

Stijging, verhuizingen en nieuwbouw op Zuid

Monitor wonen 2023



Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente
Rotterdam

Wie zijn wij?

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

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

Auteur

Matthieu Permentier (1980) is sociaal-geograaf. Hij doet onder andere onderzoek naar verhuisgedrag, woningmarkt- en bevolkingsontwikkelingen en wijkveranderingen.

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 17 oktober 2023
Projectnummer: 8106
Vragen: onderzoek@rotterdam.nl
Meer informatie: onderzoek010.nl
Afbeeldingen: Iris van den Broek, B. Ploeg

Samenvatting

Inleiding

Het doel van het onderzoek is om via een jaarlijkse monitor een update te geven over bevolkingsontwikkelingen in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid-gebied (NPRZ) op Zuid en de samenstelling van verhuisgroepen van en naar NPRZ. Het betreft hier de gebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. We bekijken de bevolkingsontwikkeling vanuit drie verschillende invalshoeken:

- hoe groot is de groep sociale stijgers op Zuid en waar verhuizen ze naar toe?
- hoe verandert de bevolking op Zuid naar

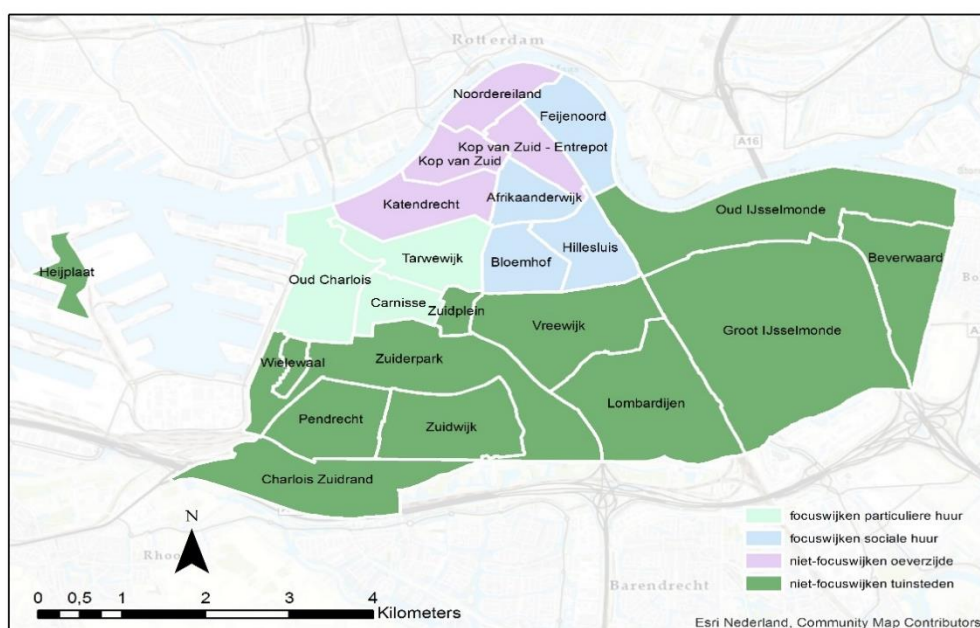
inkomen en opleidingsniveau en hoe zien de verhuisstromen eruit?

-- in hoeverre bewonen groepen van Zuid de nieuwbouwprojecten op Zuid en welk sociaaleconomisch profiel hebben de nieuwe bewoners?

Deze ontwikkelingen onderscheiden naar vier verschillende buurttypen (zie figuur 1)

- 1) focuswijken particuliere huur
- 2) focuswijken sociale huur
- 3) niet-focuswijken oeverzijde
- 4) niet-focuswijken tuinsteden

Figuur 1 Overzicht vier buurttypen op Rotterdam Zuid



Eerdere ontwikkelingen zetten zich door

Voor een groot deel zien we dat eerdere ontwikkelingen zich hebben voortgezet. Hier en daar zien we echter ook verschuivingen. Het is relevant om dit te signaleren, maar voor elke verschuiving zal nog moeten blijken of het een tijdelijke afwijking is of het begin van een nieuwe ontwikkelrichting. Hierna bespreken we de ontwikkelingen per invalshoek.

Sociale stijging op Zuid

Sociale stijgers, personen die er in inkomen op vooruit gaan, zijn een belangrijke groep in het beleid van NPRZ. Enerzijds investeert NPRZ in deze stijging door middel van projecten gericht op het verhogen van het opleidingsniveau en arbeidsparticipatie. Anderzijds wil NPRZ deze groep de mogelijkheid bieden om binnen Zuid te verhuizen. Daarmee behoudt Zuid een groep met economisch kapitaal die bijdraagt aan het versterken

van het economisch profiel op Zuid.

Hoe groot is de groep stijgers en welk deel verhuist?

Een sociale stijger definiëren we op basis van een relatieve persoonlijke inkomensverandering in vier jaar tijd. Als het relatieve inkomen met minimaal 10 procentiën is gestegen spreken we van een sociale stijger. Hoe groot is deze groep en welke inkomenspositie kennen zij?

- Op Zuid is 31,6% een sociale stijger en dit aandeel ligt daarmee bijna gelijk aan het aandeel op Noord (32,4%). Binnen Zuid is het stijgersaandeel hoger in de focuswijken (34,2%) dan de niet-focuswijken (29,8%).
- Vergeleken met het 2012-2016 cohort is de omvang van het aandeel stijgers in het 2017-2021 cohort in alle gebieden toegenomen. De toename is sterker op Zuid dan op Noord. Wel zien we dat na het 2016-2020 cohort de groep stijgers op Noord toeneemt terwijl op Zuid hier een daling is (vooral door een relatieve afname van stijgers in de particuliere huurwijken en de tuinsteden). Daarmee is de trend dat Zuid de achterstand op Noord inliep (en qua stijgersaandeel zelfs een kleine voorsprong nam) weer omgekeerd.
- De *inkomenspositie* van stijgers in 2017 is lager in de focuswijken en tuinsteden dan in Noord en in 2021 is de achterstand met Noord groter geworden. Uitzondering hierop zijn de oeverzijde wijken: stijgers aldaar kennen op beide momenten een hogere inkomenspositie. Verder valt op dat stijgers in tuinsteden sinds 2012 hun inkomenspositie hebben zien verslechteren, vergeleken met de andere gebieden.

Welk deel van de stijgers verhuist in de periode 2017-2021 en welk deel blijft op Zuid wonen?

- Stijgers op Zuid, en daarbinnen de groep met de hoogste stijging, verhuizen vaker (48% verhuist) dan de andere groepen (dalers: 40% en stabielen: 34%). Stijgers

op Noord verhuizen vaker (55% verhuist) dan die op Zuid (48% verhuist). Binnen Zuid is de mobiliteit van stijgers in de particuliere huurwijken en oeverzijde wijken hoger dan in de sociale huurwijken en de tuinsteden. In dit laatstgenoemde gebied verhuist 45%.

- Het meest recente cohort stijgers op Zuid verhuist minder vaak (49%) dan het cohort 2012-2016 (52%). In Zuid zien we de daling in verhuismobiliteit het sterkst terug in de sociale huurwijken (-7%-punt).

Een daling van verhuismobiliteit kan zich voordoen als de bewonerstevredenheid met de woning en de woonbuurt toeneemt, maar ook wanneer het aanbod van geschikte woningen op de woningmarkt afneemt. De eerste verklaring, toegenomen tevredenheid, zien we niet terug in cijfers over woontevredenheid in het Rotterdamse wijkprofiel. De tweede verklaring ligt meer voor de hand gezien de toegenomen krapte op de woningmarkt in de periode 2016-2021.

Waar verhuizen stijgers vanaf Zuid naartoe?

- Als een belangrijk deel van de stijgersgroep verhuist naar gebieden buiten Zuid is dat ongunstig voor de beleidsdoelstellingen van NPRZ (zoals het bereiken van G4-inkomensniveau). Uit de analyses blijken stijgers (cohort 2017-2021) vanuit de focuswijken, de groep met de minst sterke inkomenspositie, meer voor Zuid behouden te blijven (44%) dan stijgers uit de niet-focuswijken (38% verhuist binnen Zuid). Stijgers vanuit sociale huurwijken zijn bij de verhuizing het meest gericht op Zuid (49% blijft na verhuizing op Zuid), de stijgers vanaf de oeverzijde (groep met sterkste inkomenspositie) het minst (29% verhuist op Zuid). De verhuisstroom van stijgers tussen Noord en Zuid is beperkt.
- De verhuisbestemming van stijgerscohorten verandert. Het aandeel stijgers dat bij een verhuizing Rotterdam verlaat is verder toegenomen en dit geldt in sterkere

mate voor stijgers vanaf Zuid dan Noord. Het sterkst zien we dit terug bij de stijgers die verhuizen met als herkomst de tuinsteden. Een mogelijke verklaring is dat het binnen Rotterdam minder mogelijk is geworden om een woning te vinden die bij de behoeften aansluit en tevens financieel haalbaar is. Opvallend voor stijgers

Verhuizingen op Zuid en de bevolkingssamenstelling

Hoe ontwikkelingen de inkomensgroepen en opleidingsgroepen zich op Zuid? Wordt de trend van een afnemend aandeel lage inkomensgroepen voortgezet in 2021? En welke inkomensgroepen en opleidingsgroepen komen en gaan op Zuid? Bij de inkomensgroepen kijken we naar het gestandaardiseerde besteedbare huishoudensinkomen en we doen dit voor alle huishoudens behalve institutionele huishoudens (personen in instellingen, instituten en tehuizen). Studentenuishoudens tellen we wel mee en onderscheiden we als aparte inkomensgroep. Van alle andere huishoudens met een bekend inkomen maken we een onderscheid in de 40% onderste, 40% middelste en 20% bovenste van de landelijke inkomensverdeling (en als laag, midden en hoog betiteld). Het betreft registratiegegevens en geeft een integraal inkomensbeeld van de Nederlandse en Rotterdamse bevolking. Bij de opleidingsgroepen kijken we naar het hoogst behaalde opleidingsniveau van de potentiële beroepsbevolking (15- tot 75-jarigen) en is de indeling als volgt: laag opgeleid zijn personen zonder een startkwalificatie (ofwel: basisonderwijs, VMBO, eerste drie jaren havo/vwo, mbo-niveau 1). Middelbaar opgeleid zijn personen met een opleidingsniveau op bovenbouw havo/vwo of mbo-niveau 2 t/m mbo-niveau 4. Hoog opgeleid zijn personen met een opleidingsniveau op hbo of wo. In tegenstelling tot het inkomenscijfer is het hoogst behaalde opleidingsniveau gebaseerd op basis van verschillende registratiegegevens en enquête-onderzoek.

uit Noord is dat ze niet alleen meer uit Rotterdam zijn gaan verhuizen, maar ook iets meer naar Zuid zijn verhuisd. Vooral stijgers vanuit tuinsteden zijn minder vaak binnen Zuid verhuisd vergeleken met het stijgerscohort 2012-2016.

Verdere afname lage inkomensgroepen op Zuid

- De trend van een afnemend aandeel huishoudens met een laag inkomen zet zich door in Rotterdam; midden- en hoge inkomensgroepen groeien. Op Zuid, en dit geldt voor focuswijken én niet-focuswijken, is de afname van het aandeel lage inkomensgroepen (in %-punten) iets groter dan op Noord en neemt de groep midden- en hoge inkomens ook iets meer toe. Ondanks het afgenomen verschil blijft de sociaaleconomische achterstand van Zuid op Noord aanzienlijk: het aandeel lage inkomens ligt in 2021 11 %-punt hoger. Binnen Zuid vallen de oeverzijde wijken op: deze wijken kennen namelijk een sterker sociaaleconomische samenstelling dan Noord.
- De afname van het aandeel lage inkomens op Zuid lijkt op gespannen voet te staan met het beeld bij de verhuizingen: per saldo komen lage inkomens en gaan midden- en hoge inkomens. Deze netto instroom van lage inkomens en uitstroom van de midden- en hoge inkomens kan somber klinken, maar veel huishoudens die met een laag inkomens instromen zijn dezelfde huishoudens die later op een hoger inkomensniveau uitstromen (het zogenaamde roltrapmechanisme). Tijdens hun verblijf maken ze een inkomensgroei door, bijvoorbeeld doordat ze zijn gaan samenwonen (huishoudenstransitie) of door een groei van hun salaris (sociale stijging).

- We zien dit roltrapmechanisme terug in de verschillende gebieden: de totale groep midden- en hoge inkomens is tussen 2012-2020 gestegen en de achterliggende oorzaken hiervan (verhuizingen enerzijds en overige ontwikkelingen van de zittende bevolking anderzijds) verschillen per buurttype. In de focuswijken sturen de overige ontwikkelingen de groei van midden- en hoge inkomens. Meestal vindt dit plaats via een inkomensstijging onder reeds bestaande huishoudens in deze wijken. Het kan echter ook gaan om thuiswonende jongeren die een huishouden starten (meestal een- of tweepersoonshuishouden) en direct of snel daarna een inkomen genieten boven het niveau van de lage inkomens. In de tuinsteden en op de noordoever dragen verhuizingen én ontwikkelingen onder de zittende bevolking bij aan de groei van de middeninkomens (bij de hoge inkomens dragen verhuizingen niet bij aan de totale toename van de groepen).
- In de oeverzijde wijken dragen zowel verhuizingen als de andere ontwikkelingen bij aan de groei van de midden- en hoge inkomens.
- Een opleidingsgroep kan én een netto vertrek uit een gebied kennen én tegelijkertijd een toename in de bevolking zien tussen 2012-2020. Zo kent de groep middelbaaropgeleiden een netto vertrek uit de focuswijken maar is de omvang van deze groep in de bevolking wel toegenomen. Dit zou het gevolg kunnen zijn van het behalen van een hoger opleidingsniveau onder de zittende bevolking.

(Ver) Nieuwbouw op Zuid

Hierboven hebben we gekeken naar alle verhuistromen van en naar woningen op Zuid. In dit deel hieronder richten we ons enkel op de vestigers in (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid en dus niet op vertrekkers en ook de bestaande woningvoorraad wordt hier buiten beschouwing gelaten. Vernieuwbouw betreft renovatie waardoor de kwaliteit van de woning vergelijkbaar is met nieuwbouw. (Ver)Nieuwbouw op Zuid heeft als doel om de woningvoorraad meer divers te maken en om bewoners van Zuid de mogelijkheid te geven (bij inkomensstijging) wooncarrière op Zuid te maken. Vraag is in hoeverre deze projecten betrokken worden door Zuiderlingen en wat hun economisch profiel is.

De rol van (ver)nieuwbouw bij het vasthouden van bewoners van Zuid

Het publiek dat getrokken wordt met projecten is (mede) afhankelijk van de samenstelling (naar woningtype, woningeigendom en prijssegment) van de projecten. In jaren waarin vooral woningen in het sociaal segment worden aangeboden zal het profiel van de bewoners anders zijn dan in jaren waarin vooral koopwoningen in het topsegment worden aangeboden. Daarmee is de aanbodkant onderhevig aan verandering, terwijl de vraagkant (i.c. sociaaleconomische samenstelling) vanaf Zuid zoals we hierboven hebben gezien redelijk stabiel is.

Omvang (ver) nieuwbouw naar buurttypen

- In de meest recente onderzoeksperiode (2022) zijn gerenoveerde woningen

Ontwikkeling opleidingsgroepen en verhuizingen

- De samenstelling naar opleidingsniveau verandert gestaag. Op Zuid neemt sinds 2012 de achterstand in opleidingsniveau ten opzichte van Noord af doordat de daling van het aandeel laagopgeleiden op Zuid groter is (-12%-punt) dan in Noord (-8%-punt). De afname is het sterkst in de sociale huurwijken (-16%-punt).
- We zien ook dat opleidingsgroepen per saldo uit gebieden vertrekken of er zich juist vestigen. In de focuswijken vertrekken in de periode 2012-2020 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigen zich hoogopgeleiden en dit beeld zien we ook terug in het meest recente jaar.

beschikbaar gekomen in één buurttype: de tuinsteden (meer specifiek de buurt Groot IJsselmonde). Het gaat om 56 gerenoveerde woningen, dat is veel beperkter dan het aantal nieuwbouwwoningen (210).

- De nieuwbouwwoningen zijn in 2022 vaak opgeleverd in de tuinsteden en oeverzijde wijken (88% van alle nieuwbouw). Verder is er een klein aandeel gerealiseerd in de sociale huurwijken en de oeverzijde wijken.

In de meerderheid van de (ver)nieuwbouw komen Zuiderlingen te wonen

- In de nieuwbouwprojecten komt 60% uit Zuid (Vernieuwbouw 54%).
- In veel van de in 2021 opgeleverde (ver)nieuwbouw zijn Zuiderlingen komen wonen. De nieuwe bewoners van nieuwbouwprojecten wonen gemiddeld genomen al langer op Zuid dan de nieuwe bewoners van de vernieuwbouwprojecten (%woonduur 3 jaar en langer op Zuid resp. 67% en 38%).
- Trekt nieuwbouw in 2022 minder Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt nieuwbouw meer Rotterdammers aan (83%) dan de bestaande bouw (52%). Ten tweede zijn dit zowel meer bewoners van Noord als van Zuid. Het aandeel bewoners uit Zuid dat zich in 2022 vestigt in nieuwbouw bedraagt 60% en in de bestaande voorraad is dit aandeel vestigers veel lager (34%).
- Komen er vergeleken met eerdere perioden nu meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel is dit aandeel in 2022 met 60% vergelijkbaar met de periode 2014-2020 (58%) en ligt in 2022 veel hoger dan in 2021 (39%). Het is goed om te weten dat de samenstelling van de (ver)nieuwbouwprojecten (naar woningtype,

woningbezit en locatie) per periode sterk verschilt. Zo bestaat in 2022 de nieuwbouw uit projecten in de tuinsteden met veel eengezinswoningen en daarmee verschilt deze van het jaar 2021 toen er relatief veel nieuwbouw was bestaande uit duurere appartementen op Katendrecht.

Nieuwbouw trekt hoogopgeleide bewoners met een relatief hoog inkomensniveau

- Qua opleiding komen in de nieuwbouw in 2022 relatief vaak lager opgeleide bewoners terecht en dit is anders dan in de jaren ervoor en wordt mogelijk veroorzaakt door een accentverschuiving in de nieuwbouw. Wel is het in lijn met 2021 toen de nieuwbouw in de tuinsteden ook relatief veel laagopgeleiden trok.
- De nieuwbouw trekt, vergeleken met de aanwezigheid in de wijkbevolking, veel meer midden- en hoge inkomensgroepen aan (in nieuwbouw: 53% midden en 22% hoog, in wijkbevolking: 32% en 8%). Vergeleken met eerdere perioden ligt het aandeel hoge inkomens iets lager en is de middengroep vergelijkbaar met nieuwbouw in 2019-2020.
- Qua omvang zijn de nieuwbouwprojecten niet voldoende groot om een grote impact op de totale bevolkingssamenstelling te hebben.
- Zoals we in deel 1 van dit onderzoek gekeken hebben naar sociale stijging van het cohort 2017-2021 kijken we bij de nieuwbouw ook naar stijging. Het perspectief hier is wel anders want we kijken naar de woonlocatie in 2022 en dan alleen voor (ver)nieuwbouwprojecten. Veel vestigers in de nieuwbouw kennen sociale stijging (44%) en dit aandeel ligt hoger dan in de periode 2014-2018 en is vergelijkbaar met 2019-2020 (maar lager dan in 2021).

