

Stijging, verhuizingen en nieuwbouw op Zuid

Monitor wonen 2024



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: 16 september 2024
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?

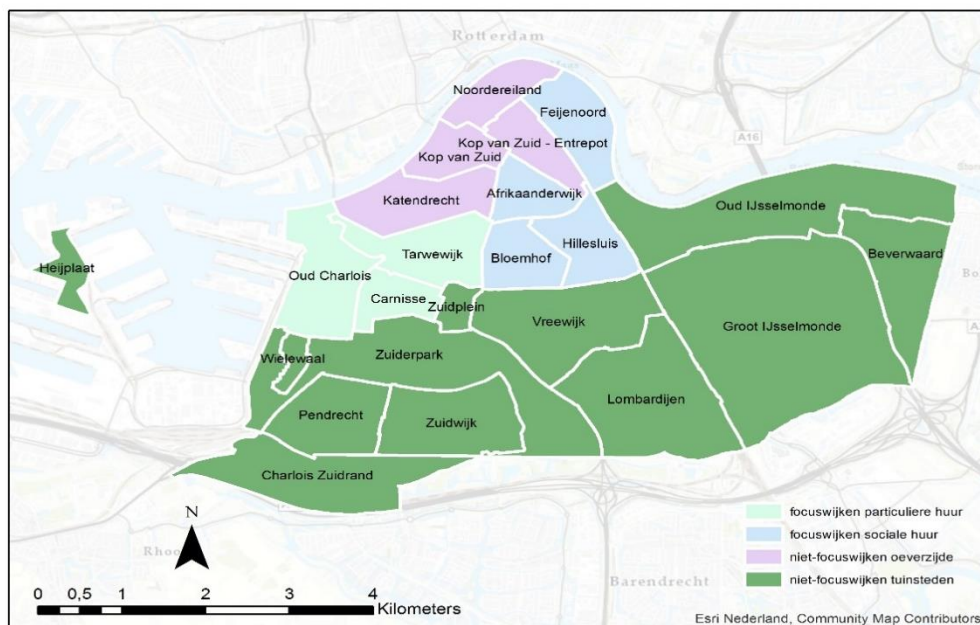
Nieuw in deze rapportage is om ook meer inzicht te krijgen in: -- waar verhuizen stijgers die Zuid verlaten en uit Rotterdam vertrekken naar toe (zowel qua woning, woonbuurt als locatie)(paragraaf 2.5)?

-- welke motieven hebben middeninkomens om de buurt op Zuid te willen verlaten? (paragraaf 3.7)

De 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 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 32,2% een sociale stijger en dit aandeel ligt daarmee in de buurt van het aandeel op Noord (32,9%). Binnen Zuid is het stijgersaandeel hoger in de focuswijken (34,5%) dan de niet-focuswijken (30,5%).
- Vergeleken met het 2012-2016 cohort is de omvang van het aandeel stijgers in het 2018-2022 cohort in alle gebieden toegenomen. De toename is sterker op Zuid dan op Noord. Tot en met 2016-2020 kwam het aandeel stijgers op Zuid steeds meer in de buurt van het aandeel op Noord te liggen. Sindsdien is het verschil iets groter geworden en na 2017 is het verschil gestabiliseerd. De achterstand van Zuid wordt niet groter maar ook niet kleiner.
- De inkomenspositie van stijgers in 2017 is lager in de focuswijken en tuinsteden dan in Noord en in 2022 is de achterstand met Noord groter geworden. Uitzondering hierop zijn de oeverzijde wijken: stijgers aldaar kennen op beide momenten een hogere inkomenspositie.

Welk deel van de stijgers verhuist in de periode 2018-2022 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: 41% 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 (48%) dan het cohort 2012-2016 (52%). In Zuid zien we de daling in verhuismobiliteit het sterkst terug in de sociale huurwijken (-6%-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 2016-2022.

Waar verhuizen stijgers vanaf Zuid naartoe?

- Als een belangrijk deel van de stijgers-groep 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 2018-2022) vanuit de focuswijken, de groep met de minst sterke inkomenspositie, meer voor Zuid behouden te blijven (43%) dan stijgers uit de niet-focuswijken (35% verhuist binnen Zuid). Stijgers vanuit sociale huurwijken zijn bij de verhuizing het meest gericht op Zuid (47% blijft na verhuizing op Zuid), de stijgers vanaf de oeverzijde (groep met sterkste inkomenspositie) het minst (28% verhuist op Zuid). De verhuisstroom van stijgers tussen Noord en Zuid is beperkt.
- De verhuisbestemming van stijgers cohorten 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 uit Noord is dat ze niet alleen meer uit Rotterdam zijn gaan verhuizen, maar ook iets meer naar Zuid zijn verhuisd.

Vooraf stijgers vanuit tuinsteden zijn minder vaak binnen Zuid verhuisd vergeleken met het stijgerscohort 2012-2016.

- Stijgers uit Zuid die Zuid en Rotterdam verlaten komen veelal in de regiogemeenten te wonen. De

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 2022? En welke inkomensgroepen en opleidingsgroepen komen en gaan op Zuid? Bij de inkomensgroepen kijken we naar het gestandaardiseerde besteedbare huishoudens-inkomen en we doen dit voor alle huishoudens behalve institutionele huishoudens (personen in instellingen, instituten en tehuizen). Studenten-huishoudens 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

nieuwe woonbuurt verschilt sterk van de oude woonbuurt: het zijn ruimer opgezette buurten, met meer koop- en eengezinswoningen en een sterker sociaaleconomisch profiel. Niet heel verrassend is dat ook de nieuwe woning sterk verschil van de oude woning: deze is niet alleen groter, vaker een eengezinswoning en een koopwoning. Mogelijk is deze groep dus verhuisd uit Rotterdam om buiten de stad hun woonwensen te kunnen realiseren (eentje die ze ook kunnen betalen).

opleidingsniveau gebaseerd op basis van verschillende registratiegegevens en enquête-onderzoek.

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 2022 10 %-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 (huishoudens-transitie) 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 2012-2022 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.

- De motieven van middeninkomensgroepen om te verhuizen kunnen niet direct uit de CBS-microdata gehaald worden. Het Rotterdamse wijkprofiel biedt hier wel mogelijkheden toe omdat daar naar verhuisgeneigdheid gevraagd wordt. Voor middeninkomens op Zuid als geheel blijkt de verhuisgeneigdheid 37% te zijn (Noord: 20%). Bewoners hebben niet enkel een verhuiswens vanwege hun levensfase (arbeid en scholing of het hebben van kinderen) maar ook vanwege de huidige woning en woonomgeving. Van de huidige woning is niet tevreden met het woningtype een belangrijke voorspeller van een verhuiswens en ook het wonen in een huurwoning is dat. Het ervaren van veel buurtproblemen (waaronder overlast, zoals van drugs) is ook een belangrijk motief om te willen verhuizen, evenals het gevoel dat er weinig cohesie en veel anonimiteit in de buurt is.

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 (-11%-punt) dan in Noord (-9%-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 sociale huurwijken vertrekken in de periode 2012-2022 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigen zich hoogopgeleiden en dit beeld zien we (m.u.v. de hoogopgeleiden) ook terug in het meest recente jaar.

- Een opleidingsgroep kan én een netto vertrek uit een gebied kennen én tegelijkertijd een toename in de bevolking zien tussen 2012-2022. 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 verhuisstromen 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 (2023) zijn bijna 400 gerenoveerde woningen beschikbaar gekomen, een grote meerderheid in de tuinsteden en in veel kleinere mate in de sociale huurwijken en de oeverzijde wijken.
- De nieuwbouwwoningen (ruim 400) zijn in 2023 opgeleverd in de oeverzijde wijken, gevolgd door sociale huurwijken en op grotere afstand de tuinsteden.

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

- In de nieuwbouwprojecten komt 56% uit Zuid en bij vernieuwbouw is dat 38% (vorig jaar respectievelijk 60% en 54%).
- In veel van de in 2023 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. 66% en 46%).
- Trekt nieuwbouw in 2023 minder Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt nieuwbouw meer Rotterdammers aan (71%)(2022:83%) 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 2023 vestigt in nieuwbouw bedraagt 56% (2022:60%) en in de bestaande voorraad is dit aandeel vestigers veel lager (34%).

- Komen er vergeleken met eerdere perioden in 2023 meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel is dit aandeel in (ver)nieuwbouw met 50% in 2023 lager dan in eerdere jaren waar het gemiddelde hiervan 55% was. 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 2023 bijvoorbeeld voor bijna 40% uit (duurdere huur) woningen in de oeverzijde wijken en daarmee verschilt het weer van bijvoorbeeld het jaar 2022 waarin nieuwbouw vooral in de tuinsteden bevond in een ander segment.

Nieuwbouw trekt hoogopgeleide bewoners met een relatief hoog inkomensniveau

- Qua opleiding komen in de nieuwbouw in 2022 relatief vaak hoger opgeleide bewoners terecht (vergeleken met de wijkbevolking).
- De nieuwbouw trekt, vergeleken met de aanwezigheid in de wijkbevolking, meer midden- en vooral meer hoge inkomensgroepen aan (in nieuwbouw: 34% midden en 28% hoog, in wijkbevolking: 32% en 9%). Vergeleken met vorig jaar ligt het aandeel lage inkomens wel hoger (ten koste van het aandeel middeninkomens).
- Qua omvang zijn de nieuwbouwprojecten afzonderlijk niet voldoende groot om een grote impact op de totale bevolkingssamenstelling te hebben. Maar opgeteld over langere periode kunnen deze projecten (indien de nieuwe bewoners op Zuid blijven) wel de samenstelling veranderen.
- Zoals we in hoofdstuk 2 van dit onderzoek gekeken hebben naar sociale stijging van het cohort 2018-2022 kijken we bij de nieuwbouw ook naar stijging. Het perspectief hier is wel anders want we kijken naar de woonlocatie in 2023 en dan alleen voor (ver)nieuwbouwprojecten. Veel vestigers in de nieuwbouw kennen sociale stijging (46%) en dit aandeel is daarmee vergelijkbaar met voorgaande jaren (47% stijging).

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
2.5 Waarnaartoe verhuizen stijgers uit Zuid die Rotterdam verlaten?	17
3 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar inkomen	21
3.1 Inkomenssamenstelling van de buurttypen	21
3.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2021	24
3.3 Samenstelling verhuiscgroepen 2012-2021	25
3.4 Absolute verhuissaldo	28
3.5 Relatieve verhuissaldo	29
3.6 Gebieden en hun roltrapfunctie	30
3.7 Motieven van middeninkomens om de woonbuurt op Zuid te verlaten	31
4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding	35
4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken	35
4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2021	38
4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuiscgroepen 2012-2021	38
4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2021	41
5 Bewoners van nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten op Zuid	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Meerderheid nieuwe bewoners woonde al in Rotterdam Zuid	44
5.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan dat van de wijkbevolking	45
5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid	46
5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners	48



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

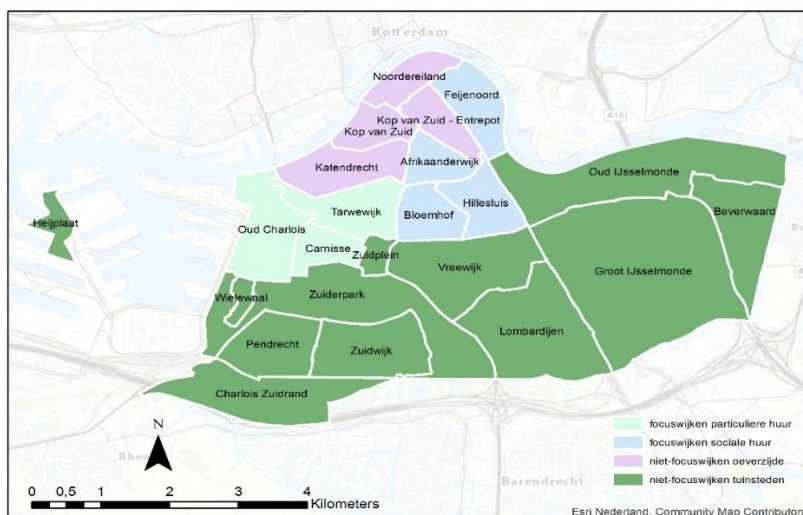
stijgers. Tegelijkertijd is het beeld van de bevolkingsontwikkeling dat deze op Zuid maar langzaam verandert. De mogelijkheden om vanuit het woondomein te sleutelen aan de vestiging en vertrek van mensen zijn beperkt tot nieuwbouw en flankerend beleid (verbetering buitenruimte en veiligheid, woonruimtebemiddeling, 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 2023)
- 2) Omvang nieuw cohort sociale stijgers en hun verhuisgedrag (aangevuld met cohort 2018-2022)
- 3) Bevolking en verhuisgroepen op Zuid naar inkomen en opleiding (aangevuld met 2022)

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 2018-2022 voor bij 32,2% van de bewoners op Zuid en is daarmee bijna gelijk aan de rest van Rotterdam (32,9%)(tabel 2.1).

In de niet-focuswijken op Zuid blijft het aandeel stijgers, vergeleken met de focuswijken, iets achter (respectievelijk 30,5% en 34,5%). 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.

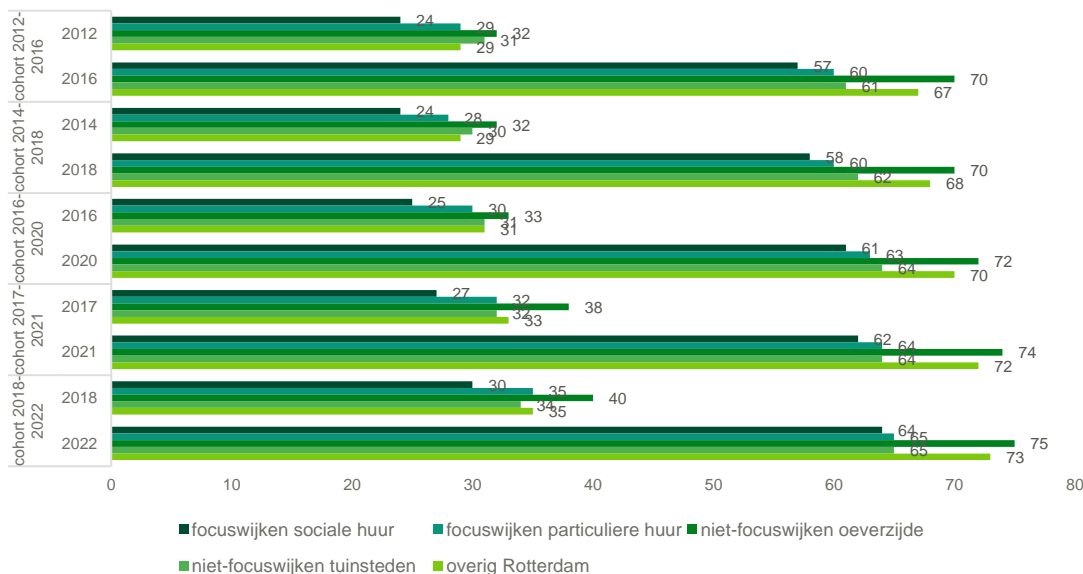
Het aandeel stijgers laat sinds het cohort 2012-2016 overal een groei zien, het sterkst in de sociale huurwijken (+8,4%-punt) en het minst in de oeverzijde wijken (+3,7%-punt). Het stijgingsperspectief in de focuswijken blijft dus niet achter bij andere gebieden, het is zelfs het gebied met de meeste stijgers. Wel blijft de groep met de grootste mate van stijging (minimaal 30-procentielen stijging) op Zuid achter bij de rest van de stad. Verder blijken stijgers in de wijken op Zuid een minder sterke inkomenspositie te hebben dan stijgers in de rest van Rotterdam (zowel in 2018 als in 2022) 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						Δ (%-punt)	Focuswijken particuliere huur						Δ (%-punt)
	12-16	14-18	16-20	17-21	18-22	12-16		14-18	16-20	17-21	18-22			
Daling	17	16	13	13	13	-4	16	15	14	14	14	-2		
Stabiel	57	52	53	53	52	-5	57	54	52	52	51	-6		
Stijging	26	31	34	34	34	8	27	31	34	34	35	8		
w.v. 10-20	12	12	13	13	14	2	12	13	14	14	14	2		
w.v. 20-30	6	7	8	8	8	2	6	7	7	7	8	2		
w.v. stijging 30	9	12	14	14	13	4	8	11	12	13	12	4		
N	15.240	15.070	15.244	15.541	16.140		15.490	15.420	15.933	16.205	16.480			

	Niet-Focuswijken oeverwijken						Niet-Focuswijken tuinsteden						Overig Rotterdam					
	12-16	14-18	16-20	17-21	18-22	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	18-22	Δ (%-punt)	12-16	14-18	16-20	17-21	18-22	Δ (%-punt)
Daling	14	13	13	12	12	-2	15	14	12	12	12	-3	13	12	11	11	11	-2
Stabiel	60	59	58	58	59	-1	61	59	58	58	57	-4	60	58	57	56	56	-4
Stijging	26	28	29	30	30	4	23	27	30	30	31	8	26	30	32	32	33	7
w.v. 10-20	11	12	11	12	13	2	11	12	13	13	14	3	11	12	12	13	13	2
w.v. 20-30	5	5	6	6	6	1	5	6	7	7	7	2	5	6	6	6	6	1
w.v. stijging 30	10	11	12	11	11	1	7	10	11	10	10	3	10	12	13	13	13	3
N	7.550	7.630	7.922	7.909	7.970		34.790	34.450	35.181	35.748	36.050		162.380	163.150	165.956	168.404	169.910	

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), 2017/2021 (cohort 2017-2021) en 2018-2022 (cohort 2018-2022) van 20 t/m 49 jarigen (naar woonlocatie aan begin van betreffende periode)



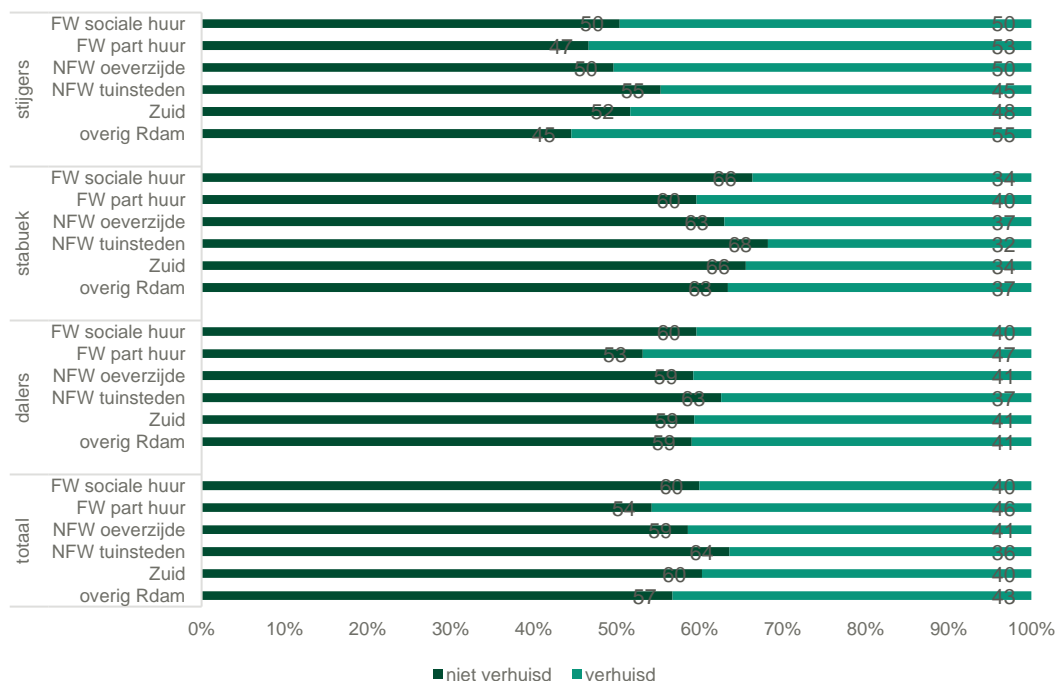
2.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen

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 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.



