 2030 zien we in de bevolkingspiramide met name de top breder worden.
3. De gemiddelde huishoudgrootte is de afgelopen jaren onder invloed van de gezinsverdunding verder afgenomen van 2,22 in 2011 naar 2,18 in 2014. Hoewel dit proces als gevolg van de instroom van gezinshuishoudens in Ridderkerk wat lijkt te zijn afgevlakt, is de verwachting dat de gezinsverdunding de komende jaren verder zal doorzetten. Dit met name onder invloed van de vergrijzing, waardoor het aantal eenpersoonshuishoudens zal gaan toenemen.
4. De totale woningvoorraad in de gemeente Ridderkerk is de afgelopen jaren nagenoeg constant gebleven. Qua samenstelling bestaat deze voorraad voor 55% uit koopwoningen en voor 41% uit huurwoningen. De resterende 4% van de voorraad heeft een natuurlijk persoon als eigenaar, maar staat op een andere naam geregistreerd.
5. De woningportefeuille (8.057) van Woonvisie omvat een aandeel van 39% in de totale woningvoorraad van Ridderkerk en bestaat voor 37,4% uit eengezinswoningen, 35,1% uit meergezinswoningen met lift en voor 27,5% uit meergezinswoningen zonder lift.
6. 96% van de woningportefeuille van Woonvisie (7.733 woningen) valt qua huurprijs in het segment tot en met middelduur. Binnen dit segment behoort 10,3% tot het goedkope bezit, 69,2% tot het betaalbare bezit en 16,4% tot het middel dure bezit. 4% valt binnen het segment "duur".
7. Van de totale woningportefeuille zijn 1.002 woningen (12,4%) gelabeld voor senioren van 55 jaar en ouder.
8. Wanneer wordt uitgegaan van de EU inkomensgrens van € 34,678,00 omvat de primaire doelgroep 6.734 huishoudens. Bij toepassing van een inkomensgrens van € 38.000,00 neemt deze doelgroep toe tot 7.774 huishoudens. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat tussen de 75% en 80% van deze huishoudens een beroep doet op het sociale huursegment, dan varieert dat aantal tussen de 5.050 en 6.220 huishoudens.
9. Afhankelijk van de gehanteerde inkomensgrenzen varieert de secundaire doelgroep qua aantal tussen de 1.459 en 2.499 huishoudens. Ervan uitgaande dat 30% van deze huishoudens een beroep zou willen doen op het sociale huursegment, dan varieert dat aantal tussen de 440 en 750 huishoudens.

10. Van de primaire doelgroep behoort 47% (3.172) tot de categorie één- en tweepersoons-huishoudens ouder dan 65 jaar. Dat aantal huishoudens neemt bij een verruiming van de EU inkomensgrens naar € 38.000,00 toe tot 3.658. Binnen de secundaire doelgroep bedraagt het aantal één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar 995 (39,8%). Bij de verruiming van de EU inkomensgrens neemt dat aantal af tot 510 (34,8%).

Op grond van de diverse bevindingen, die betrekking hebben op dan wel van invloed zijn op de vraag-/aanbodverhoudingen binnen het sociale huursegment, kunnen de volgende algemene conclusies worden getrokken:

1. De woningportefeuille van Woonvisie in het huursegment tot en met middelduur (7.733 woningen) is meer dan voldoende groot om in de kwantitatieve vraag vanuit de primaire doelgroep te kunnen voorzien. Daarbinnen zou – ware de EU beschikking niet van toepassing – zelfs de volledige vraag vanuit de secundaire doelgroep kunnen worden opgevangen.
2. De spreiding van het aanbod over de deelsegmenten “goedkoop, betaalbaar en middelduur” lijkt voldoende tegemoet te komen aan de veronderstelde inkomensverhoudingen (gerelateerd aan de verschillende huishoudentypen) binnen de primaire doelgroep.
3. Het aanbod van Woonvisie in het dure segment (324 woningen) is onvoldoende groot ten opzichte van de veronderstelde huuroriëntatie van de secundaire doelgroep (440 tot 750 huishoudens). Of hier sprake is van een feitelijke tekortsituatie, is afhankelijk van de omvang van het overige (duurdere) huuraanbod in Ridderkerk. Over dat aanbod zijn echter geen gegevens bekend.
4. De samenstelling van de woningportefeuille van Woonvisie sluit op dit moment onvoldoende aan op de verwachte kwalitatieve vraag. Daarbij gelden de volgende aandachtspunten:
 - In het segment eengezinswoningen is het aanbod onvoldoende groot en wordt het tekort ten opzichte van de vraag ingeschat tussen de 50 en 300 woningen.
 - In het segment meergezinswoningen zonder lift is er met een aanbod van 2.200 woningen sprake van een fors overschot ten opzichte van een verwachte vraag van maximaal 600 woningen.
 - Het beschikbare aanbod voor senioren (vooralsnog uitgaande van de huishoudens vanaf 65 jaar) is ontoereikend om in hun vraag te kunnen voorzien. Tegenover een vraag van 2.600 woningen staat weliswaar een nagenoeg gelijk aanbod, maar is niet voldoende bekend of dit aanbod voldoende passend, bereikbaar en toegankelijk is voor deze specifieke doelgroep. Binnen dit aanbod zijn 884 woningen (in het huursegment tot en met middelduur) gelabeld voor senioren (55+). Dit aanbod laat een fors tekort zien ten opzichte van de vraag van met name de huishoudens vanaf 75 jaar (1.800).
5. De (kwantitatieve en kwalitatieve) discrepantie in de vraag-/aanbodverhouding in het sociale huursegment vraagt om een aantal gerichte portefeuillemaatregelen. Met de voorgenomen planontwikkeling van Woonvisie, die een doorlooptijd heeft tot 2025, wordt daartoe een stevige aanzet gedaan. De combinatie van sloop, vervangende nieuwbouw en hoog niveau renovatie resulteren op termijn – onder voorbehoud van het definitief doorgang vinden van de diverse plannen – tot een terugdringing van het aanbodoverschot met circa 500 woningen. In kwalitatief opzicht wordt het aanbodoverschot in het segment meergezinswoningen zonder lift substantieel teruggedrongen, terwijl gelijktijdig het aanbod in het segment meergezinswoningen met lift wordt verruimd.

Wanneer die aanbodverruiming er ook toe leidt, dat deze woningen voldoende passend, bereikbaar en toegankelijk zijn voor senioren, wordt daarmee het tekort voor deze doelgroep in belangrijke mate ingelopen.

In de planontwikkeling blijft het segment eengezinswoningen nog wat onderbedeeld. Gezien het aanwezige tekort in dit segment zou een groter aandeel wenselijk zijn geweest. De huidige bekende plannen leiden echter tot een (zij het beperkte) afname van het aanbod eengezinswoningen.

6. De hiervoor genoemde planontwikkeling speelt zowel in omvang als qua samenstelling in belangrijke mate in op de actuele vraagontwikkeling vanuit de primaire doelgroep. De vraag is echter of in deze planontwikkeling een groter volume (additionele) nieuwbouw in het sociale huursegment moet worden opgenomen om de groei van het aantal huishouden tussen 2014 en 2030 op te vangen. Die groei is geprognoseerd op circa 900 huishoudens.

Uitgaande van de looptijd van de planontwikkeling (tot 2025) en rekening houdend met het gegeven dat het huidige sociale huuraanbod nog steeds een overmaat laat zien, lijkt op dat punt de nodige terughoudendheid op zijn plaats. Het is eerder aan te bevelen om de effecten van de diverse plannen op de vraag-/aanbodverhoudingen te blijven monitoren en in die plannen bij te sturen wanneer nodig of gewenst.

Bevolkingsontwikkeling

Per 1 januari bedraagt het totaal aantal inwoners van de gemeente Albrandswaard 25.078 personen (Bron: CBS). Ten opzichte van de 2010 is er sprake geweest van een toename van 409 inwoners (+ 1.7%).

Zoals dat voor de gemeente Ridderkerk is gedaan, zijn de prognosegegevens van CBS geactualiseerd door ALIAS Vastgoed. Deze prognose, waarin wordt uitgegaan van de natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) van de bevolking en een migratiesaldo 0, laat zien dat de bevolkingstoename van de gemeente Albrandswaard zich tot 2030 doorzet, maar tussen 2025 en 2030 wel wat afvlakt.

Ten opzichte van 2014 wordt de bevolkingstoename tot 2030 geprognosticeerd op 1.339 personen, wat neerkomt op een groei van 5,3%. In onderstaande tabel zijn de prognoseresultaten per leeftijdsklasse opgenomen.

