

Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid

Monitor Wonen 2021

Onderzoek en Business
Intelligence



Gemeente Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 15 juli 2021

Auteur(s): Matthieu Permentier

Vragen: onderzoek@rotterdam.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
2 Bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten op Zuid.....	5
2.1 Inleiding.....	5
2.2 Vorige woonlocatie van de eerste bewoners was vooral Rotterdam Zuid	5
2.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan die van de wijkbevolking.....	7
2.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid	8
2.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners.....	9
3 Sociale stijgers op Zuid	11
3.1 Omvang sociale stijgers op Zuid.....	11
3.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de Focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen	13
3.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen	15
3.4 Verhuisbestemming van stijgers is veelal vergelijkbaar tussen de cohorten	16
4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar inkomen.....	18
4.1 Inkomenssamenstelling van de wijken	18
4.2 Samenstelling verhuisgroepen 2018	22
4.3 Samenstelling verhuisgroepen 2012-2018	22
4.4 Verhuissaldo, saldo blijvers en totale bevolkingsontwikkeling.....	25
5 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding	30
5.1 Opleidingssamenstelling van de wijken	30
5.2 Samenstelling verhuisgroepen 2018.....	32
5.3 Ontwikkeling samenstelling verhuisgroepen 2012-2018	33
5.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2018	35
5.5 Het gecombineerde beeld van verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling van de opleidingsgroepen.....	37

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"

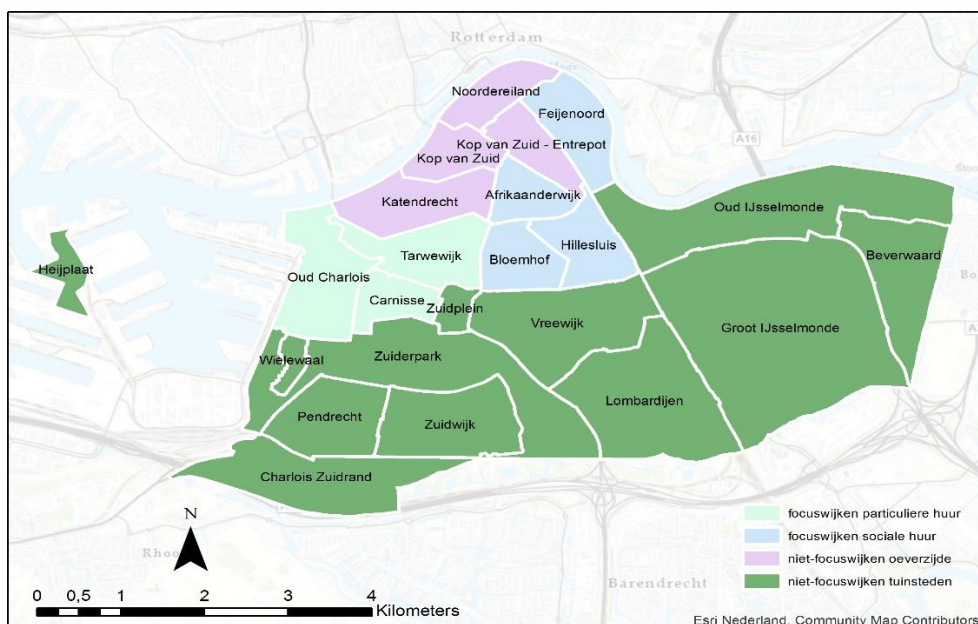
In eerdere rapportages van OBI over de stijging van personen op Zuid, de herkomst van bewoners in nieuwbouwlocaties en de inkomensontwikkeling op Zuid komt het beeld naar voren dat het toevoegen van nieuwbouwprojecten belangrijk is voor de bewoners van Zuid, waaronder sociale stijgers. Tegelijkertijd 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 nieuwe gegevens over de volgende drie onderwerpen:

- 1) Vorige woonlocatie van bewoners nieuwbouw- en renovatieprojecten op Zuid (2014-2018 aangevuld 2019-2020)
- 2) Omvang nieuw cohort sociale stijgers en hun verhuisgedrag (2012-2016 aangevuld met 2014-2018)
- 3) Bevolkingssamenstelling en verhuisgroepen op Zuid naar inkomen en opleiding (2012-2018 aangevuld met 2019)