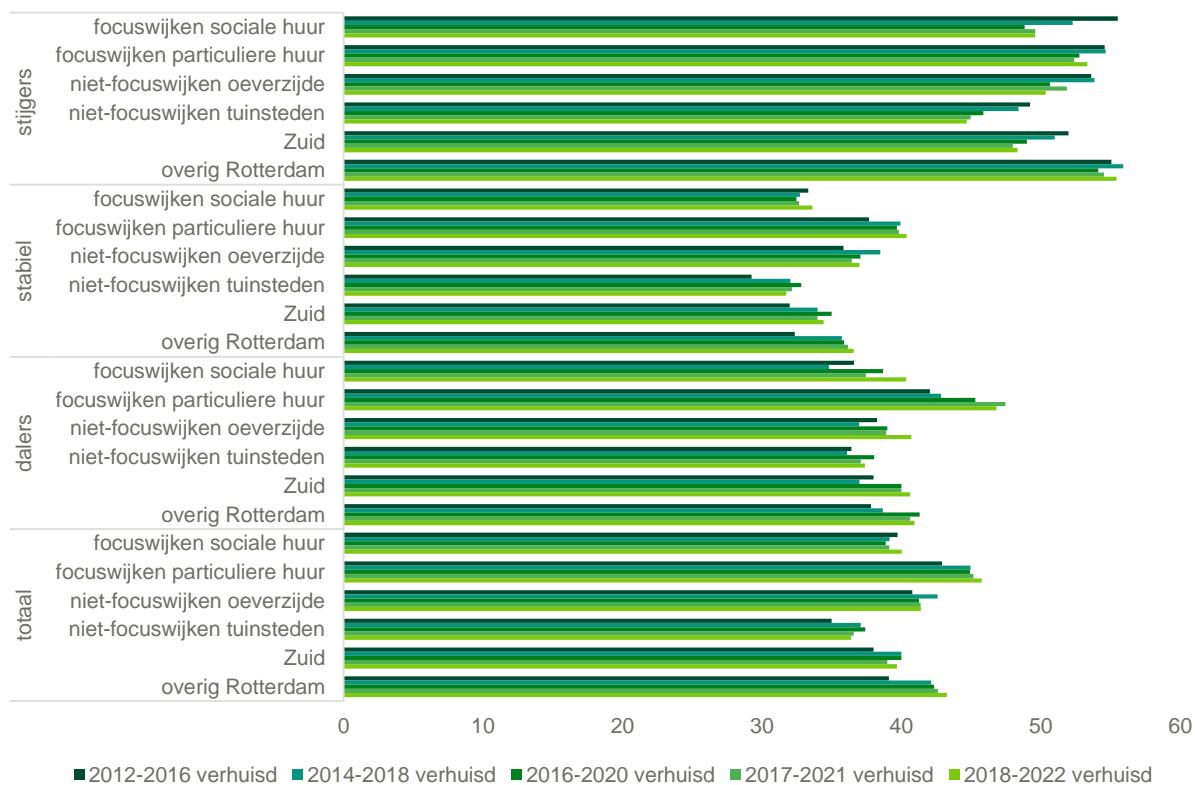
Figuur 2.2 Verhuisdynamiek naar stijgersgroep en herkomst van de verhuizing in vier buurttypen op Zuid, Zuid en overig Rotterdam 2018-2022 (in %)



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 vijf cohorten (in %)



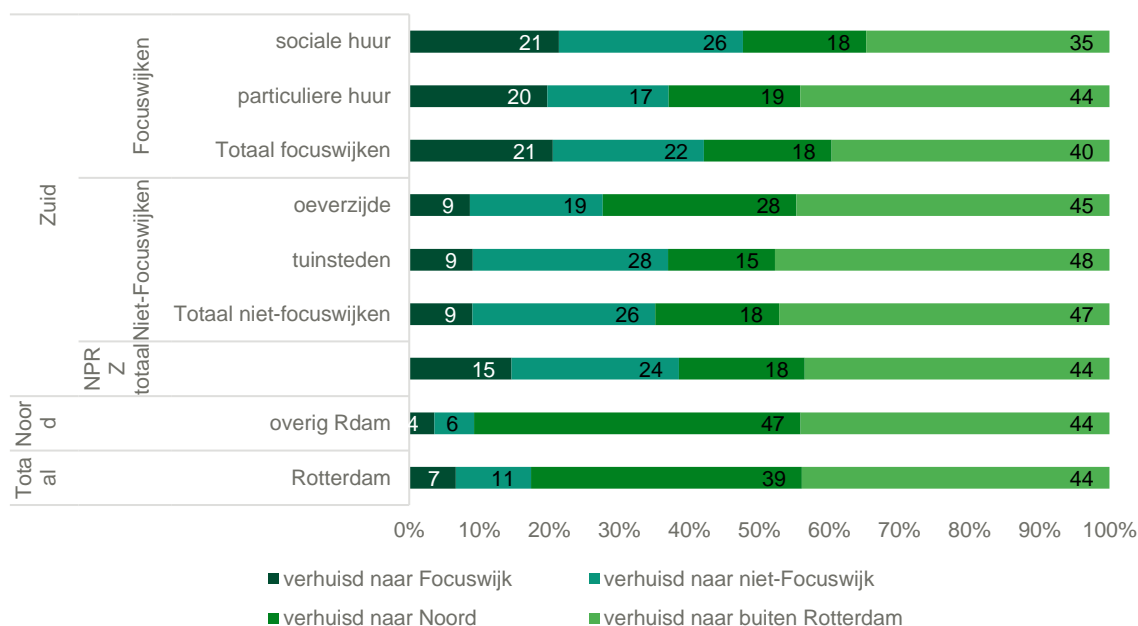
2.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen

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 2018.

Stijgers wonende in de focuswijken blijven het

meest voor Zuid (42%) en Rotterdam (60%) behouden, en dit geldt het sterkst voor stijgers vanuit focuswijken met veel sociale huur (48% en 64%). Stijgers vanuit niet-focuswijken blijven èn minder op Zuid (35%) en minder voor Rotterdam behouden (53%). Vanuit de oeverzijde wijken verhuizen veel vaker stijgers naar de rest van Rotterdam dan in de overige gebieden (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 2018 (links) naar bestemming van verhuizing (woonlocatie 2022) (in % van alle verhuizers per buurttype)



Leeswijzer: van de stijgers die in 2018 in de focuswijken woonden en in 2022 op een ander adres wonen, is 21% naar een woning in de focuswijken verhuisd, 22% naar een niet-focuswijk op Zuid (43% is dus op Zuid gebleven), 18% is naar Noord verhuisd, en 40% is uit Rotterdam verhuisd.

Tabel 2.2a. Stijgers naar woonlocatie in 2018 (rijen) en bestemming van verhuizing in 2022 (kolommen) in periode 2018-2022 (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	2.800	590	730	1.310	490	960	2.760	5.560
	Focuswijken particuliere huur	2.650	600	530	1.120	570	1.340	3.030	5.680
	Totaal focuswijken	5.450	1.190	1.250	2.440	1.060	2.300	5.790	11.240
	Niet-focuswijken oeverzijde	1.170	100	230	330	330	530	1.190	2.360
	Niet-focuswijken tuinsteden	6.110	450	1.380	1.820	750	2.360	4.940	11.050
	Totaal niet-focuswijken	7.280	550	1.600	2.150	1.080	2.890	6.130	13.410
	Totaal Zuid	12.740	1.740	2.850	4.590	2.140	5.190	11.920	24.650
	Overig Rotterdam	24.910	1.120	1.760	2.870	14.450	13.670	30.990	55.900
	totaal	37.650	2.850	4.610	7.460	16.590	18.860	42.910	80.560

Tabel 2.2b. 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
			focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten 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 2.2c. 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 verhuizers	Totaal
			focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam		
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 2.2d. Stijgers naar woonlocatie in 2014 (rijen) en bestemming van verhuizing (kolommen) in periode 2014-2018 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing					Totaal verhuizers	Totaal
			focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam		
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 2.2e. Stijgers naar woonlocatie in 2012 (rijen) en bestemming van verhuizing (kolommen) in periode 2012-2016 (afgerond op tientallen)

		Niet verhuisd	Bestemming verhuizing					Totaal	Verhuisd en niet-verhuisd
		Niet verhuisd	focuswijken	niet-focuswijken	totaal Zuid	overig Rotterdam	Buiten Rotterdam	Totaal verhuizers	
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

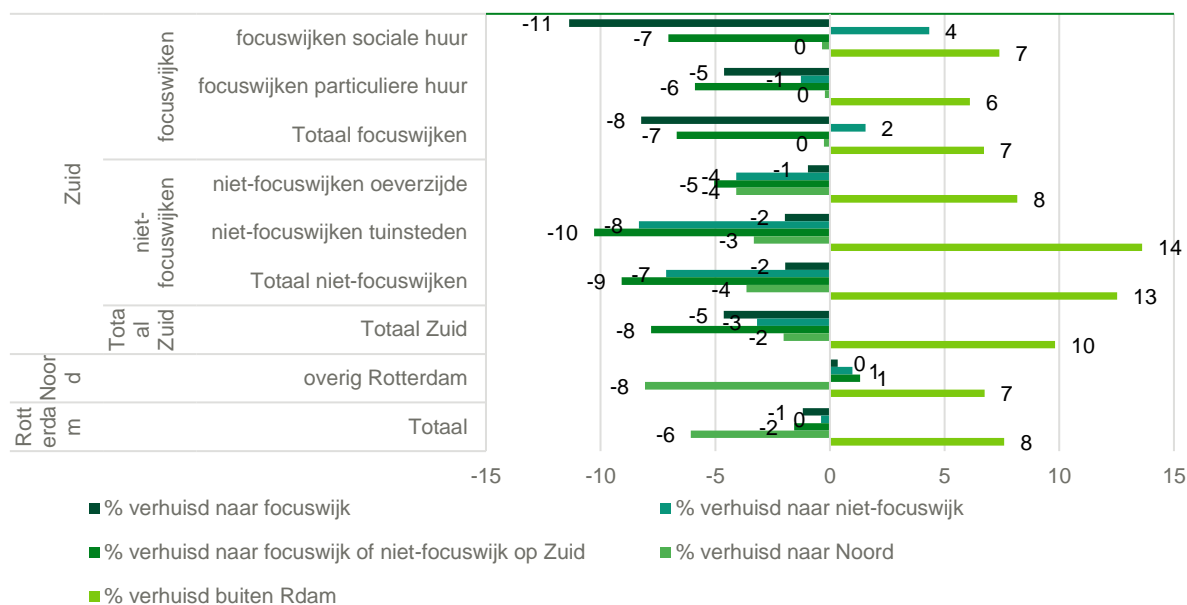
De verhuisbestemming van verhuisde stijgers van het cohort 2018-2022 kent veranderingen vergeleken met het cohort 2012-2016 (tabel 2.2 en figuur 2.5). Het aandeel stijgers dat binnen Zuid verhuist neemt af (-5%-punt) en vooral bij de tuinsteden is deze verandering sterk zichtbaar (-10%-punt).

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 neemt licht af en vanuit de niet-focuswijken wordt minder vaak binnen de niet-focuswijken (vooral in de tuinsteden).

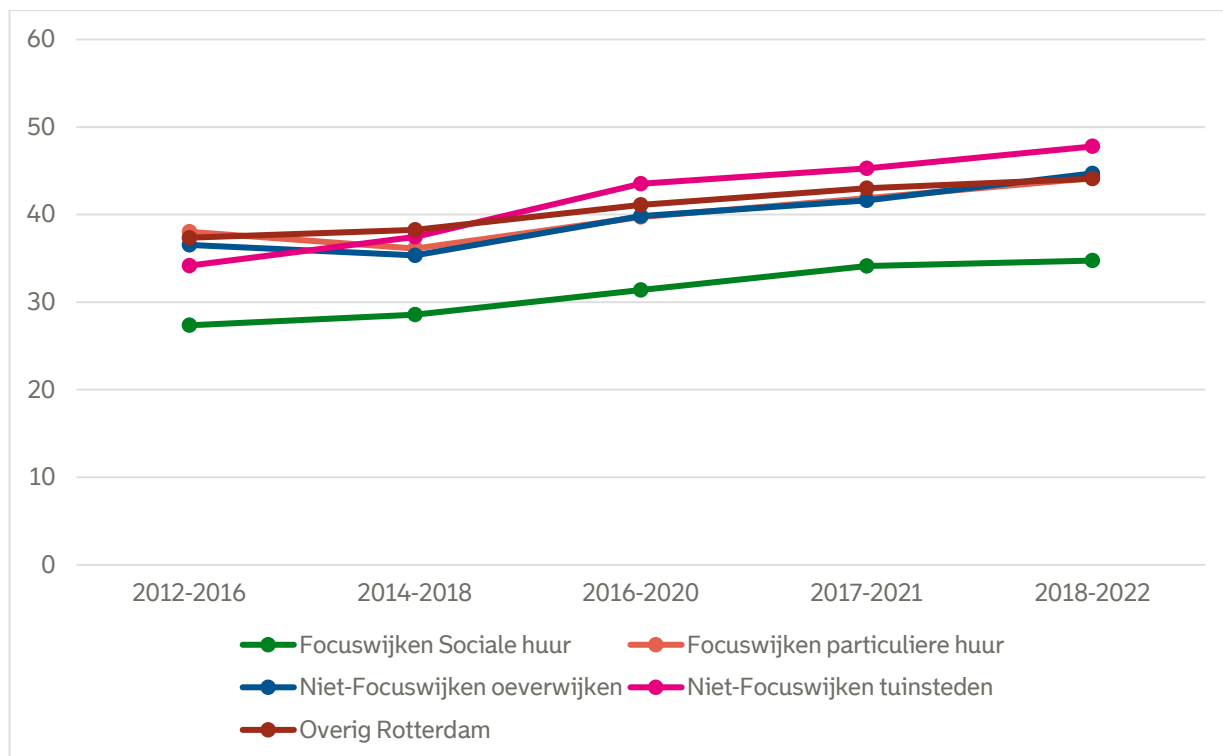
Voor alle gebieden geldt dat het aandeel stijgers dat bij een verhuizing Rotterdam verlaat, is toegenomen; op Zuid is het vertrek uit Rotterdam sterker gestegen (+10%-punt) dan op Noord (+7%-punt)(figuur 2.6). Een mogelijke verklaring is dat het binnen Rotterdam minder mogelijk is geworden om een woning 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 2018-2022 vergeleken met cohort 2012-2016 (in %-punt)



Leeswijzer: van het meest recente cohort stijgers dat in 2018 in de tuinsteden woonde en sindsdien verhuisd is, is de bestemming van de nieuwe woonlocatie veel vaker buiten Rotterdam gelegen (14%-punt hoger) dan bij het cohort verhuisde stijgers uit 2012-2016. Deze verhuisde stijgers uit de tuinsteden verhuizen minder vaak binnen de niet-focuswijken (-8%-punt) en ook minder naar Noord (-3%-punt).

Figuur 2.6 Aandeel verhuizers uit Zuid dat uit Rotterdam vertrekt naar buurttypen naar vijf cohorten



2.5 Waarnaartoe verhuizen stijgers uit Zuid die Rotterdam verlaten?

Bestemmingsgemeenten

De grootste groep stijgers uit Zuid die Rotterdam verlaten (43%) komen in de regiogemeenten te wonen, waarbij Barendrecht, Ridderkerk, Nissewaard en Schiedam de belangrijkste bestemmingsgemeenten zijn. Ook verhuizen

stijgers naar iets verder gelegen gemeenten iets buiten de directe regio (regio-plus) zoals Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard, Zuidplas, Zwijndrecht en Dordrecht (11%). Verder verhuist 10% naar een andere G3 gemeente, relatief vaak naar het dichtbijgelegen Den Haag. De rest van de stijgers verkiest een andere gemeente in Nederland (35%).

Tabel 2.3 Bestemming van stijgers (2018-2022 cohort) uit Zuid die Rotterdam hebben verlaten (in %)

Regio	Totaal	43,5
w.o.	Barendrecht	7,5
	Ridderkerk	6,9
	Nissewaard	6,3
	Schiedam	5,5
	Capelle aan den IJssel	4,8
	overig regio (w.o. Vlaardingen)	12,5
Regio-plus	Totaal	11,4
w.o.	Dordrecht	3,7
	Zwijndrecht	2,1
	overig regioplus (Zuidplas, Hoeksche Waard)	2,2
	Goeree-Overflakkee	3,4
G3	Totaal	9,9
w.o.	Den Haag	4,8
	Amsterdam	3,6
	Utrecht	1,6
Overige gemeenten	Totaal	35,3
Totaal	%	100
	N	5.190

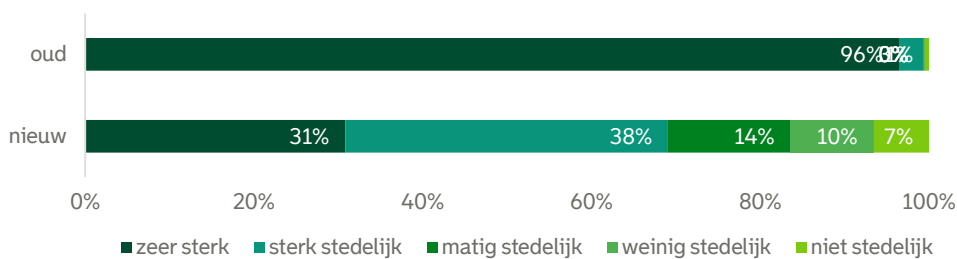
Kenmerken nieuwe buurt

De nieuwe buurt is de meeste gevallen minder stedelijk dan de woonbuurt in NPRZ en dat is niet heel verrassend aangezien NPRZ een zeer sterk stedelijk gebied is. Na de verhuizing woont een derde in een vergelijkbaar stedelijk gebied en ruim tweederde woont in een minder stedelijk gebied, waarvan de helft in een niet-tot matig stedelijke gebied (figuur 2.7).