Tabel: Ontwikkeling leeftijdsopbouw gemeente Albrandswaard 2014-2030 - Bron: CBS, geactualiseerd door ALIAS Vastgoed

Jaar	2014		2020		2025		2030	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
0-4	1.277	5%	1.317	5%	1.382	5%	1.400	5%
5-9	1.509	6%	1.307	5%	1.301	5%	1.383	5%
10-14	1.540	6%	1.460	6%	1.360	5%	1.301	5%
15-19	1.431	6%	1.502	6%	1.429	5%	1.324	5%
20-24	1.299	5%	1.252	5%	1.290	5%	1.199	5%
25-29	1.312	5%	1.371	5%	1.367	5%	1.353	5%
30-34	1.371	5%	1.425	6%	1.614	6%	1.532	6%
35-39	1.571	6%	1.517	6%	1.543	6%	1.675	6%
40-44	2.125	8%	1.568	6%	1.561	6%	1.548	6%
45-49	2.093	8%	1.975	8%	1.608	6%	1.550	6%
50-54	2.085	8%	2.084	8%	1.979	8%	1.599	6%
55-59	1.808	7%	2.070	8%	2.040	8%	1.907	7%
60-64	1.577	6%	1.814	7%	2.005	8%	1.988	8%
65-69	1.494	6%	1.517	6%	1.759	7%	1.898	7%
70-74	937	4%	1.476	6%	1.432	5%	1.630	6%
75-79	661	3%	895	3%	1.318	5%	1.273	5%
80-84	537	3%	575	2%	725	3%	1.084	4%
85-89	286	1%	348	1%	394	1%	501	2%
90-94	123	0%	135	1%	171	1%	203	1%
95+	41	0%	47	0%	67	0%	69	0%
	25.078	100%	25.655	100%	26.345	100%	26.417	100%

De bevolkingstoename van de gemeente Albrandswaard ligt nagenoeg gelijk aan die van de provincie Zuid Holland. De bevolking in de provincie zal tussen 2014 en 2030 eveneens met ruim 5% toenemen.

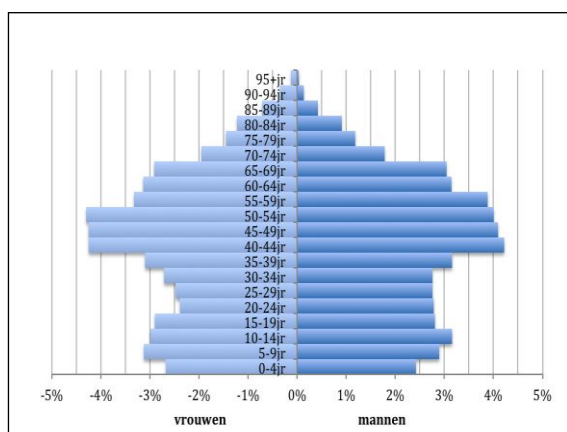
Uit het verloop van de omvang van de verschillende leeftijdscohorten blijkt nog niet van een substantiële ontgroening van de bevolking sprake, al neemt het aantal 0-19 jarigen tussen 2014 en 2030 wel wat af (300 personen).

Een opvallende ontwikkeling in het leeftijdsverloop, zoals dat ook in onderstaande bevolkingspiramide kan worden gezien, is de stevige afname (ruim 25%) van het aantal personen in de leeftijdscohorten van 40-54 jarigen. Tegelijkertijd neemt het aantal personen in de leeftijdscohorten van 60-84 jarigen met meer dan 50% toe, waarbij de relatief sterkste groei zich voltrekt in de leeftijdscohorten vanaf 70 jaar. Er is dus sprake van een aanzienlijke vergrijzing, die zich veel sneller voltrekt dan bijvoorbeeld in de gemeente Ridderkerk en de provincie Zuid Holland.

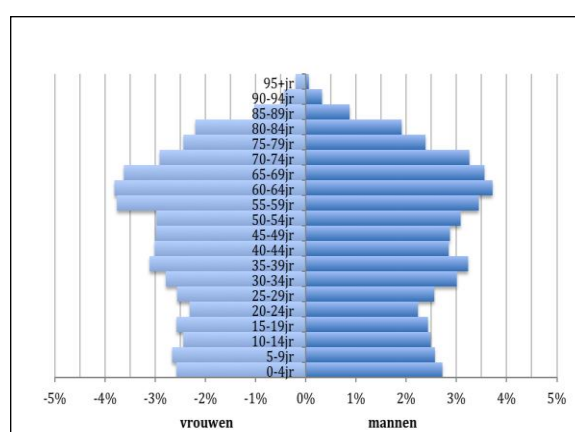
Onderstaande bevolkingspiramides vormen de grafische weergave van de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw in de gemeente Albrandswaard tussen 2014 en 2030. Ter vergelijking zijn die van de provincie Zuid Holland opgenomen. Uit die vergelijking is de sterke vergrijzings-tendens in de gemeente Albrandswaard ten opzichte van de provinciale leeftijdsontwikkeling goed af te lezen.

Grafiek: Bevolkingspiramide gemeente Albrandswaard en provincie Zuid Holland 2014 en 2030 - Bron: CBS

Gemeente Albrandswaard 2014

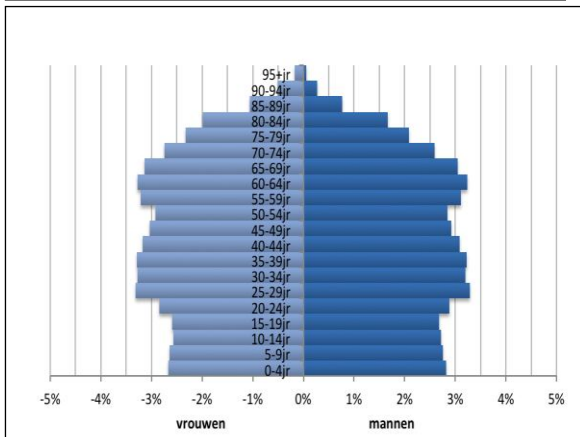
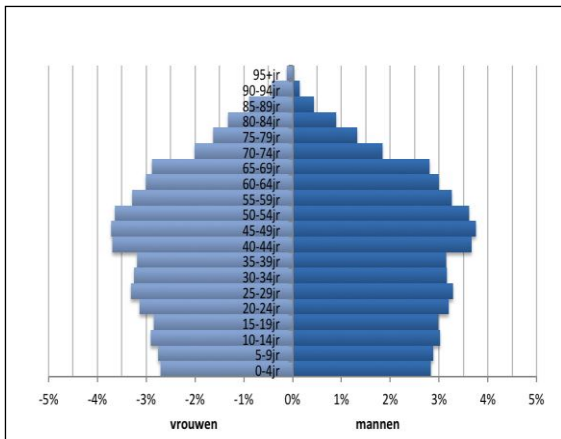


Gemeente Albrandswaard 2030



Zuid-Holland 2014

Zuid-Holland 2030



Migratie en verhuisbewegingen

De gemeente Albrandswaard heeft in de periode 2008 t/m 2011 een fors vestigingsoverschot gehad (er hebben zich in de gemeente meer personen van elders gevestigd dan er vanuit de gemeente naar elders vertrokken zijn), dat in 2012 is omgeslagen in een klein vertrekoverschot.

De volgende tabel laat de cijfers zien, waaruit vooral de piek in het vestigingsoverschot in 2009 opvalt.