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

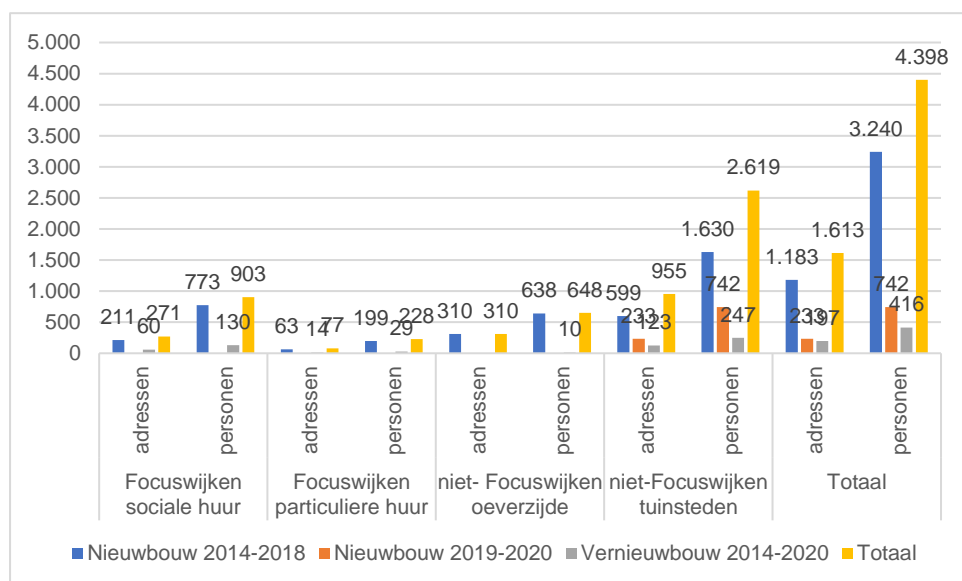


2 Bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten op Zuid

2.1 Inleiding

Bij de nieuwbouwprojecten onderscheiden we de periode 2014-2018 en periode 2019-2020. Bij de vernieuwbouwprojecten (renovatie waardoor de kwaliteit van de woning vergelijkbaar is met nieuwbouw) rapporteren we, in verband met de aantallen, over de periode 2014-2020 genomen; de grote meerderheid is in de periode 2014-2018 opgeleverd. We kijken naar de eerste bewoners die in de projecten zijn gaan wonen en kijken naar de kenmerken van deze groep op persoonsniveau (vorige woonlocatie, opleidingsniveau, stijging) of huishoudensniveau (huishoudensinkomen). We rapporteren op het niveau van de vier buurttypen. Figuur 2.1 toont het aantal adressen en personen in deze (ver) nieuwbouwwoningen naar wijktype en type project.

Figuur 2.1 Aantal adressen en personen naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2020 naar buurttype



2.2 Vorige woonlocatie van de eerste bewoners was vooral Rotterdam Zuid

Wat was de vorige woonlocatie van de eerste bewoners van de nieuwbouw- en renovatieprojecten? De verschillende projecten op Zuid trekken vooral Rotterdammers aan (gemiddeld 76%) en van alle nieuwe bewoners komt 58% uit Zuid (tabel 2.1, onderste deel rechterkolom). Er bestaan verschillen tussen de wijken in het aandeel nieuwe bewoners dat uit Rotterdam en uit Zuid komt. De nieuwbouw in de niet-Focuswijken trekt bovengemiddeld veel bewoners van buiten Rotterdam (38%), in het bijzonder van buiten de regio, en relatief weinig bewoners van Zuid (24%). Ook de nieuwbouw in de tuinsteden van de niet-Focuswijken trekken meer bewoners van buiten Rotterdam (25%) en minder van Zuid (59%) aan dan nieuwbouw in de Focuswijken (respectievelijk 14% van buiten Rotterdam en 71% van Zuid).