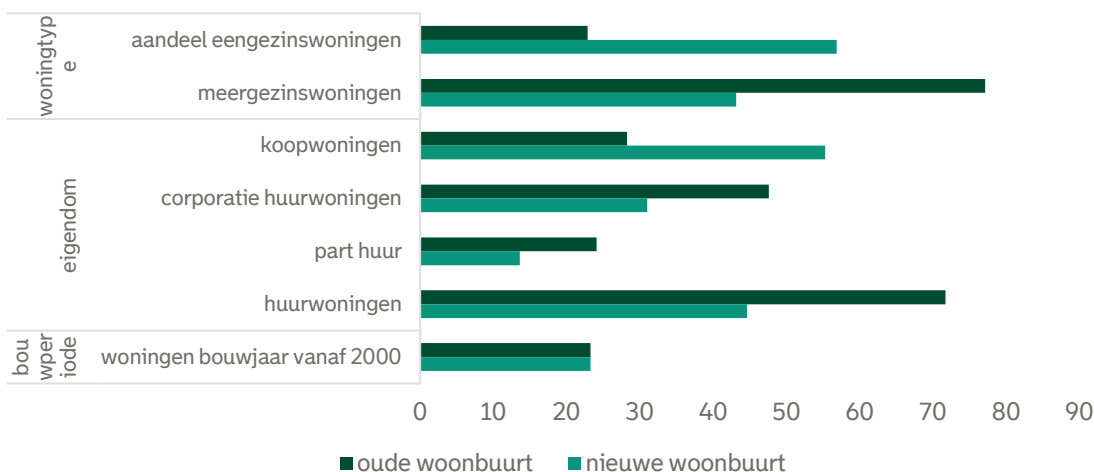
De nieuwe woonbuurt wordt gekenmerkt door een beduidend hoger aandeel eengezinswoningen en koopwoningen dan de oude woonbuurt (figuur 2.8). Gemiddeld ligt de WOZ-waarde in de nieuwe buurt op 293 duizend (in oude buurt: 214 duizend).¹ Daarnaast is de inkomenspositie van de buurtbevolking in de nieuwe woonbuurt

beduidend sterker dan in de oude situatie: zo is het aandeel huishoudens met een laag inkomen lager en is er ook veel minder armoede. Ook het financieel vermogen en het opleidingsniveau ligt in de nieuwe buurt beduidend hoger. Op verschillende punten ligt de nieuwe woonbuurt op het landelijk gemiddelde (terwijl de oude woonbuurt hier in negatieve zin van afweek). De kwaliteit van de nieuwe buurt, op basis van woningvoorraad en sociaaleconomische kenmerken, ligt dus beduidend hoger dan in de oude buurt.² Hierbij moet worden opgemerkt dat delen van Zuid behoren tot de armste delen van Nederland en dat het dus te verwachten is dat de verhuizing samengaat met het wonen in een meer welvarende buurt.

Figuur 2.7 Stedelijkheid van de oude en de nieuwe woonbuurt van stijgers die Rotterdam verlaten hebben (in %)



Figuur 2.8 Woningvoorraad van de oude en nieuwe woonbuurt van stijgers die Rotterdam verlaten hebben (in %)

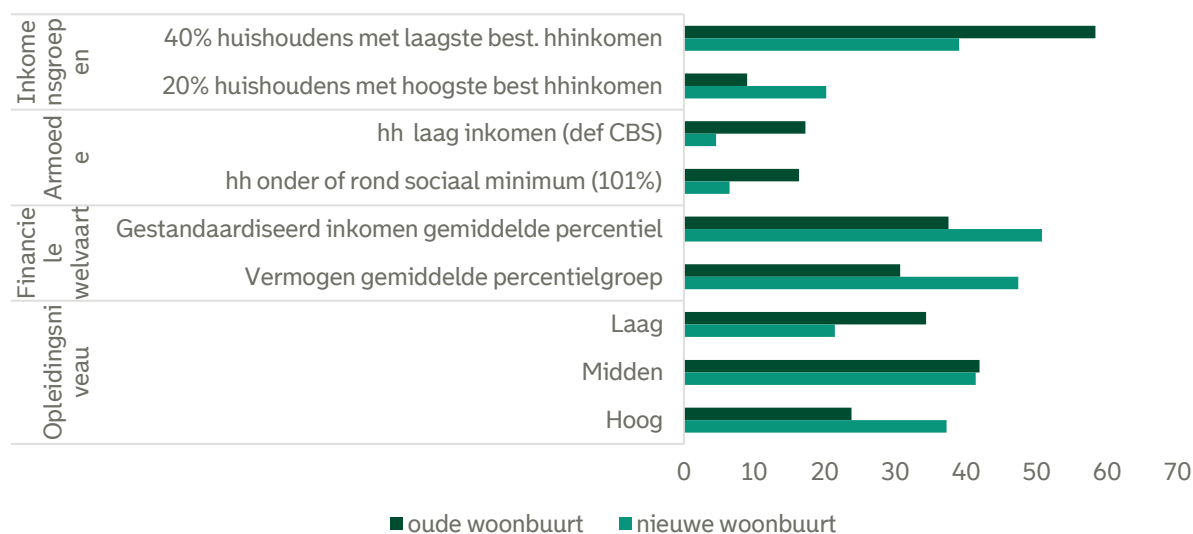


¹ Bij de oude woning is voor de WOZ-waarde gekeken naar de waarde in 2022, om zo te corrigeren voor marktontwikkelingen.

² Ook scoort de nieuwe woonbuurt van stijgers die buiten Rotterdam verhuizen in veel opzichten gunstiger dan van

stijgers die binnen Rotterdam (zowel binnen NPRZ als naar overig Rotterdam) zijn verhuisd. Uitzondering is de WOZ-waarde die voor stijgers die naar overig Rotterdam verhuizen met 286 duizend euro dicht bij die van de vertrekkers uit Rotterdam ligt (293 duizend euro).

Figuur 2.9 Socioeconomische kenmerken- en opleidingsniveau van de bevolking in de oude en nieuwe woonbuurt van stijgers die Rotterdam verlaten hebben (in %)



Kenmerken nieuwe woning

Na de verhuizing hebben de stijgers die Rotterdam verlieten over het algemeen een woning met een hogere kwaliteit.

De nieuwe woning is beduidend groter (verschil van 21m²) en daarbij ligt ook de WOZ-waarde met 257 duizend euro ongeveer 40% hoger dan daarvoor (185 duizend euro)(figuur 2.10). Een deel van dit verschil komt door de grotere oppervlakte van de nieuwe woning.

De WOZ-waarde van de nieuwe woning geeft aan dat deze groep vooral gericht is op een woning in de categorie tussen de 202 duizend en 354 duizend en minder op het segment boven de 354 duizend euro. Dat komt omdat het

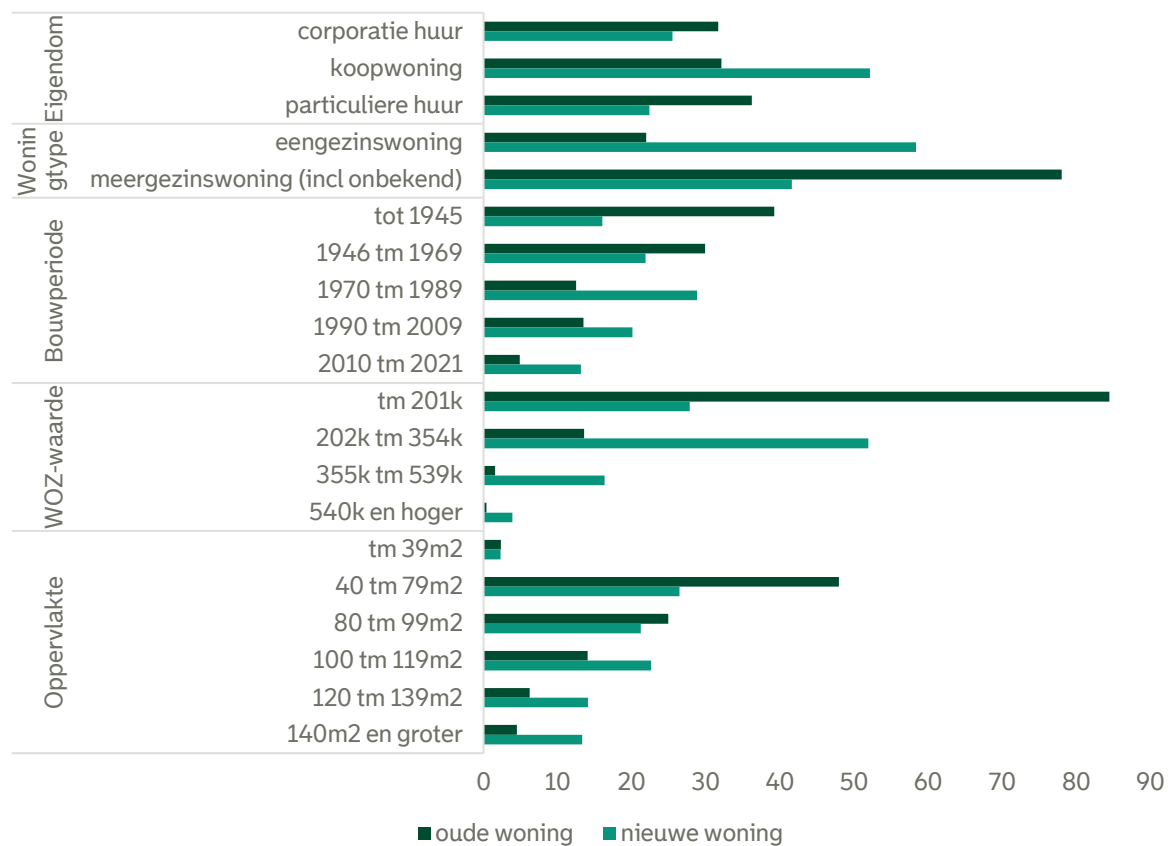
mediane huishoudinkomen van deze stijgers rond de 58 duizend euro is en dat vertaalt zich voor een koopwoning in een hypotheek, zonder inleg van eigen vermogen, van 247 duizend euro (bruto jaarinkomen *4,25). Merk daarnaast op dat ruim een kwart een woning betrokken heeft met een WOZ-waarde van minder dan 202 duizend euro.

Tot slot is de huurwoning (vooral de particuliere huurwoning) ingeruild voor een koopwoning en daarbij is een belangrijk deel van een meergezinswoning verhuisd naar een eengezinswoning (na de verhuizing woont 58% in een eengezinswoning, vooraf was dat 22%).³

³ De nieuwe woning van stijgers die buiten Rotterdam verhuizen is veel vaker een koop- en eengezinswoning en een grotere woning dan van stijgers die binnen Rotterdam verhuizen. De mediane WOZ-waarde van de woning van verhuizers naar overig Rotterdam ligt met 246 duizend hoger dan van verhuizers binnen NPRZ (196 duizend). De WOZ

per m² ligt van de stijgersgroep die binnen Rotterdam (maar buiten NPRZ verhuisd) zelfs hoger dan van de groep die Rotterdam verlaten heeft (respectievelijk 3.020 en 2.612 euro per m²) ondanks dat het gemiddeld genomen oudere (huur) woningen betreft. Mogelijk zijn ze bereid meer te betalen voor het wonen in de stad (voorzieningen).

Figuur 2.10 Kenmerken van de oude en nieuwe woning van stijgers die Rotterdam verlaten hebben (in %)⁴



⁴ Bij de oude woning is voor de WOZ-waarde gekeken naar de waarde in 2022, om zo te corrigeren voor marktontwikkelingen.

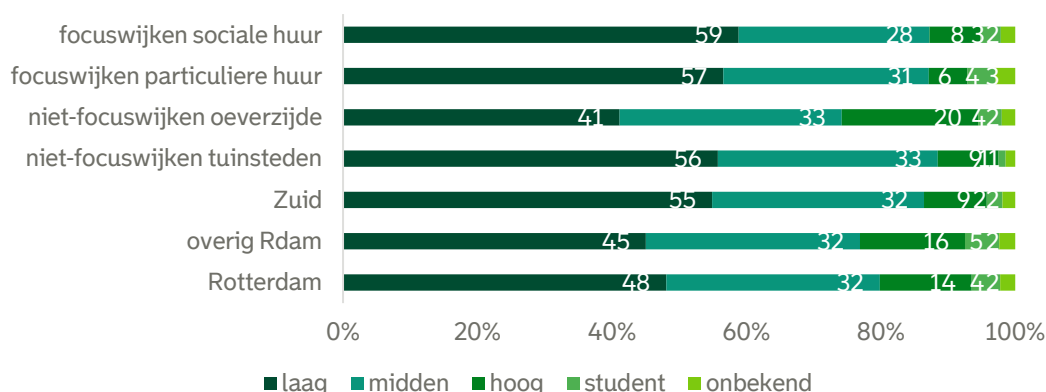
3 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar inkomen

3.1 Inkomenssamenstelling van de buurttypen

Huishoudens met een laag inkomen komen in 2022 (peildatum 1 januari 2022) relatief vaak voor in Zuid (55%) en de midden- en hoge inkomens zijn sterker vertegenwoordigd in Noord (48% in Noord, 41% op Zuid)(figuur 3.1).⁵ 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 (41%) en veel meer midden/hoge inkomens (53%) 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 (59%) en daarmee ligt dit 2 tot 3%-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 2022* (in %)



* Voorlopige inkomenscijfers

De verandering op korte termijn (tussen 2021 en 2022) laat een afname van de lage inkomensgroep op Zuid met 0,7%-punt en een toename van de midden- en hoge inkomensgroep met een vergelijkbaar %-punt. Nemen we een langere periode (2012-2022) (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 (+10%-punt) mede als gevolg van de nieuwbouw. Het aandeel lage inkomens is in de oeverzijde wijken gelijktijdig met 7%-punt afgenomen. In de andere

⁵ 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). Studentenhuishoudens tellen we wel mee en onderscheiden we als

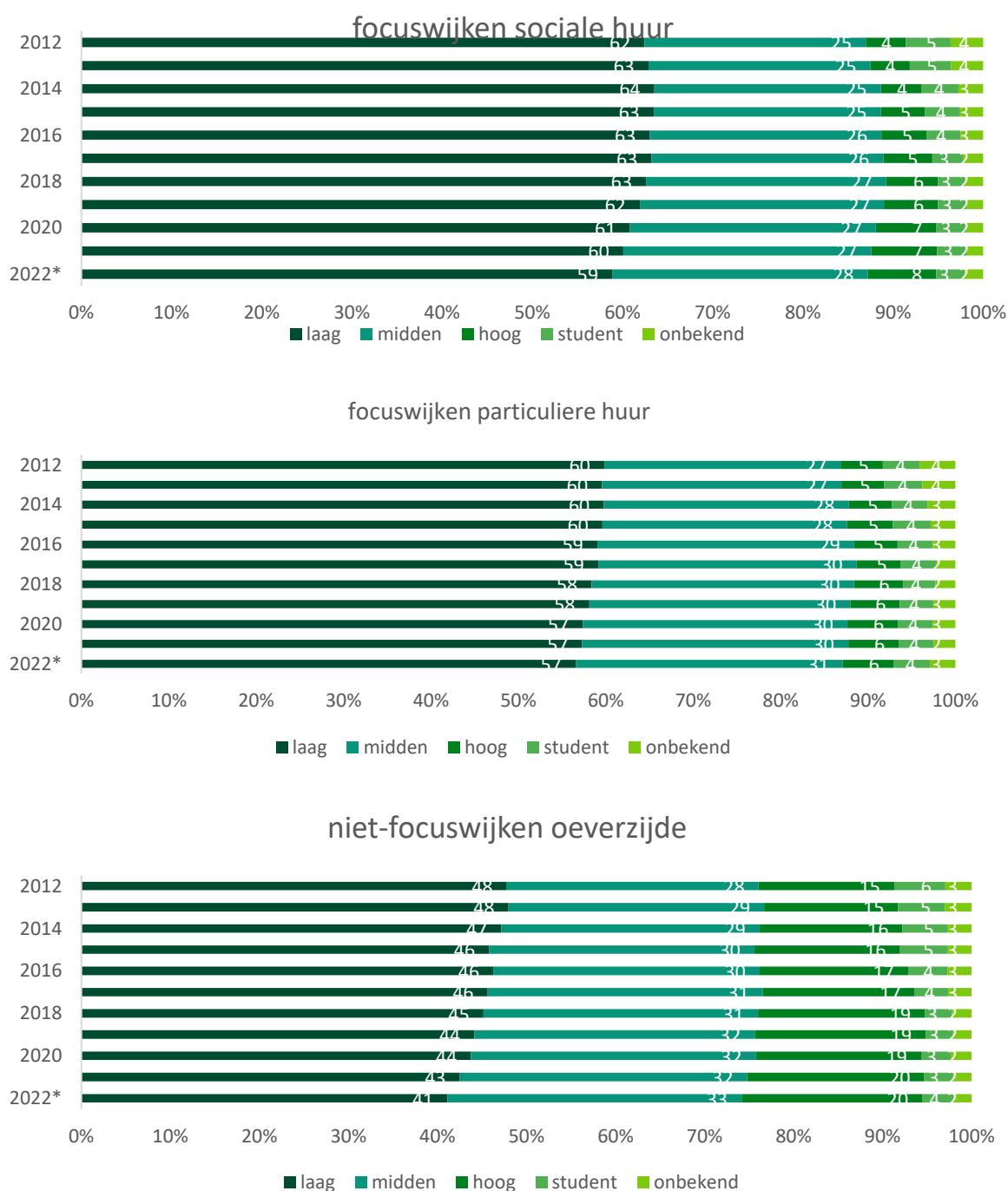
aparte inkomensgroep. Van alle andere huishoudens met een bekend inkomen maken we een onderscheid in de 40% onderste, 40% middelste en 20% bovenste van de landelijke inkomensverdeling (en als laag, midden en hoog betiteld).

gebieden varieert de toename van de midden- en hoge inkomens van +3%-punt (tuinsteden) tot 7%-punt in de sociale huurwijken (Rotterdam als geheel +4%-punt).

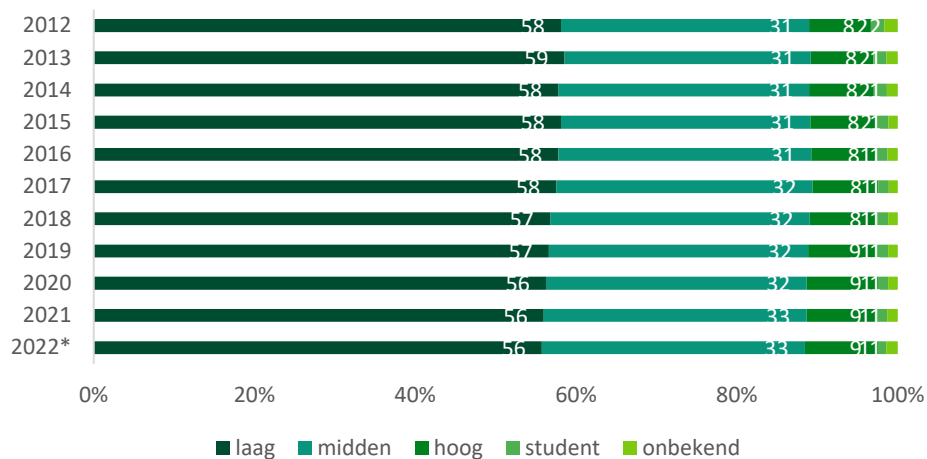
De afname van huishoudens met een laag inkomen vindt in alle gebieden plaats, en is net iets hoger op Zuid (-3,4%-punt) dan Noord (-2,3%-punt) waarmee het aandeel lage inkomens op Zuid en

Noord iets dichterbij elkaar komt. Op Zuid groeit het aandeel midden- en hoge inkomens (in %-punten) sneller in de focuswijken (+6) dan in de niet-focuswijken(+4) en dat komt onder meer doordat in de tuinsteden (qua huishoudensaantal groter dan de focuswijken en oeverzijdewijken) de groei van midden- en hoge inkomens achterblijft.