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	9
2 Sociale stijgers op Zuid	10
2.1 Omvang sociale stijgers op Zuid	10
2.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen	11
2.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen	13
2.4 Verhuisbestemming van stijgers verandert	15
3 Bevolkingsamentelling en verhuizingen naar inkomen	16
3.1 Inkomenssamenstelling van de buurttypen	16
3.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2020	19
3.3 Samenstelling verhuiscgroepen 2012-2020	20
3.4 Absolute verhuissaldo	23
3.5 Relatieve verhuissaldo	24
3.6 Gebieden en hun roltrapfunctie	25
4 Bevolkingsamenstelling en verhuizingen naar opleiding	27
4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken	27
4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2020	30
4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuiscgroepen 2012-2020	31
4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2020	33
5 Bewoners van nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten op Zuid	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Meerderheid nieuwe bewoners woonde al in Rotterdam Zuid	36
5.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan dat van de wijkbevolking	37
5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid	38
5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners	40



1 Inleiding

Het in 2011 opgezette NPRZ-programma streeft ernaar dat Rotterdam Zuid in 2030 een veerkrachtig gebied is dat op verschillende domeinen (onderwijs, scholing, wonen) op het gemiddelde van de G4 scoort. Op enkele indicatoren (bijvoorbeeld de Woz-waarde) is het doel het Rotterdams gemiddelde. Op het onderwerp 'wonen' is in het huidige werkprogramma het volgende doel geformuleerd:

"We streven naar woonwijken waar het prettig wonen is. Woonwijken met een gedifferentieerde woningvoorraad waar voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is. De focuswijken worden aantrekkelijke woonmilieus voor de huidige bewoners, voor sociale stijgers uit Zuid (die nu te vaak de wijk verlaten) en voor nieuwkomers die hier een volgende stap in hun woon carrière willen maken. Een "inclusieve stad" waar alle huishoudens van profiteren, want in meer gemengde wijken profiteren ook de huidige bewoners van een betere en kansrijke omgeving"

In eerdere rapportages van OBI over de stijging van personen op Zuid, de herkomst van bewoners in nieuwbouwlocaties en de inkomensontwikkeling op Zuid komt het beeld naar voren dat het toevoegen van nieuwbouwprojecten belangrijk is voor de bewoners van Zuid, waaronder sociale

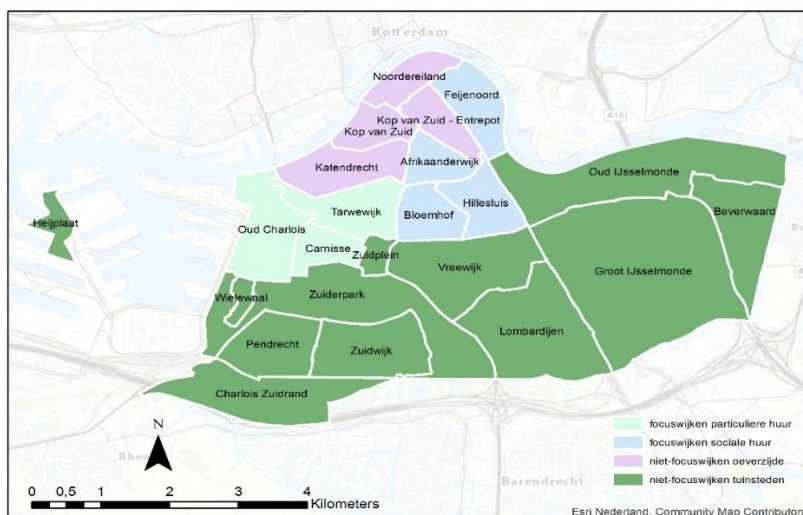
stijgers. Tegelijkertijd is het beeld van de bevolkingsontwikkeling dat deze op Zuid maar langzaam verandert. De mogelijkheden om vanuit het woondomein te sleutelen aan de vestiging en vertrek van mensen zijn beperkt tot nieuwbouw en flankerend beleid (verbetering buitenruimte en veiligheid, woonruimtebemiddeling, aanpak misstanden particuliere huurwoningen).

In deze rapportage presenteren we een update over de volgende drie onderwerpen:

- 1) Vorige woonlocatie van bewoners nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten op Zuid (aangevuld met projecten opgeleverd in 2021)
- 2) Omvang nieuw cohort sociale stijgers en hun verhuisgedrag (aangevuld met cohort 2016-2020)
- 3) Bevolking en verhuisgroepen op Zuid naar inkomen en opleiding (aangevuld met 2020)

Het doel van het onderzoek is om via een jaarlijkse monitor inzicht te geven in bevolkingsontwikkelingen op Zuid en de samenstelling van verhuisgroepen van en naar Rotterdam Zuid. In deze rapportage onderscheiden we Zuid in focuswijken en niet-focuswijken. Focuswijken splitsen we verder uit in focuswijken met veel sociale huur en veel particuliere huur en de niet-focuswijken in oeverzijde wijken en tuinsteden (figuur 1.1).

Figuur 1.1 Overzicht vier buurttypen op Rotterdam Zuid



2 Sociale stijgers op Zuid

2.1 Omvang sociale stijgers op Zuid

Een sociale stijger definiëren we op basis van een relatieve *persoonlijke* inkomensverandering in vier jaar tijd. Als het relatieve inkomen met minimaal 10 procentielen is gestegen spreken we van een sociale stijger; binnen de stijgersgroep onderscheiden we drie maten van stijging: stijging 10 tot 20 procentielen, stijging 20 tot 30 procentielen en een stijging met 30 procentielen en meer.

Sociale stijging (gebaseerd op relatieve persoonlijke inkomensverandering) komt in de periode 2017-2021 voor bij 31,6% van de bewoners op Zuid en is daarmee bijna gelijk aan de rest van Rotterdam (32,4%)(tabel 2.1).

In de niet-focuswijken op Zuid blijft het aandeel stijgers, vergeleken met de focuswijken, iets achter (respectievelijk 30% en 34%). Overigens hoeft dit niet te betekenen dat de *inkomenspositie* van deze groep laag is. Het is denkbaar dat juist bij hogere inkomensgroepen sociale stijging minder

vaak voorkomt omdat men al een hoge inkomenspositie heeft weten te verwerven.

Het aandeel stijgers laat sinds het cohort 2012-2016 overal een groei zien, het sterkst in de sociale huurwijken (+8%-punt) en het minst in de oeverzijde wijken (+4%-punt). Het stijgingsperspectief in de focuswijken blijft dus niet achter bij andere gebieden, het is zelfs het gebied met de meeste stijgers. Wel blijft de groep met de grootste mate van stijging (minimaal 30-procentielen stijging) in de wijken op Zuid, uitgezonderd de sociale huurwijken, iets achter bij de rest.

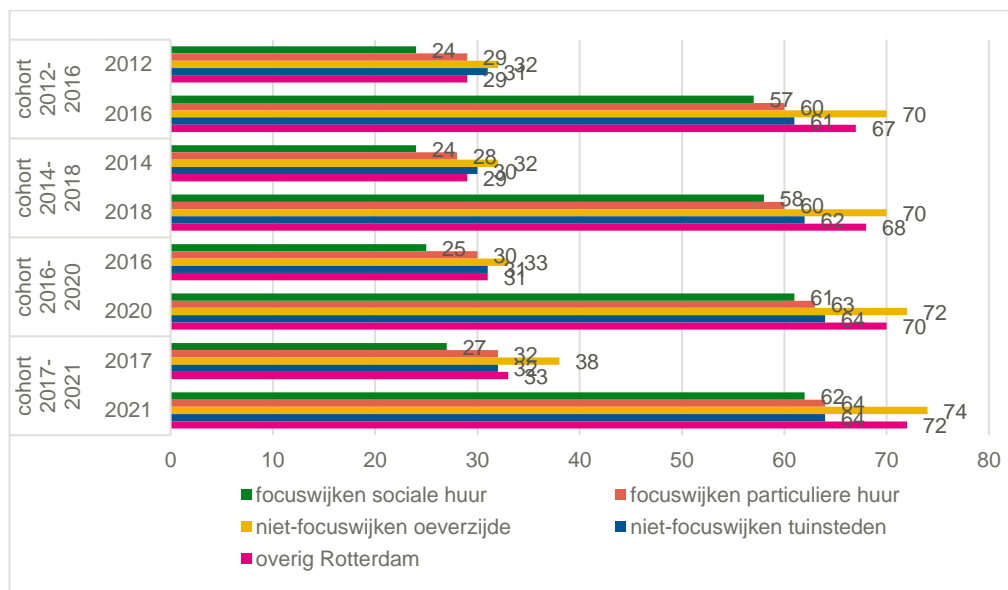
Verder blijken stijgers in de wijken op Zuid een minder sterke inkomenspositie te hebben dan stijgers op Noord (zowel in 2017 als in 2021) waarbij de oeverzijde wijken de uitzondering vormen. Stijgers in deze laatstgenoemde wijken hebben de sterkste uitgangs- en eindpositie en zien -op overig Rotterdam na- de sterkste toename in procentielen (figuur 2.1). Dit patroon is daarmee vergelijkbaar met het patroon van de vorige cohorten.

Tabel 2.1 Maatschappelijke stijging (verandering inkomen) in vier buurttypen in Rotterdam Zuid, Zuid en overig Rotterdam (naar woonlocatie aan begin van betreffende periode) (in %)

	focuswijken sociale huur					focuswijken particuliere huur					niet-focuswijken oeverzijde wijken				
	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)
Daling	17	16	13	13	-4	16	15	14	14	-2	14	13	13	12	-2
Stabiel	57	52	53	53	-4	57	54	52	52	-5	60	59	58	58	-2
Stijging	26	31	34	34	8	27	31	34	34	7	26	28	29	30	4
w.v. 10-20	12	12	13	13	1	12	13	14	14	2	11	12	11	12	1
w.v. 20-30	6	7	8	8	2	6	7	7	7	1	5	5	6	6	1
w.v. stijging 30	9	12	14	14	5	8	11	12	13	5	10	11	12	11	1
N	15.240	15.070	15.240	15.540		15.490	15.420	15.930	16.210		7.550	7.630	7.920	7.910	7.550

	niet-focuswijken tuinsteden					Rotterdam Zuid (focuswijken + niet-focusw.)					overig Rotterdam				
	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	Δ (%-punt)
Daling	15	14	12	12	-3	16	15	13	13	-3	13	12	11	11	-2
Stabiel	61	59	58	58	-3	59	56	55	56	-4	60	58	57	56	-4
Stijging	23	27	30	30	7	25	29	32	32	7	26	30	32	32	6
w.v. 10-20	11	12	13	13	2	12	12	13	13	1	11	12	12	13	2
w.v. 20-30	5	6	7	7	2	6	6	7	7	2	5	6	6	6	1
w.v. stijging 30	7	10	11	10	3	8	11	12	11	4	10	12	13	13	3
N	34.790	34.450	35.180	35.750		73.070	72.570	74.190	75.400		162.380	163.150	165.960	168.400	

Figuur 2.1 Mediaan relatieve inkomenspositie (percentielen van het persoonlijk bruto inkomen) van stijgersgroep in vier buurttypen in Rotterdam Zuid en overig Rotterdam in 2012/2016 (cohort 2012-2016), 2014/ 2018 (cohort 2014-2018), 2016/2020 (cohort 2016-2020) en 2017/2021 (cohort 2017-2021) van 20 t/m 49 jarigen (naar woonlocatie aan begin van betreffende periode)



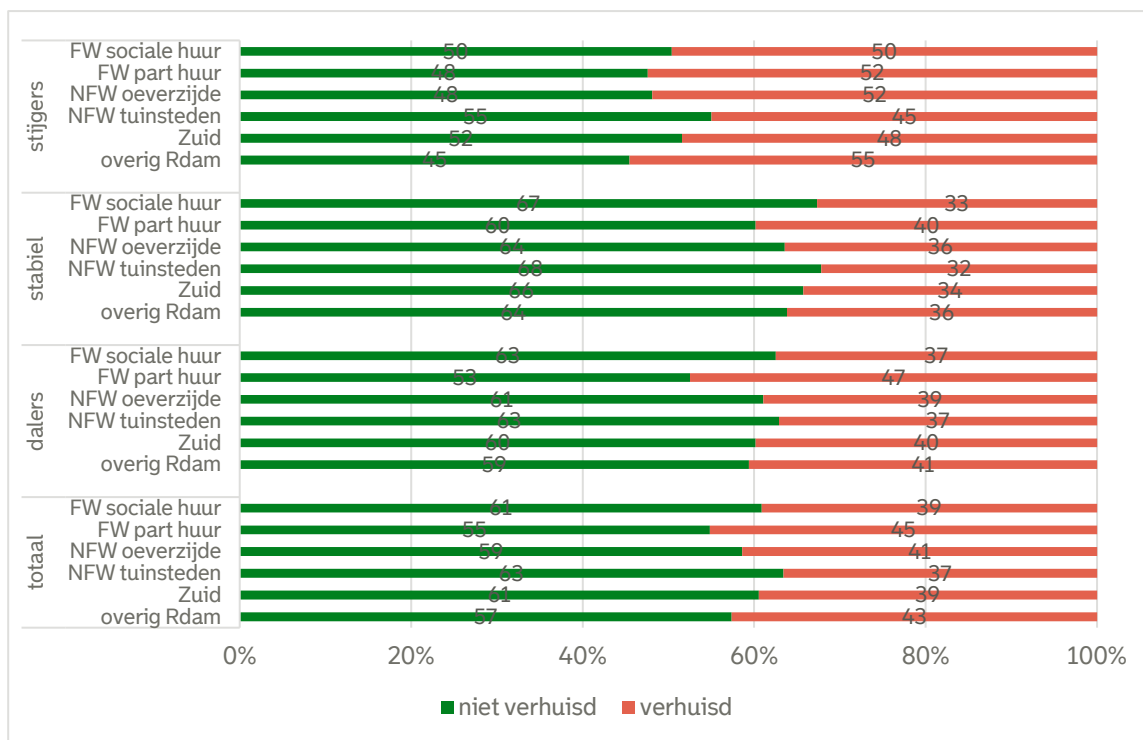
2.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen

Stijgers verhuizen vaker dan de andere groepen en meer dan de helft van de stijgers op Zuid woont na 4 jaar (waarin de stijging heeft plaatsgevonden) op een ander adres. Daarmee is de verhuismobiliteit van stijgers op Zuid iets lager dan

van stijgers in de rest van Rotterdam (48% tegenover 55%)(figuur 2.2). Binnen Zuid kennen de stijgers in particuliere huurwijken en de oeverzijde wijken de hoogste mobiliteit en stijgers in de tuinsteden de laagste. Hoe hoger de mate van stijging is, hoe meer er verhuisd wordt. Stijgers verhuizen vaker omdat de inkomensstijging het mogelijk maakt de woonsituatie meer in overeenstemming te brengen met de woonwensen, en dergelijke stijgingen vinden vaak plaats bij jongvolwassenen.



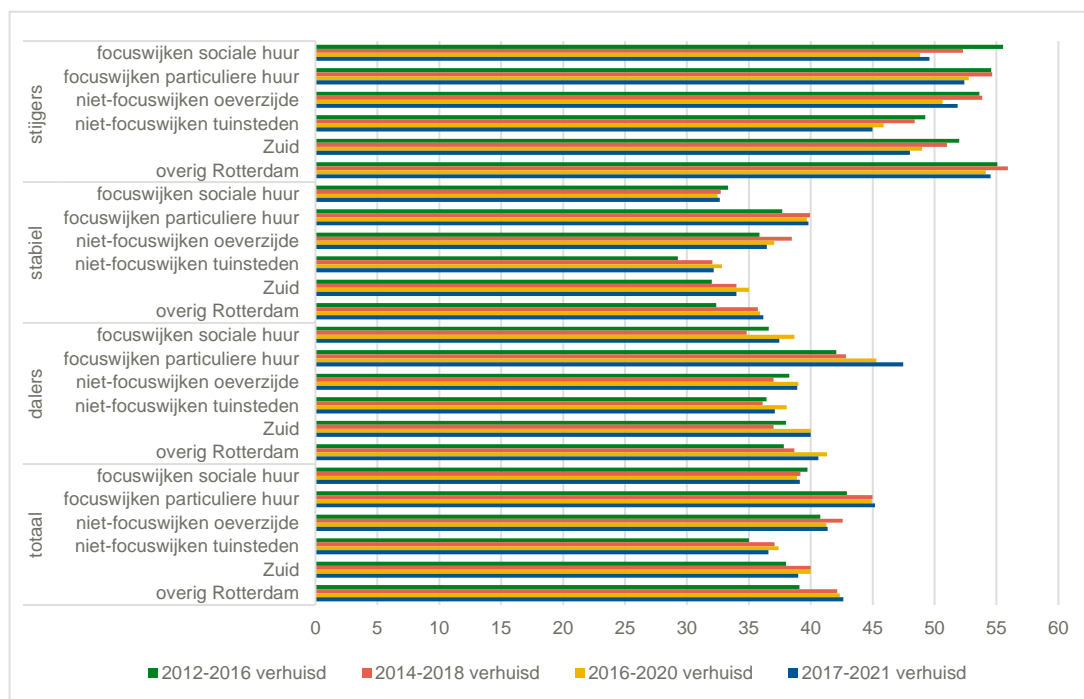
Figuur 2.2 Verhuisdynamiek naar stijgersgroep en herkomst van de verhuizing in vier buurttypen op Zuid, Zuid en overig Rotterdam 2017-2021 (in %)



In het meest recente cohort is het aandeel stijgers op Zuid dat verhuist lager dan het cohort 2012-2016 (van 52% naar 48%, afname met -5-punt)(figuur 2.3). Stijgers in de sociale huurwijken zien de grootste afname in verhuismobiliteit. Het

is onduidelijk of dat komt door veranderingen in de vraagkant (andersoortige stijgers die al wat ouder zijn dan in eerder jaren) of veranderingen in aanbodkant (lastiger om andere (sociale huur) woning te vinden en daarom blijft men zitten).

Figuur 2.3 Aandeel verhuizers naar stijgersgroep en herkomst van de verhuizing in vier buurttypen op Zuid, Zuid en overig Rotterdam naar vier cohorten (in %)



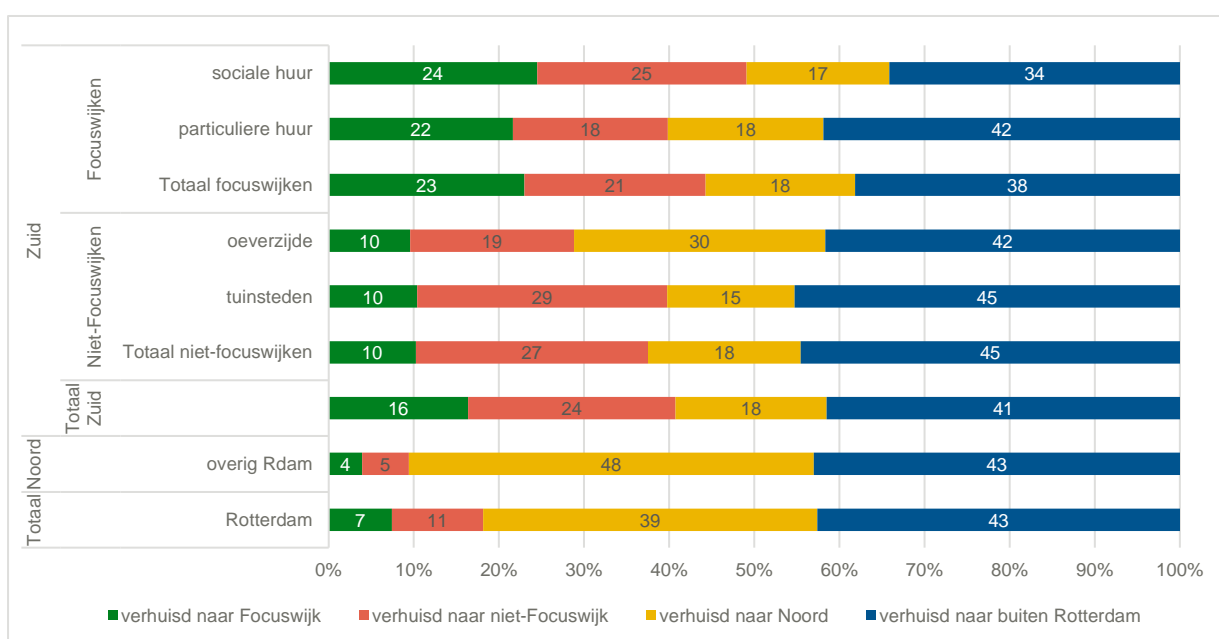
2.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen

In hoeverre blijven sociale stijgers uit Zuid bij een verhuizing in Zuid wonen? Als een belangrijk deel van deze groep weglekt is dat ongunstig voor de beleidsdoelstellingen van NPRZ. Het aandeel verhuizende stijgers dat op Zuid blijft wonen verschilt naar de herkomstlocatie in 2017.

Stijgers wonende in de focuswijken blijven het

meest voor Zuid (44%) en Rotterdam (62%) behouden, en dit geldt het sterkst voor stijgers vanuit focuswijken met veel sociale huur (49% en 66%). Stijgers vanuit niet-focuswijken blijven èn minder op Zuid (38%) en minder voor Rotterdam behouden (55%) en dit geldt het sterkst voor de oeverzijde wijken waarvan slechts 29% op Zuid blijft (en 58% in Rotterdam blijft)(tabel 2.2a en figuur 2.4). Stijgers vanuit Noord trekken maar in heel beperkte mate naar Zuid (9%).