Van de bewoners van Zuid die naar een van de projecten zijn verhuisd woonde een meerderheid (60%) al minimaal 3 jaar op Zuid. Wel verschilt de woonduur naar type project: bewoners van de renovatieprojecten in de tuinsteden en de nieuwbouw in de oeverwijken kenden veel minder vaak een woonduur op Zuid van minimaal 3 jaar (respectievelijk 34% en 39%).

Tabel 2.1 Vorige woonlocatie van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018 en 2019-2020) en vernieuwbouwprojecten (2014-2020) in verschillende buurttypen (N=4.358).

	<i>Focuswijken sociale huur</i>			<i>Focuswijken particuliere huur</i>		
	Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuwbouw 2014-2020	Totaal	Nieuwbouw 2014-2018	Vernieuwbouw 2014-2020	Totaal
BINNENSTEDELIJK	86%	68%	84%	84%	100%	85%
Rotterdam Noord	16%	21%	16%	11%		10%
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	71%	47%	67%	69%	100%	64%
Rotterdam Zuid	71%	47%	67%	69%	100%	64%
w.v. Feijenoord	59%	23%	54%	10%		9%
w.v. Charlois	7%	12%	7%	53%		49%
w.v. IJsselmonde	5%	11%	6%	7%		6%
BUITENSTEDELIJK	12%	32%	14%	16%		15%
Regiogemeenten	7%		6%	7%		7%
Overig Nederland	5%	32%	9%	9%		8%
OVERIG (Imm/opv/overig)	2%		2%			
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	773	115	888	196	16	212