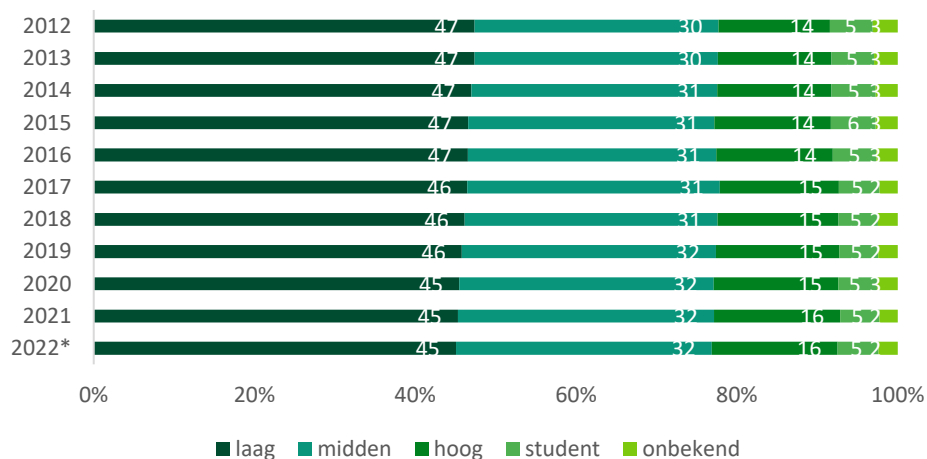
Figuur 3.2 Ontwikkeling inkomensgroepen in de wijken 2012-2022 (in %)(focuswijken sociale huur, focuswijken particuliere huur, niet-focuswijken oeverzijde, niet-focuswijken tuinsteden, overig Rotterdam en Rotterdam)



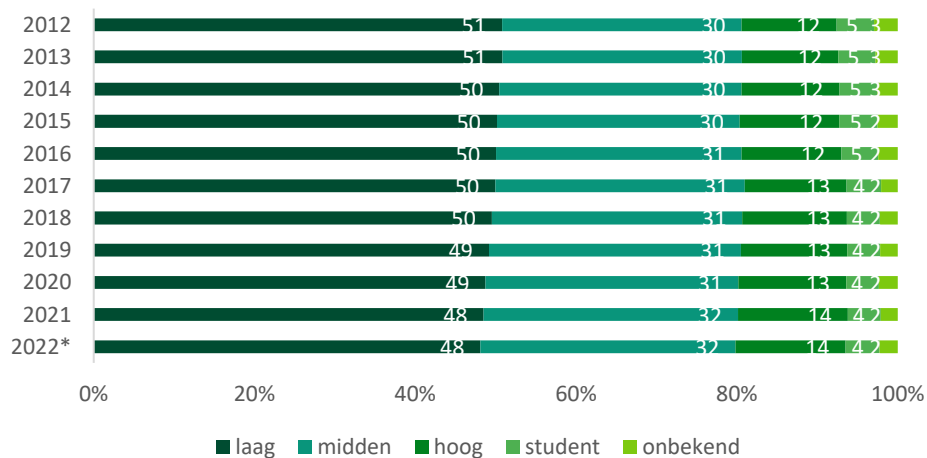
niet-focuswijken tuinsteden



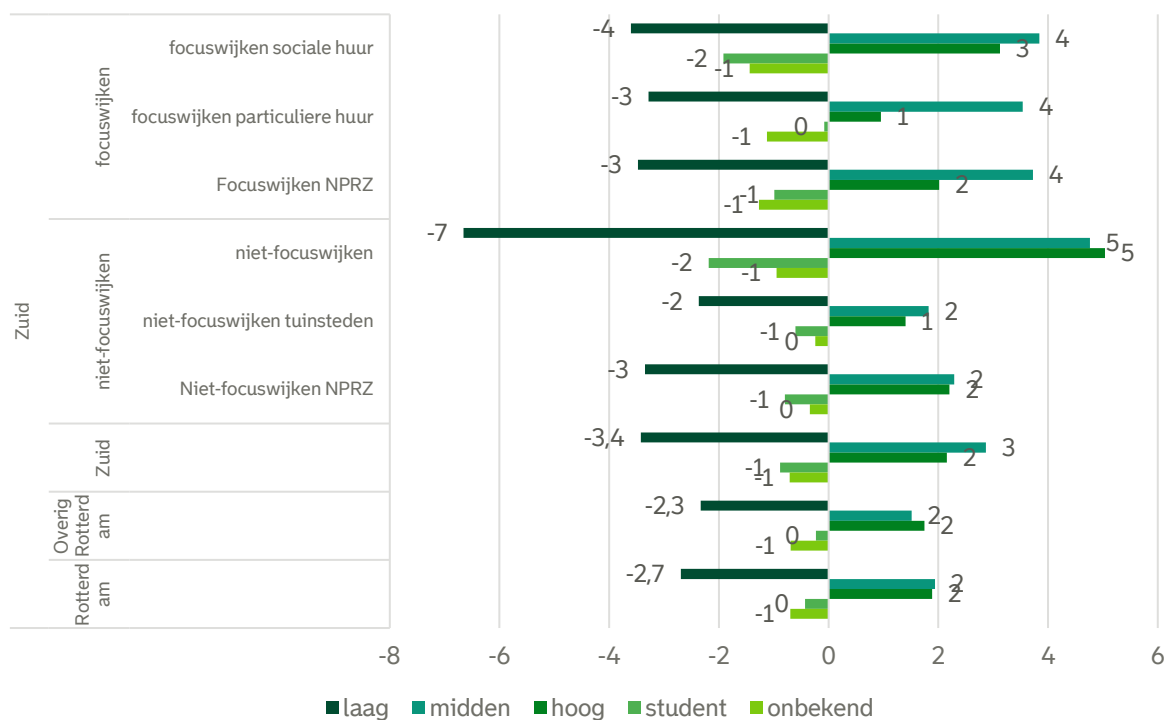
overig Rotterdam



Rotterdam



Figuur 3.3 Ontwikkeling aandeel inkomensgroepen in wijken Rotterdam 2012-2022 (in %-punt)



3.2 Samenstelling verhuiscategorieën 2021

Welke inkomensgroepen komen en gaan in de gebieden in het kalenderjaar 2021? 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 kijken naar de diverse inkomensgroepen en 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 studenten-groep is van oudsher de groep die na een aantal

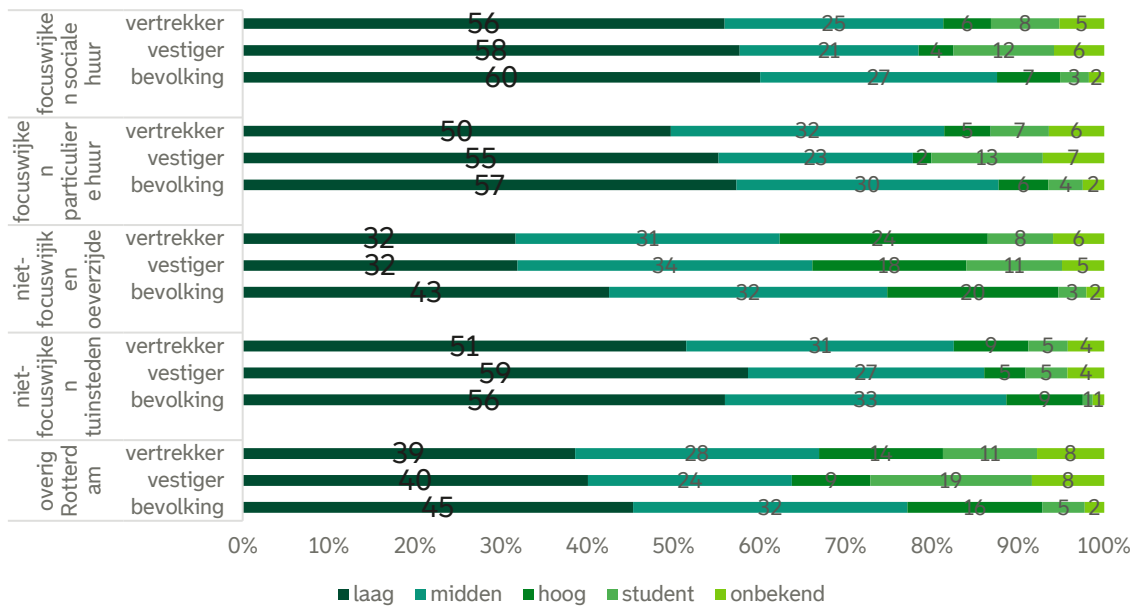
jaar studeren stappen zet in hun arbeidscarrière en hun toegenomen salaris inzetten om naar een andere woning (binnen of buiten Rotterdam) te verhuizen.

Zoals hierboven is gedaan, kunnen we iets zeggen over de samenstelling/opbouw van verhuiscategorieën 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 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.⁶ 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.

⁶ 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 Inkomensamenstelling vertrekkers en vestigers (in kalenderjaar 2021) afgezet tegen bevolking begin 2021 voor vijf gebieden (in %)

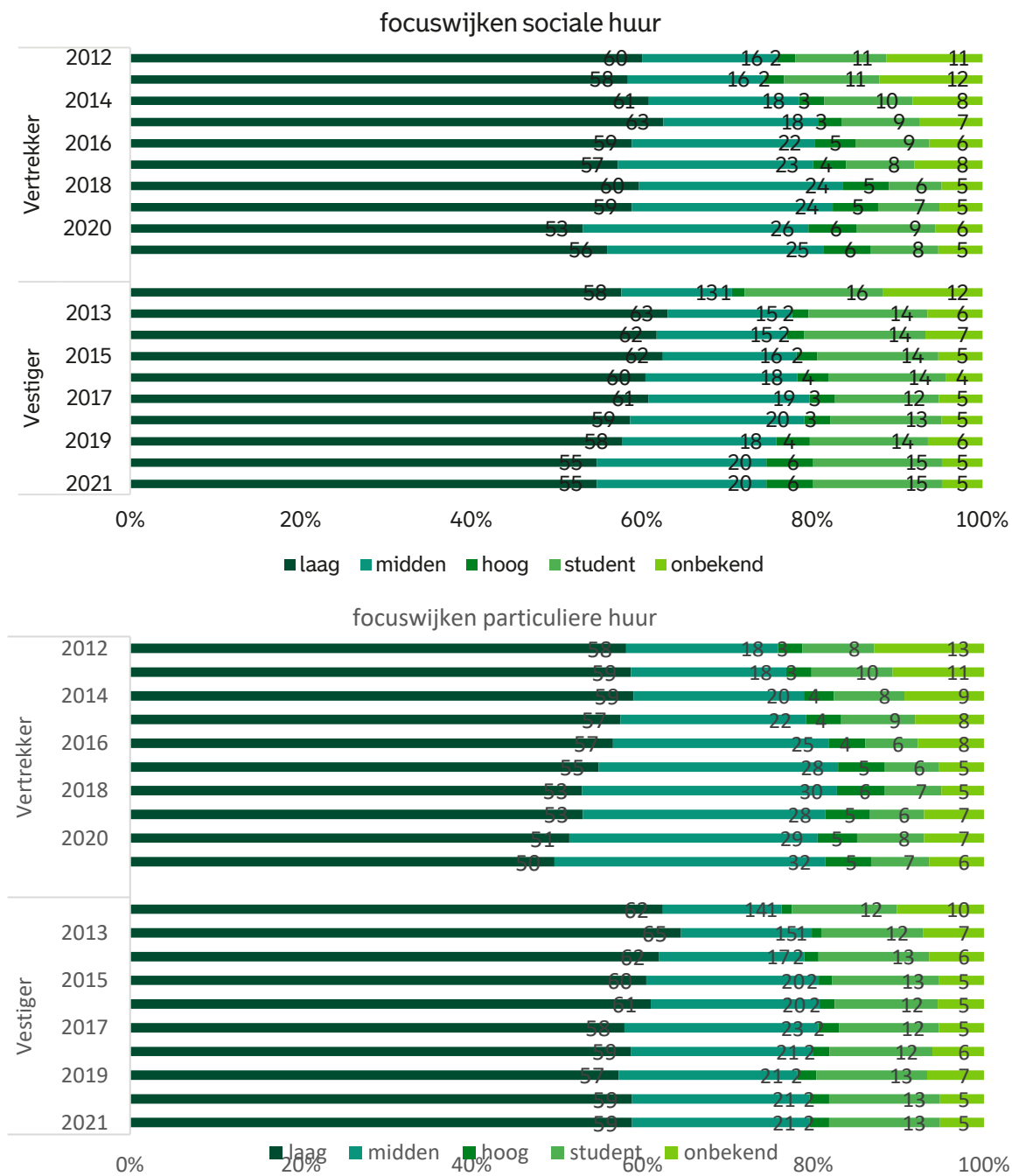


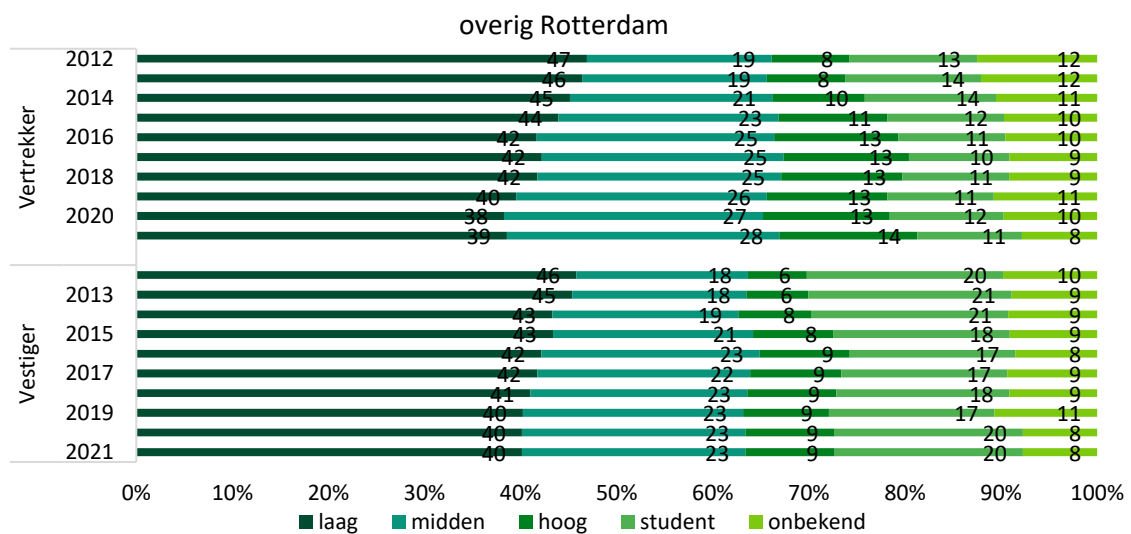
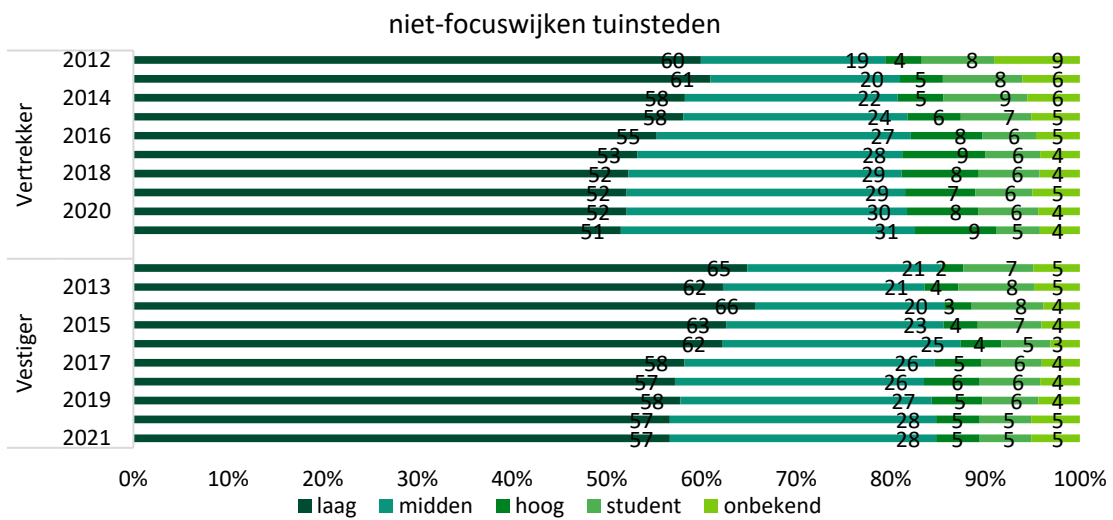
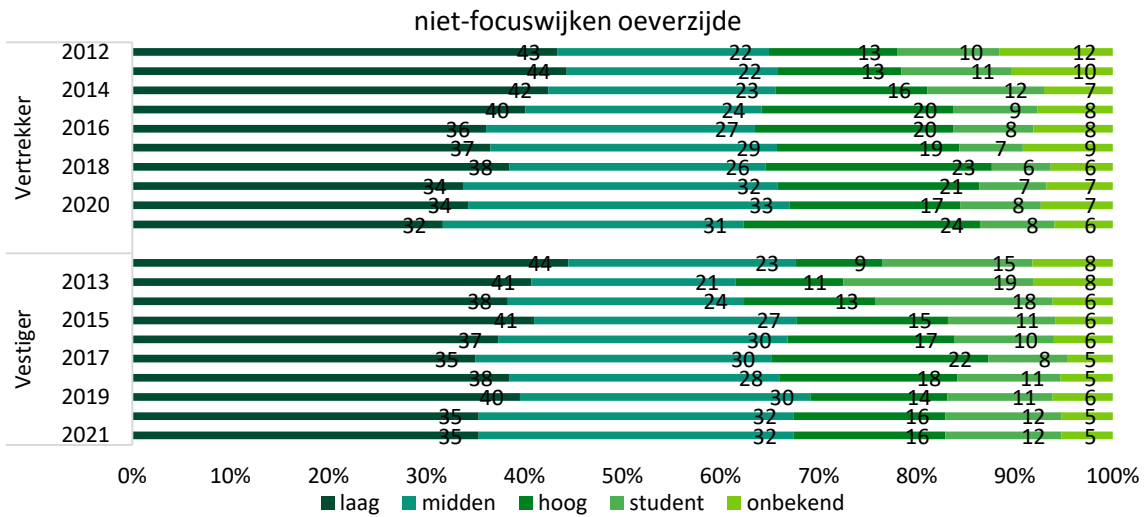
3.3 Samenstelling verhuiscategorieën 2012-2021

Hoe ziet de ontwikkeling van de aandelen van inkomensgroepen eruit onder de verhuiscategorieën? Onder vestigers neemt tussen 2012-2021 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 aandeel midden- en hoge inkomensgroepen onder de vertrekkers.