Figuur 2.4 Bestemming van verhuisde stijgers naar woonlocatie 2017 (links) naar bestemming van verhuizing (woonlocatie 2021) (in % van alle verhuizers per buurttype)



Leeswijzer: van de stijgers die in 2017 in de focuswijken woonden en in 2021 op een ander adres wonen, is 24% naar een woning in de focuswijken verhuisd, 25% naar een niet-focuswijk op Zuid (49% is dus op Zuid gebleven), 17% is naar Noord verhuisd, en 34% is uit Rotterdam verhuisd.

Tabel 2.2a. Stijgers naar woonlocatie in 2017 (rijen) en bestemming van verhuizing in 2021 (kolommen) in periode 2017-2021 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing 2021					Totaal verhuizers	Totaal
			Niet verhuisd	focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam		
Woonlocatie 2017	Focuswijken sociale huur	2.700	650	650	1.310	450	910	2.660	5.360
	Focuswijken particuliere huur	2.610	620	530	1.150	530	1.210	2.880	5.500
	Totaal focuswijken	5.310	1.280	1.180	2.450	970	2.110	5.540	10.860
	Niet-focuswijken oeverzijde	1.140	120	240	360	360	510	1.230	2.380
	Niet-focuswijken tuinsteden	5.840	500	1.400	1.900	710	2.160	4.780	10.620
	Totaal niet-focuswijken	6.990	620	1.640	2.250	1.080	2.680	6.010	12.990
	Totaal Zuid	12.300	1.890	2.820	4.710	2.050	4.790	11.550	23.850
	Overig Rotterdam	24.840	1.170	1.630	2.800	14.180	12.810	29.790	54.630
totaal	37.140	3.060	4.450	7.510	16.230	17.600	41.340	78.480	

Tabel 2.2b. Stijgers naar woonlocatie in 2016 (rijen) en bestemming van verhuizing in 2020 (kolommen) in periode 2016-2020 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing 2020					Totaal	
		Niet verhuisd	focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam	Totaal verhuizers	Verhuisd en niet-verhuisd
Woonlocatie 2016	Focuswijken sociale huur	2.670	700	670	1.370	390	800	2.550	5.220
	Focuswijken particuliere huur	2.570	670	560	1.220	510	1.140	2.870	5.430
	Totaal focuswijken	5.230	1.370	1.230	2.590	900	1.940	5.410	10.640
	Niet-focuswijken oeverzijde	1.150	130	250	380	340	470	1.180	2.320
	Niet-focuswijken tuinsteden	5.750	540	1.480	2.010	750	2.120	4.870	12.630
	Totaal niet-focuswijken	6.890	660	1.730	2.380	1.090	2.580	6.050	14.940
	Totaal Zuid	12.120	2.030	2.950	4.970	1.980	4.510	11.460	25.580
	Overig Rotterdam	24.310	1.150	1.490	2.640	14.260	11.790	28.680	52.990
	totaal	36.420	3.170	4.440	7.610	16.240	16.300	40.130	76.550

Tabel 2.2c. Stijgers naar woonlocatie in 2014 (rijen) en bestemming van verhuizing (kolommen) in periode 2014-2018 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing					Totaal	
		Niet verhuisd	focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam	Totaal verhuizers	Verhuisd en niet-verhuisd
Woonlocatie 2014	Focuswijken sociale huur	2.230	770	570	1.340	410	700	2.450	4.680
	Focuswijken particuliere huur	2.180	770	480	1.250	430	950	2.630	4.810
	Totaal focuswijken	4.410	1.540	1.050	2.590	840	1.640	5.070	9.480
	Niet-focuswijken oeverzijde	990	120	280	400	350	410	1.160	2.150
	Niet-focuswijken tuinsteden	4.840	520	1.550	2.070	770	1.700	4.540	9.380
	Totaal niet-focuswijken	5.830	640	1.830	2.470	1.120	2.110	5.700	11.530
	Totaal Zuid	10.240	2.180	2.880	5.060	1.960	3.750	10.770	21.010
	Overig Rotterdam	21.460	1.060	1.250	2.310	14.490	10.410	27.210	48.670
	totaal	31.700	3.240	4.130	7.370	16.450	14.160	37.980	69.680

Tabel 2.2d. Stijgers naar woonlocatie in 2012 (rijen) en bestemming van verhuizing (kolommen) in periode 2012-2016 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing					Totaal	
		Niet verhuisd	focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam	Totaal verhuizers	Verhuisd en niet-verhuisd
Woonlocatie 2012	Focuswijken sociale huur	1.790	730	490	1.220	400	610	2.230	4.020
	Focuswijken particuliere huur	1.880	550	420	970	430	860	2.260	4.150
	Totaal focuswijken	3.670	1.290	900	2.190	830	1.480	4.490	8.160
	Niet-focuswijken oeverzijde	900	100	240	340	330	380	1.040	1.950
	Niet-focuswijken tuinsteden	4.100	440	1.440	1.880	740	1.360	3.980	8.080
	Totaal niet-focuswijken	5.010	550	1.670	2.220	1.070	1.740	5.020	10.030
	Totaal Zuid	8.680	1.830	2.580	4.410	1.900	3.210	9.520	18.190
	Overig Rotterdam	19.300	770	1.110	1.880	12.940	8.840	23.660	42.970
	totaal	27.980	2.600	3.690	6.290	14.840	12.060	33.180	61.160

2.4 Verhuisbestemming van stijgers verandert

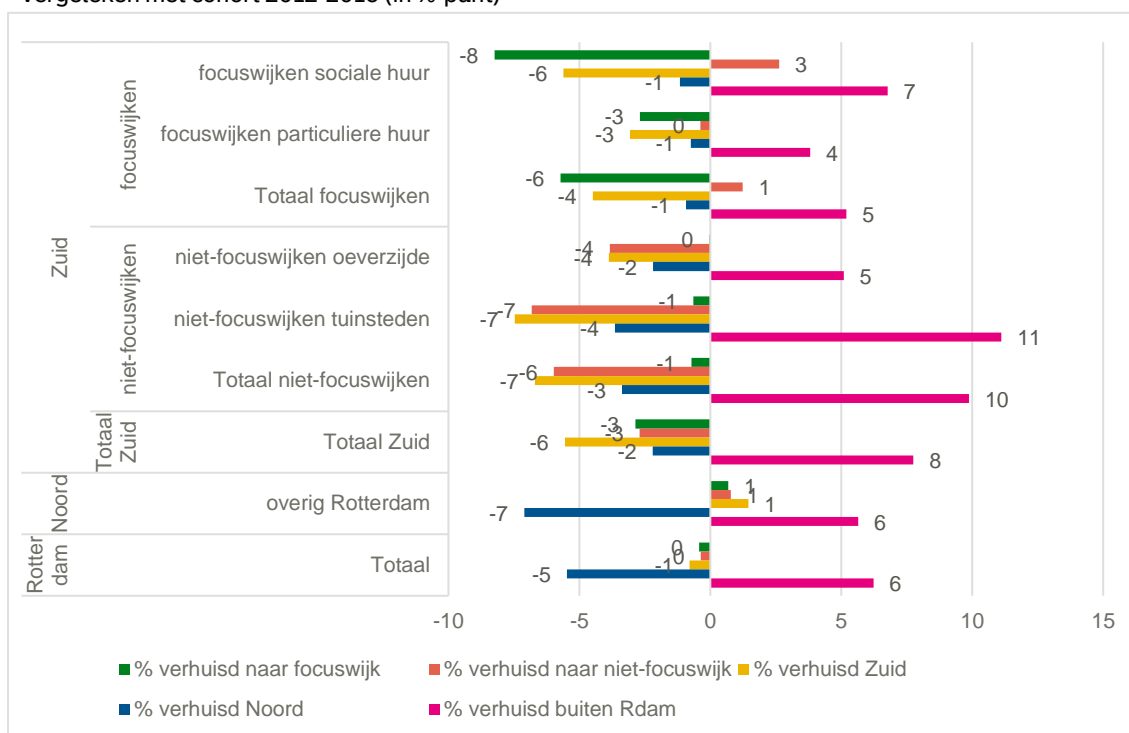
De verhuisbestemming van verhuisde stijgers van het cohort 2017-2021 kent veranderingen vergeleken met het cohort 2012-2016 (tabel 2.2 en figuur 2.5). Het aandeel stijgers dat binnen Zuid verhuist neemt af (-6%-punt) en vooral bij de tuinsteden is deze verandering sterk zichtbaar (-7%-punt).

Een relatieve toename zien we bij de stroom vanuit focuswijken naar niet-focuswijken (andersom zijn geen veranderingen) en het aandeel verhuizingen binnen de focuswijken neemt af, vooral

vanuit de sociale huurwijken. De stroom vanaf de niet-focuswijken naar de focuswijken blijft qua aandeel vergelijkbaar maar binnen de niet-focuswijken wordt duidelijk minder verhuist (vooral in de tuinsteden).

Voor alle gebieden geldt dat het aandeel stijgers dat bij een verhuizing Rotterdam verlaat, is toegenomen; op Zuid is het vertrek uit Rotterdam sterker (+8%-punt) dan op Noord (+6%-punt). Een mogelijke verklaring is dat het binnen Rotterdam minder mogelijk is geworden om een woning te vinden die bij de behoeften aansluit en tevens financieel haalbaar is.

Figuur 2.5 Verandering in bestemming van stijgers die verhuizen naar herkomstgebied (linkeras) cohort 2017-2021 vergeleken met cohort 2012-2016 (in %-punt)



Leeswijzer: van het meest recente cohort stijgers dat in 2017 in de tuinsteden woonde en sindsdien verhuist is, is de bestemming van de nieuwe woonlocatie veel vaker buiten Rotterdam gelegen (11%-punt hoger) dan bij het cohort verhuisde stijgers uit 2012-2016. Deze verhuisde stijgers uit de tuinsteden verhuizen minder vaak binnen de tuinsteden (-6%-punt) en ook minder naar Noord (-4%-punt).

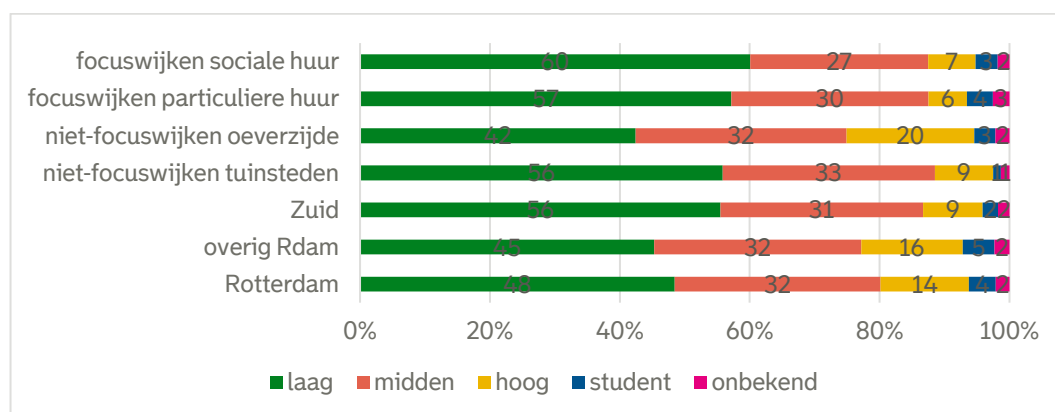
3 Bevolkingssamentelling en verhuizingen naar inkomen

3.1 Inkomenssamenstelling van de buurttypen

Huishoudens met een laag inkomen komen in 2021 (peildatum 1 januari 2021) relatief vaak voor in Zuid (56%) en de midden- en hoge inkomens zijn sterker vertegenwoordigd in Noord (48% in Noord, 40% op Zuid)(figuur 3.1).¹ Binnen Zuid valt op dat er een groot verschil bestaat tussen de oeverzijde wijken en de andere wijken. De

oeverzijde wijken kennen een veel kleiner aandeel lage inkomens (42%) en veel meer midden/hoge inkomens (52%) dan de andere wijken op Zuid (respectievelijk 57% lage inkomens en 39% midden/hoge inkomens). Lage inkomens komen het meest voor in de focuswijken met veel sociale huur (60%) en dat ligt 3 tot 4%-punt hoger dan in de focuswijken met particuliere huur en de tuinsteden in de niet-focuswijken.

Figuur 3.1 Inkomenssamenstelling van huishoudens in gebieden in Rotterdam in 2021* (in %)



* Voorlopige inkomenscijfers

De verandering tussen 2020 en 2021 betreft een afname van de lage inkomensgroep op Zuid met 0,5%-punt en een toename van de midden- en hoge inkomensgroep met een vergelijkbaar %-punt. Nemen we een langere periode (2012-2021) (figuur 3.2) dan zien we een gestage verandering van de inkomenssamenstelling op Zuid waarbij de aandelen (en ook aantallen) lage inkomens en studentenhuishoudens iets afnemen (respectievelijk -3%-punt en -1%-punt) en de midden- en hoge inkomens (zowel relatief als absoluut) toenemen

(respectievelijk +3%-punt en +2%-punt)(figuur 3.3). Dit patroon doet zich voor in alle onderscheiden buurttypen, waarbij de mate van verandering wel verschilt. De oeverzijde wijken vallen hier het meest op doordat de midden- en hoge inkomens hier sterk gegroeid zijn (+9%-punt) mede als gevolg van de nieuwbouw. Het aandeel lage inkomens is in deze wijken gelijktijdig met 5%-punt afgenomen. In de andere gebieden varieert de toename van de midden- en hoge inkomens van +3%

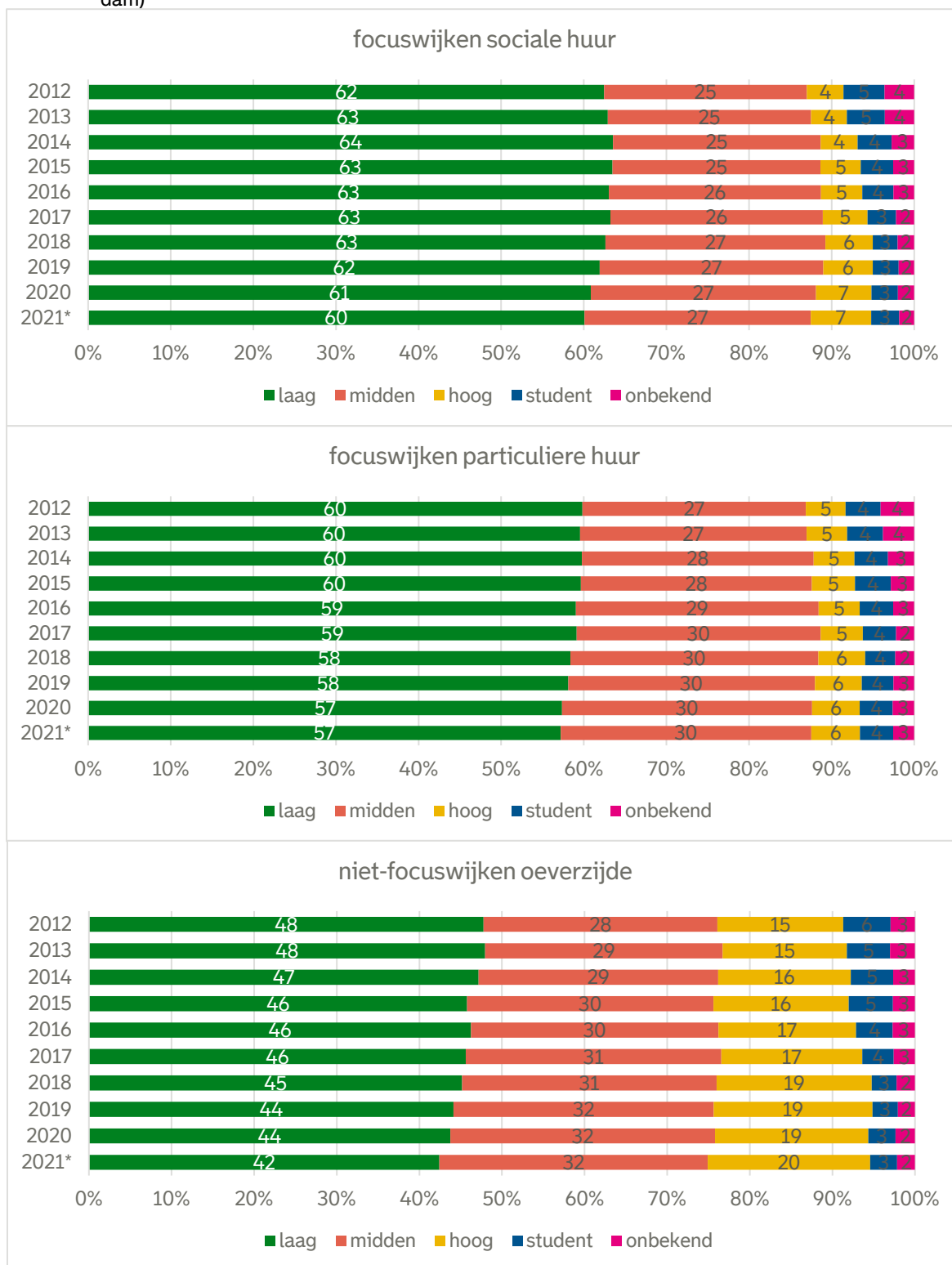
¹ Bij de inkomensgroepen kijken we naar het gestandaardiseerde besteedbare huishoudensinkomen en we doen dit voor alle huishoudens behalve institutionele huishoudens (personen in instellingen, instituten en tehuizen). Studentenuishoudens tellen we wel mee en onderscheiden we als