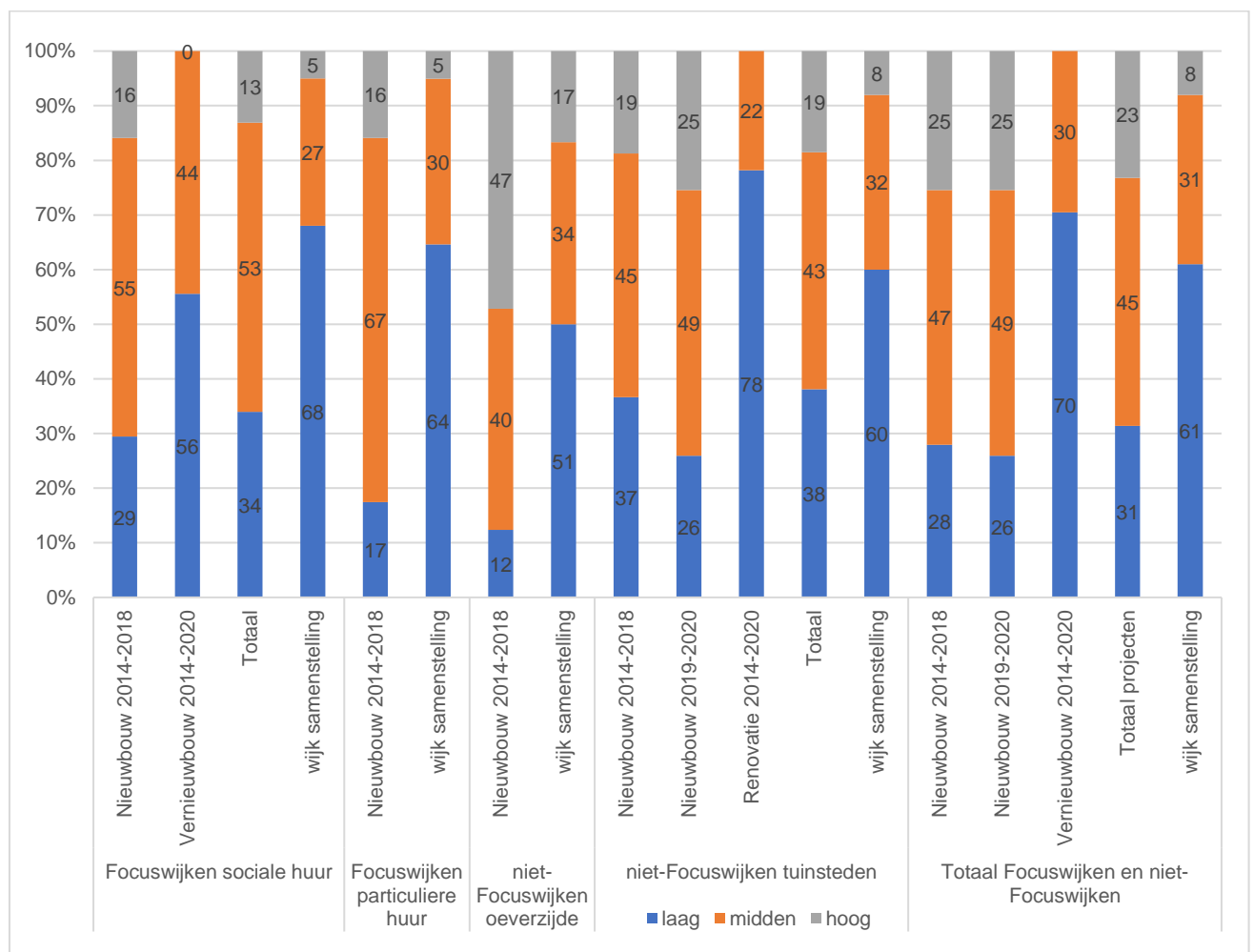
	<i>niet- Focuswijken oeverzijde</i>	<i>niet-Focuswijken tuinsteden</i>				<i>Totaal Zuid</i>			
	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2019-2020	Vernieuw- bouw 2014- 2020	Totaal	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2019-2020	Vernieuw- bouw 2014- 2020	Totaal
BINNENSTEDELIJK	62%	80%	71%	71%	76%	78%	71%	72%	76%
Rotterdam Noord	35%	12%	15%	10%	13%	17%	15%	13%	16%
Rotterdam Zuid incl Hoogvliet	26%	68%	56%	60%	64%	60%	56%	57%	59%
Rotterdam Zuid	26%	66%	54%	60%	62%	59%	54%	57%	58%
w.v. Feijenoord	21%	19%	14%	13%	17%	28%	14%	16%	25%
w.v. Charlois	3%	38%	19%	40%	33%	25%	19%	30%	24%
w.v. IJsselmonde		9%	21%	6%	12%	6%	21%	7%	9%
BUITENSTEDELIJK	33%	17%	26%	23%	21%	19%	26%	24%	21%
Regiogemeenten	11%	9%	16%	14%	11%	9%	16%	9%	10%
Overig Nederland	22%	9%	10%	9%	9%	11%	10%	16%	11%
OVERIG (Imm/opv/overig)	5%	3%	3%	6%	3%	3%	3%	4%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N	638	1.630	742	247	2.619	3.237	742	379	4.357

2.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan die van de wijkbevolking

Tot welke inkomensgroepen behoren de huishoudens eruit die als eerste in de projecten zijn gaan wonen? 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 nieuwe huishoudens in de (ver)nieuwbouwprojecten verschilt sterk van die van de wijkbevolking in 2014: er zijn veel meer midden- en hoge inkomens onder de nieuwe huishoudens in de projecten (45% midden en 23% hoog) dan binnen de bevolking op Zuid (31% midden en 8% hoog)(figuur 2.2). Gezien het prijssegment (relatief hoge vraagprijzen voor Zuid) en het type woningen (relatief veel koopwoningen) is dit niet verrassend. De nieuwbouwbewoners hebben een hoger inkomensniveau dan de bewoners van de vernieuwbouw: 70% van de huishoudens in de vernieuwbouwprojecten heeft een laag inkomen tegenover minder dan 30% in de nieuwbouw (en 61% van de wijkbevolking). Verder valt het hoge aandeel hoge inkomens in de nieuwbouw in de oeverwijken op (47% tegenover 17% in de oeverwijken). Nieuwbouwprojecten dragen dus bij aan de groei van de midden- en hoge inkomens op Zuid. De omvang van deze projecten is nog niet voldoende groot om een grote impact op de totale bevolkingssamenstelling te hebben (zie paragraaf 4).