Tabel: Migratieverloop gemeente Albrandswaard 2008-2012 - Bron: CBS

	Vestiging	Vertrek	Saldo
2008	1.362	978	384
2009	1.965	850	1.115
2010	1.297	907	390
2011	1.116	917	199
2012	972	999	-27

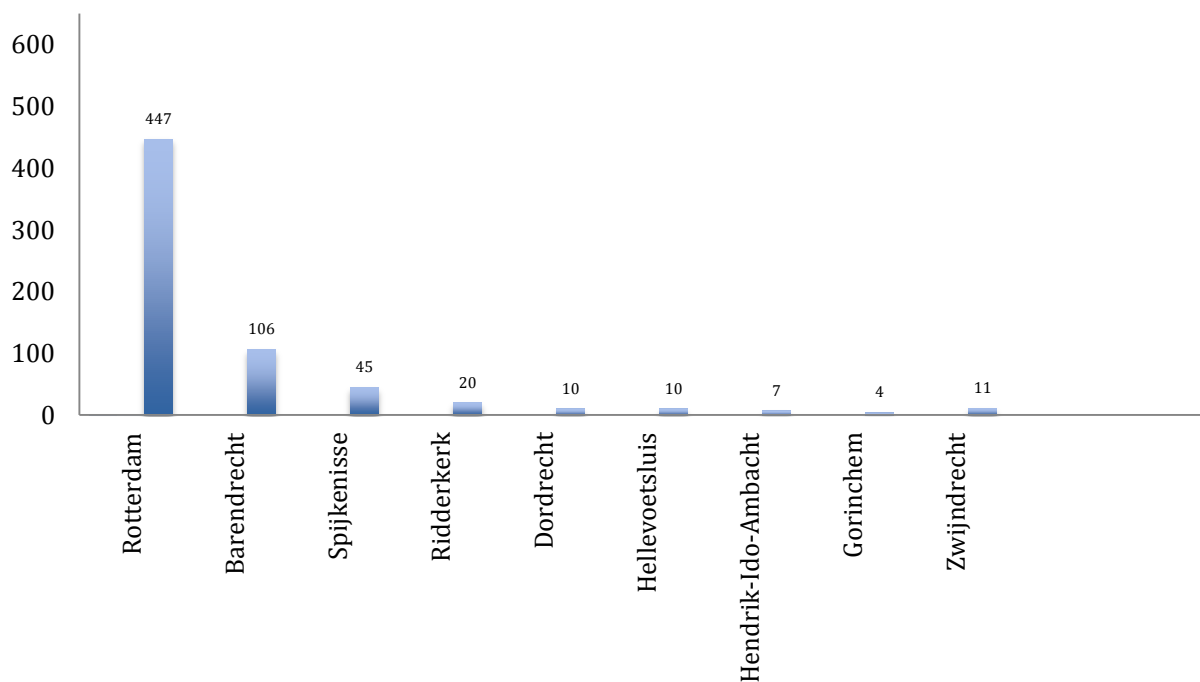
Kijkend naar de leeftijdssamenstelling van de gevestigde en vertrokken personen, dan blijken zich in betreffende jaren – met uitzondering van het leeftijdscohort van 20-25 jarigen – in alle overige leeftijdscohorten meer personen in Albrandswaard gevestigd te hebben dan er vertrokken zijn. De uitzondering van het leeftijdscohort van 20-25 jarigen lijkt ook voor Albrandswaard verklaarbaar uit redenen verband houdend met studie en werk.

De belangrijkste migratierelatie heeft Albrandswaard met Rotterdam, waarbij het aantal personen dat naar Rotterdam vertrekt, wat groter is dan omgekeerd. Ook met Barendrecht, Spijkenisse en Ridderkerk is sprake van een redelijke migratierelatie, zij het aanzienlijk minder sterk dan met Rotterdam. Vanuit Barendrecht vestigen zich meer personen in Albrandswaard dan er vanuit Albrandswaard naar Barendrecht vertrekken. Voor Spijkenisse en Ridderkerk geldt de omgekeerde situatie hoewel de verschillen minimaal zijn.

In de volgende grafieken zijn voor het jaar 2012 de belangrijkste migratiebewegingen weer gegeven.

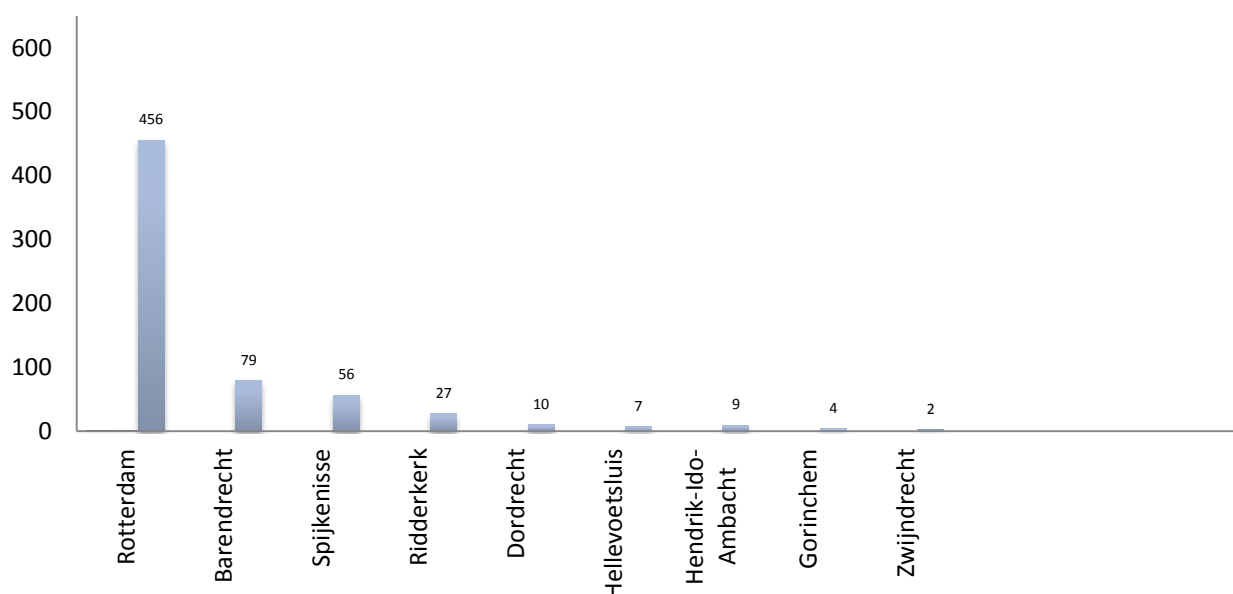
Grafiek: Belangrijkste vertrekgemeenten met vestiging in Albrandswaard in 2012 - Bron: CBS

Vestiging in Albrandswaard vanuit:



Grafiek: Belangrijkste vestigingsgemeente na vertrek uit Albrandswaard in 2012 - Bron: CBS

Vertrek uit Albrandswaard naar:



Huishoudensamenstelling

Afwijkend van veel verstedelijkte gemeenten vormt het aandeel huishoudens met kinderen een groot aandeel binnen de totale huishoudensamenstelling van de gemeente Albrandswaard. Dit is ook terug te zien in de eerder toegelichte leeftijdsopbouw en bevolkingspiramide. Ten opzichte van het overall gemeentelijk beeld laten Poortugal en Portland een nog groter aandeel huishoudens met kinderen zien, terwijl dat voor Rhoon aanzienlijk lager ligt. Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht

Tabel: Samenstelling bevolking Albrandswaard naar huishoudentype - Bron: Experian

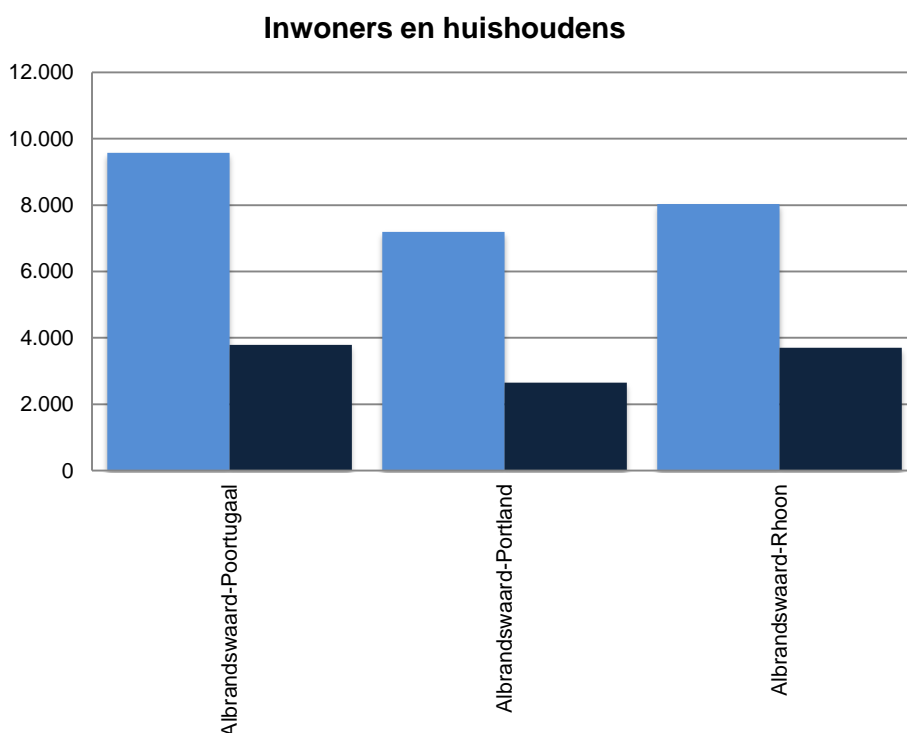
Huishoudensamenstelling	1 +2 phh < 35 jr	1+2 pph, 35-49 jr	1+2 pph 50-64 jr	1+2 phh >65 jr	Gezin met kinderen,	Totaal aantal hh
Nederland	14%	11%	17%	24%	34%	7.450.855
Zuid-Holland	15%	12%	17%	23%	33%	1.619.716
Gemeente Albrandswaard	8%	11%	17%	22%	42%	10.151
Albrandswaard-Poortugaal	6%	9%	18%	21%	46%	3.790
Albrandswaard-Portland	9%	16%	12%	12%	51%	2.658
Albrandswaard-Rhoon	10%	8%	19%	31%	32%	3.702