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) 2012-2021 (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 2021 (en ook voor de hele periode 2012-2021), een

netto instroom van lage inkomensgroepen als gevolg van verhuizingen. De focuswijken en de tuinsteden kennen, voor beide perioden, per saldo een verlies van de midden- en hoge inkomens en de oeverzijde wijken kennen als enige buurttype per saldo een instroom van midden- én hoge inkomens (tabel 3.1 en 3.2). Studenten kennen overal (en dit geldt voor zowel het meest recente jaar als de hele periode) een netto instroom.

Voor de hele periode 2012-2021 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 2021 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	vertrekkers	2.450	1.370	620	140	200	130
	vestigers	2.410	1.390	500	100	280	140
	saldo	-40	20	-120	-40	90	10
focuswijken particuliere huur	vertrekkers	3.220	1.600	1.020	170	220	210
	vestigers	3.630	2.000	820	80	470	260
	saldo	410	400	-210	-90	250	50
niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	1.300	410	400	310	100	80
	vestigers	1.920	610	660	340	210	90
	saldo	620	200	260	30	110	20
niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	4.860	2.500	1.510	420	220	210
	vestigers	5.500	3.230	1.510	270	270	240
	saldo	640	720	0	-150	40	30
overig Rotterdam	vertrekkers	28.960	11.170	8.210	4.160	3.160	2.260
	vestigers	32.610	13.070	7.720	2.970	6.120	2.740
	saldo	3.650	1.900	-490	-1.190	2.960	480

Tabel 3.2 Vertrek, vestiging en verhuissaldo naar inkomensgroepen in hele periode 2012-2021 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	vertrekkers	22.940	13.430	4.830	930	2.040	1.710
	vestigers	22.670	13.470	3.960	710	3.140	1.400
	saldo	-270	40	-870	-220	1.090	-310
focuswijken particuliere huur	vertrekkers	27.170	14.950	6.810	1.190	2.040	2.170
	vestigers	30.640	18.270	6.000	570	3.820	1.980
	saldo	3.470	3.320	-810	-630	1.780	-190
niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	10.820	4.100	2.930	2.020	920	860
	vestigers	13.710	5.200	3.880	2.130	1.690	820
	saldo	2.900	1.100	950	110	780	-40
niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	43.950	24.310	11.440	2.950	2.940	2.310
	vestigers	48.670	29.450	11.980	2.080	3.080	2.080
	saldo	4.720	5.140	540	-870	140	-230
overig Rotterdam	vertrekkers	248.310	104.880	59.830	29.090	29.600	24.910
	vestigers	277.190	116.930	59.560	23.450	52.160	25.090
	saldo	28.880	12.050	-280	-5.640	22.560	190

3.5 Relatieve verhuissaldo

Hieronder is in tabel 3.3a het saldo van het totale aantal verhuizingen per inkomenscategorie voor de gebieden in 2021 gepercentageerd op het aantal huishoudens begin 2022. 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 en de oeverzijde wijken. In de focuswijken zien we een netto uitstroom van de midden inkomens. Voor de hele periode 2012-2021 zien we het

hoogste relatieve verhuissaldo (het verschil tussen vestigers en vertrekkers gedeeld door het aantal huishoudens in de wijk in 2022) in de oeverzijde wijken en de particuliere huurwijken. De sociale huurwijken verliezen huishoudens als gevolg van verhuizingen (-1%, absoluut gaat het om 270). 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.

Tabel 3.3a Verhuissaldo per inkomensgroep in de gebieden (2021) (als aandeel van alle huishoudens in 2022)

	aantal huishoudens 2022	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	19.380	0	0	-1	0	0	0
focuswijken particuliere huur	20.350	2	2	-1	0	1	0
niet-focuswijken oeverzijde	11.190	6	2	2	0	1	0
niet-focuswijken tuinsteden	52.130	1	1	0	0	0	0
overig Rotterdam	230.170	2	1	0	-1	1	0

Tabel 3.3.b Verhuissaldo per inkomensgroep in de gebieden over totale periode 2012-2021 (als aandeel van alle huishoudens in 2022)

	aantal huishoudens 2022	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
focuswijken sociale huur	19.380	-1	0	-4	-1	6	-2
focuswijken particuliere huur	20.350	17	16	-4	-3	9	-1
niet-focuswijken oeverzijde	11.190	26	10	8	1	7	0
niet-focuswijken tuinsteden	52.130	9	10	1	-2	0	0
overig Rotterdam	230.170	13	5	0	-2	10	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.^{7 8}

In alle gebieden zien we in 2021 een absolute toename in de bevolking van de midden- en hoge

inkomensgroepen, ondanks dat deze groepen per saldo hier vertrekken. De lage inkomensgroep neemt absoluut gezien af in de focuswijken 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 2012-2021 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 (2012-2021) (als aandeel van alle huishoudens in 2021)

	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	0,2	-3,3	-3,1	-4,5	8,5	4,0	-1,1	4,3	3,2	5,6	-7,5	-1,9	-1,6	0,2	-1,4
FW particuliere huur	16,3	-15,8	0,5	-4,0	9,2	5,2	-3,1	4,3	1,3	8,7	-8,6	0,2	-0,9	0,1	-0,9
NFW oeverzijde	9,8	-8,2	1,7	8,5	1,2	9,7	1,0	6,7	7,7	6,9	-8,1	-1,2	-0,4	-0,1	-0,4
NFW tuinsteden	9,9	-10,2	-0,3	1,0	1,9	2,9	-1,7	3,3	1,7	0,3	-0,8	-0,5	-0,4	0,3	-0,2
Overig Rotterdam	5,2	-4,7	0,5	-0,1	3,5	3,3	-2,4	5,0	2,6	9,8	-9,7	0,1	0,1	-0,6	-0,5

Het aandeel lage inkomensgroepen kent 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.

Daarnaast nemen de aandelen van hoge inkomensgroepen 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 resultaat een toename van het percentage hoge inkomensgroepen.

Ook de middeninkomens nemen overal toen en dat komt, met uitzondering van de focuswijken, zowel door verhuizingen als door overige

⁷ Dit stuk is ontleend aan De Graaf (2014) Feitenkaart verhuizingen naar inkomen in Rotterdam op gebiedsniveau in 2010 en 2011.

⁸ 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.

ontwikkelingen. In de focuswijken leiden verhuizingen tot een afname van de middeninkomens, maar de overige ontwikkelingen compenseren hier voor. We concluderen dat de bijdrage van verhuizingen en overige ontwikkelingen (die gezamenlijk de totale groei van een inkomensgroep beïnvloeden) verschilt tussen inkomensgroepen en tussen gebieden.

3.7 Motieven van middeninkomens om de woonbuurt op Zuid te verlaten

Selectieve migratie, middeninkomens gaan terwijl lage inkomens komen, beïnvloedt de bevolkingssamenstelling op Zuid en raakt daarmee de veerkracht in dit gebied. Daarnaast zorgt het vertrek van middeninkomens dat beleid van NPRZ op het gebied van scholing en werk weglekt naar andere gebieden en dus niet op Zuid bekijft. Waar we met CBS-data wel inzicht kunnen geven in de selectiviteit van de verhuizingen van inkomensgroepen, is niet direct af te leiden wat de motieven van de verhuizende middengroepen uit Zuid zijn terwijl dit voor beleid wel waardevolle informatie is. Waarom besluiten middeninkomens Zuid te verlaten? Hangt dat samen met hun leeftijd en gezinsfase of spelen daarnaast ook het woningaanbod en de woonomgeving op Zuid een rol bij dit vertrek uit Zuid?

Eerder onderzoek naar verhuismotieven

Eerder onderzoek naar de verhuismotieven van vertrekkers uit Zuid (Komen en Gaan 2016) (zonder uitsplitsing naar inkomensgroepen) laat zien dat arbeid/scholing, huishoudensveranderingen en zelfstandig wonen belangrijke motieven zijn om te verhuizen voor bewoners op Zuid. Het ging hier om daadwerkelijk verhuisgedrag (en niet om voorkeuren). Maar daarnaast speelden, en dit geldt sterker voor bewoners op Zuid dan voor de bewoners in de rest van Rotterdam, ook de vorige woning en woonomgeving een rol bij het vertrek (vooral in de focuswijken). Zo was de vorige woning te klein, wilde men graag een eengezinswoning en een tuin. De woonomgeving speelde ook een rol als vertrekmotief, vooral in de focuswijken. Buurtredenen die relatief vaak genoemd werden,

waren onder meer veiligheidsproblemen, drukte in de buurt, ongeschikte omgeving om kinderen op te groeien en het niet thuis voelen in de buurt.

Wijkprofiel 2024: verhuiscapaciteit middeninkomens in buurten op Zuid

Vanuit het wijkprofiel wordt om de twee jaar naar percepties van bewoners gevraagd via een vragenlijst op verschillende thema's waaronder tevredenheid met de woonomgeving, tevredenheid met de woonomgeving en de verhuiscapaciteit (dus verhuiscapaciteit en niet het verhuisgedrag).

We kijken hier specifiek naar de verhuiscapaciteit van middeninkomens die op Zuid wonen ("Als het kan, verhuis ik uit deze buurt") uit het wijkprofiel van 2024. We kijken specifiek naar de groep middeninkomens (netto huishoudensinkomen van 2.500 tot 4.000 euro per maand, modaal tot 2x modaal). We maken binnen Zuid verder geen onderscheid naar deelgebieden in verband met de beperkte aantallen.

Middeninkomens op Zuid vergeleken met middeninkomens in de rest van de stad

Eerst beschrijven we enkele kenmerken van de middeninkomens in NPRZ, hun tevredenheid met de woning en de woonbuurt (ook vergeleken met middeninkomens in de rest van Rotterdam) voordat we verder kijken hoe deze zaken samenhangen met de verhuiscapaciteit. Middeninkomens op Zuid zijn jonger en hebben vaker kinderen dan een vergelijkbare groep in de rest van de stad. Verder heeft de groep van Zuid een verhuiscapaciteit die met 37% veel hoger ligt dan in de rest van de stad (20%) en dat lijkt maar beperkt verklaard te kunnen worden door het jongere leeftijdsprofiel van middengroepen op Zuid (tabel 3.5). Ze zijn iets minder tevreden over het woningtype (eengezinswoning of meergezinswoning) waarin ze wonen en over de woninggrootte dan middeninkomens in de rest van de stad. Middeninkomens op Zuid oordelen minder positief over de buurt. Zo ziet de groep van Zuid ruim twee keer zo vaak veel problemen in de buurt, voelen ze zich minder vaak thuis in de buurt en zijn minder trots op de buurt, voelen zich minder verbonden en is de tevredenheid met voorzieningen lager.

Tabel 3.5 Middeninkomensgroepen in NPRZ vergeleken met de rest van Rotterdam (in %)

	NPRZ	overig Rotterdam
Achtergrondkenmerken		
<i>Leeftijd</i>		
18-29	21%	19%
30-44	35%	32%
45-64	30%	29%
65-79	13%	16%
80+	2%	4%
<i>Geslacht</i>		
Man	49%	50%
Vrouw	51%	50%
<i>Huishoudentype</i>		
met kinderen	38%	30%
zonder kinderen	62%	70%
<i>Woningeigendom</i>		
koopwoning	54%	55%
huurwoning	46%	45%
Oordeel (subjectief)		
Woning		
Tevreden woninggrootte	74%	80%
Tevreden woningtype	77%	81%
Woonbuurt		
Veel problemen in de buurt	40%	20%
Trots op de buurt	41%	54%
Thuis voelen in de buurt	44%	55%
(Beetje) verbonden met de buurt	77%	87%
Buurtbewoners kennen elkaar nauwelijks	39%	37%
Inzet voor buurtactiviteiten	21%	19%
Tevredenheid met buurtvoorzieningen	46%	56%

Hoe groot is de verhuisceneidheid naar leeftijd, geslacht, huishoudentype en woningeigendom. En verschilt verhuisceneidheid naar het oordeel over aspecten van de woning en de woonbuurt? De relatief hoge verhuisceneidheid op Zuid (37%) is extra hoog bij de twee jongste leeftijdsgroepen (47% en 42%) en bij bewoners van een huurwoning (44%)(tabel 3.6). Geslacht en aanwezigheid van kinderen lijkt hier nauwelijks samen te hangen met verhuisceneidheid. Middengroepen die niet tevreden zijn met de woninggrootte of met het woningtype kennen een sterk verhoogde verhuisceneidheid.

Ontevredenheid met de buurt hangt ook samen met een verhoogde verhuisceneidheid: van de groep bewoners die vindt dat de buurt op Zuid veel problemen kent, geeft 58% aan om de buurt te willen verlaten. Het ontbreken van beleving van sociale cohesie (gevoelens van trots, thuis voelen in de buurt en niet verbonden zijn met de buurt) hangen allen samen met een hogere verhuisceneidheid. Van de gedragscomponent van cohesie (buurtbewoners kennen elkaar nauwelijks, inzet voor de buurt) hangt het oordeel over anonimiteit (buurtbewoners kennen elkaar nauwelijks) samen met hogere verhuisceneidheid.

Tabel 3.6 Verhuisgeneigdheid middeninkomensgroepen in NPRZ naar achtergrondkenmerken vergeleken met de rest van Rotterdam (in %)

	verhuisge- neigdheid
Verhuisgeneigd totaal	37%
Achtergrondkenmerken	
<i>Leeftijd</i>	
18-29	47%
30-44	42%
45-64	33%
65-79	18%
80+	18%
<i>Geslacht</i>	
Man	37%
Vrouw	36%
<i>Huishoudentype</i>	
HH zonder kinderen	37%
HH met kinderen	36%
<i>Woningeigendom</i>	
Huurwoning	44%
Koopwoning	30%
Oordeel (subjectief)	
Woning	
Niet tevreden met grootte	60%
Tevreden met grootte	29%
Niet tevreden met woningtype	63%
Tevreden met woningtype	29%
Woonbuurt	
Veel problemen in de buurt ((zeer) eens)	58%
Veel problemen in de buurt ((zeer) oneens en neutraal)	23%
Trots op buurt ((zeer) oneens en neutraal)	56%
Trots op buurt ((zeer) eens)	9%
Thuis voelen in de buurt ((zeer) oneens en neutraal)	55%
Thuis voelen in de buurt ((zeer) eens)	14%
Verbonden met de buurt ((helemaal) niet verbonden)	70%
Verbonden met de buurt ((een beetje) (zeer) verbonden))	27%
Buurtbewoners kennen elkaar nauwelijks ((zeer) eens)	48%
Buurtbewoners kennen elkaar nauwelijks ((zeer) oneens en neutraal)	29%
Geen inzet buurtactiviteiten	38%
Wel inzet buurtactiviteiten	32%
Tevredenheid met buurtvoorzieningen ((zeer) ontevreden en neutraal)	41%
Tevredenheid met buurtvoorzieningen ((zeer) tevreden)	33%

Als we al de verschillende kenmerken bekijken op hun zelfstandige effect op de verhuisgeneigdheid dan zien we het volgende beeld.⁹ Welke motieven zijn relatief belangrijk onder middeninkomens op Zuid waarbij we onderscheid maken naar levensfase, het oordeel over de huidige woning en de huidige woonbuurt. Belangrijke conclusies hierbij zijn:

-- De levensfase van bewoners beïnvloedt de verhuisgeneigdheid uit de buurt. Jongeren zijn meer verhuisgeneigd dan ouderen, vermoedelijk vanwege redenen rondom scholing of werk. Ouderen zijn minder geneigd om de buurt te verlaten.

-- De huidige woning is een belangrijk motief voor de middeninkomens om te willen verhuizen uit de buurt. Middengroepen op Zuid die hun woning te klein vinden of ontevreden zijn met het woningtype (in Zuid woont een grote meerderheid in een meergezinswoning) willen vaker verhuizen uit de buurt, het sterkste effect zien we hier bij het oordeel over woningtype (meergezins- of eengezinswoning), gevolgd of de huidige woning een huurwoning is. Het oordeel over de woninggrootte is ook van belang maar minder dan het woningtype en de eigendomstype van de woning.

-- De woonomgeving is naast de woning ook een relevant verhuismotief. Bewoners die veel problemen in de buurt ervaren zijn sterker geneigd om de buurt te verlaten. In buurten waar bewoners met verschillende soorten overlast van de bewoners te maken hebben wil men vaker verhuizen (vooral drugsoverlast lijkt hier relevant te zijn). Gevoelens van binding met de buurt (thuis voelen, trots op de buurt, verbondenheid) zorgen voor een lagere verhuisgeneigdheid, net als het actief zijn bij activiteiten in de buurt terwijl het wonen in een anonieme omgeving waarin mensen elkaar weinig kennen juist tot meer verhuisgeneigdheid zorgt.

Voor beleid is dus relevant dat niet alleen de

levensfase maar ook aspecten van de woning en de woonbuurt aanleiding zijn voor de middeninkomens om uit de buurt op Zuid te willen verhuizen. Het woningtype, en het gaat hierbij om meergezinswoningen en huurwoningen, zijn een reden om weg te willen verhuizen. Ook de buurtoordelen zijn relevant aangezien het ervaren van veel buurtproblemen en (drugs) overlast redenen zijn om weg te willen verhuizen. Ook het gebrek aan cohesie en anonimiteit is hierbij een factor. Om middeninkomens meer voor de buurt te behouden geven de voorgaande analyses aan om in te zetten op een ander woningaanbod gecombineerd met het verbeteren van de cohesie en het tegengaan van (overlast) problematiek op Zuid. Daarbij moet betaalbaarheid van woningen (een aspect dat niet in het wijkprofiel is uitgevraagd) ook worden meegenomen.

⁹ We maken hiervoor gebruik van multilevel logistische regressie waarbij we de kans schatten dat een bewoner verhuisgeneigd is of niet en de afzonderlijke invloed hierop van verschillende kenmerken en oordelen. Met multilevel analyses

wordt rekening gehouden met het feit dat er meerdere waarnemingen uit dezelfde buurt komen en dat de cases dus niet onafhankelijk van elkaar zijn.