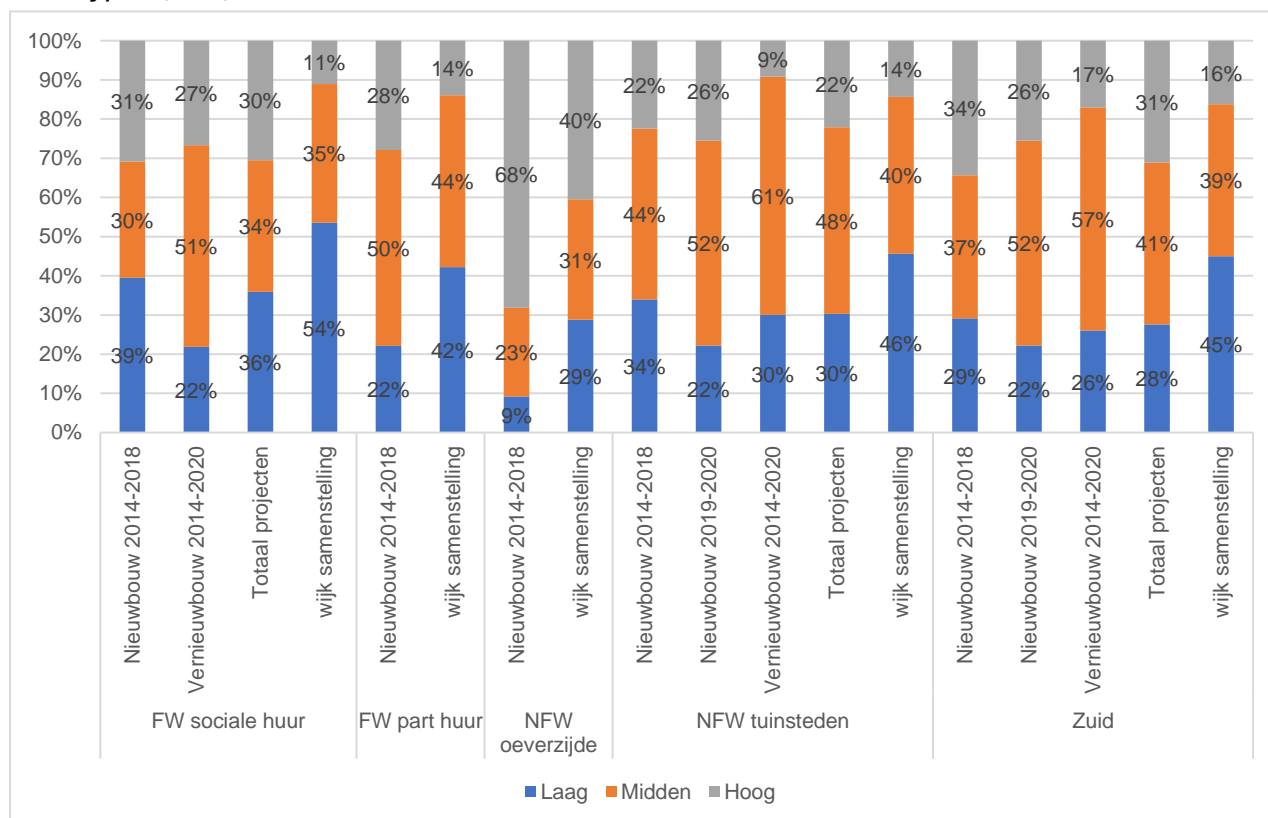
Figuur 2.2 Inkomenssamenstelling (besteedbaar huishoudensinkomen) van eerste huishoudens naar (ver)nieuwbouw op Zuid 2014-2020 en buurtbevolking (in 2014) naar verschillende buurttypen (in %)(N=1.500)



2.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid

De eerste bewoners van de projecten in de leeftijd 15 t/m 74 jaar zijn veel vaker hoogopgeleid (31%) en veel minder laagopgeleid (28%) dan de bevolking op Zuid (in 2014 respectievelijk 16% en 45%)(figuur 2.3). In de nieuwbouw komen relatief meer hoogopgeleide bewoners terecht (vooral tussen 2014-2018, in mindere mate daarna) dan de vernieuwbouw. Vooral nieuwbouw in de focuswijken trekt vergeleken met nieuwbouw in andere buurten relatief veel laagopgeleiden aan en in de oeverwijken bedient de nieuwbouw in grote meerderheid de hoogopgeleiden (68%).