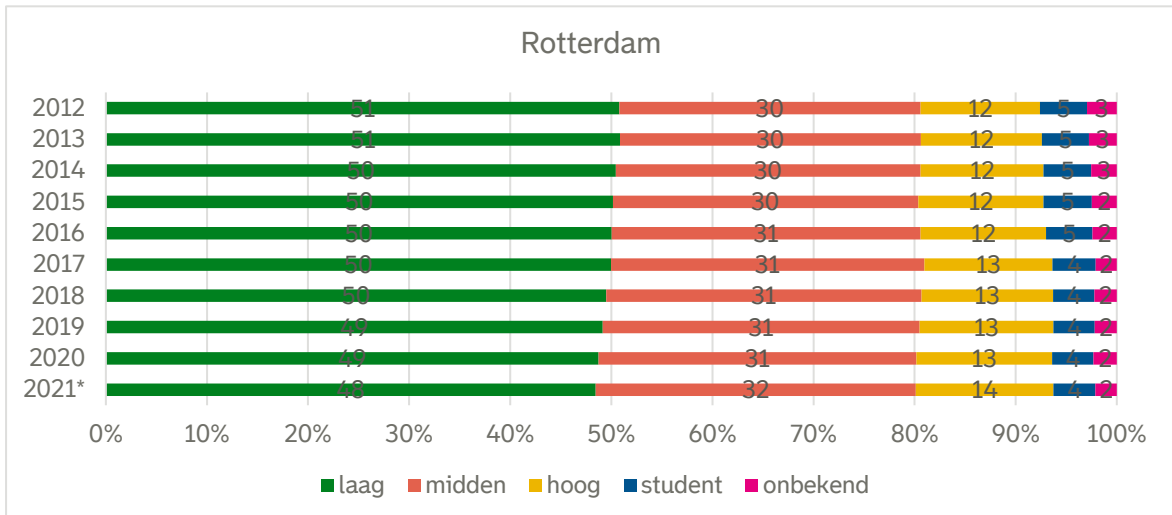
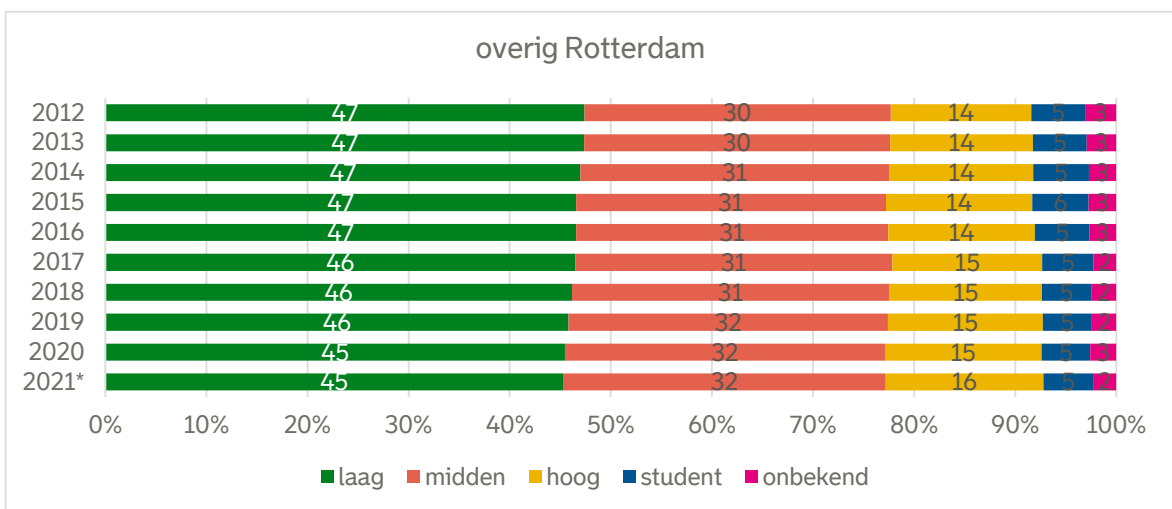
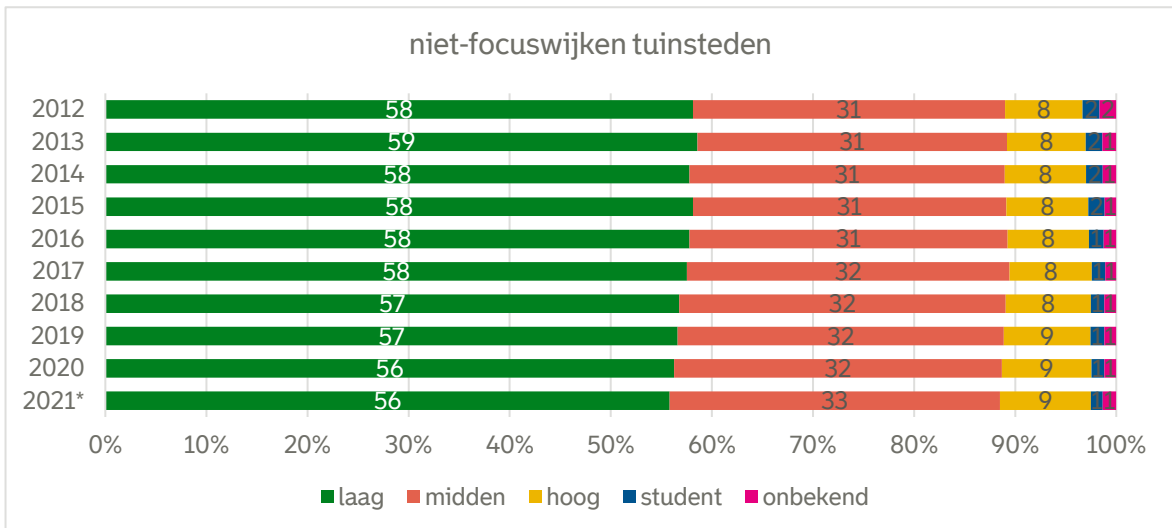
aparte inkomensgroep. Van alle andere huishoudens met een bekend inkomen maken we een onderscheid in de 40% onderste, 40% middelste en 20% bovenste van de landelijke inkomensverdeling (en als laag, midden en hoog betiteld).

punt (tuinsteden) tot 6%-punt in de sociale huurwijken (Rotterdam als geheel +4%-punt). De afname van huishoudens met een laag inkomen vindt in alle gebieden plaats, en is net iets hoger op Zuid (-2,8%-punt) dan Noord (-2,1%-punt) waarmee het aandeel lage inkomens op Zuid en Noord iets dichterbij elkaar komt. Op Zuid groeit

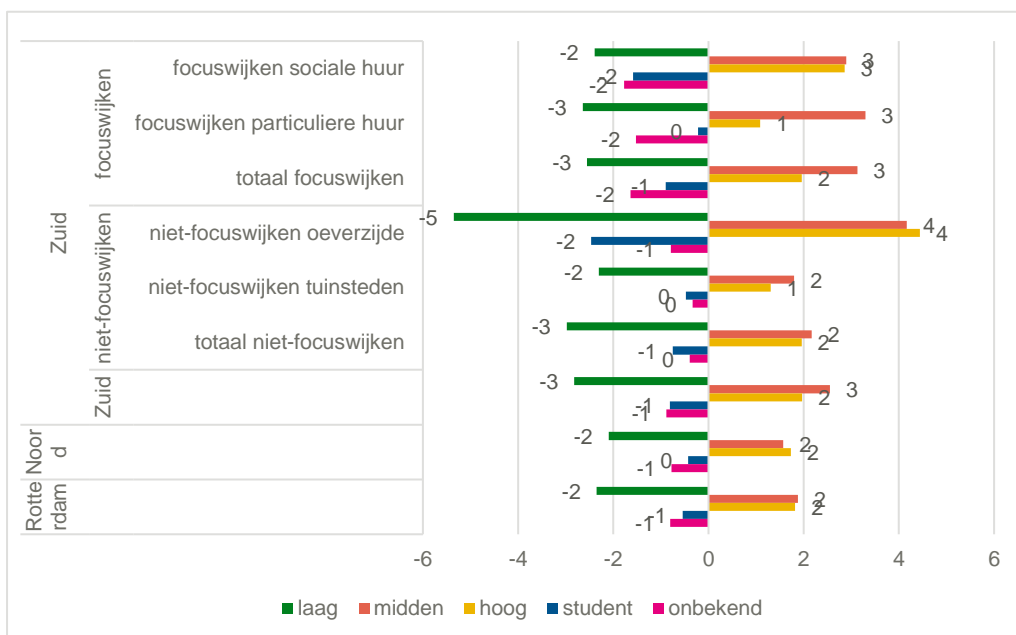
het aandeel midden- en hoge inkomens (in %-punten) sneller in de focuswijken dan in de niet-focuswijken en dat komt onder meer doordat in de tuinsteden (qua huishoudensaantal groter dan de focuswijken en oeverzijdewijken) de groei achterblijft.

Figuur 3.2 Ontwikkeling inkomensgroepen in de wijken 2012-2021 (in %)(focuswijken sociale huur, focuswijken particuliere huur, niet-focuswijken oeverzijde, niet-focuswijken tuinsteden, overig Rotterdam en Rotterdam)





Figuur 3.3 Ontwikkeling aandeel inkomensgroepen in wijken Rotterdam 2012-2021 (in %-punt)



3.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2020

Welke inkomensgroepen komen en gaan in de gebieden in het kalenderjaar 2020? Het aandeel lage inkomens onder de vestigers is veel hoger op Zuid, exclusief de oeverzijde wijken, dan op Noord, terwijl het aandeel hoge inkomens op Zuid lager ligt (wederom exclusief de oeverzijde wijken) dan op Noord. Als we een vergelijking maken van de inkomensgroepen naar hun aandeel bij de vestigers en bij de vertrekkers zien we dat relatief veel lage inkomensgroepen en studentenhuishoudens naar Zuid verhuizen. De midden- en hoge inkomens vertrekken juist relatief vaak (figuur 3.4). Op alle wijken in Zuid vestigen zich relatief meer lage inkomens (vergeleken met het aandeel lage inkomens onder de vertrekkersgroep).

Rotterdam als stad trekt veel studenten en dat zien we terug in alle wijken, behalve de tuinsteden, waarbij de groep studenten die komt veel groter is dan de groep die gaat. De studentengroep is van oudsher de groep die na een aantal jaar studeren stappen zet in hun arbeidscarrière

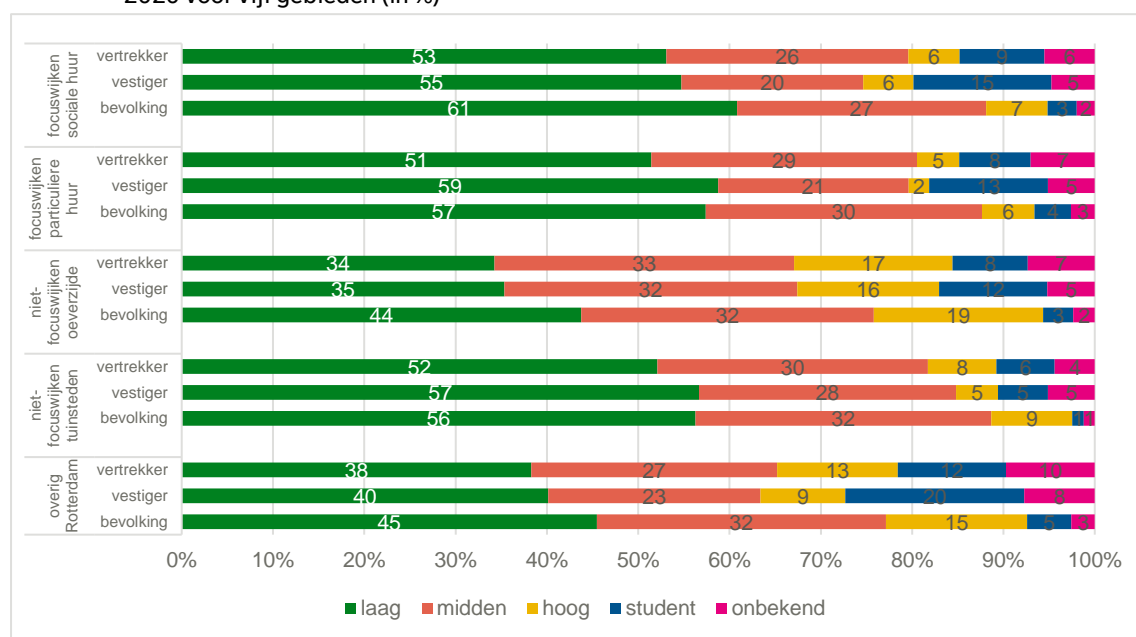
en hun toegenomen salaris inzetten om naar een andere woning (binnen of buiten Rotterdam) te verhuizen.

Zoals hierboven is gedaan, kunnen we iets zeggen over de samenstelling/opbouw van verhuiscgroepen door vestigers als groep te vergelijken met de vertrekkers. Een andere manier is om de opbouw van vestigers en/of die van vertrekkers te vergelijken met de bevolking die er al woonde. Dan blijkt dat in geen van de wijken zich qua aandeel meer midden- en hoge inkomens vestigen, vergeleken met de aandelen van deze groepen in de bevolking. Het aandeel lage inkomens (en midden- en hoge inkomens) onder de vertrekkers is lager dan hun aandeel in de bevolking en dat is omdat studenten (die een laag inkomen hebben) hier apart onderscheiden worden van de lage inkomensgroepen.² Gelet op hun verdienperspectief is dat te verdedigen. Studenten vestigen en vertrekken vaker dan je zou verwachten op basis van hun aandeel in de bevolking.

² Als de studentengroep (en groep onbekend inkomen) uit de analyse worden gehouden, kennen alle gebieden een hoger

aandeel lage inkomens onder vestigers dan onder de bevolking.

Figuur 3.4 Inkomenssamenstelling vertrekkers en vestigers (in kalenderjaar 2020) afgezet tegen bevolking begin 2020 voor vijf gebieden (in %)

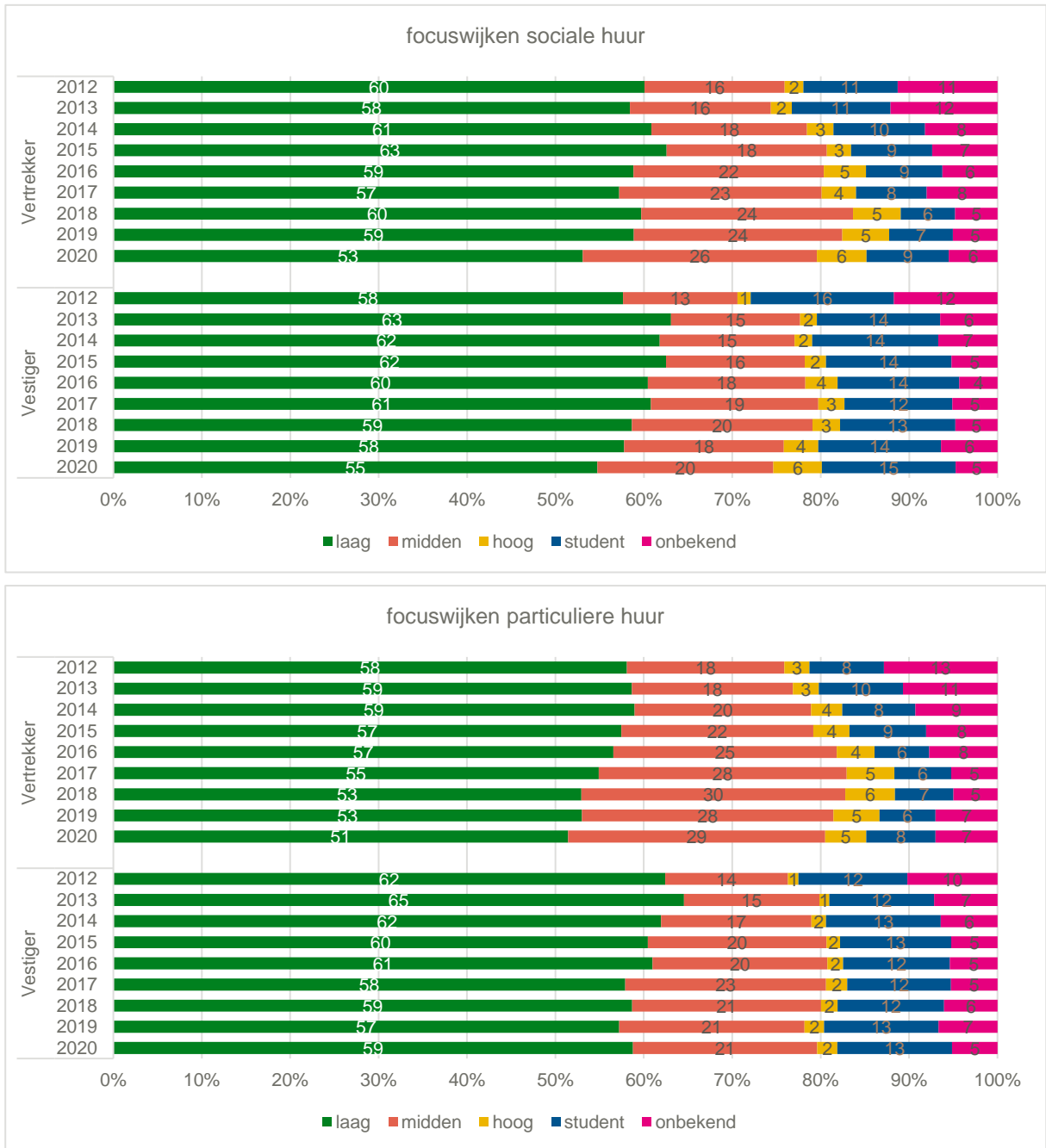


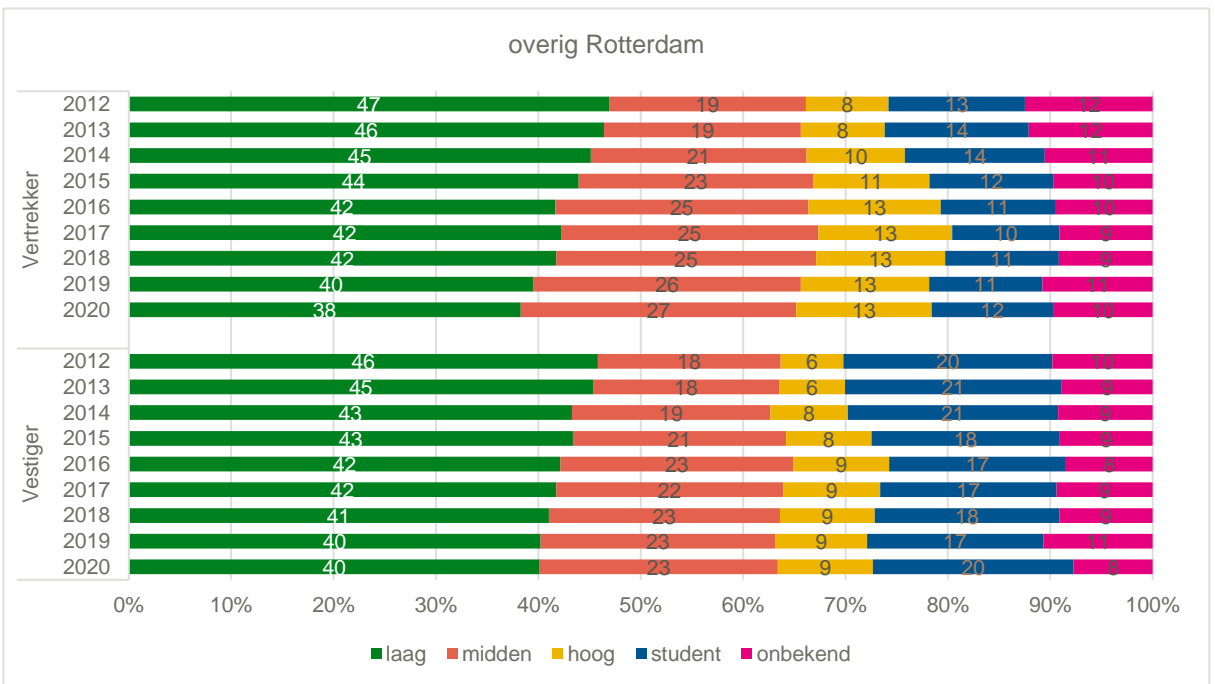
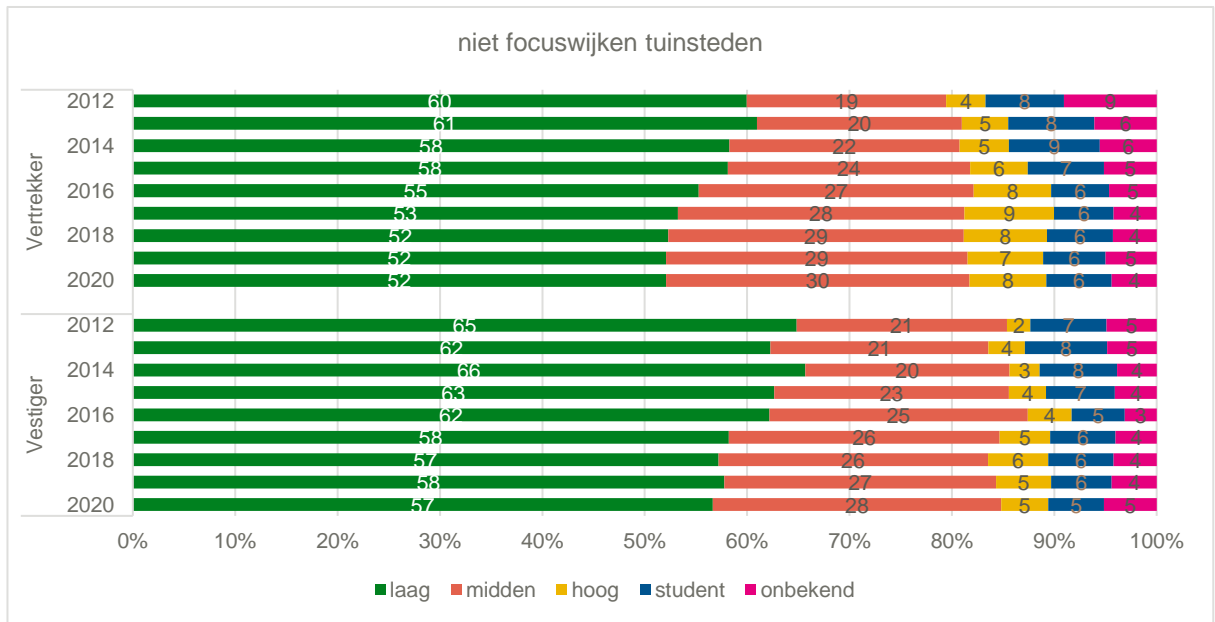
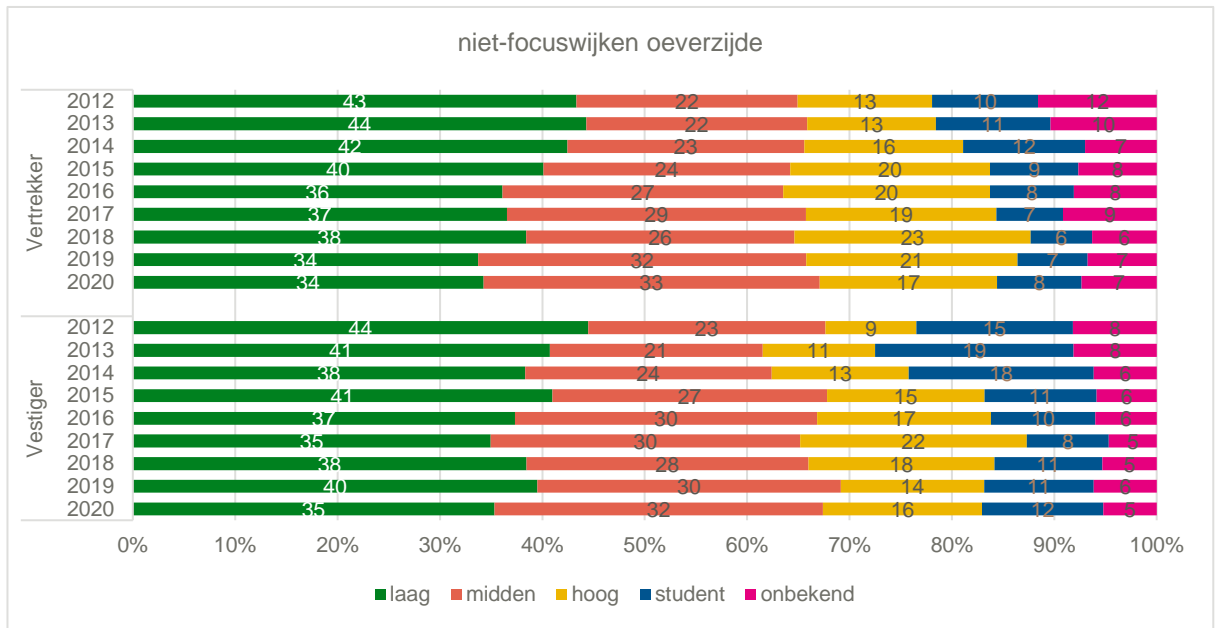
3.3 Samenstelling verhuiscgroepen 2012-2020

Hoe ziet de ontwikkeling van de aandelen van inkomensgroepen eruit onder de verhuiscgroepen? Onder vestigers neemt tussen 2012-2020 het aandeel midden- en hoge inkomens toe, het sterkst in de oeverzijde wijken behorende tot de niet-focuswijken (figuur 3.5). Het belang van lage inkomens onder de vestigers neemt overal af, het sterkst in

de niet-focuswijken. De afname van het aandeel studenten onder vestigers zet niet meer door maar laat in sommige gebieden (focuswijken, oeverzijde wijken en overig Rotterdam) de laatste jaren weer een groei zien. Door de tijd heen stijgt het vertrek van midden- en hoge inkomensgroepen (hoewel de laatste jaren dit minder het geval is in de wijken, uitgezonderd de focuswijken).