Het grote aandeel huishoudens met kinderen duidt erop dat het proces van gezinsverdunding zich in Albrandswaard nog niet zo sterk heeft doorgezet zoals bijvoorbeeld in Ridderkerk. Toch is de verwachting – gezien de verwachte verschuivingen in de leeftijdsopbouw van de gemeente Albrandswaard tussen 2014 en 2030 – dat dit proces zich de komende jaren nadrukkelijker gaat manifesteren. Het grote aandeel gezinshuishoudens komt ook tot uitdrukking in de gemiddelde huishoudgrootte. Deze ligt met 2,45 in 2014 aanzienlijk hoger dan bijvoorbeeld in Ridderkerk (2,18), het landelijk gemiddelde (2,19) en het provinciaal gemiddelde (2,14).

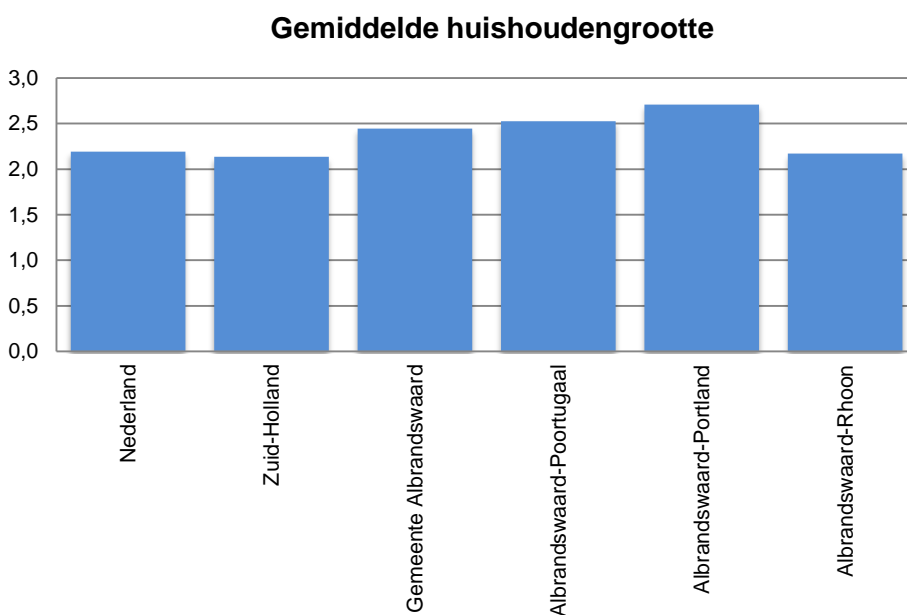
Binnen de gemeente Albrandswaard heeft alleen Rhoon een gemiddelde huishoudengrootte dat tussen het niveau van het landelijk en provinciaal gemiddelde schommelt. Voor Poortugal en Portland ligt dat gemiddelde daarentegen hoger dan dat van de gemeente.

In onderstaande grafiek is de verhouding tussen aantallen inwoners en huishoudens (gemeente en wijken) in beeld gebracht. In de daarop volgende grafiek is de gemiddelde huishoudengrootte voor de gemeente als geheel en voor de afzonderlijke wijken weergegeven.

Grafiek: Aantal inwoners en huishoudens, 2013 - Bron: Experian



Grafiek: Gemiddelde huishoudengrootte 2013 - Bron: Experian



Huishoudenontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal en type huishoudens vormt de onderlegger voor het berekenen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Om een indicatie te kunnen geven van hoe die woningbehoefte zich tussen 2014 en 2030 in de gemeente Albrandswaard gaat ontwikkelen, is dus inzicht nodig in de ontwikkeling van het aantal en type huishoudens over die periode.

Ten behoeve van dat inzicht is als basis gebruik gemaakt van de prognosegegevens van het CBS. Omdat de laatst beschikbare CBS gegevens enigszins waren gedateerd, zijn deze geactualiseerd door ALIAS Vastgoed. In de volgende tabel zijn de resultaten daarvan opgenomen.

Tabel: Ontwikkeling aantal en type huishoudens gemeente Albrandswaard 2014-2030 - Bron: CBS, geactualiseerd door ALIAS Vastgoed

Jaar	2014		2020		2025		2030	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
Type huishoudens								
Eenpersoonshuishoudens	2.700	27%	3.100	29%	3.300	30%	3.700	33%
Gezinnen	6.500	66%	6.700	64%	6.900	63%	6.900	61%
Een ouderhuishoudens	600	6%	600	6%	600	6%	600	5%
Overige huishoudens	100	1%	100	1%	100	1%	100	1%
Totaal huishoudens	9.900	100%	10.500	100%	10.900	100%	11.200	100%

Het aantal huishoudens zal tussen 2014 en 2030 met 1.300 toenemen. Die toename komt (zowel absoluut als relatief) volledig voor rekening van de eenpersoonshuishoudens en het aantal paren. Beide andere huishoudentype blijven in aantal gelijk.

De toename van het aantal huishoudens over genoemde periode impliceert, dat ook de kwantitatieve woningbehoefte zich in die periode zal doorzetten. In de vertaalslag van die kwantitatieve woningbehoefte naar kwalitatieve samenstelling, moet rekening worden gehouden met dezelfde factoren als ook voor Ridderkerk zijn genoemd. Kort samengevat zijn dat:

- verschuivingen in huishoudensamenstelling.
- sociaal economische positie en inkomenssituatie.
- huidige vraag/aanbodverhoudingen.

Werk en inkomen

De sociaal economische positie en de inkomenssituatie van huishoudens vormen belangrijke factoren, die van invloed zijn op de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. In de navolgende tabellen en diagrammen zijn de meest relevante gegevens daarvan opgenomen.

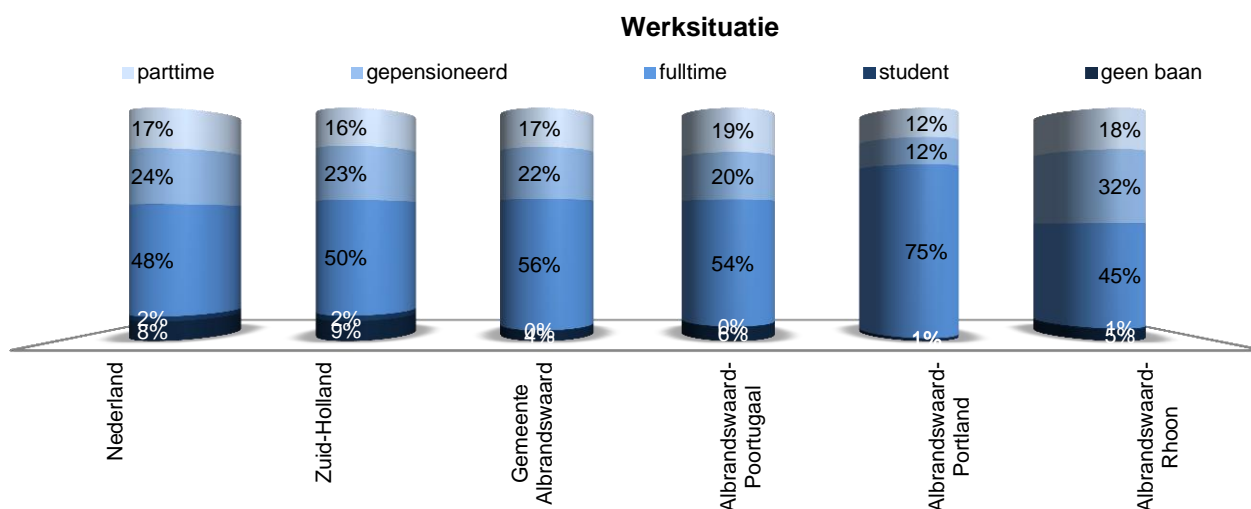
Tabel: Werksituatie hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian

Werksituatie	geen baan	student	fulltime	gepensioneerd	parttime
Nederland	8%	2%	48%	24%	17%
Zuid-Holland	9%	2%	50%	23%	16%
Gemeente Albrandswaard	4%	0%	57%	22%	17%
Albrandswaard-Poortugaal	6%	0%	54%	20%	19%
Albrandswaard-Portland	1%	1%	75%	12%	12%
Albrandswaard-Rhoon	5%	1%	45%	32%	18%

73% van de huishoudens in Albrandswaard (uitgaande van het hoofd van het huishouden) beschikt over een full- of parttime baan. Binnen de gemeente stijgt de wijk Portland met een arbeidsparticipatie van 87% daar ruim boven uit. In Rhoon ligt die arbeidsparticipatie ruim onder het gemeentelijke gemiddelde.