Figuur 2.3 Hoogst behaald opleidingsniveau van eerste bewoners (15 t/m 74 jaar) naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2020 en wijkbevolking (2014) naar verschillende buurttypen (in %)



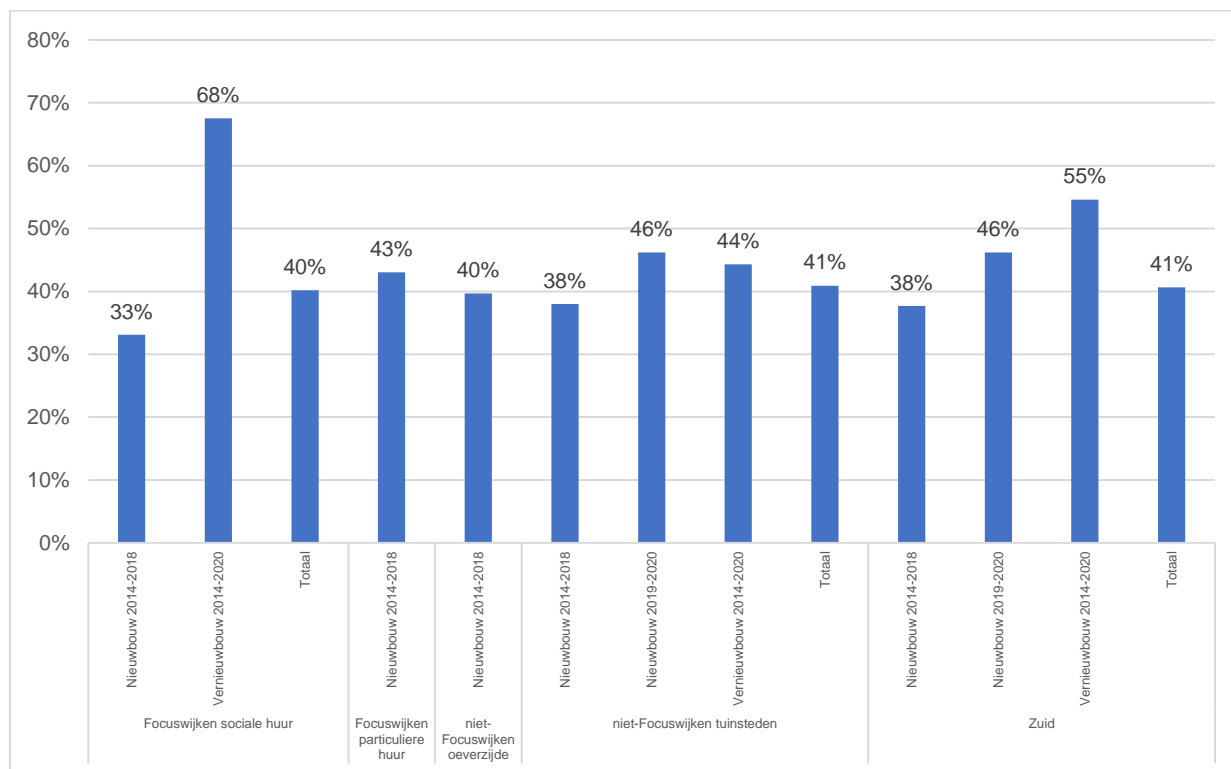
2.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners

Welke inkomensontwikkeling kennen de nieuwe bewoners in de jaren voorafgaand (en tot en met) het verhuisjaar? We gebruiken hier eenzelfde tijdsperiode (4 jaar) als in eerder onderzoek naar stijgers op Zuid. Belangrijk verschil is dat we hier kijken naar de woonlocatie aan het eind van de onderzoeksperiode (en niet naar die van het begin van de onderzoeksperiode). 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.