Figuur 3.5 Ontwikkeling van de inkomensgroepen onder de verhuisgroepen focuswijken sociale huur (eerste figuur), focuswijken particuliere huur (tweede figuur), niet-focuswijken oeverzijde (derde figuur), niet-focuswijken tuinsteden (vierde figuur) en overig Rotterdam (vijfde figuur) 2012-2020 (in %)





3.4 Absolute verhuissaldo

Hieronder rapporteren we vestiging, vertrek en verhuissaldo per gebied. Het verhuissaldo geeft inzicht in hoe groot, per saldo, de inkomensgroepen veranderen als gevolg van verhuizingen waarbij een positief saldo betekent dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn (een negatief saldo betekent meer vertrekkers dan vestigers). Een negatief verhuissaldo betekent overigens niet dat de betreffende inkomensgroep in het gebied ook (absoluut gezien) afneemt. Als door sociale stijging (en/of demografische processen) de zittende bevolking die niet verhuist sterker toeneemt dan het negatieve verhuissaldo dan neemt de groep als geheel toe, ondanks een negatief verhuissaldo. Per (absoluut) saldo kennen alle gebieden in 2020 (en ook voor de hele periode 2012-2020), een

netto instroom van lage inkomensgroepen. De focuswijken kennen, voor beide perioden, een uitstroom van de middeninkomens en de niet-focuswijken kennen als enige buurttype per saldo een instroom van midden- én hoge inkomens (tabel 3.1 en 3.2). Studenten kennen, behalve in de tuinsteden, overal een netto instroom.

Voor de hele periode 2012-2020 is het beeld als volgt: per saldo komen lage inkomens en gaan de hoge inkomens (uitgezonderd de oeverzijde wijken). Qua absolute aantallen is de komst van lage inkomens groter dan het vertrek van de hoge inkomens.

De middeninkomens komen in de niet-focuswijken en gaan uit de focuswijken.

Studenten kennen overal een netto vestiging.

Tabel 3.1 Vertrek, vestiging en verhuissaldo naar inkomensgroepen in 2020 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	vertrekkers	2.280	1.210	600	130	210	130
	vestigigers	2.420	1.320	480	130	370	120
	saldo	140	110	-120	10	150	-10
focuswijken particuliere huur	vertrekkers	2.900	1.490	840	130	230	200
	vestigigers	3.350	1.970	700	80	440	170
	saldo	460	480	-140	-60	210	-30
niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	1.130	390	370	200	90	80
	vestigigers	1.380	490	440	220	160	70
	saldo	250	100	70	20	70	-10
niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	4.690	2.440	1.390	350	300	210
	vestigigers	4.920	2.790	1.390	230	270	250
	saldo	230	350	0	-130	-30	50
overig Rotterdam	vertrekkers	27.280	10.450	7.350	3.610	3.230	2.660
	vestigigers	29.740	11.940	6.910	2.760	5.830	2.300
	saldo	2.450	1.490	-430	-840	2.600	-360

Tabel 3.2 Vertrek, vestiging en verhuissaldo naar inkomensgroepen in hele periode 2012-2020 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	vertrekkers	17.060	12.060	4.210	790	1.850	1.580
	vestigings	16.150	12.080	3.460	610	2.850	1.260
	saldo	-230	20	-750	-180	1.010	-330
focuswijken particuliere huur	vertrekkers	20.160	13.350	5.790	1.020	1.820	1.960
	vestigings	21.940	16.260	5.190	490	3.350	1.720
	saldo	3.060	2.910	-610	-530	1.530	-240
niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	7.910	3.680	2.530	1.700	820	780
	vestigings	9.590	4.580	3.220	1.790	1.480	720
	saldo	2.270	900	690	80	660	-60
niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	34.270	21.810	9.930	2.530	2.720	2.110
	vestigings	38.500	26.220	10.470	1.810	2.820	1.850
	saldo	4.080	4.410	540	-710	100	-260
overig Rotterdam	vertrekkers	170.270	93.710	51.630	24.930	26.440	22.640
	vestigings	176.180	103.860	51.840	20.480	46.040	22.360
	saldo	25.230	10.150	220	-4.450	19.600	-290

3.5 Relatieve verhuissaldo

Hieronder is in tabel 3.3a het saldo van het totale aantal verhuizingen per inkomenscategorie voor de gebieden in 2020 gepercentageerd op het aantal huishoudens begin 2021. Daarmee bieden we inzicht waar de inkomensgroepen vooral (per saldo) komen en gaan, afgezet tegen de totale bevolking. In de wijken ligt het relatieve verhuissaldo tussen de 0 en de 2%. De netto toestroom van lage inkomens is het grootst in de particuliere huurwijken. In deze wijken (en in de sociale huurwijken) zien we een netto uitstroom van de midden inkomens.

Voor de hele periode 2012-2020 zien we het hoogste verhuissaldo in de oeverzijde wijken en de particuliere huurwijken. De sociale huurwijken verliezen huishoudens als gevolg van verhuizingen. De hoogste netto instroom van lage inkomens doet zich voor in de particuliere huurwijken en in de focuswijken is er een uitstroom van de midden- en hoge inkomensgroepen (tabel 3.3b). In de niet-focuswijken is een netto instroom van middeninkomens en (bij de oeverzijde wijken) van hoge inkomens. Overal is er een netto instroom van studentenhuishoudens, behalve in de tuinsteden.

Tabel 3.3a Verhuissaldo per inkomensgroep in de gebieden (2020) (als aandeel van alle huishoudens in 2021) 3.3.b Verhuissaldo per inkomensgroep in de gebieden over totale periode 2012-2020 (als aandeel van alle huishoudens in 2021)

	aantal huishoudens 2021	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	19.430	1	1	-1	0	1	0
focuswijken particuliere huur	20.180	2	2	-1	0	1	0
niet-focuswijken oeverzijde	10.580	2	1	1	0	1	0
niet-focuswijken tuinsteden	51.490	0	1	0	0	0	0
overig Rotterdam	227.210	1	1	0	0	1	0

	aantal huishoudens 2021	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	19.430	-1	0	-4	-1	5	-2
focuswijken particuliere huur	20.180	15	14	-3	-3	8	-1
niet-focuswijken oeverzijde	10.580	21	9	7	1	6	-1
niet-focuswijken tuinsteden	51.490	8	9	1	-1	0	-1
overig Rotterdam	227.210	11	4	0	-2	9	0

3.6 Gebieden en hun roltrapfunctie

Een netto instroom van lage inkomens en een uitstroom van midden- en hoge inkomens klinkt somber (en kan dat ook zijn) maar veel van de huishoudens die met een laag inkomen instromen (of als studentenhuishoudens), zijn dezelfde huishoudens die later op een hoger inkomensniveau weer uitstromen. Deze huishoudens maken tijdens hun verblijf in Rotterdam inkomensgroei door: bijvoorbeeld doordat ze zijn gaan samenwonen (huishoudenstransitie) en/of door een groei van hun salaris (sociale stijging). Het verschil in twee opeenvolgende inkomensverdelingen is namelijk de resultante van verhuizingen in en uit het gebied en door (inkomens) veranderingen bij de groep die in het gebied is blijven wonen ('zittende bevolking'). Bij de zittende bevolking kan huishoudensontbinding- of vorming en het saldo van overgangen van de ene naar de andere inkomenscategorie een rol spelen.^{3 4} In alle gebieden zien we in 2020 een absolute toename in de bevolking van de midden- en

hoge inkomensgroepen, ondanks dat deze groepen per saldo hier vertrekken. De lage inkomensgroep ziet in de meeste gebieden een absolute afname in de bevolking en deze afname komt doordat de zittende bevolking sociaal stijgt naar een ander inkomensniveau en daardoor niet langer tot de lage inkomensgroep behoort. Als deze ontwikkeling er niet was geweest zouden de lage inkomens toenemen doordat lage inkomens naar deze gebieden per saldo naar de gebieden toe verhuizen.

Opgeteld over de hele periode 2012-2020 zien we in absolute aantallen een toename van midden- en hoge inkomensgroepen en die is qua omvang beïndrukkend groter dan de ontwikkeling van de lage inkomensgroep (toename in de particuliere huurwijken en oeverzijdewijken). Studentenuishoudens kennen een beperkte afname.

Relatief zien we in deze periode sterkste groei van midden- en hoge inkomens in de oeverzijde wijken en een achterblijvende groei in de tuinsteden.

Tabel 3.4 Verhuissaldo en saldo blijvers per inkomensgroep in de gebieden (2012-2020) (als aandeel van alle huishoudens in 2020)

	laag			midden			hoog			studenten			onbekend		
	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal
FW sociale huur	0,1	-2,1	-2,0	-3,9	7,2	3,3	-0,9	3,8	2,9	5,2	-6,7	-1,5	-1,7	0,0	-1,7
FW particuliere huur	14,4	-13,8	0,6	-3,0	7,8	4,8	-2,6	4,0	1,4	7,6	-7,5	0,0	-1,2	-0,1	-1,3
NFW oeverzijde	8,5	-7,7	0,8	6,6	1,2	7,7	0,8	5,5	6,3	6,2	-8,0	-1,7	-0,6	0,2	-0,4
NFW tuinsteden	8,6	-9,5	-1,0	1,1	1,4	2,5	-1,4	2,8	1,5	0,2	-0,6	-0,4	-0,5	0,2	-0,3
Overig Rotterdam	4,5	-4,4	0,1	0,1	3,0	3,1	-2,0	4,3	2,3	8,6	-8,8	-0,2	-0,1	-0,5	-0,6

We concluderen dat de bijdrage van verhuizingen en overige ontwikkelingen (die gezamenlijk de totale groei van een inkomensgroep beïnvloeden) verschilt tussen inkomensgroepen en gebieden.

Tabel 3.5 (hieronder) laat het volgende zien:

1) De aandelen lage inkomensgroepen kennen in alle gebieden een netto toename door verhuizingen en een afname door overige ontwikkelingen onder de zittende bevolking. In twee van de vijf

gebieden leidt dit tot een procentuele afname van deze lage inkomensgroepen.

2) de aandelen van hoge inkomensgroepen nemen in de meeste buurttypen juist af door verhuizingen en toe door ontwikkelingen onder de zittende bevolking. De enige uitzondering hierop zijn de oeverzijde wijken waar het percentage hoge inkomensgroepen ook door verhuizingen licht toeneemt. In alle gebieden/buurttypen is het totale

³ Dit stuk is ontleend aan De Graaf (2014) Feitenkaart verhuizingen naar inkomen in Rotterdam op gebiedsniveau in 2010 en 2011.

⁴ Ook transitie van/naar institutionele huishoudens kan tot een huishoudenstransitie gerekend worden en in een enkel jaar omvat het een omvangrijke groep. De afname van lage

inkomens onder de zittende bevolking in de tuinsteden tussen 2013-2014 (meer dan +1000) komt voor een groot deel doordat deze huishoudens een jaar later tot de institutionele huishoudens wordt gerekend. Hetzelfde doet zich ook voor in overig Rotterdam, maar niet in de andere gebieden.

resultaat een toename van het percentage hoge inkomensgroepen.

3) Ook de middeninkomens nemen overal toen en dat komt, met uitzondering van de focuswijken,

zowel door verhuizingen als door overige ontwikkelingen. In de focuswijken leiden verhuizingen tot een afname van de middeninkomens, maar de overige ontwikkelingen compenseren hier voor).

Tabel 3.5 Verhuissaldo en saldo blijvers per inkomensgroep in de gebieden (2012-2020) (als aandeel van alle huishoudens in 2021)

		verhuissaldo	saldo blijvers	totaal
focuswijken sociale huur	laag	0,1	-2,1	-2,0
	midden	-3,9	7,2	3,3
	hoog	-0,9	3,8	2,9
focuswijken particuliere huur	laag	14,4	-13,8	0,6
	midden	-3,0	7,8	4,8
	hoog	-2,6	4,0	1,4
niet-focuswijken oeverzijde	laag	8,5	-7,7	0,8
	midden	6,6	1,2	7,7
	hoog	0,8	5,5	6,3
niet-focuswijken tuinsteden	laag	8,6	-9,5	-1,0
	midden	1,1	1,4	2,5
	hoog	-1,4	2,8	1,5
overig Rotterdam	laag	4,5	-4,4	0,1
	midden	0,1	3,0	3,1
	hoog	-2,0	4,3	2,3

Toe- en afname in 6 categorieën. Categorieën gebaseerd op minimaal 2x en minimaal 4x zo groot als gemiddelde waarde.

Blauw= toename: 0 t/m 2,19 ; 2,2 t/m 4,39; 4,4 en hoger

Geel= afname -2,19 tot 0; -2,19 t/m -4,39; -4,4 en lager

4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding

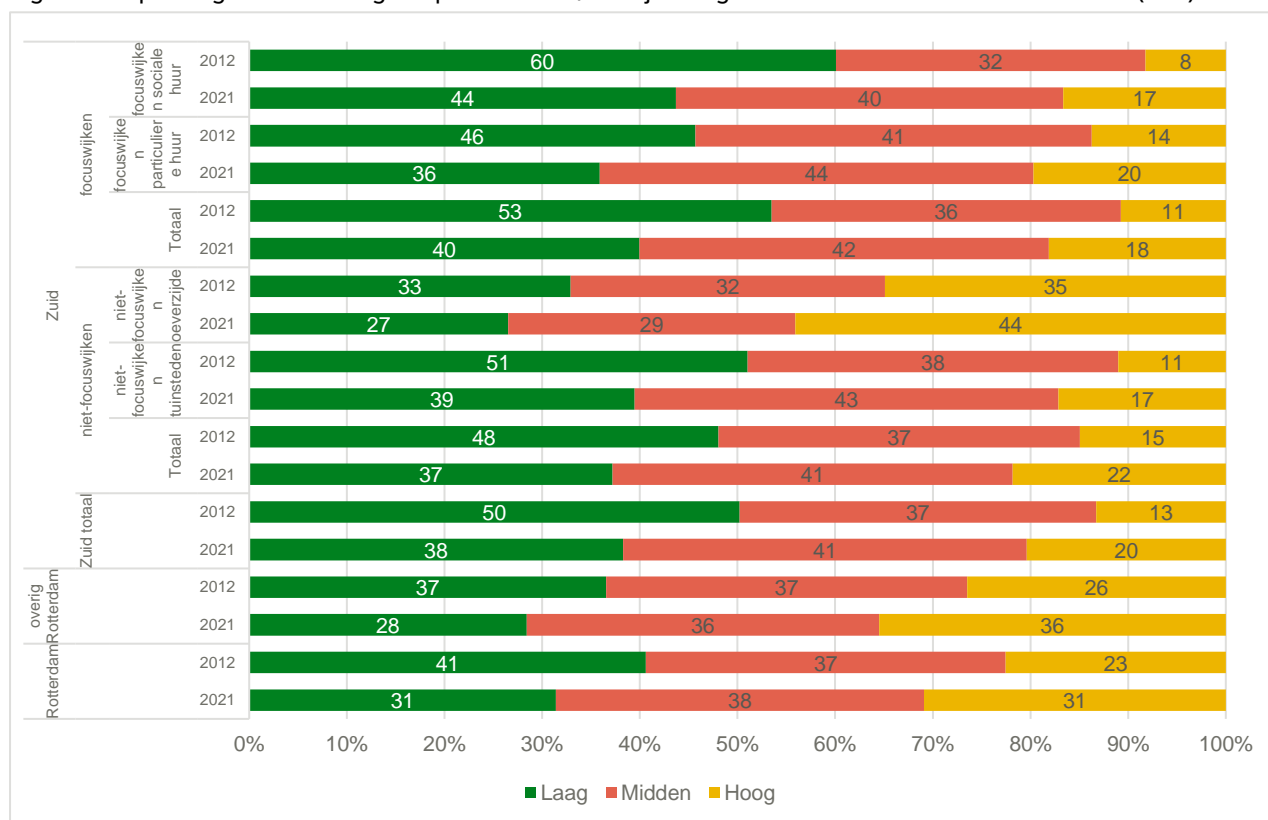
4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken

De bevolkingssamenstelling naar opleiding in de focuswijken en niet-focuswijken op Zuid wijkt af van de rest van Rotterdam: de groep laagopgeleiden ligt in Zuid (begin 2021) 10%-punt hoger en de groep hoogopgeleiden 16%-punt lager dan in Noord (figuur 4.1).⁵ Binnen Zuid zien we dat de laagopgeleiden het meest aanwezig zijn in de focuswijken (40%) en hierbinnen het meest in de sociale huur wijken (44%). In de niet-

focuswijken op Zuid is de aanwezigheid van de laagopgeleiden iets lager (37%) en hierbinnen kennen de oeverzijde wijken relatief weinig laagopgeleiden (27%) en de tuinsteden relatief veel (39%).