Deze verschillen lijken een afspiegeling te vormen van de bevolkingssamenstelling in de wijken naar huishoudentype. Het aandeel gezinshuishoudens, dat doorgaans een relatief sterke arbeidsparticipatie kent, ligt in Portland beduidend hoger dan in Rhoon. Het aantal gepensioneerden is in Rhoon daarentegen aanzienlijk hoger dan in Portland.

Diagram: Werksituatie hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian

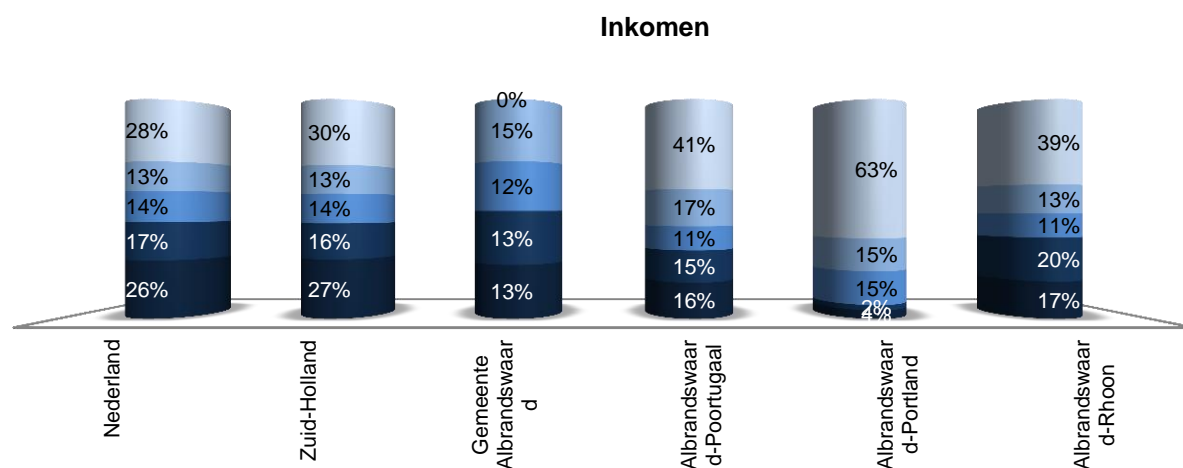


De sociaal economisch positie/werksituatie van huishoudens vertaalt zich direct in hun inkomenspositie. Het gemiddeld bruto huishoudinkomen in de gemeente Albrandswaard bedraagt € 69.000 en ligt aanzienlijk hoger dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. De eerder genoemde verschillen in arbeidsparticipatie zijn ook direct terug te zien in de gemiddelde inkomens per wijk. Het gemiddelde inkomen in Portland ligt daarom aanzienlijk hoger dan in vergelijking met het gemeentelijke gemiddelde en Rhoon.

Tabel: Inkomen huishoudens, 2013 - Bron: Experian,

Inkomen	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Gemiddeld inkomen
Nederland	1.972.484	1.301.002	1.064.779	997.778	2.114.812	€ 55.023
Zuid-Holland	437.165	265.844	219.407	212.103	485.197	€ 55.756
Gemeente Albrandswaard	1.355	1.356	1.228	1.535	4.677	€ 69.068
Albrandswaard-Poortugaal	623	556	415	644	1.552	€ 65.464
Albrandswaard-Portland	104	62	408	399	1.685	€ 82.809
Albrandswaard-Rhoon	628	738	405	492	1.439	€ 62.883

Diagram: procentuele inkomensverdeling huishoudens, 2013 - Bron: Experian,



De inkomenssituatie is verder uitgesplitst naar type en leeftijd van de huishoudens.

Tabel: Inkomen naar type en leeftijd huishoudens gemeente Albrandswaard, 2013 - Bron: Experian,

Samenstelling huishoudens	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	84	31	27	7	5	154
1 en 2 persoonshuishoudens, onder 55 jaar	494	286	496	265	958	2.499
3 en meerpersoonshuishoudens, onder 55 jaar	114	321	167	572	2.037	3.211
3 en meerpersoonshuishoudens, 55 jaar en ouder	41	82	37	116	397	673
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	168	172	189	168	630	1.327
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	202	259	174	262	420	1.317
1 en 2 persoonshuishoudens, 75 jaar en ouder	252	205	138	145	230	970
Totaal	1.355	1.356	1.228	1.535	4.677	10.151

Opleiding en sociale klasse

Het gemiddelde opleidingsniveau – uitgaande van het hoofd van het huishouden – is in Albrandswaard wat hoger dan het landelijk en het provinciaal gemiddelde.

Ook qua opleidingsniveau steekt Portland sterk uit boven het gemeentelijk gemiddelde en boven dat van Rhoon. Gelet op de eerder genoemde verschillen in huishoudentype, sociaal economische positie en inkomenssituatie is dat ook verklaarbaar. Hoe hoger het opleidingsniveau, hoe groter doorgaans de kans op werk (op hoger niveau) en daardoor in het algemeen ook een hogere inkomenspositie.

Tabel: Opleidingsniveau hoofd huishouden, 2013 - Bron: Experian

Opleidingsniveau	Laag opgeleid	Middelbaar opgeleid	Hoog opgeleid
Nederland	22%	42%	36%
Zuid-Holland	23%	41%	36%
Gemeente Albrandswaard	19%	42%	39%
Albrandswaard-Poortugaal	24%	43%	33%
Albrandswaard-Portland	9%	42%	50%
Albrandswaard-Rhoon	22%	41%	36%

Het begrip sociale klasse vormt een afspiegeling van de combinatie van opleiding- en beroepsniveau van het hoofd van het huishouden. Om een sociale klasse te kunnen typeren zijn vanuit de marketing uniforme criteria opgesteld, die in onderstaand overzicht zijn samengevat.

SOCIALE KLASSE	Hoogst genoten opleiding kostwinner							
	Hoger wetenschapp.	Hoger beroeps	Hoger algemeen	Middelbaar beroeps	Middelbaar algemeen	Lager beroeps	Lager	Onbekend
Directiemanager 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Directiemanager <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel 6+ personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Eigenaar bedrijf/winkel <6 personeel	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Boer of tuinder	A	A	A	A	BB	BO	BO	BO
Hoger employee	A	BB	BB	BB	BB	BO	BO	BO
Middenkader (gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Middenkader (niet gespec.)	A	BB	BB	BB	BO	C	C	C
Lager employee (gespec.)	A	BO	BO	BO	C	C	C	C
Lager employee (niet gespec.)	A	BO	C	C	C	C	D	D
Huisvrouw	BO	BO	C	C	C	C	D	D
Student/geen beroep	BO	BO	C	C	C	D	D	D

Zoals de volgende tabel laat zien, wijkt de spreiding van de sociale klassen in Albrandswaard wijkt als gemiddelde niet zo sterk af van die van Nederland en de provincie. Er zijn wat minder huishoudens die behoren tot klasse A en wat meer huishoudens in de klasse BB.

Binnen de gemeente doen zich tussen de wijken enkele verschillen voor, die goeddeels samenhangen met de in de voorafgaande paragrafen geconstateerde verschillen. Maar anders dan wat verwacht zou worden, is in Portland het aandeel huishoudens in klasse A lager dan in de gemeente als geheel en in Rhoon.

Daar staat echter tegenover dat in Portland het aandeel huishoudens in klasse BB aanzienlijk hoger ligt dan in de gemeente als geheel en in Rhoon.

Tabel: Sociale klasse huishoudens, 2013 - Bron: Experian

Sociale klasse	Klasse D	Klasse C	Klasse BO	Klasse BB	Klasse A
Nederland	5%	19%	20%	37%	19%
Zuid-Holland	5%	20%	19%	37%	19%
Gemeente Albrandswaard	6%	17%	17%	42%	17%
Albrandswaard-Poortugaal	9%	20%	17%	37%	17%
Albrandswaard-Portland	1%	9%	9%	68%	14%
Albrandswaard-Rhoon	6%	21%	23%	29%	21%

Omvang en samenstelling

De woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard omvat per 1 januari 2014 10.151 woningen. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de samenstelling van de voorraad per segment voor de gemeente als geheel en voor de onderscheiden wijken.