4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding

4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken

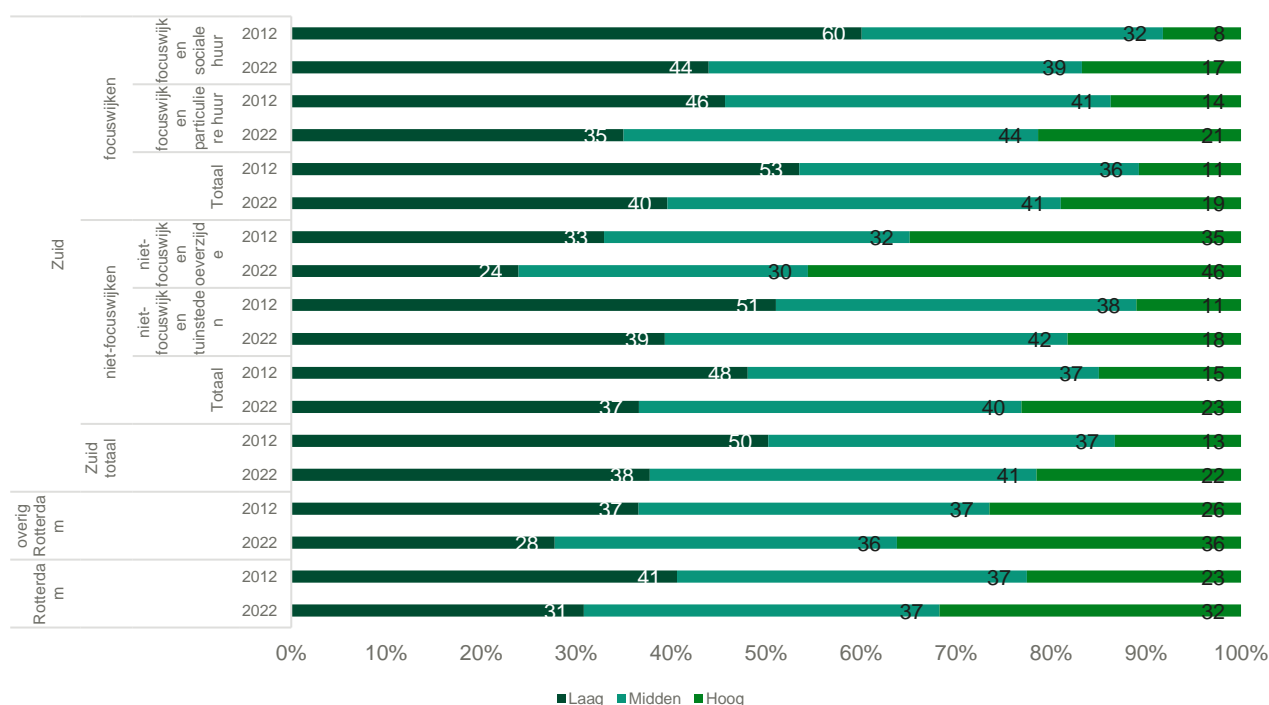
De bevolkingssamenstelling naar opleiding in de focuswijken en niet-focuswijken op Zuid wijkt af van de rest van Rotterdam: de groep laagopgeleiden ligt in Zuid (begin 2022) 9%-punt hoger en de groep hoogopgeleiden 14%-punt lager dan in Noord (figuur 4.1).¹⁰

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 lager (37%) dan in de focuswijken en hierbinnen kennen de oeverzijde wijken relatief weinig laagopgeleiden (24%) 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 (-11%-punt) dan in Noord (-9%-punt). De afname is het sterkst in de focuswijken met veel sociale huur (-16%-punt)(figuur 4.2 en figuur 4.3).

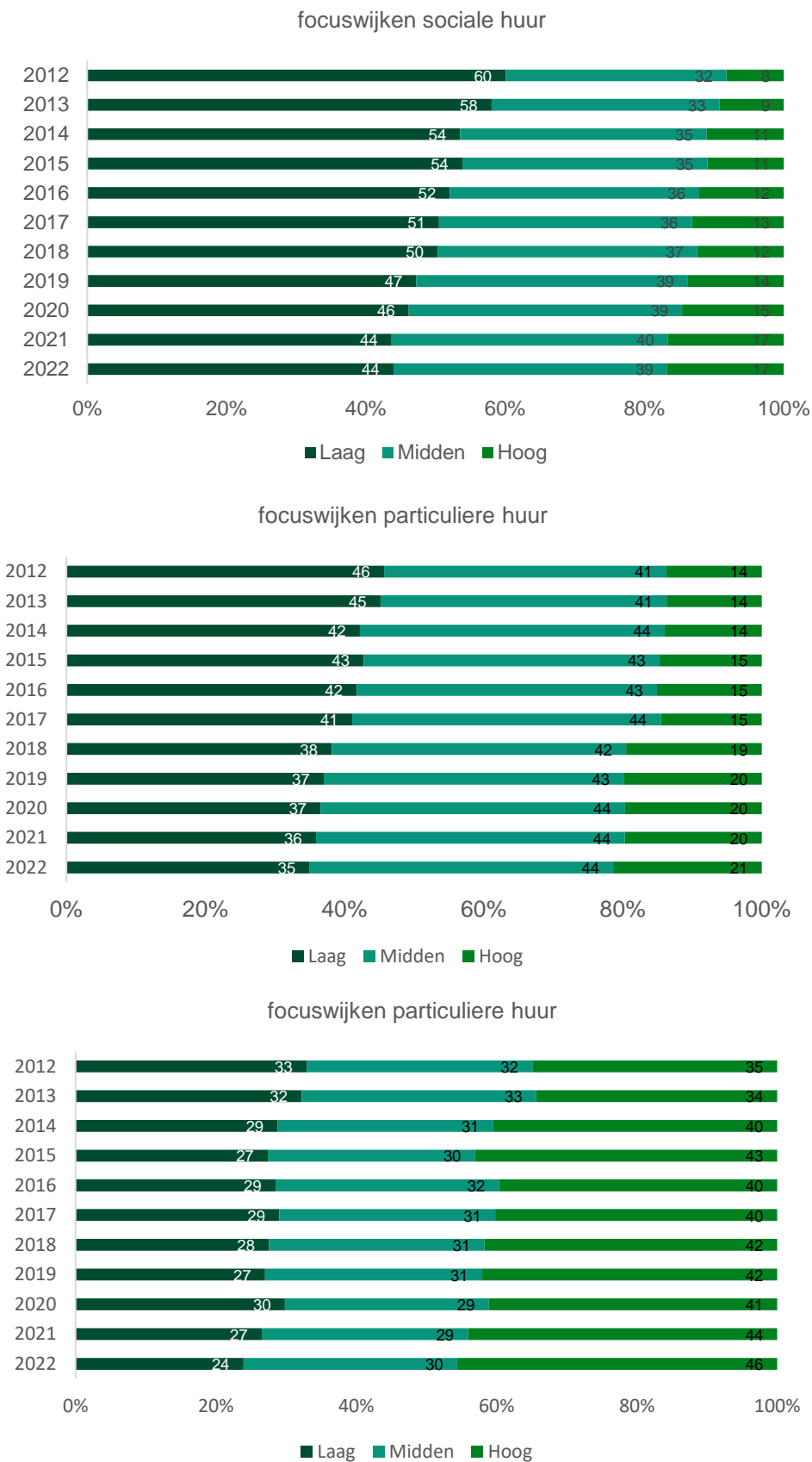
Figuur 4.1 Opleidingssamenstelling van personen 15 t/m 74 jaar in gebieden in Rotterdam in 2012 en 2022 (in %)



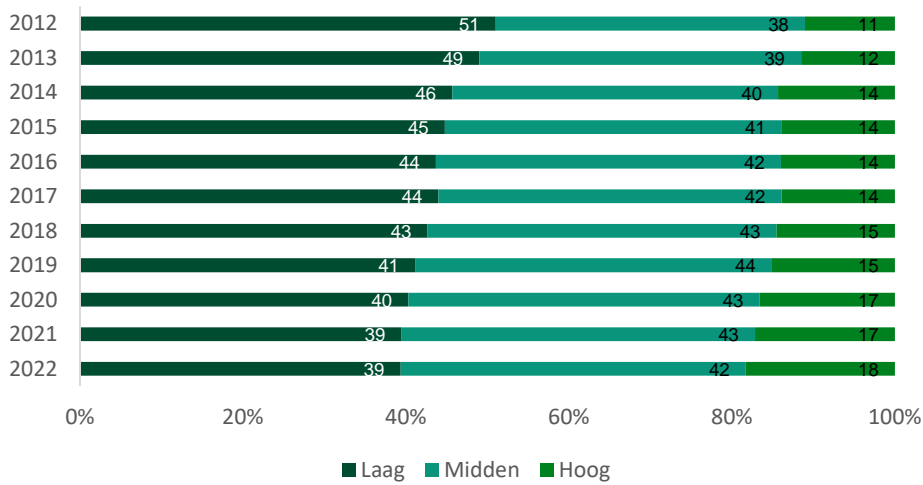
¹⁰ Bij de opleidingsgroepen kijken we naar het hoogst behaalde opleidingsniveau van de potentiële beroepsbevolking (15- tot 75-jarigen) en is de indeling als volgt: laag opgeleid zijn personen zonder een startkwalificatie (ofwel: basisonderwijs, VMBO, eerste drie jaren havo/vwo, mbo-niveau 1). Middelbaar 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.

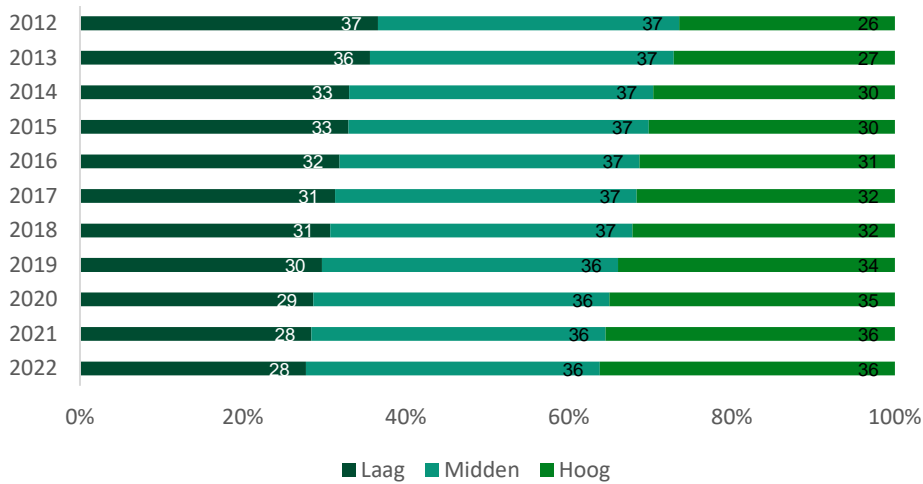
Figuur 4.2 Ontwikkeling opleidingsgroepen in de wijken 2012-2022 (in %)(focuswijken sociale huur, focuswijken particuliere huur, niet-focuswijken oeverzijde, niet-focuswijken tuinsteden, overig Rotterdam en Rotterdam)



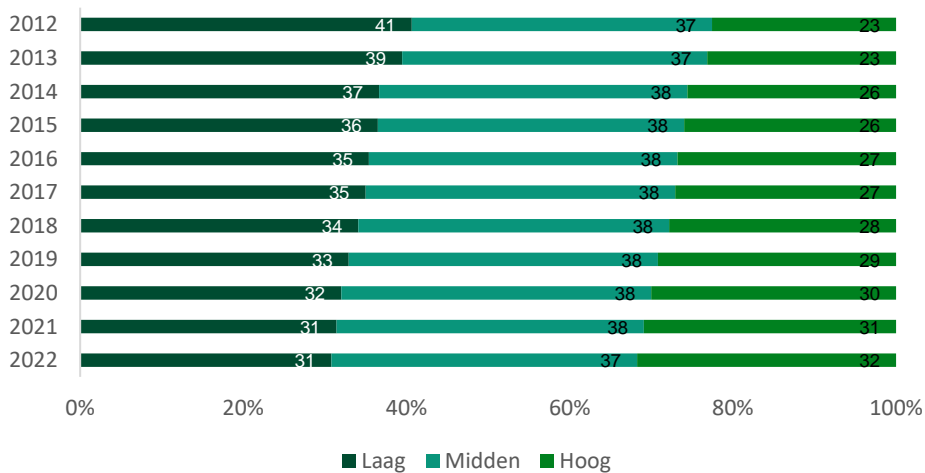
niet-focuswijken tuinsteden



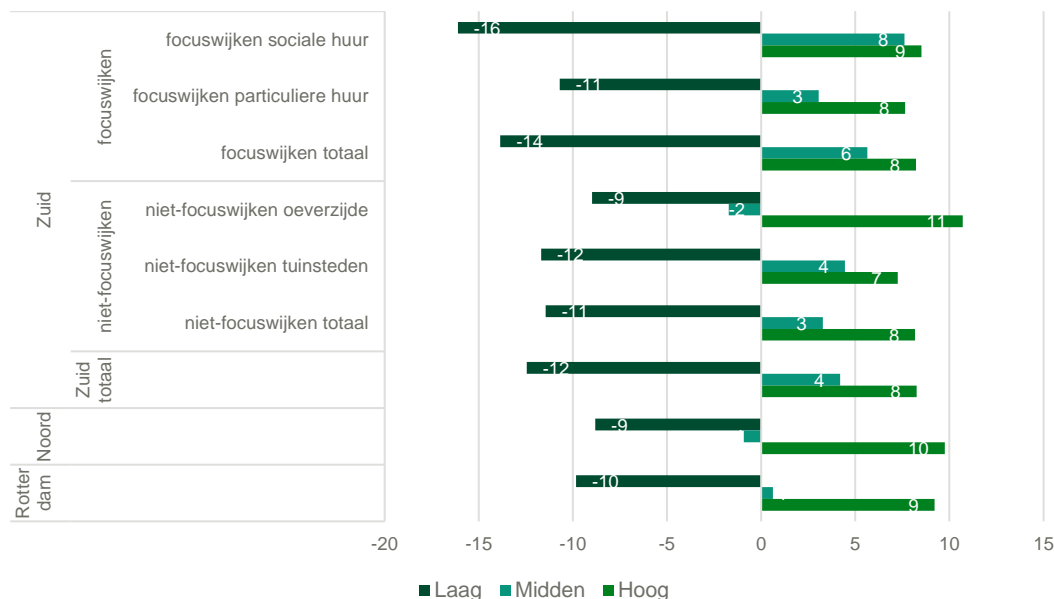
overig Rotterdam



Rotterdam



Figuur 4.3 Ontwikkeling aandeel opleidingsgroepen in wijken Rotterdam 2012-2022 (in %-punt)

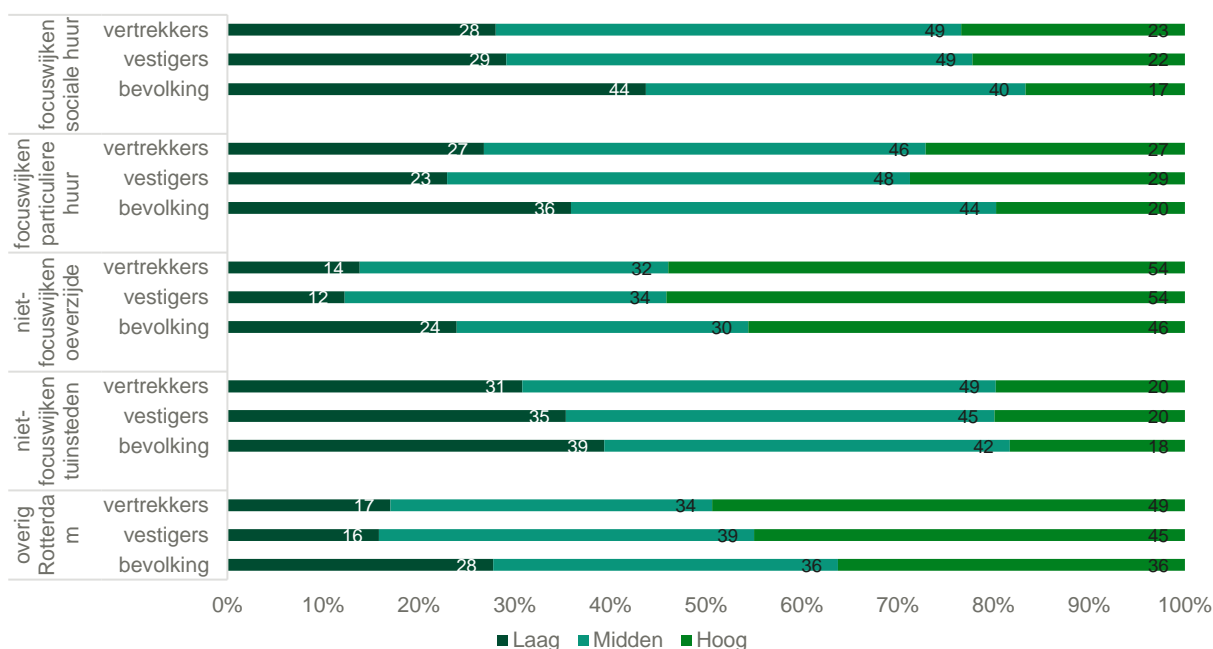


4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2021

Welke opleidingsgroepen komen en gaan in de wijken in 2021? De samenstelling van de verhuiscgroepen verschilt per gebied (figuur 4.4).

In vergelijking met de aanwezige bevolking vestigen (en vertrekken) *meer* hoogopgeleiden in alle gebieden en vestigen (en vertrekken) *minder* lager opgeleiden.