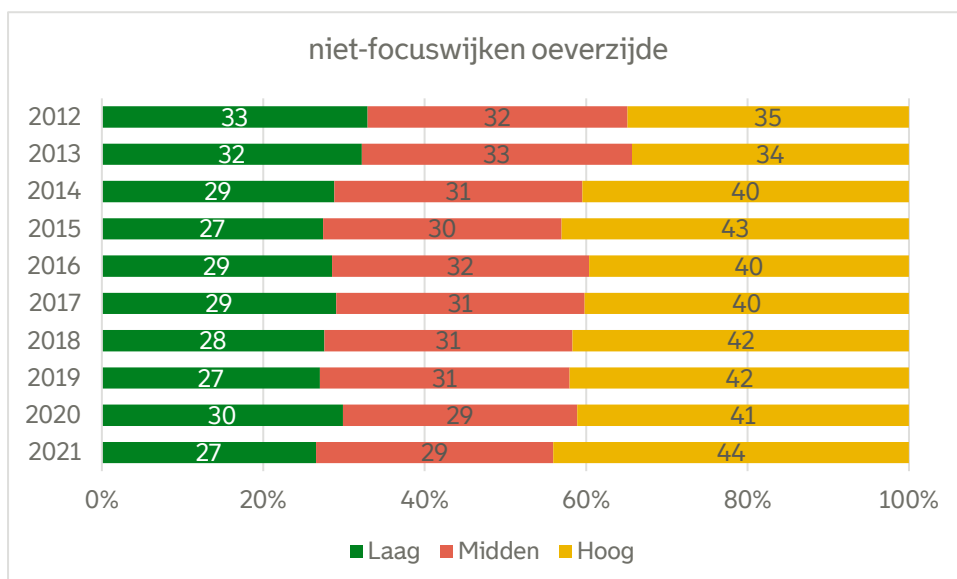
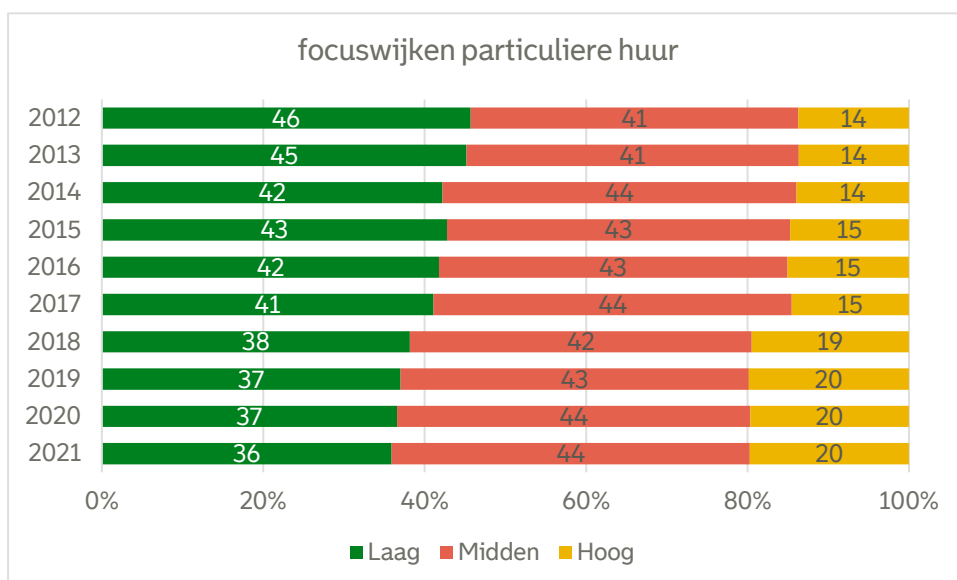
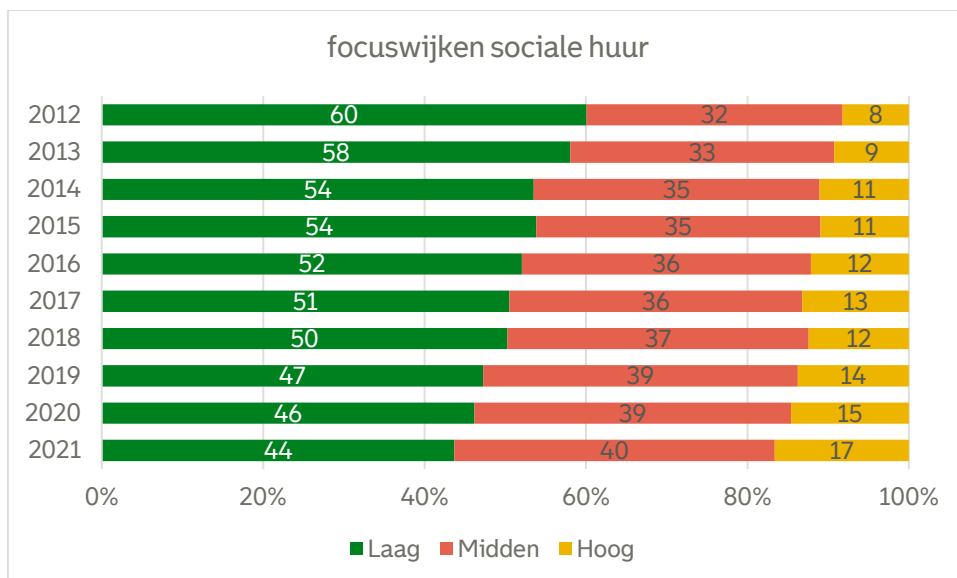
Op Zuid neemt sinds 2012 de achterstand in opleidingsniveau ten opzichte van Noord af doordat de daling van het aandeel laagopgeleiden hier groter is (-12%-punt) dan in Noord (-8%-punt). De afname is het sterkst in de focuswijken met veel sociale huur (-16%-punt)(figuur 4.2 en figuur 4.3).

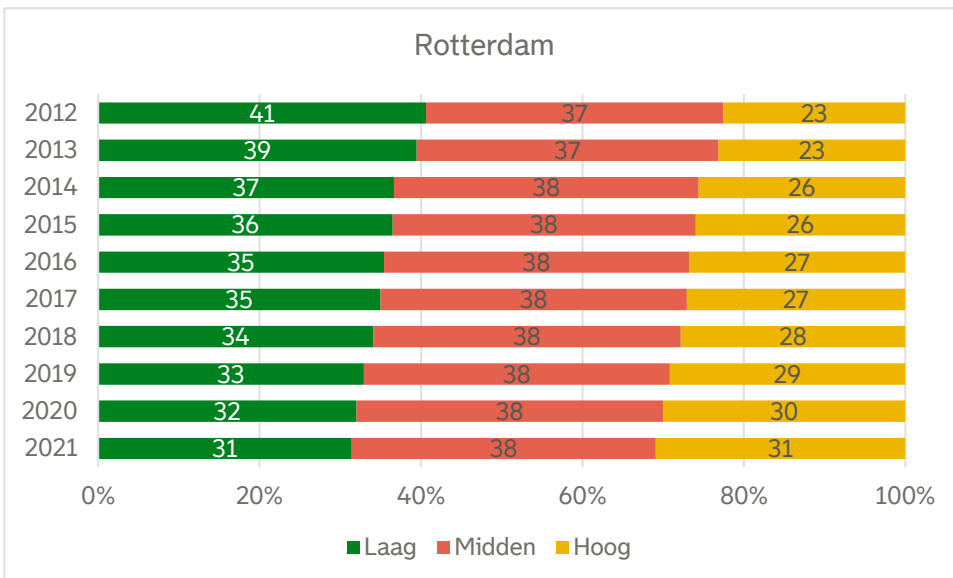
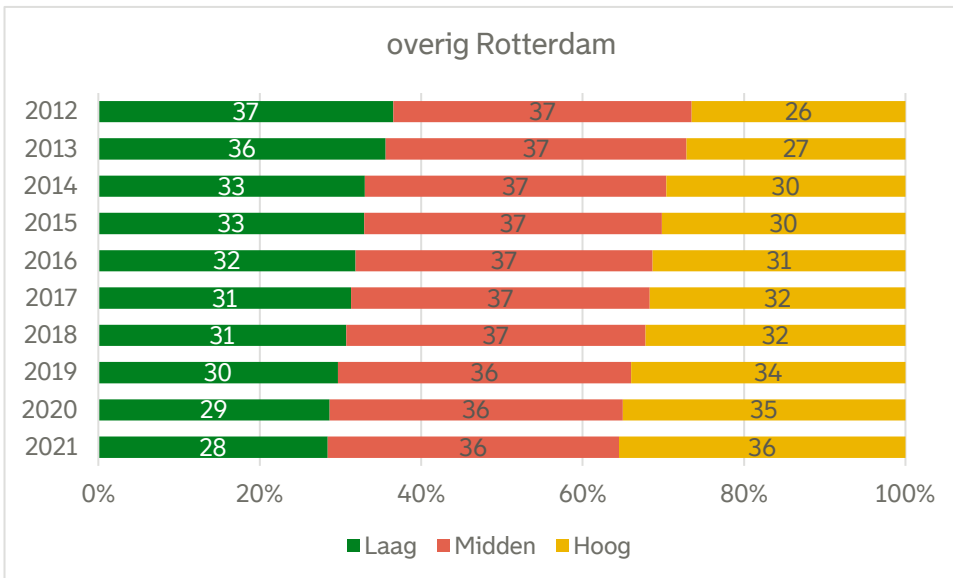
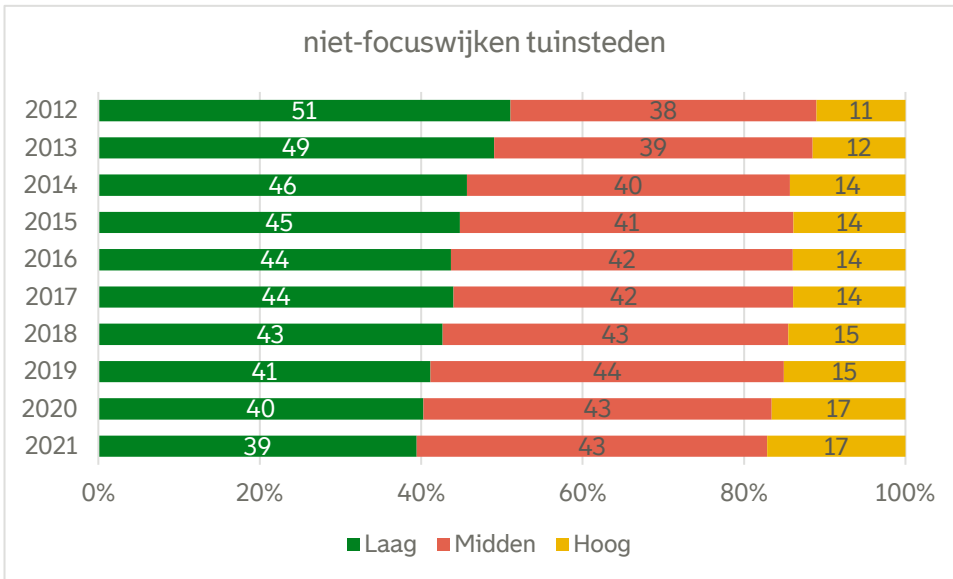
Figuur 4.1 Opleidingssamenstelling van personen 15 t/m 74 jaar in gebieden in Rotterdam in 2012 en 2021 (in %)



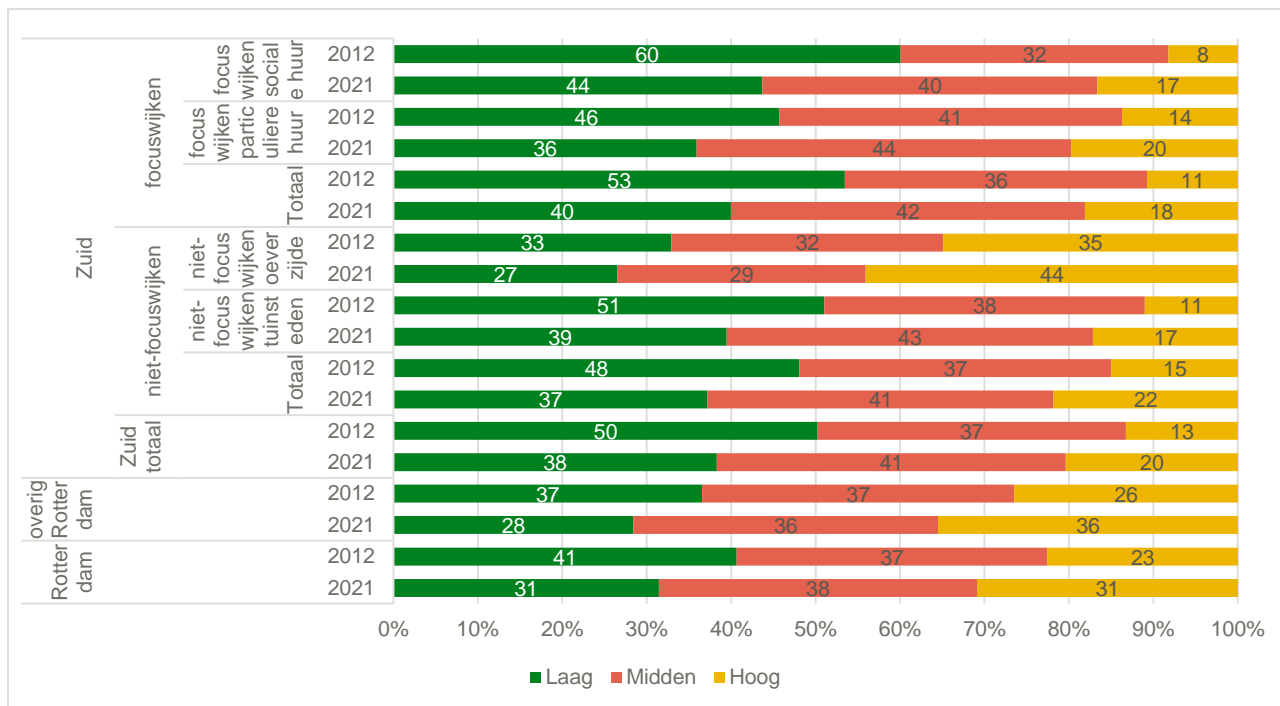
⁵ Bij de opleidingsgroepen kijken we naar het hoogst behaalde opleidingsniveau van de potentiële beroepsbevolking (15- tot 75-jarigen) en is de indeling als volgt: laag opgeleid zijn personen zonder een startkwalificatie (ofwel: basisonderwijs, VMBO, eerste drie jaren havo/vwo, mbo-niveau 1). Middelbaar opgeleid zijn personen met een opleidingsniveau op bovenbouw havo/vwo of

mbo-niveau 2 t/m mbo-niveau 4. Hoog opgeleid zijn personen met een opleidingsniveau op hbo of wo. In tegenstelling tot het inkomenscijfer is het hoogst behaalde opleidingsniveau gebaseerd op basis van verschillende registratiegegevens en enquête-onderzoek.





Figuur 4.3 Ontwikkeling aandeel opleidingsgroepen in wijken Rotterdam 2012-2021 (in %-punt)

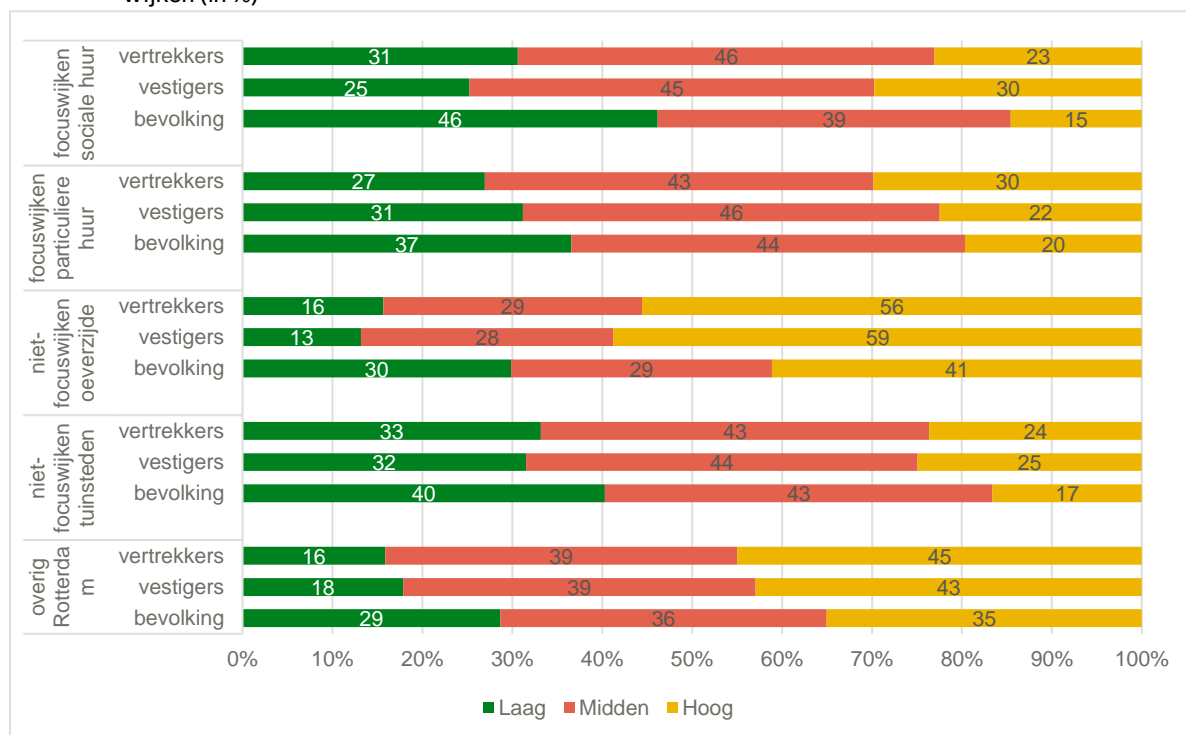


4.2 Samenstelling verhuiscategorieën 2020

Welke opleidingsgroepen komen en gaan in de wijken in 2020? De samenstelling van de verhuiscategorieën verschilt per gebied (figuur 4.4). Zo zien we in de meeste gebieden dat het aandeel laagopgeleiden onder vertrekkers relatief hoog is (hoger aandeel onder vertrekkers dan vestigers) en het aandeel

hoogopgeleiden relatief hoog is bij de vestigers (meer vestiging dan vertrek). Uitzondering hierop vormen de focuswijken particuliere huur. In vergelijking met de aanwezige bevolking vestigen (en vertrekken) meer hoogopgeleiden in alle gebieden en minder lager opgeleiden. Bij de middelbaaropgeleiden verschilt het beeld tussen de gebieden.