Tabel: Samenstelling voorraad naar eigendomssegment (absolute aantallen), 2014 - Bron: Experian, bewerkt door ALIAS Vastgoed

Segment	Koop	Overig	Huur	Aandeel Woonvisie	Totaal
Nederland	4.164.680	588.619	2.697.556		7.450.855
Zuid-Holland	815.833	131.210	672.673		1.619.716
Gemeente Albrandswaard	7.083	419	2.649	776	10.151
Albrandswaard-Poortugaal	2.436	116	1.238	66	3.790
Albrandswaard-Portland	2.134	90	434		2.658
Albrandswaard-Rhoon	2.512	213	977	710	3.702

Tabel: Samenstelling voorraad naar eigendomssegment (procentueel), 2014 - Bron: Experian

Segment	Koop	Overig	Huur
Nederland	56%	8%	36%
Zuid-Holland	50%	8%	42%
Gemeente Albrandswaard	70%	4%	26%
Albrandswaard-Poortugaal	64%	3%	33%
Albrandswaard-Portland	80%	3%	16%
Albrandswaard-Rhoon	68%	6%	26%

Het beeld van Albrandswaard als een gemeente met een sterke sociaal economisch positie (hoog gemiddeld inkomens- en welvaartsniveau) wordt weerspiegeld in de verhouding tussen koop- en huursegment binnen de voorraad. Het aandeel van het koopsegment bedraagt 70% en ligt daarmee ruim boven het landelijk en provinciaal gemiddelde. In het verlengde van eerdere waarnemingen over de sociaal economische situatie op wijkniveau, ligt het percentage eigen woningbezit in Portland zelfs op 80%.

Het aandeel van het huursegment ligt met 26% behoorlijk onder het landelijk en provinciaal gemiddelde. Daarbinnen heeft Woonvisie een aandeel van 29%. Naast Woonvisie zijn Woningbouwvereniging Poortugal (1.200 woningen) en nog 3 andere regionaal werkzame corporaties (gezamenlijk zo'n 700 woningen) actief in de gemeente.

Het resterende aandeel (4%) van de voorraad wordt gerekend tot de categorie "overig". Voor deze woningen geldt dat de eigenaar een natuurlijk persoon is, maar dat de woning op een ander naam staat geregistreerd.

Samenstelling naar woningtype

Zoals de volgende tabel laat zien, bestaat 80% van de voorraad in de gemeente Albrandswaard uit grondgebonden woningen en 20% uit meergezinswoningen en appartementen.

Tabel: Samenstelling voorraad naar woningtype, 2014 - Bron: Experian

Woningtype	Vrijstaande woning	Twee onder-een-kap woning	Hoekwoning	Tussen- of geschakelde woning	Appartement	Totaal
Nederland	14%	13%	13%	27%	33%	7.450.855
Zuid-Holland	5%	5%	11%	28%	51%	1.619.716
Gemeente Albrandswaard	10%	16%	17%	37%	20%	10.151
Albrandswaard-Poortugaal	10%	15%	21%	43%	11%	3.790
Albrandswaard-Portland	5%	16%	13%	37%	29%	2.658
Albrandswaard-Rhoon	14%	18%	15%	31%	22%	3.702

De wijken in Albrandswaard laten ten opzichte van de gemeentelijke aandelen naar type onderling wel wat verschillen zien.

Anders dan wat wellicht verwacht zou worden, is het aantal vrijstaande woningen in Portland kleiner dan het gemeentelijk aandeel en dat van Rhoon. In Portland is het aandeel appartementen daarentegen weer aanzienlijk groter. Wat verder opvalt is het grote aandeel tussen- of geschakelde woningen in Poortugaal. Dat hangt waarschijnlijk samen met het grotere aandeel huurwoningen in deze wijk.

Waardeontwikkeling voorraad

De waardeontwikkeling binnen de woningvoorraad heeft de afgelopen jaren sterk onder druk gestaan als gevolg van de economische recessie en de stagnatie binnen de woningmarkt, in het bijzonder binnen het koopsegment. Een indicatie daarvoor vormt het verloop van de gemiddelde woningwaarde op basis van de WOZ. Deze is in de volgende tabel opgenomen voor de periode 2009 t/m 2013.

Tabel: WOZ waarde woningen, 2009 t/m 2013 - Bron: CBS

Perioden	Gemiddelde woningwaarde			Verloop t.o.v. voorgaand jaar		
	Nederland	Zuid-Holland	Albrandswaard	Nederland	Zuid-Holland	Albrandswaard
2009	241.000	224.000	284.000			
2010	242.000	226.000	287.000	0,4%	0,9%	1,1%
2011	236.000	221.000	280.000	-2,5%	-2,2%	-2,4%
2012	232.000	218.000	278.000	-1,7%	-1,4%	-0,7%
2013	223.000	209.000	266.000	-3,9%	-4,1%	-4,3%

De gemiddelde WOZ-waarde in Albrandswaard bedroeg in 2013 € 266.000. Ten opzichte van 2009 (€ 284.000) is er in de tussenliggende periode sprake geweest van een waardedaling van in totaal € 18.000, oftewel 6,3%. Die waardedaling is zowel in euro's als procentueel ongeveer gelijk geweest aan de landelijke ontwikkeling, maar wat groter dan de waardedaling op provinciaal niveau. De verwachting is, dat – nu er weer tekenen zijn van economisch herstel en ook de woningmarkt tekenen van herstel laat zien – de waardedaling zich niet verder zal doorzetten.

Wonen en zorg

De situatie, zoals die voor de gemeente Ridderkerk is geschetst met betrekking tot de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg, is in gelijke mate van toepassing op de gemeente Albrandswaard.

Ook in dit geval geldt, dat de invoering van de Wmo per 1 januari 2015 om een nadere afstemming vraagt tussen de gemeente Albrandswaard en de daar actieve corporaties, waaronder Woonvisie, met betrekking tot het (toekomstig) aanbod van geschikte en zorgtoegankelijke woningen.

Portefeuillesamenstelling Woonvisie

Woonvisie heeft met 776 woningen een aandeel van 29% in de huurvoorraad binnen de gemeente Albrandswaard. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de portefeuillesamenstelling van Woonvisie onderverdeeld naar wijk, woningtype en huurklasse.

Tabel: Portefeuillesamenstelling Woonvisie 2014 - Bron: Woonvisie

Wijk	Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Rhoon	egw	14	314	106	15	449
	mgw met lift	18	157	24	0	199
	mgw zonder lift	29	33	0	0	62
Poortugaal	egw	0	35	9	1	45
	mgw met lift	0	0	0	0	0
	mgw zonder lift	0	20	1	0	21
Totaal		61	559	140	16	776

Binnen deze portefeuillesamenstelling zijn 126 woningen specifiek gelabeld voor senioren (55 jaar en ouder). De volgende tabel geeft daarvan een overzicht.

Tabel: Aanbod seniorenwoningen Woonvisie 2014 - Bron: Woonvisie

Wijk	Woningtype	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
Rhoon	55+	3	123	0	0	126
Poortugaal	55+	0	0	0	0	0
Totaal		3	123	0	0	126

Aan de hand van deze portefeuillesamenstelling zal een indicatie worden gegeven van de mate, waarin deze kan voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefteontwikkeling binnen de huursector in de gemeente Albrandswaard. Slechts een indicatie, omdat ook rekening moet worden gehouden met de vastgoedportefeuille van Woningbouwvereniging Poortugaal. Naast aantallen is er echter geen specifieke informatie over de samenstelling van laatstgenoemde vastgoedportefeuille en die van de andere aanbieders beschikbaar.

Omvang doelgroep

Voor het bepalen van de benodigde kernvoorraad in de gemeente Albrandswaard is inzicht nodig in de omvang van het aantal huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort. Hierbij zijn dezelfde overwegingen, uitgangspunten en berekeningssystematiek gehanteerd, zoals beschreven voor de gemeente Ridderkerk. Daarnaast wordt gemakshalve verwezen. Voor de berekening van de omvang van de primaire doelgroep heeft onderstaande tabel als basis gediend. In bijlage 1 is een verdere uitsplitsing gemaakt voor Poortugaal en Rhoon.