Figuur 4.4 Opleidingsamenstelling vertrekkers en vestigers (kalenderjaar 2021) afgezet tegen bevolking 2021 voor vijf wijken (in %)

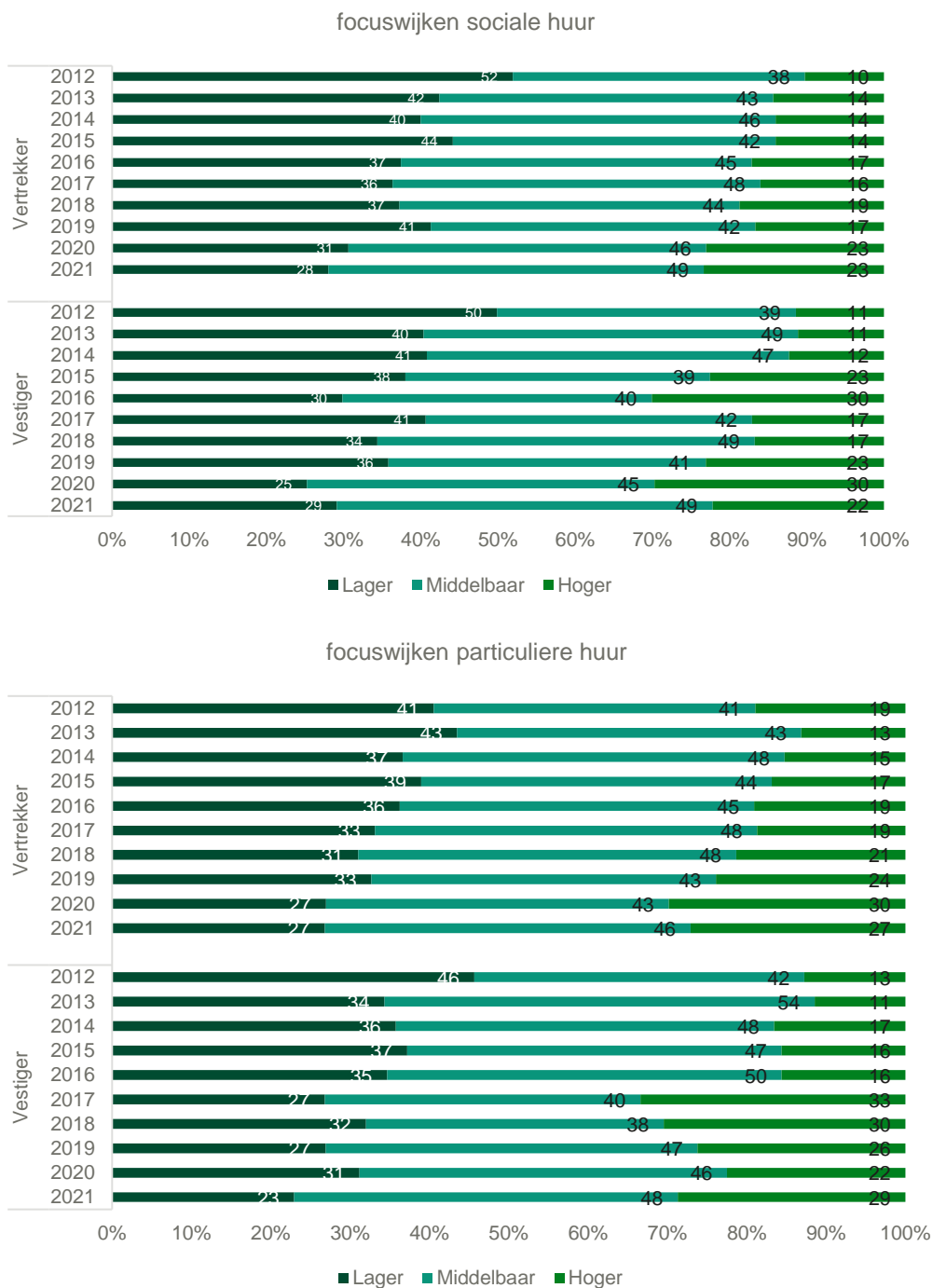


4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuiscgroepen 2012-2021

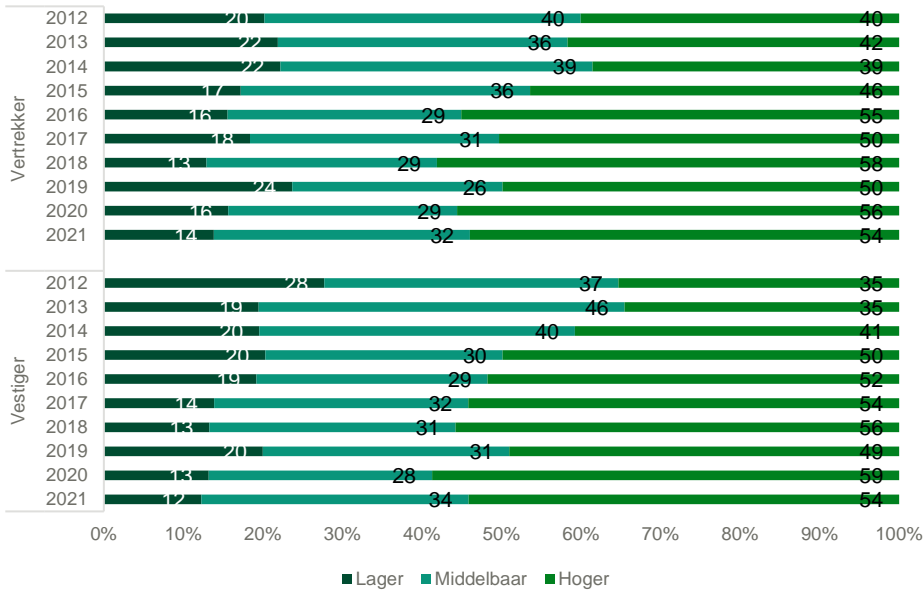
Door de tijd heen vertrekken de laagopgeleiden minder vaak uit alle gebieden terwijl hoogopgeleiden

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

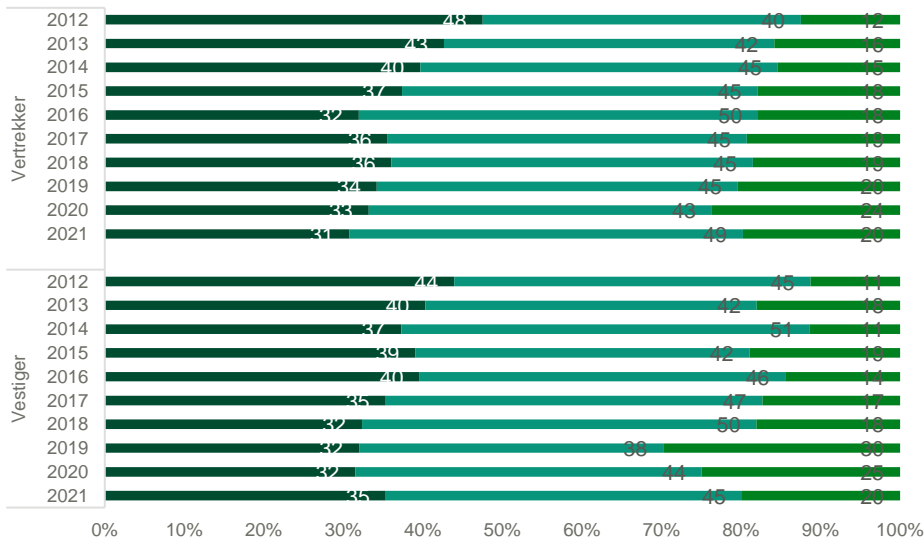
Figuur 4.5 Ontwikkeling van de opleidingssamenstelling van verhuiscategorieën focuswijken sociale huur (eerste figuur), focuswijken particuliere huur (tweede figuur), niet-focuswijken oeverzijde (derde figuur), niet-focuswijken tuinsteden (vierde figuur) en overig Rotterdam (vijfde figuur) 2012-2021 (in % van de verhuiscategorie) (exclusief groep onbekend)



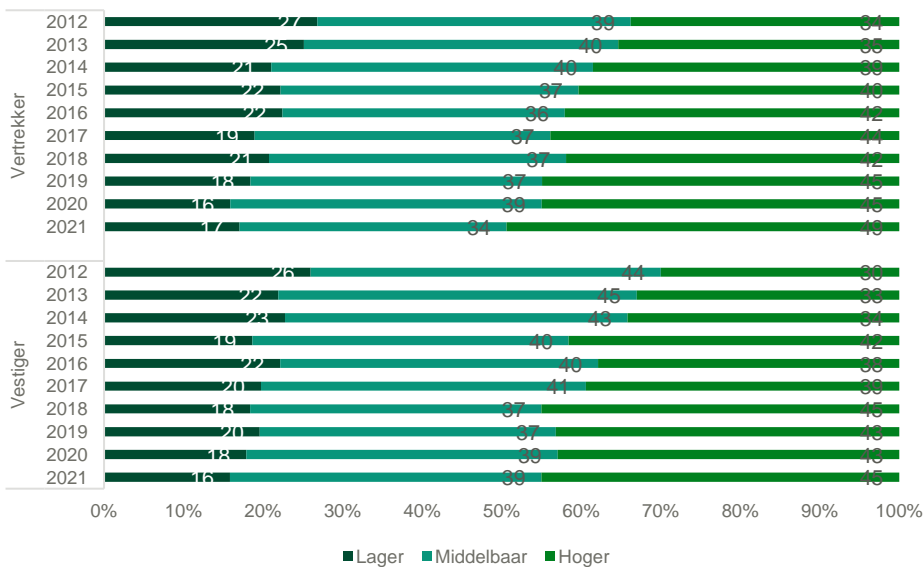
niet-focuswijken oeverzijde



niet-focuswijken tuinsteden



overig Rotterdam



4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2021

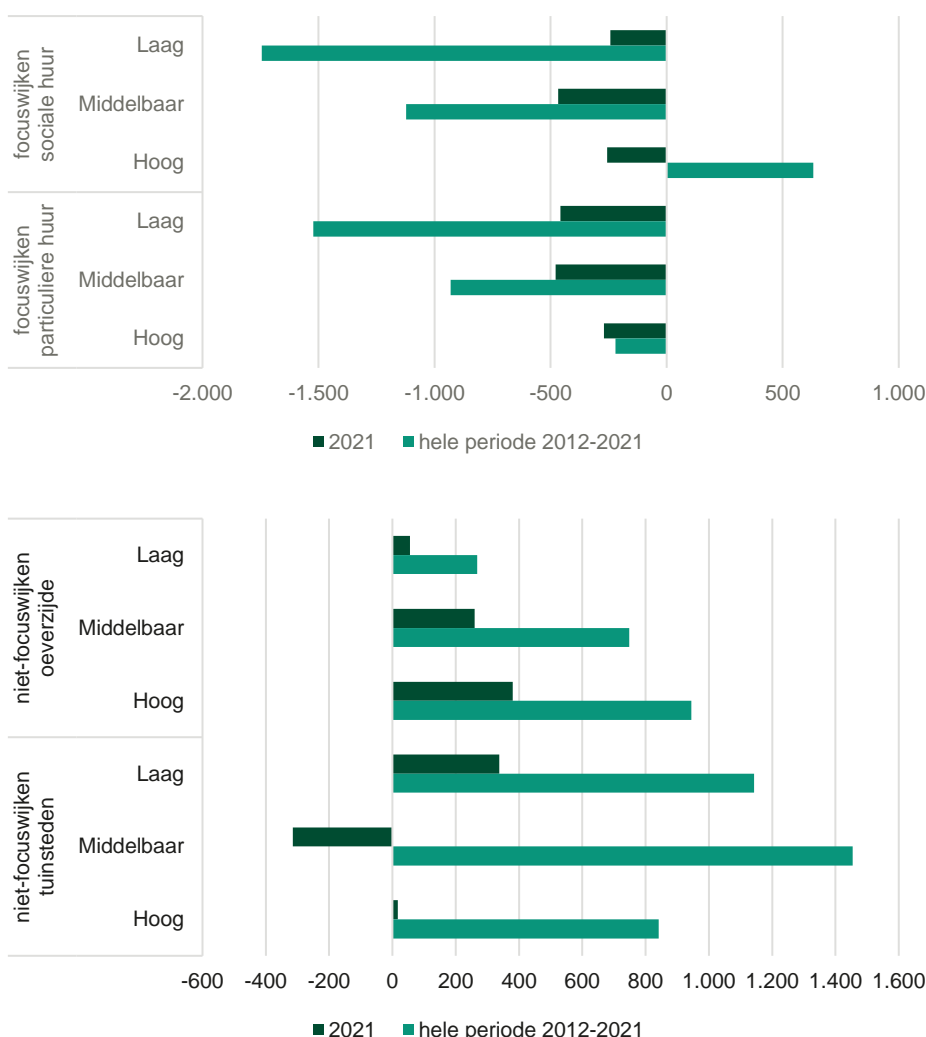
Het verhuissaldo geeft inzicht in met hoeveel personen, per saldo, de opleidingsgroepen veranderen in een wijk als gevolg van verhuizingen. Een positief saldo betekent dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn van een opleidingsgroep (een negatief saldo betekent meer vertrekkers dan vestigers van een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

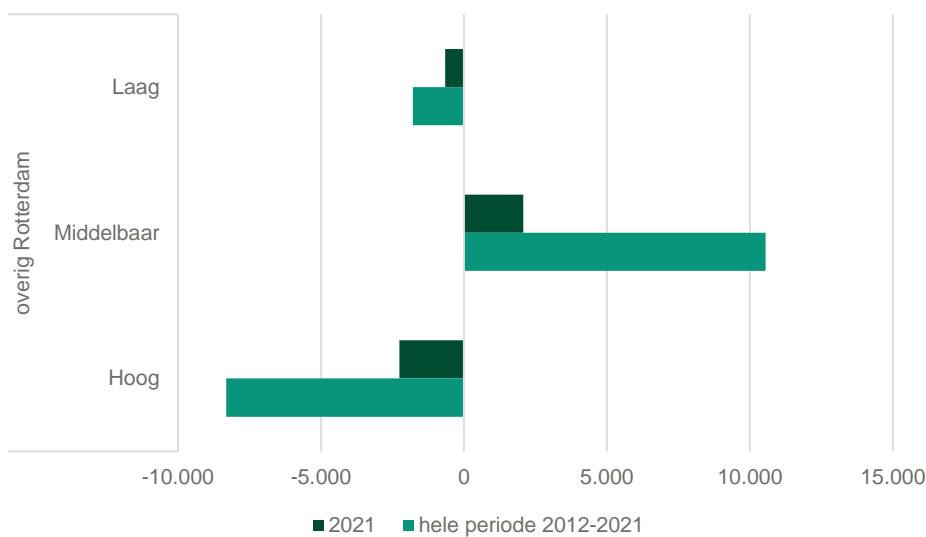
In figuur 4.6a is het absolute verhuissaldo weergegeven voor de periode 2012-2021 en afzonderlijk voor het jaar 2021 en in figuur 4.6b is het relatieve verhuissaldo voor de hele periode weergegeven (als aandeel van alle personen van 15 t/m

74 jaar in 2022).

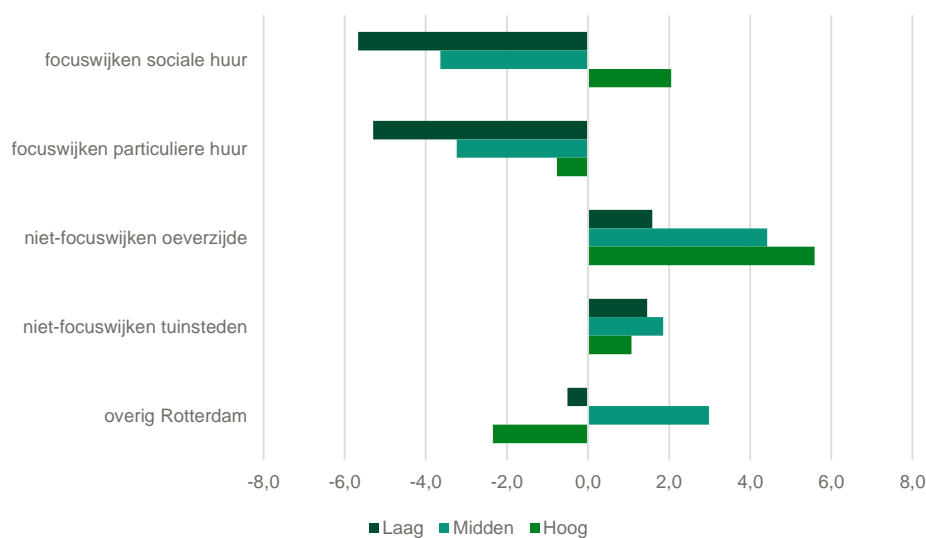
In de focuswijken vertrekken in de periode 2012-2021 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigt zich de groep hoogopgeleiden, en dat beeld zien we grotendeels terug in het meest recente jaar (figuur 4.6a en 4.6b). In de niet-focuswijken is het beeld anders omdat hier de laag- en middelbaar 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 en dit beeld zien we ook terug in het meest recente jaar (2021).

Figuur 4.6a Absoluut verhuissaldo 2012-2021 en van het meest recente jaar (2021) van opleidingsgroepen in Focuswijken en niet-Focuswijken en overig Rotterdam





Figuur 4.6b Verhuissaldo 2012-2021 per opleidingsgroep in de wijken als aandeel van alle personen 15-74 jaar in 2022 (exclusief groep onbekend)



Leeswijzer: de laagopgeleiden kennen in de focuswijken sociale huur een relatief verhuissaldo van -5,7% en dat betekent een vertrek van deze groep uit deze wijken als gevolg van verhuizingen (-5,7% = negatief verhuissaldo 2012-2021 gedeeld door het aantal personen behorende tot de totale potentiële beroepsbevolking in 2022).

5 Bewoners van nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten op Zuid

5.1 Inleiding

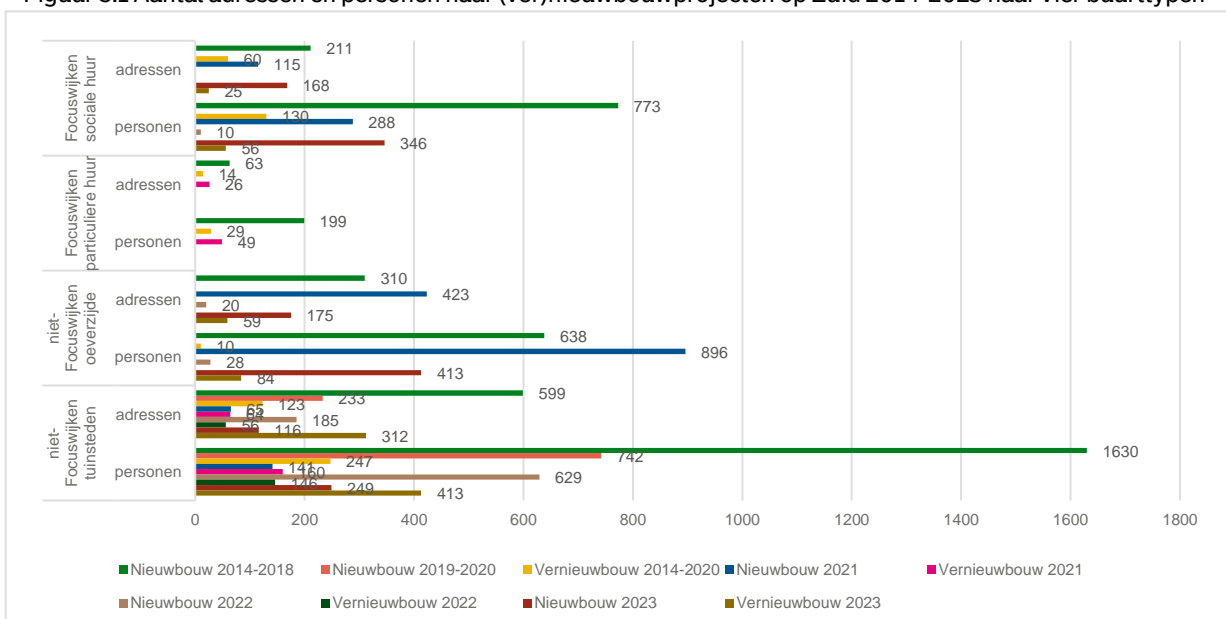
Bij de nieuwbouwprojecten onderscheiden we vijf perioden (de periode 2014-2018, periode 2019-2020, het jaar 2021, 2022 en 2023). Bij de vernieuwbouwprojecten (renovatie waardoor de kwaliteit van de woning vergelijkbaar is met nieuwbouw) rapporteren we over vier perioden (periode 2014-2020, jaar 2021, jaar 2022 en jaar 2023). 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 9 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 855 woningen die in 2023 bewoond zijn (459 nieuwbouw, rest vernieuwbouw).

In de meest recente onderzoeksperiode (over opgeleverde nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten in 2023) is het grootste nieuwbouwproject het Havenkwartier (gelegen in Katendrecht) en het grootste vernieuwbouwproject is Hoge Kampen in Zuidwijk. Opgeleverde nieuwbouwwoningen vinden we in 2023 vooral terug in de focuswijken met sociale huur (37%) en in de oeverzijde wijken (38%) en een kleiner aandeel bevindt zich in de tuinsteden. Opgeleverde vernieuwbouw zien we vooral terug in de tuinsteden (79%) en in veel kleinere mate in de sociale huurwijken en de oeverzijde wijken.