Figuur 4.4 Opleidingssamenstelling vertrekkers en vestigers (kalenderjaar 2020) afgezet tegen bevolking 2020 voor vijf wijken (in %)

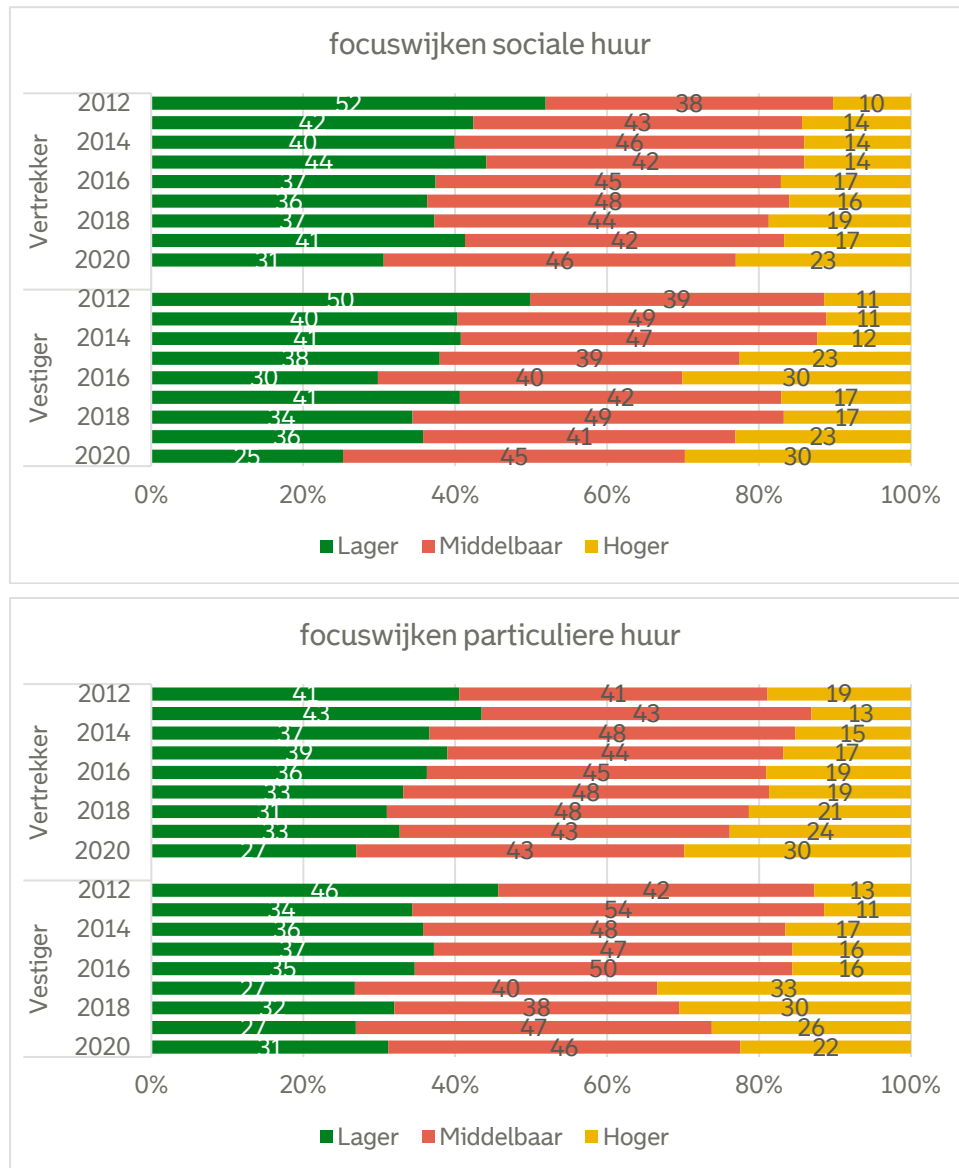


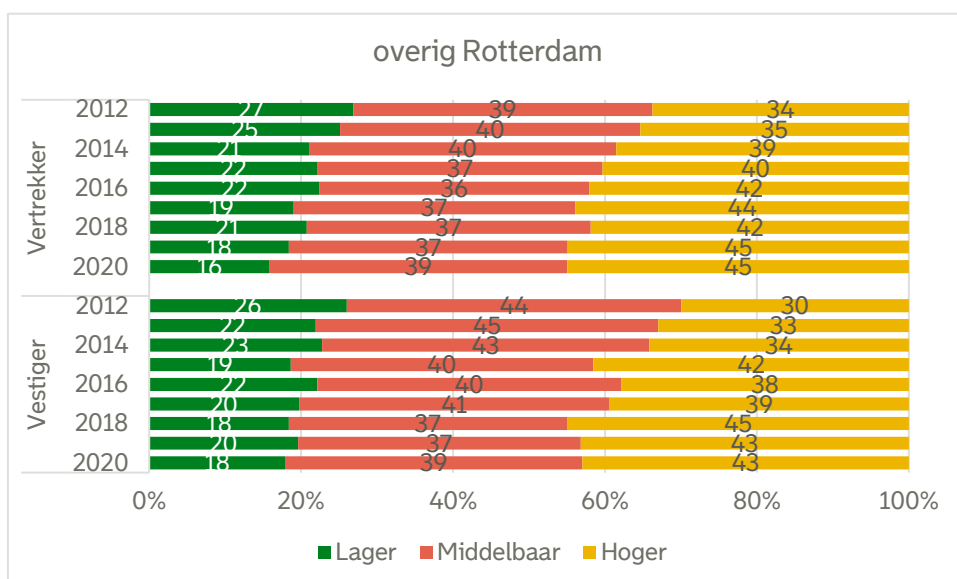
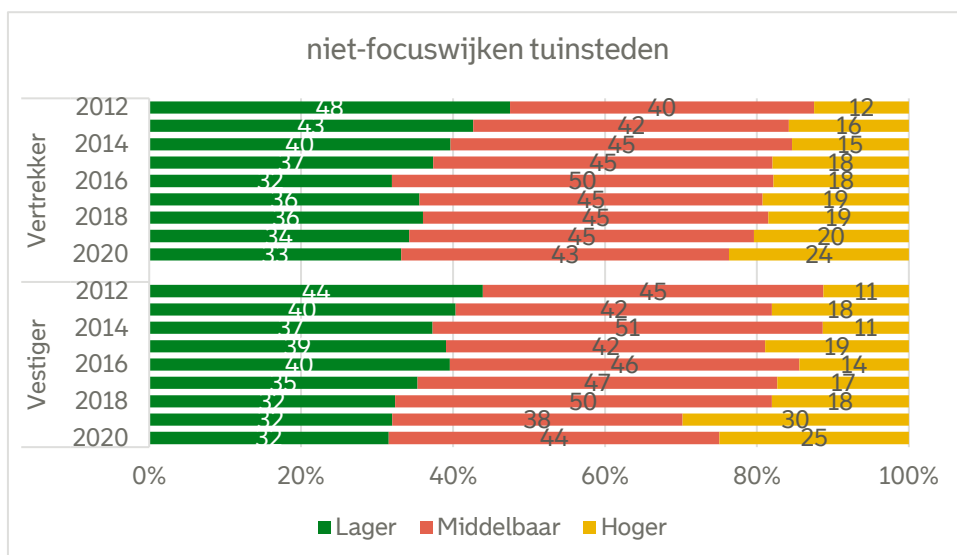
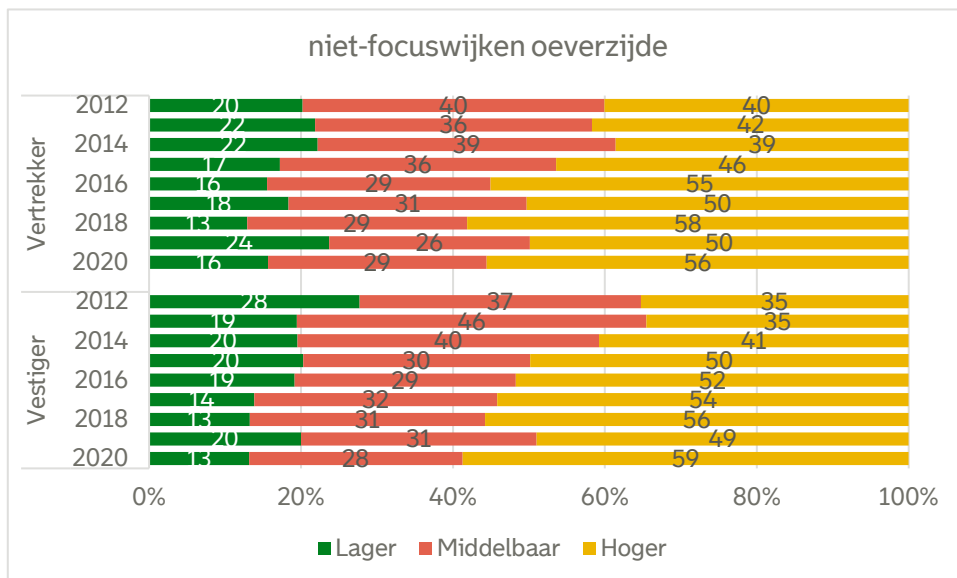
4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuiscategorieën 2012-2020

Door de tijd heen vertrekken de laagopgeleiden minder vaak uit alle gebieden terwijl hoogopgeleiden

een toenemend vertrek kennen (figuur 4.5). Bij de vestigers neemt het aandeel laagopgeleiden door de tijd heen af en het aandeel hoogopgeleiden toe.

Figuur 4.5 Ontwikkeling van de opleidingssamenstelling van verhuiscategorieën focuswijken sociale huur (eerste figuur), focuswijken particuliere huur (tweede figuur), niet-focuswijken oeverzijde (derde figuur), niet-focuswijken tuinsteden (vierde figuur) en overig Rotterdam (vijfde figuur) 2012-2020 (in % van de verhuiscategorie) (exclusief groep onbekend)





4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2020

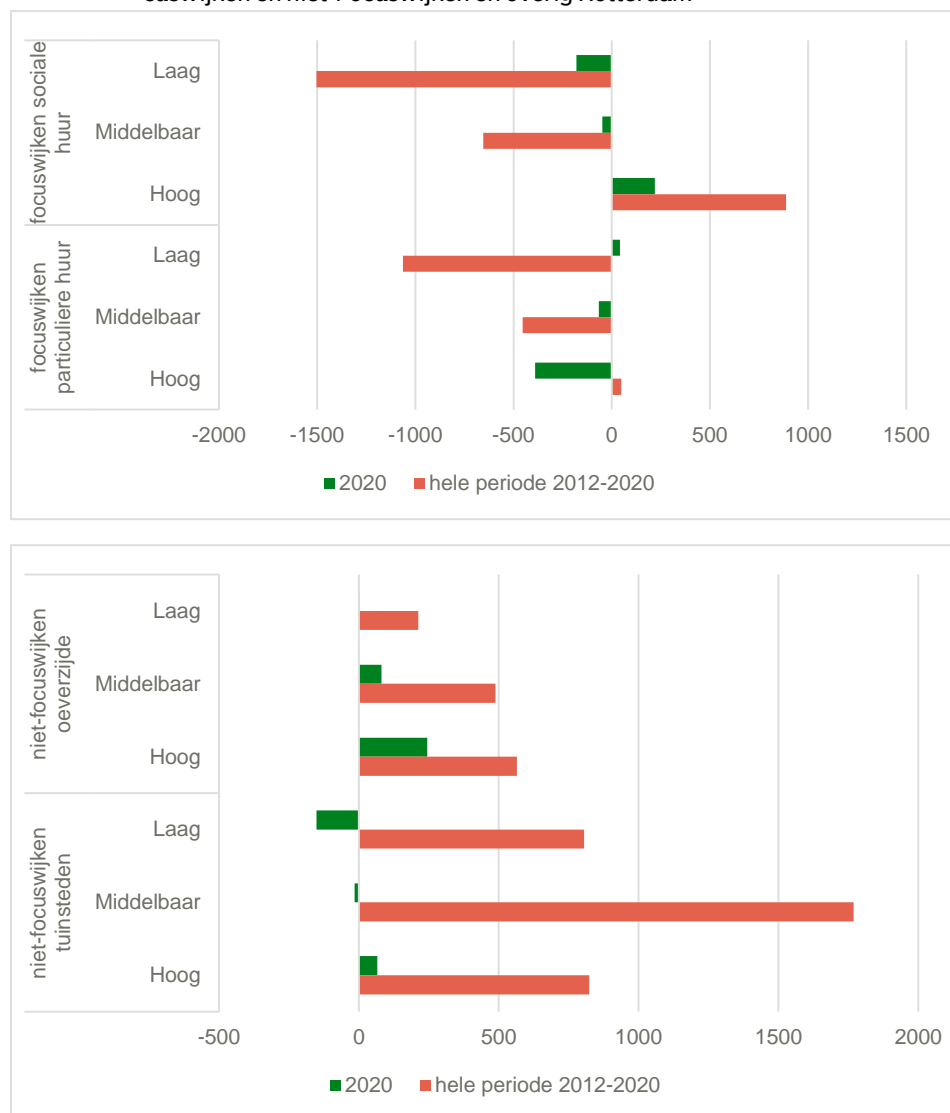
Het verhuissaldo geeft inzicht in met hoeveel personen, per saldo, de opleidingsgroepen veranderen in een wijk als gevolg van verhuizingen. Een positief saldo betekent dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn (een negatief saldo betekent meer vertrekkers dan vestigers).

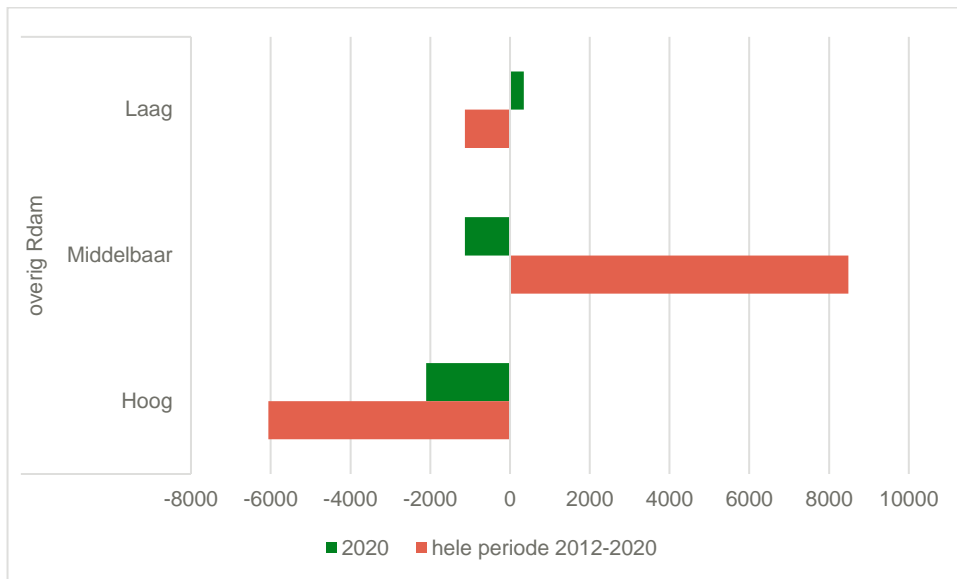
In figuur 4.6a is het absolute verhuissaldo weergegeven voor de periode 2012-2020 en afzonderlijk voor het jaar 2020 en in figuur 4.6b is het relatieve verhuissaldo voor de hele periode weergegeven (als aandeel van alle personen van 15 t/m

74 jaar in 2012).

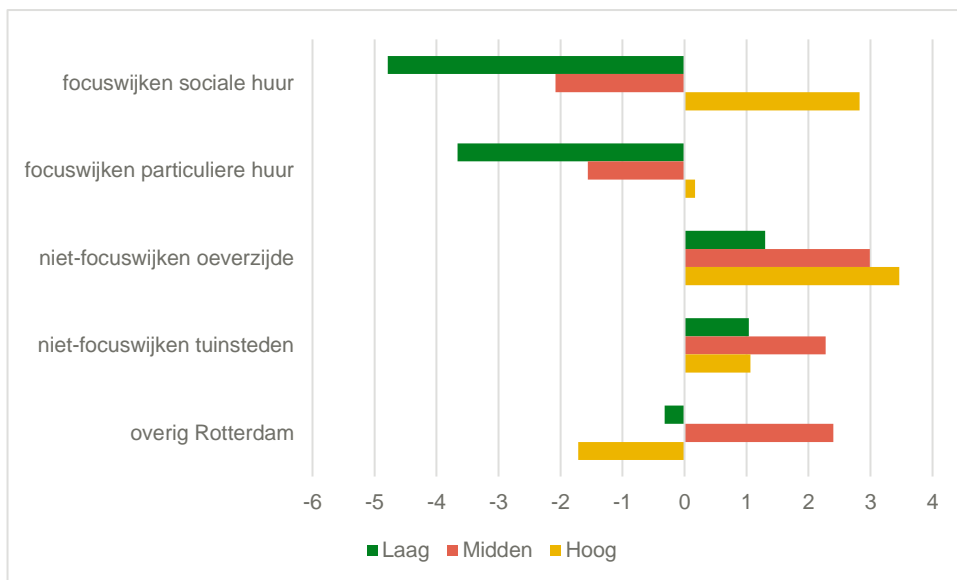
In de focuswijken vertrekken in de periode 2012-2020 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigt zich de groep hoogopgeleiden, en dat beeld zien we grotendeels terug in het meest recente jaar (figuur 4.6a en 4.6b). In de niet-focuswijken is het beeld anders omdat hier de laag- en middelbaar opgeleiden zich vestigen (en in de oeverzijde wijken ook de groep hoogopgeleiden) en hier komt het beeld van het meest recente jaar ook overeen met die van de hele periode. In Overig Rotterdam vertrekken doorgaans de laag- en hoogopgeleiden en vestigt per saldo de groep middelbaar opgeleiden, in het meest recente jaar lag dat anders.

Figuur 4.6a Absoluut verhuissaldo 2012-2020 en van het meest recente jaar (2020) van opleidingsgroepen in Focuswijken en niet-Focuswijken en overig Rotterdam





Figuur 4.6b Verhuissaldo 2012-2020 per opleidingsgroep in de wijken als aandeel van alle personen 15-74 jaar in 2021 (exclusief groep onbekend)



Leeswijzer: de laagopgeleiden kennen in de focuswijken sociale huur een relatief verhuissaldo van -5% en dat betekent een vertrek van deze groep uit deze wijken als gevolg van verhuizingen (-5%= negatief verhuissaldo 2012-2020 gedeeld door het aantal personen behorende tot de totale potentiële beroepsbevolking in 2021).

5 Bewoners van nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten op Zuid

5.1 Inleiding

Bij de nieuwbouwprojecten onderscheiden we vier perioden (de periode 2014-2018, periode 2019-2020, het jaar 2021 en het jaar 2022). Bij de vernieuwbouwprojecten (renovatie waardoor de kwaliteit van de woning vergelijkbaar is met nieuwbouw) rapporteren we over drie perioden (periode 2014-2020, jaar 2021 en jaar 2022). We kijken naar de eerste bewoners die in de projecten zijn gaan wonen en naar de kenmerken van deze groep op persoonsniveau (vorige woonlocatie, opleidingsniveau, stijging) of huishoudensniveau (huishoudensinkomen).

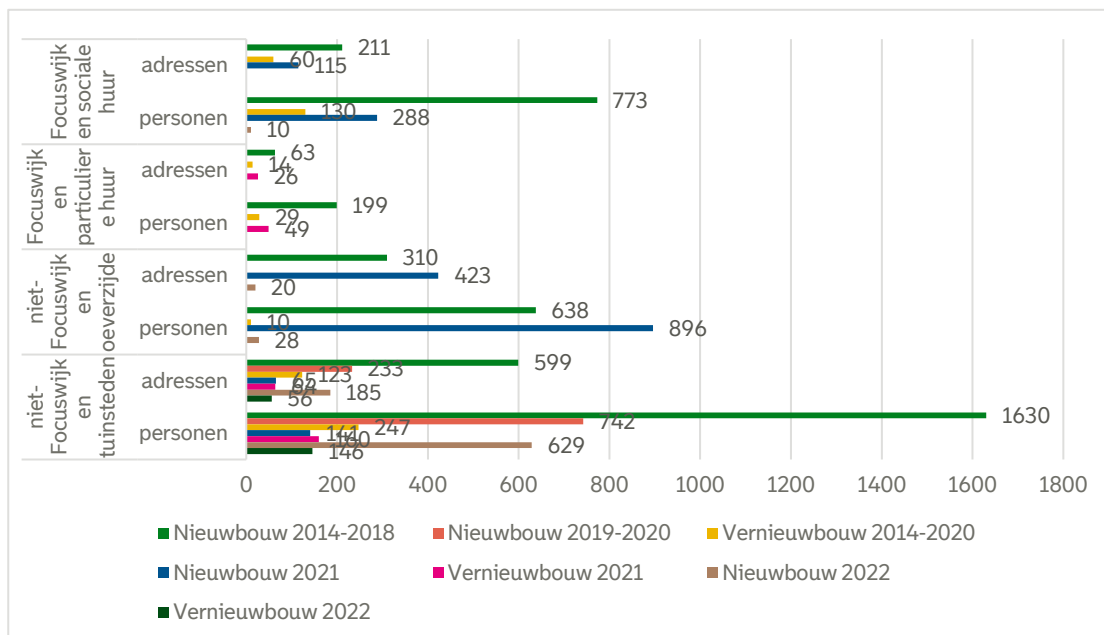
Het publiek dat getrokken wordt met projecten is (mede) afhankelijk van de samenstelling (naar woningtype, woningeigendom en prijssegment) van de projecten. In jaren waarin vooral woningen in het sociaal segment worden aangeboden zal het profiel van de bewoners anders zijn dan in jaren waarin vooral koopwoningen in het

topsegment worden aangeboden. Daarmee is de aanbodkant onderhevig aan verandering, terwijl de vraagkant (i.c. sociaaleconomische samenstelling) vanaf Zuid zoals we hierboven hebben gezien redelijk stabiel.

Waar mogelijk rapporteren we voor de vier buurttypen zoals die op pagina 2 zijn vermeld. Figuur 5.1 toont het aantal adressen en personen in deze (ver) nieuwbouwwoningen naar buurttype en type project. In totaal gaat het om een kleine 300 woningen die in 2022 bewoond zijn.

In de meest recente onderzoeksperiode (over opgeleverde nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten in 2022) treffen we één vernieuwbouwproject met 56 woningen in de tuinsteden (Groot IJsselmonde). Opgeleverde nieuwbouwwoningen vinden we in 2022 vooral terug in de tuinsteden (ruim 90%, vooral in tuinsteden in het gebied Charlois) en in kleinere mate in de sociale huurwijken en de oeverzijde wijken.

Figuur 5.1 Aantal adressen en personen naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2022 naar vier buurttypen op Zuid



5.2 Meerderheid nieuwe bewoners woonde al in Rotterdam Zuid

De verschillende nieuwbouwprojecten *in tuinsteden op Zuid* trekken in 2022 vooral Rotterdammers aan, variërend van 85% voor de nieuwbouw tot 73% in de vernieuwbouw (tabel 5.1, blauwe kolom). Voor de overige wijken met nieuwbouw (sociale huurwijken en oeverzijde wijken) is hier vanwege de lage aantallen geen informatie over beschikbaar.