Tabel: *Inkomen per type huishouden totaal, 2013 - Bron: Experian*

Samenstelling huishoudens Albrandswaard	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	84	31	27	7	5	154
1 en 2 persoonshuishoudens, onder 55 jaar	494	286	496	265	958	2.499
3 en meerpersoonshuishoudens, onder 55 jaar	114	321	167	572	2.037	3.211
3 en meerpersoonshuishoudens, 55 jaar en ouder	41	82	37	116	397	673
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	168	172	189	168	630	1.327
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	202	259	174	262	420	1.317
1 en 2 persoonshuishoudens, 75 jaar en ouder	252	205	138	145	230	970
Totaal	1.355	1.356	1.228	1.535	4.677	10.151

De volgende tabel laat de uitkomsten van genoemde berekeningssystematiek zien. De omvang van de primaire doelgroep (in de twee varianten van inkomensgrenzen) is daarbij uitgesplitst naar type huishouden en leeftijdsklasse.

Tabel: *Omvang primaire doelgroep – bron: Experian, bewerkt door ALIAS Vastgoed*

Gemeente Albrandswaard	Primaire doelgroep ≤ € 34.678,00 (EU)	Primaire doelgroep ≤ € 38.000,00
1 en 2 persoonshuishoudens <25 jaar	105	113
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	685	758
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	328	410
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	96	117
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	283	327
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	375	441
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75 jaar	389	441
Totaal	2.261	2.607

Op basis van de inkomensgrens uit de EU beschikking bedraagt de totale omvang van de primaire doelgroep 2.261 huishoudens. Wordt deze inkomensgrens verruimd naar € 38.000,00 dan neemt de primaire doelgroep met ruim 350 huishoudens toe tot 2.607.

Zoals eerder in deze rapportage al is gesteld, staat de omvang van de primaire doelgroep niet gelijk aan wat voor de daartoe behorende huishoudens aan kernvoorraad beschikbaar moet zijn. Want niet al deze huishoudens huren of willen gaan huren. Een deel van hen heeft vanuit het verleden een eigen woning gekocht of huurt op een andere wijze buiten het aanbod van de sociale huursector.

De huidige economische omstandigheden en het financieringsklimaat met betrekking tot de aankoop van een woning maken het wat lastig om de huur- en koop oriëntatie van huishoudens uit de primaire doelgroep in te schatten. Zoals eerder gesteld, lijkt het aannemelijk dat als gevolg van de minder gunstige economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren, de onzekerheid over het inkomensperspectief en over de feitelijke bestedingsmogelijkheden de huuroriëntatie eerder toe- dan afgenomen is; voor de koop oriëntatie geldt min of meer de omgekeerde situatie. Anderzijds moet rekening worden gehouden met de specifieke situatie in Albrandswaard, waar sprake is van een – zeker in vergelijking met andere gemeenten – relatief lagere huur oriëntatie vanuit de primaire doelgroep.

Naast deze overwegingen zijn er verschillen te constateren in de huur- en kooporiëntatie van de diverse huishoudcategorieën. In zijn algemeenheid geldt, dat huishoudens in de leeftijdscategorie van 75 jaar en ouder overwegend een huuroriëntatie hebben, terwijl de meer persoonshuishoudens en de tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar doorgaans een sterkere kooporiëntatie hebben. Deze kooporiëntatie houdt niet per definitie in, dat er ook daadwerkelijk gekocht is of wordt. Dat blijft uiteraard afhankelijk van de beschikbare inkomens- en vermogenspositie van deze huishoudens.

Wanneer genoemde overwegingen tegen elkaar worden afgewogen – waarbij de eigendomsverhouding in Albrandswaard wat sterker wordt meegenomen – wordt aangenomen dat gemiddeld 65% tot 75% van de huishoudens uit de primaire doelgroep huurt of wil gaan huren. Uitgaande van de omvang van de primaire doelgroep, zoals berekend binnen de inkomensnorm van € 34.678,00, betekent dit dat tussen de 1.470 en 1.695 huishoudens een beroep zal doen op een woning uit de kernvoorraad. Onder toepassing van de inkomensnorm van € 38.000,00 zal dat aantal huishoudens toenemen tot tussen de 1.695 en 1.955.

Het aantal huishoudens dat tot de secundaire doelgroep behoort, is volgens dezelfde systematiek berekend als voor de primaire doelgroep heeft plaatsgevonden.

De inkomensgrenzen voor de secundaire doelgroep zijn daarbij bepaald op € 34.678,00 (EU normering) en € 44.000,00 respectievelijk op € 38.000,00 en € 44.000,00. Dit resulteert in de volgende aantallen per huishoudencategorie:

Tabel: Omvang "secundaire" doelgroep – bron: Experia, bewerkt door ALIAS Vastgoed

Gemeente Albrandswaard	Secundaire doelgroep € 34.678 - € 44.000	Secundaire doelgroep € 38.000 - € 44.000
1 en 2 persoonshuishoudens < 25 jaar	20	12
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	272	199
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	167	85
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	40	19
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	124	80
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	148	82
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	117	65
Totaal	888	542

Binnen de inkomensklasse tussen de € 34.678,00 en € 44.000,00 behoren 888 huishouden tot de secundaire doelgroep. Wanneer de inkomensgrens voor de primaire doelgroep wordt verruimd van € 34.678,00 naar € 38.000,00 dan gaat een deel van de huishouden uit die secundaire doelgroep behoren tot de primaire doelgroep. Bijgevolg neemt dan de omvang van de secundaire doelgroep af met ruim 300 huishoudens tot 542.

Uitgaande van de eerdergenoemde schatting, dat circa 30% van de huishoudens uit de secundaire doelgroep tot het moment van inwerkingtreding van de EU beschikking een beroep deed op de sociale huursector, dan zijn dat – bij toepassing van de inkomensgrenzen tussen de € 34.678,00 en € 44.000,00 – zo'n 265 huishoudens. Dat aantal neemt af tot 160 huishoudens bij eerder genoemde verruiming van de inkomensgrens.

Kwantitatieve match vraag en aanbod

Afhankelijk van de gehanteerde inkomensgrenzen zou de kernvoorraad in de gemeente Albrandswaard minimaal 1.470 en maximaal 1.995 woningen moeten omvatten om de primaire doelgroep te kunnen huisvesten.

Wanneer we dezelfde uitgangspunten en berekeningssystematiek toepassen op Poortugaal en Rhoon dan zou – uitgaande van de in bijlage 1 opgenomen gegevens – de kernvoorraad in Poortugaal tussen de 650 en 785 woningen moeten omvatten, in Rhoon tussen de 725 en 895 woningen. Bij laatstgenoemde aantallen moet echter wel de kanttekening worden geplaatst, dat – gelet op het kleinere schaalniveau van beide wijken – deze berekeningen een grotere mate van onzuiverheid gaan vertonen.

Omdat er – met uitzondering van het bezit van Woonvisie – geen uitgewerkte gegevens beschikbaar zijn over de samenstelling (type en huurprijs) van de huurvoorraad van de andere in Albrandswaard werkzame corporaties, kunnen er uitsluitend enkele globale uitspraken worden gedaan over de match tussen vraag en aanbod.

Uitgaande van de veronderstelling dat een substantieel deel van de ruim 2.600 huurwoningen in Albrandswaard tot de kernvoorraad behoort, moet dat aanbod ruimschoots voldoende groot worden geacht om in de woningvraag (sociale huur) van huishoudens uit de primaire doelgroep te voorzien. Binnen dat aanbod is zelfs voldoende ruimte om – ware de EU beschikking niet van toepassing – tegemoet te komen aan de woningvraag van huishoudens uit de secundaire doelgroep.

Kijkend naar de wijken waar Woonvisie bezit heeft, dan kan haar aanbod (719 woningen) in Rhoon al in belangrijke mate voorzien in de vraag van de primaire doelgroep. Dit beeld gaat niet op voor Poortugal, waar Woonvisie slechts 66 woningen in eigendom heeft. In deze situatie kan echter zonder meer worden aangenomen, dat woningbouwvereniging Poortugaal met haar aanbod ruimschoots in de vraag kan voorzien.

In dezelfde lijn als dat gesteld is voor de gemeente Ridderkerk, moet op basis van de veronderstelling dat er binnen de gemeente Albrandswaard geen sprake is van structurele leegstand in het sociale huursegment, worden aangenomen dat de over dimensionering van het aanbod sociale huurwoningen ten opzichte van de berekende vraag duidt op:

- een aanzienlijke scheefheid in de bewoning van dit woningbestand;
- een aanzienlijke instroom van woningzoekenden uit de regio.

Concrete cijfers over scheefheid noch over de instroom van woningzoekenden van buiten de gemeente Albrandswaard zijn niet beschikbaar. De sterke migratierelatie tussen Albrandswaard en Rotterdam kan er wellicht op wijzen dat – in min of meer gelijke mate als dat voor

de gemeente Ridderkerk geldt – een behoorlijk aantal huishoudens uit Rotterdam in de afgelopen jaren een sociale huurwoning heeft betrokken in Albrandswaard.