Figuur 5.1 Aantal adressen en personen naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2023 naar vier buurttypen



5.2 Meerderheid nieuwe bewoners woonde al in Rotterdam Zuid

Bewoners uit Rotterdam

De verschillende nieuwbouwprojecten op Zuid trekken in 2023 in meerderheid (78%) Rotterdammers aan (in 2022: 85%), variërend van 64% in de oeverzijde wijken tot 88% in de sociale huur en tuinvijken. Bij vernieuwbouwprojecten die in 2023 opgeleverd zijn, woonde 57% al in Rotterdam terwijl dit in 2022 met 73% hoger lag. In 2023 varieert het aandeel van Rotterdammers in vernieuwbouw van 26% in oeverzijde wijken tot 68% in de sociale huurwijken (tabel 5.1, blauwe kolom). Van de nieuwbouw en vernieuwbouwprojecten gezamenlijk komt daarmee 71% uit Rotterdam en dit aandeel is lager dan in de jaren hiervoor (2014-2022: 75%).

Bewoners uit Zuid

Komen er, vergeleken met eerdere perioden, in 2023 meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel ligt dit aandeel in 2023 voor **nieuwbouw** op 56% (in 2022:

60%) en voor vernieuwbouw in 2023 op 38% (in 2022: 54%). Voor alle nieuwbouw en vernieuwbouw samen komt dit percentage Zuiderlingen in de projecten uit op 50% en dit aandeel ligt daarmee lager dan in eerdere jaren (2014-2022:55%).

Het is daarbij wel belangrijk om te vermelden dat de samenstelling van de (ver)nieuwbouwprojecten (naar woningtype, woningbezit en locatie) per periode sterk verschilt. Zo bestaat in 2023 relatief veel nieuwbouw uit appartementen in Kattendrecht en dergelijke bouw trekt meer bewoners van buiten Rotterdam aan en minder van Zuid.

Woonduur van Zuiderlingen

Van de bewoners met herkomst Zuid woonde een meerderheid (61%) al langer dan 3 jaar op Zuid. Wel verschilt de woonduur naar type project: nieuwe bewoners van de vernieuwbouwprojecten kenden veel minder vaak een lange woonduur (langer dan 3 jaar woonachtig op een adres op Zuid) op Zuid (46%) dan de bewoners van nieuwbouwprojecten (66%).

Tabel 5.1 Vorige woonlocatie van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018 en 2019-2020, 2021 2022 en 2023) en vernieuwbouwprojecten (2014-2020, 2021 en 2023) in verschillende buurttypen.

	Focuswijken sociale huur			nieuw- bouw 2023	Ver- nieuw- bouw 2023	Focuswijken particuliere huur		
	Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuw- bouw 2014- 2020	nieuw- bouw 2021			Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuw- bouw 2014- 2020	Vernieuw- bouw 2021
BINNENSTEDE- LIJK	86	68	84	88	68	84	100	100
Rotterdam Noord	16	21	31	22	29	11		23
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	71	47	53			69	100	77
Rotterdam Zuid	71	47	53	66	39	69	100	
w.v. Feijenoord	59	23	36	56	30	10		
w.v. Charlois	7	12	14			53		77
w.v. IJsselmonde	5	11	4			7		
BUITENSTEDELIJK	14	32	16	12	32	16		
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100
N	773	115	288	346	56	196	16	43

	niet-focuswijken oeverzijde				niet-focuswijken tuinsteden								
	Nieuwbouw 2014-2018	nieuwbouw 2021	nieuwbouw 2023	Vernieuwbouw 2023	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2019-2020	Vernieuwbouw 2014-2020	nieuwbouw 2021	Vernieuwbouw 2021	Nieuwbouw 2022	Vernieuwbouw 2022	nieuwbouw 2023	Vernieuwbouw 2023
BINNENSTEDELIJK	62	57	64	26	80	71	71	81	78	85	73	88	62
Rotterdam Noord	35	27	29	23	12	15	10	14	24	25	19	8	15
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	26	30	35		68	56	60	67	54	60	54	80	46
w.v. Feijenoord	21	19	31		19	14	13	13	14	18	0	80	44
w.v. Charlois	3	6			38	19	40	27	31	31	24	10	11
w.v. IJsselmonde	0	4			9	21	6	26	7	9	22	60	13
BUITENSTEDELIJK	38	43	36	74	20	29	29	19	22	15	27	12	38
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	638	896	413	84	1630	742	247	141	153	626	144	249	413

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

Trekt (ver)nieuwbouw in 2023 minder of meer Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt (ver)nieuwbouw meer Rotterdammers (71%) aan dan de bestaande bouw (52%). Ten tweede zijn dit zowel meer bewoners van Noord als van Zuid. In de (ver)nieuwbouw in 2023 komt 50% van de bewoners van Zuid, terwijl bij de bestaande voorraad op Zuid 34% van alle verhuizers uit Zuid komt.

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 (ver)nieuwbouwprojecten in 2023? 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.

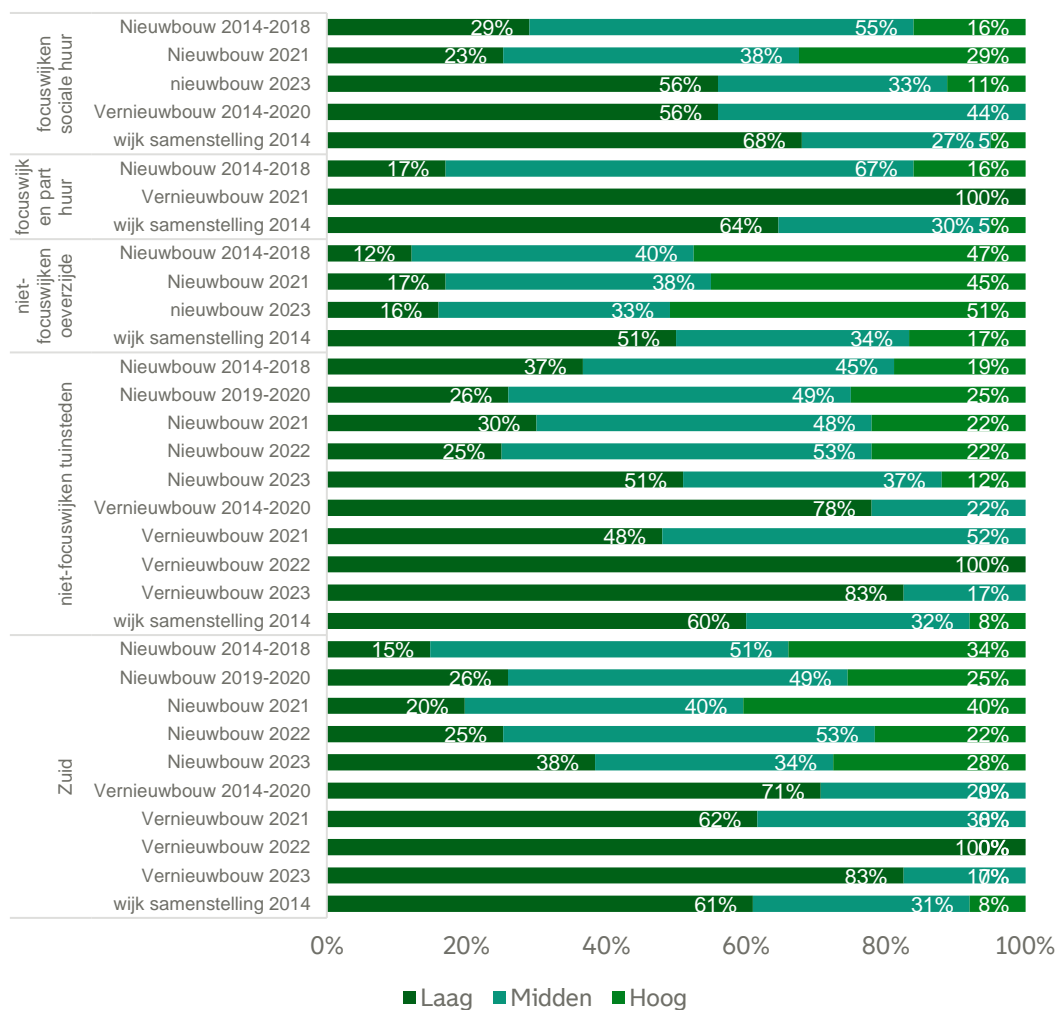
De inkomenssamenstelling van de huishoudens in de **nieuwbouwprojecten** in 2023 verschilt, net als die van eerder opgeleverde nieuwbouwprojecten sterk van die van de wijkbevolking: er zijn veel meer midden- en hoge inkomens onder de nieuwe huishoudens (34% midden en 28% hoog, totaal 62%) dan binnen de bevolking op Zuid (peildatum 1 januari 2022: 32% midden en 9% hoog, totaal 41%). Wel is vergeleken met eerdere jaren het aandeel lage inkomens in de nieuwbouw in 2023 relatief hoog (38% tegen 25% in 2022) en

het aandeel middeninkomens relatief laag (34% tegenover 53% in 2023). Vooral in de sociale huurwijken en de tuinsteden neemt het aandeel lage inkomens in de nieuwbouw toe ten koste van de hoge (en in de tuinsteden ook de midden-) inkomens.



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. De impact op de totale bevolkingssamenstelling zal zichtbaar zijn als over een langere periode nieuwbouw plaatsvindt en deze optelt tot een aanzienlijk aantal nieuwbouwwoningen.

Figuur 5.2 Inkomenssamenstelling (besteedbaar huishoudensinkomen) van eerste huishoudens naar (ver)nieuwbouw op Zuid 2014-2023 en buurtbevolking (in 2014) naar verschillende gebieden op Zuid (in %)

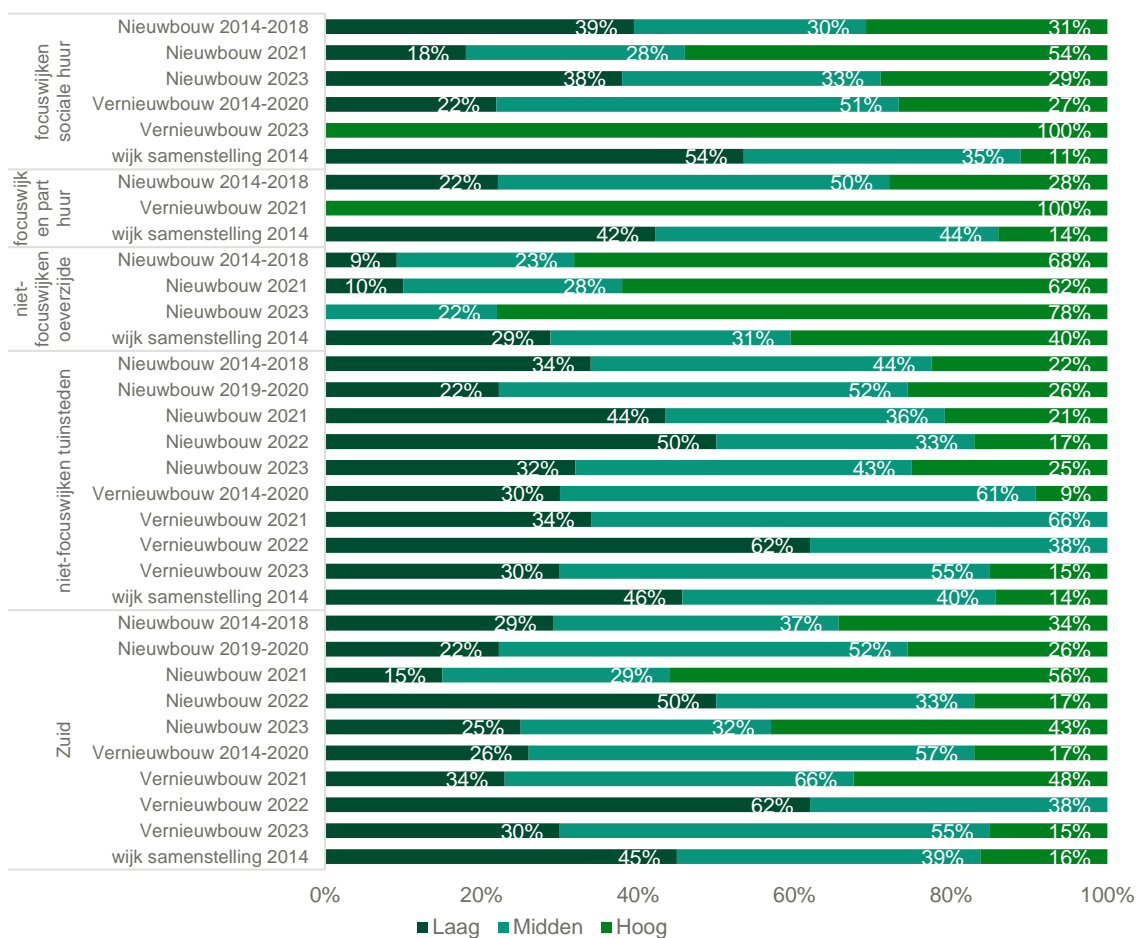


5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid

In 2023 zijn de eerste bewoners in de leeftijd 15 t/m 74 jaar van de projecten opgeleverd relatief vaker hoog opgeleid (43%) en minder vaak laag opgeleid (25%) dan de bevolking op Zuid (in 2014

respectievelijk 16% en 45%)(figuur 5.3). Daarmee sluit deze bevinding aan op eerdere jaren waar de nieuwe bewoners ook veel vaker hoger opgeleid waren dan de aanwezige bewoners (uitgezonderd jaar 2022). Vooral in de tuinsteden zien we een sterke afname van het aandeel laagopgeleiden in de nieuwbouw

Figuur 5.3 Hoogst behaald opleidingsniveau van eerste bewoners (15 t/m 74 jaar) naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2023 en wijkbevolking (2014) naar verschillende gebieden op Zuid (in %)



5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners

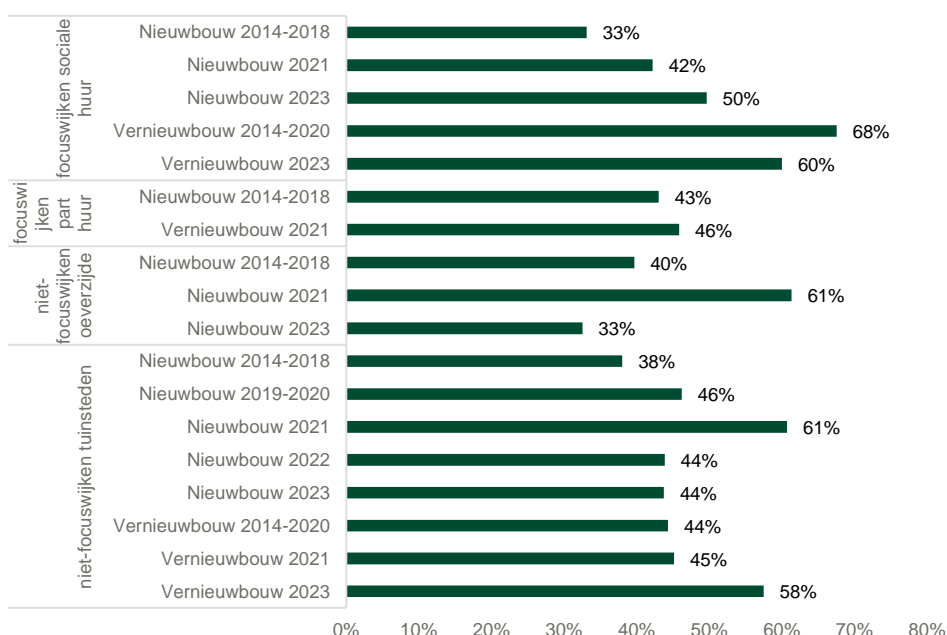
Welke inkomensontwikkeling kennen de nieuwe bewoners in de jaren voorafgaand (en tot en met) het verhuisjaar? We gebruiken hier eenzelfde tijdspanne (4 jaar) als in hoofdstuk 2. Belangrijk verschil is dat we hier kijken naar de woonlocatie aan het eind van de onderzoeksperiode (en niet naar de woonlocatie 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 percentielen gebaseerd op het bruto *persoonlijk* inkomen van bewoners van 20 t/m 49 jaar.

In de in 2023 opgeleverde (ver)nieuwbouwprojecten was 46% van de nieuwe bewoners een

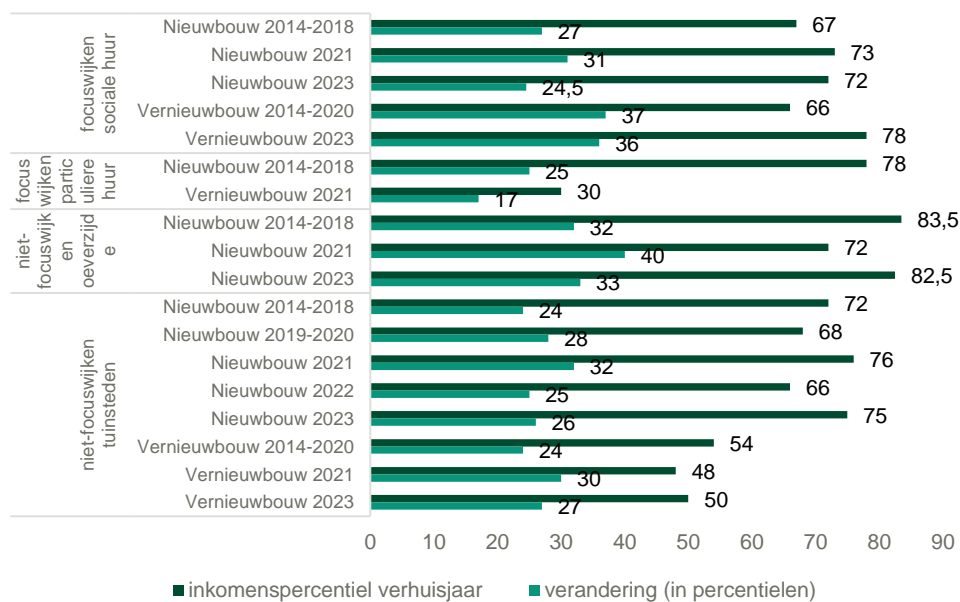
sociale stijger en dat was voor de jaren ervoor gemiddeld vrijwel gelijk (47%)(figuur 5.4). Het aandeel is bij de nieuwbouwprojecten (niet in figuur opgenomen) in 2023 41% (periode ervoor 46%) en bij de vernieuwbouw is dit aandeel in 2023 58% (52% in periode ervoor). Mogelijk zien we de verschillen door een andere samenstelling van de projecten en de veranderde marktomstandigheden.

In het jaar van verhuizing hebben de stijgers in de nieuwbouwprojecten in de oeverzijdewijken het hoogste relatieve inkomen (82,5^e percentiel); in de sociale huurwijken was dit het laagst met het 72^e percentiel. Bij vernieuwbouw is het relatieve inkomen respectievelijk 50^e percentiel (tuinsteden) en 78^e percentiel (sociale huurwijken). Over het algemeen wijken deze getallen niet sterk af van andere jaren.

Figuur 5.4 Aandeel sociale stijgers van bewoners 20 t/m 49 jaar naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2023 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 2014-2023





Gemeente
Rotterdam