Voor de nieuwbouw in de tuinsteden geldt dat deze sterker dan in andere jaren vooral Rotterdammers heeft aangetrokken, vooral van Zuid (60%), maar het aandeel uit Noord ligt met 25% wel beduidend hoger dan in eerdere nieuwbouwprojecten in de tuinsteden. Een mogelijke verklaring is dat het type nieuwbouwprojecten (veel eengezinswoningen) het voor Rotterdamse huishoudens mogelijk heeft gemaakt een grotere woning te kopen in de stad.

Vernieuwbouw trekt in 2022 eveneens in meerderheid bewoners uit Rotterdam aan (73%) waarvan een meerderheid van dit aandeel van Zuid komt.

Komen er, vergeleken met eerdere perioden, in 2022 meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel ligt dit aandeel in 2022 inderdaad iets hoger (59%) dan in eerdere jaren (rond de 55%). Dat klinkt, met het oog op het behouden van Zuiderlingen gunstig. Het is wel belangrijk om hier te vermelden dat de samenstelling van de (ver)nieuwbouwprojecten (naar woningtype, woningbezit en locatie) per periode sterk verschilt. Zo bestaat in 2022 relatief veel nieuwbouw uit eengezinswoningen in de tuinsteden in Charlois; in andere jaren was de nieuwbouw in andere gebieden geconcentreerd met andere kenmerken dan in 2022 (zo vond in 2021 veel nieuwbouw plaats in Katendrecht en betrof het vooral duurdere huurappartementen) en trok het daarmee een andere groep aan.

Van de bewoners met herkomst Zuid woonde een meerderheid (63%) al minimaal 3 jaar op Zuid. Wel verschilt de woonduur naar type project: nieuwe bewoners van de vernieuwbouwprojecten kenden veel minder vaak een lange woonduur (minstens 3 jaar woonachtig op een adres op Zuid) op Zuid (38%) dan de bewoners van nieuwbouwprojecten (67%).

Tabel 5.1 Vorige woonlocatie van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018 en 2019-2020 en 2021) en vernieuwbouwprojecten (2014-2020 en 2021) in verschillende buurttypen.

	focuswijken sociale huur			focuswijken particuliere huur		
	Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuwbouw 2014-2020	nieuwbouw 2021	Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuwbouw 2014-2020	Vernieuwbouw 2021
BINNENSTEDELIJK	86	68	84	84	100	100
Rotterdam Noord	16	21	31	11		23
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	71	47	53	69	100	77
w.v. Feijenoord	59	23	36	10		
w.v. Charlois	7	12	14	53		77
w.v. IJsselmonde	5	11	4	7		
BUITENSTEDELIJK	14	32	16	16		
Totaal	100	100	100	100	100	100
N	773	115	288	196	16	43

	niet-focuswijken oeverzijde		niet-focuswijken tuinsteden						
	Nieuwbouw 2014-2018	nieuwbouw 2021	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2019-2020	Vernieuwbouw 2014-2020	nieuwbouw 2021	Vernieuwbouw 2021	Nieuwbouw 2022	Vernieuwbouw 2022
BINNENSTEDELIJK	62	57	80	71	71	81	78	85	73
Rotterdam Noord	35	27	12	15	10	14	24	25	19
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	26	30	68	56	60	67	54	60	54
w.v. Feijenoord	21	19	19	14	13	13	14	18	0
w.v. Charlois	3	6	38	19	40	27	31	31	24
w.v. IJsselmonde	0	4	9	21	6	26	7	9	22
BUITENSTEDELIJK	38	43	20	29	29	19	22	15	27
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	638	896	1630	742	247	141	153	626	144

Vestigers in (ver)nieuwbouw vergeleken met vestigers in bestaande bouw op Zuid

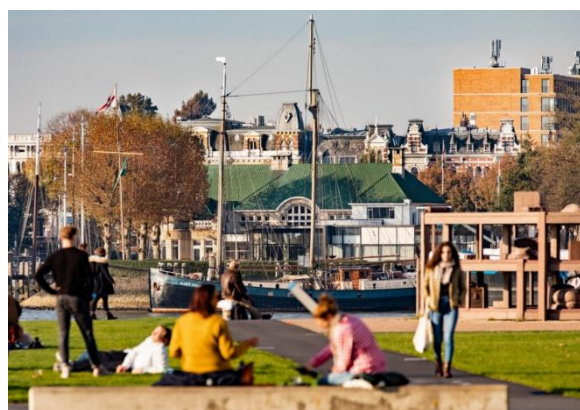
Trekt (ver)nieuwbouw in 2022 minder of meer Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt (ver)nieuwbouw meer Rotterdammers (83%) aan dan de bestaande bouw (52%). Ten tweede zijn dit zowel meer bewoners van Noord als van Zuid. In de (ver)nieuwbouw in 2022 komt 59% van de bewoners van Zuid, terwijl dit bij aandeel bij verhuizers in de bestaande voorraad veel lager ligt (34%).

5.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan dat van de wijkbevolking

Tot welke inkomensgroepen behoren de huishoudens in de nieuwbouwprojecten? We rapporteren hier op het inkomensniveau van het huishouden (laag, midden en hoog) in het jaar van de verhuizing naar de projecten en laten studentenhuishoudens en huishoudens zonder bekend inkomen vanwege de kleine aantallen buiten beschouwing. Ook over de vernieuwbouw zijn niet voldoende aantallen beschikbaar.

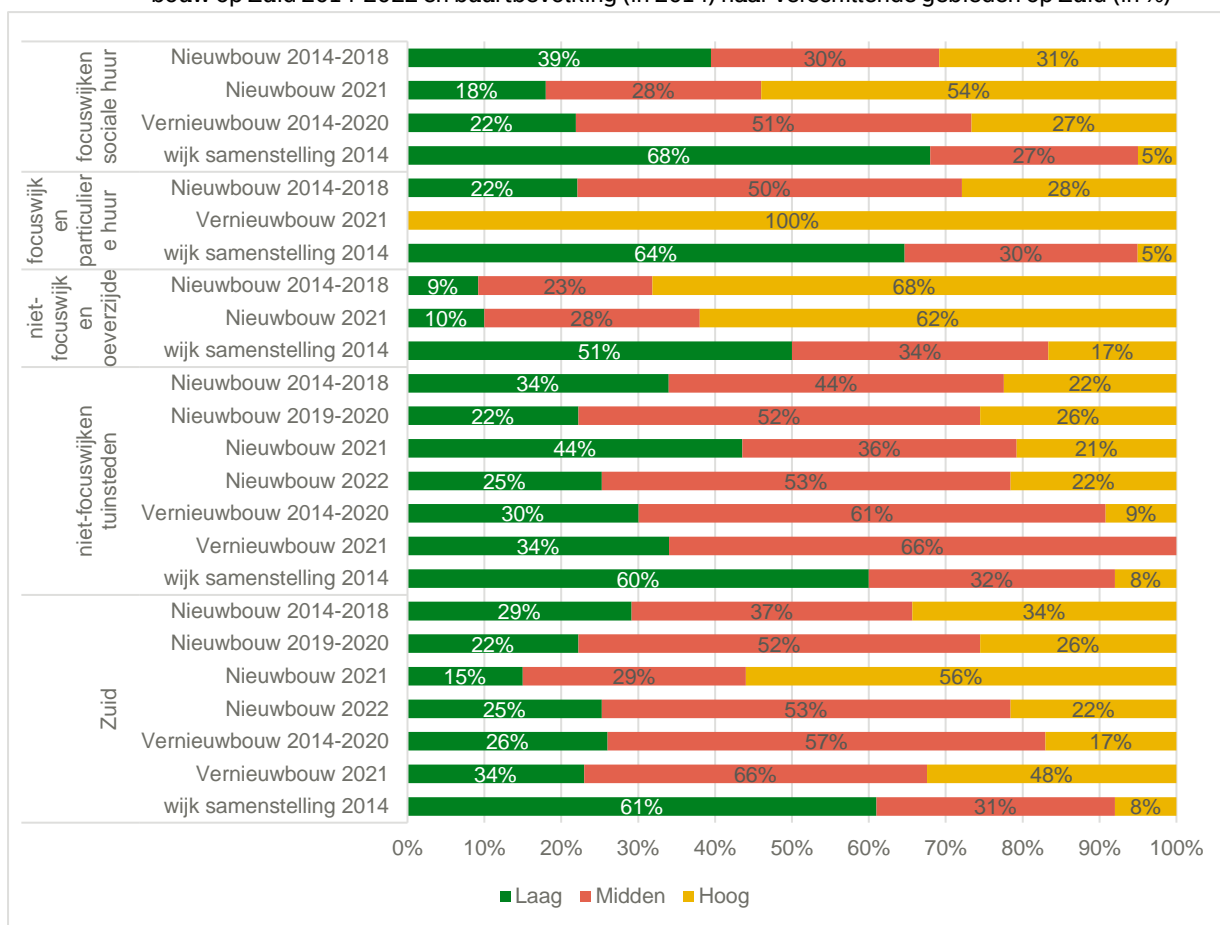
De inkomenssamenstelling van de huishoudens in de nieuwbouwprojecten in 2022 verschilt, net als die van eerder opgeleverde nieuwbouwprojecten sterk van die van de wijkbevolking: er zijn veel meer midden- en hoge inkomens onder de nieuwe huishoudens (53% midden en 22% hoog) dan binnen de bevolking op Zuid (peildatum 1 januari 2021: 33% midden en 10% hoog als we studenten en onbekend niet meenemen)(figuur 5.2). Dit is niet onverwacht omdat de nieuwbouwwoningen veelal in het hogere prijssegment vallen.

Vergeleken met eerdere jaren is het aandeel middeninkomens in de nieuwbouw in 2022 relatief hoog (53% vs. 46% in de jaren ervoor) en het aandeel hoge inkomens lager (22% vs. 29%).



De (ver)nieuwbouwprojecten zorgen al met al voor mogelijkheden voor (bepaalde) Zuiderlingen om een stap te zetten in hun wooncarrière door naar een grotere woning te verhuizen. Daarnaast dragen deze projecten ook bij aan de groei van de midden- en hoge inkomens op Zuid maar qua omvang zijn de projecten niet voldoende groot om een grote impact op de totale bevolkingssamenstelling te hebben (zie paragraaf 5.4).

Figuur 5.2 Inkomenssamenstelling (besteedbaar huishoudensinkomen) van eerste huishoudens naar (ver)nieuwbouw op Zuid 2014-2022 en buurtbevolking (in 2014) naar verschillende gebieden op Zuid (in %)

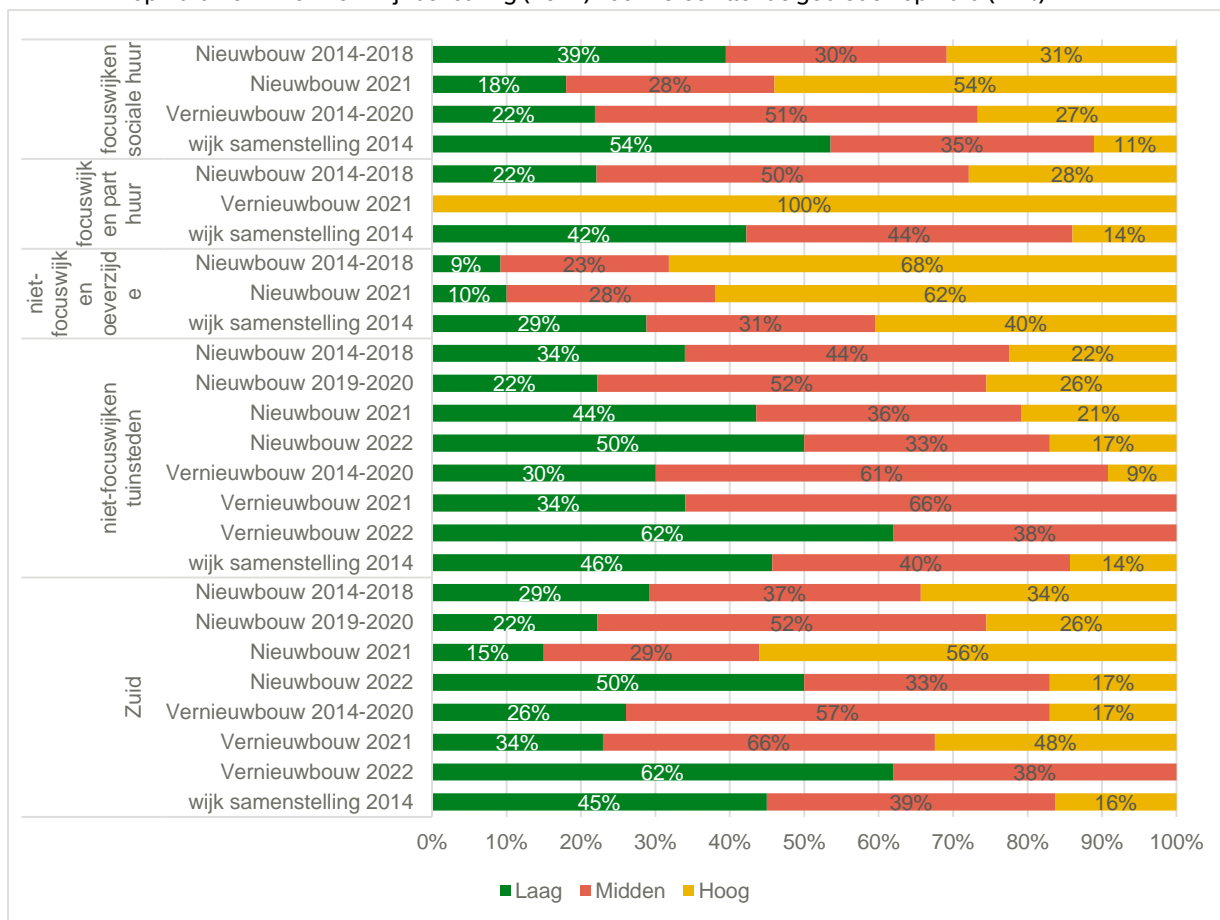


5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid

In 2022 zijn de eerste bewoners in de leeftijd 15 t/m 74 jaar van de projecten opgeleverd relatief vaker lager opgeleid (50%) en minder vaak middelbaar opgeleid (33%) dan de bevolking op Zuid (in 2014 respectievelijk 45% en 39%)(figuur 5.3).

Daarmee wijkt deze bevinding af van eerdere jaren waar de nieuwe bewoners veel vaker hoger opgeleid waren dan de aanwezige bewoners. De nieuwbouw in 2022 is vooral gelegen in de tuinsteden en in dit buurttype zien we sinds 2021 een toename van de groep lageropgeleiden in de nieuwbouw.

Figuur 5.3 Hoogst behaald opleidingsniveau van eerste bewoners (15 t/m 74 jaar) naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2021 en wijkbevolking (2014) naar verschillende gebieden op Zuid (in %)



5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners

Welke inkomensontwikkeling kennen de nieuwe bewoners in de jaren voorafgaand (en tot en met) het verhuisjaar? We gebruiken hier eenzelfde tijdspanne (4 jaar) als in hoofdstuk 2. Belangrijk verschil is dat we hier kijken naar de woonlocatie aan het eind van de onderzoeksperiode (en niet naar de woonlocatie aan het begin van de onderzoeksperiode zoals in hoofdstuk 2). Met sociale stijging bedoelen we een verandering van de relatieve positie van een persoon in de Nederlandse inkomensverdeling met minimaal 10 procentilen gebaseerd op het bruto *persoonlijk* inkomen van bewoners van 20 t/m 49 jaar.

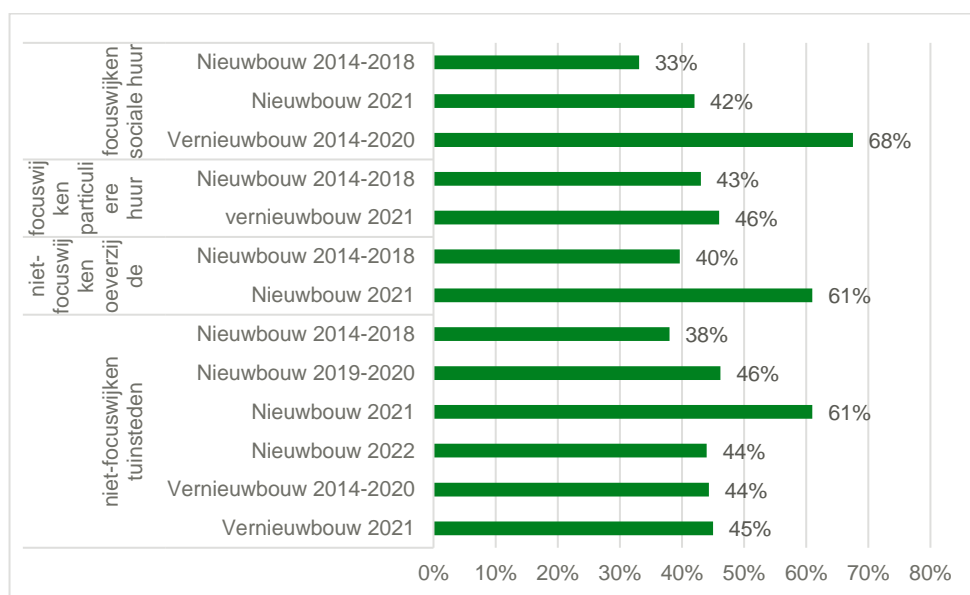
In de in 2022 opgeleverde nieuwbouwprojecten (met genoeg waarnemingen, in dit geval enkel nieuwbouwprojecten gelegen in de tuinsteden)

was 44% van de nieuwe bewoners een sociale stijger (in 2021 was het aandeel stijgers in nieuwbouw in dit buurttype 61%)(figuur 5.4). Het aandeel stijgers in alle nieuwbouwprojecten samen op Zuid (niet in figuur opgenomen) neemt tussen 2014-2021 toe van 38% (periode 2014-2018) tot 57% in 2021 om daarna terug te vallen naar 44%.

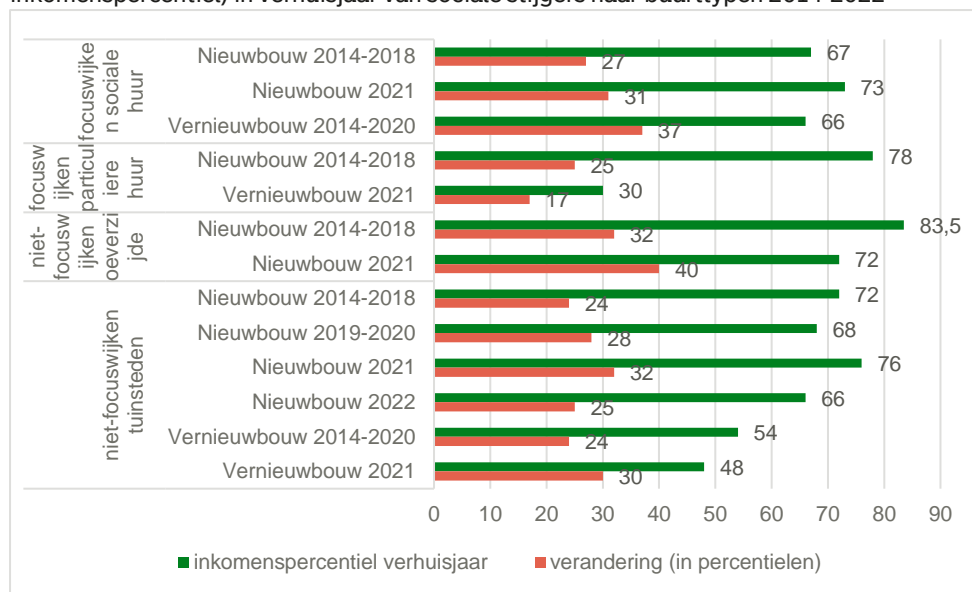
Mogelijk is dit het gevolg van een andere samenstelling van de projecten en de veranderde markt-omstandigheden.

In het jaar van verhuizing hebben de stijgers in de nieuwbouwprojecten in de tuinsteden in 2022 een vergelijkbaar mediaan inkomenspercentiel (plaats van persoon in de relatieve Nederlandse inkomensverdeling) (66^e percentiel) als de stijgersgroep in de nieuwbouw in de periode 2019-2020 (68^e percentiel) maar lager dan in periode daarvoor (2021: 76^e percentiel)(figuur 5.5).

Figuur 5.4 Aandeel sociale stijgers van bewoners 20 t/m 49 jaar naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2022 naar verschillende gebieden op Zuid (in %)



Figuur 5.5 Relatieve verandering van mediane inkomenspercentielen en positie in inkomensverdeling (mediane inkomenspercentiel) in verhuisjaar van sociale stijgers naar buurttypen 2014-2022





Gemeente
Rotterdam