Met betrekking tot de secundaire doelgroep is het als gevolg van het ontbreken van gegevens over de voorraadsamenstelling nauwelijks mogelijk een indicatie te geven over de match tussen vraag en aanbod. Uitsluitend afgaand op de situatie in de gemeente Ridderkerk, zou verondersteld kunnen worden dat er ook in Albrandswaard sprake is van enig tekort. Maar voor deze veronderstelling ontbreekt echter de feitelijke onderbouwing.

Voor wat betreft de rol en verantwoordelijk van Woonvisie ten aanzien van de huisvesting van de secundaire doelgroep wordt verwezen naar de passage, die hierover is opgenomen in het betreffende hoofdstuk van de gemeente Ridderkerk.

Kwalitatieve match vraag en aanbod

Met betrekking tot dit onderdeel zijn noch op het niveau van de gemeente noch op dat van de afzonderlijke wijken indicaties te geven. Daarvoor ontbreken de noodzakelijke gegevens met betrekking tot de samenstelling van het totale huuraanbod in de gemeente en de afzonderlijke wijken.

Kwantitatieve en kwalitatieve match versus planontwikkeling Woonvisie

Voor dit onderdeel geldt dezelfde opmerking als met betrekking tot de vorige paragraaf.

Hieronder wordt volstaan met de belangrijkste bevindingen voor Albrandswaard. Als gevolg van het ontbreken van relevante gegevens over de samenstelling van het totale bezit in de gemeente en op wijkniveau, zijn geen onderbouwde conclusies ten aanzien van te ondernemen volkshuisvestelijke acties te trekken.

1. De bevolkingsontwikkeling laat vanaf 2010 een groei zien, die zich na 2014 zal doorzetten. Die groei vlak na 2025 enigszins af. Tussen 2014 en 2030 wordt een totale bevolkingsgroei geprognosticeerd van 1.339 personen (5,3%). In de bevolkingsprognose is geen rekening gehouden met de effecten van de migratiestromen. Deze hebben tussen 2008 en 2011 een stevig positief saldo gekend, met een gering negatief saldo in 2012. Afhankelijk van de migratieontwikkeling de komende jaren kan dat van invloed zijn op de ontwikkeling van de bevolkingsomvang.
2. De ontwikkeling van de leeftijdsopbouw kent tussen 2014 en 2030 enkele opvallende veranderingen met een stevige afname (ruim 25%) van het aantal personen in de leeftijdscohorten van 40-54 jarigen en een forse toename van het aantal personen in de leeftijdscohorten van 60-84 jarigen (meer dan 50%). De vergrijzing in Albrandswaard voltrekt zich veel sneller vertrekt dan bijvoorbeeld in de gemeente Ridderkerk en de provincie Zuid Holland.
3. Het grote aandeel huishoudens met kinderen duidt erop dat het proces van gezinsverdunding zich in Albrandswaard nog niet zo sterk heeft doorgezet zoals elders. Het grote aandeel gezinshuishoudens komt ook tot uitdrukking in de gemiddelde huishoudgrootte. Deze ligt met 2,45 in 2014 aan de hoge kant. De verwachting is dat – gezien de verschuivingen in de leeftijdsopbouw van de gemeente Albrandswaard tussen 2014 en 2030 – dit proces zich de komende jaren nadrukkelijker gaat manifesteren.
4. De totale woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard omvat ruim 10.150 woningen en bestaat voor 70% uit koopwoningen en voor 26% uit huurwoningen. De resterende 4% van de voorraad heeft een natuurlijk persoon als eigenaar, maar staat op een andere naam geregistreerd.
5. Woonvisie heeft met een portefeuille van 776 woningen een aandeel van 7,6% in de totale woningvoorraad van Albrandswaard. Deze portefeuille bestaat voor 63,7% uit eengezinswoningen, 25,6% uit meergezinswoningen met lift en voor 10,7% uit meergezinswoningen zonder lift. Het merendeel van de woningen (90%) ligt in Rhoon.
6. 98% van de woningportefeuille van Woonvisie (760 woningen) valt qua huurprijs in het segment tot en met middelduur. Binnen dit segment behoort 8% tot het goedkope bezit, 74% tot het betaalbare bezit en 18% tot het middel dure bezit. 2% valt binnen het segment ‘duur’.
7. Van deze woningportefeuille zijn 126 woningen (16,2%) gelabeld voor senioren van 55 jaar en ouder en vallen alle binnen het huursegment tot en met middelduur.
8. Wanneer wordt uitgegaan van de EU inkomensgrens van € 34,678,00 omvat de primaire doelgroep 2.261 huishoudens. Bij toepassing van een inkomensgrens van € 38.000,00 neemt deze doelgroep toe tot 2.607 huishoudens. Wanneer ervan wordt uitgegaan dat tussen de 65% en 75% van deze huishoudens een beroep doet op het sociale huursegment, dan varieert dat aantal tussen de 1.470 en 1.955 huishoudens.

9. Afhankelijk van de gehanteerde inkomensgrenzen varieert de secundaire doelgroep qua aantal tussen de 542 en 888 huishoudens. Ervan uitgaande dat 30% van deze huishoudens een beroep zou willen doen op het sociale huursegment, dan varieert dat aantal tussen de 160 en 265 huishoudens.

BIJLAGE 1 PRIMAIRE EN SECUNDAIRE DOELGROEP POORTUGAAL EN RHOON

Poortugaal

Samenstelling huishoudens	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	29	13	9	3	1	55
1 en 2 persoonshuishoudens, onder 55 jaar	233	125	158	70	242	828
3 en meer persoonshuishoudens, onder 55 jaar	65	153	84	296	674	1.272
3 en meer persoonshuishoudens, 55 jaar en ouder	24	35	12	61	167	299
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	81	66	61	63	257	528
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	114	86	43	107	140	490
1 en 2 persoonshuishoudens, 75 jaar en ouder	77	78	48	44	71	318
Totaal	623	556	415	644	1.552	3.790

Poortugaal	Primaire doelgroep ≤ € 34.678,00 (EU)	Primaire doelgroep ≤ € 38.000,00
1 en 2 persoonshuishoudens <25 jaar	36	39
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	316	329
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	167	183
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	47	51
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	125	132
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	171	180
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	129	137
Totaal	991	1.051

Poortugaal	Secundaire doelgroep € 34.678 - € 44.000	Secundaire doelgroep € 38.000 - € 44.000
1 en 2 persoonshuishoudens < 25 jaar	9	6
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	98	85
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	81	65
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	16	12
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	44	37
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	44	35
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	43	35
Totaal	335	275

BIJLAGE 1 PRIMAIRE EN SECUNDAIRE DOELGROEP POORTUGAAL EN RHOON

Rhoon

Samenstelling huishouden	≤ € 26.000	> € 26.000 < € 39.000	> € 39.000 < € 53.000	> € 53.000 < € 69.000	> € 69.000	Totaal
1 en 2 persoonshuishoudens onder 25 jaar	46	10	15	3	3	77
1 en 2 persoonshuishoudens, onder 55 jaar	205	158	129	63	309	864
3 en meerpersoonshuishoudens, onder 55 jaar	45	166	47	115	394	767
3 en meerpersoonshuishoudens, 55 jaar en ouder	17	41	14	40	149	261
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	77	98	95	76	224	570
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	74	143	67	104	210	598
1 en 2 persoonshuishoudens, 75 jaar en ouder	164	122	38	91	150	565
Totaal	628	738	405	492	1.439	3.702

Rhoon	Primaire doelgroep ≤ € 34.678,00 (EU)	Primaire doelgroep ≤ € 38.000,00
1 en 2 persoonshuishoudens <25 jaar	53	54
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	310	327
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	156	173
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	44	49
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	142	152
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	169	184
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	245	258
Totaal	1.119	1.197

Rhoon	Secundaire doelgroep € 34.678 - € 44.000	Secundaire doelgroep € 38.000 - € 44.000
1 en 2 persoonshuishoudens < 25 jaar	8	7
1 en 2 persoonshuishoudens, < 55 jaar	99	82
3 en meer persoonshuishoudens, < 55 jaar	72	55
3 en meer persoonshuishoudens, > 55 jaar	19	14
1 en 2 persoonshuishoudens, 55 t/m 64 jaar	67	57
1 en 2 persoonshuishoudens, 65 t/m 74 jaar	72	57
1 en 2 persoonshuishoudens, > 75	55	42
Totaal	392	314