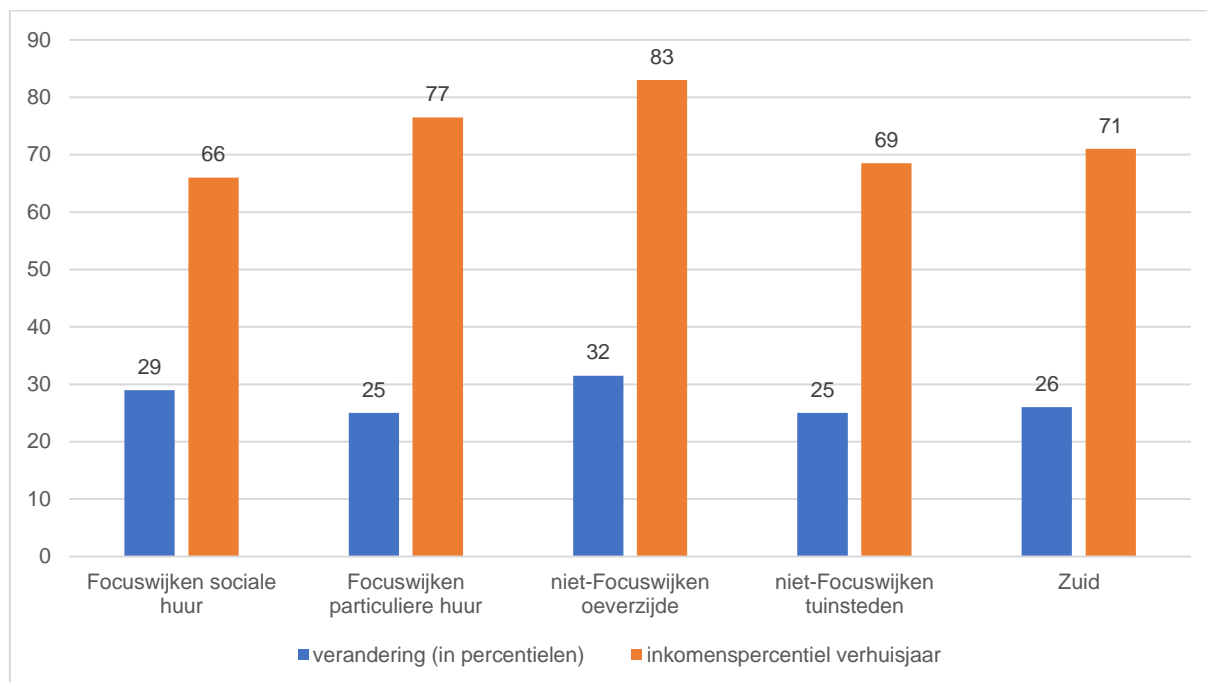
In de projecten is 41% van de nieuwe bewoners een sociale stijger en dit aandeel ligt het hoogst in de renovatieprojecten (55%) en het laagst in de nieuwbouw 2014-2018 (38%)(figuur 2.4). Een opvallende uitschieter zijn de renovatieprojecten in de Focuswijken met veel sociale huur (het project African Inn): hier blijkt 68% van de nieuwe bewoners een stijger te zijn. Bij de nieuwbouw in de Focuswijken met veel sociale huur blijft het aandeel stijgers achter bij die van de Focuswijken met particuliere huur.

In het jaar van verhuizing hebben de stijgers in de oeverwijken het hoogste mediane inkomenspercentiel (plaats van persoon in de relatieve Nederlandse inkomensverdeling) (83^e percentiel) (en met 32 percentielen ook de grootste relatieve stijging van het inkomen), gevolgd door stijgers in de Focuswijken met veel particuliere huur (percentiel 77), stijgers in de tuinsteden (percentiel 69) en de stijgers in de Focuswijken met veel sociale huur kennen het laagste inkomenspercentiel (percentiel 66)(figuur 2.5).

Figuur 2.4 Aandeel sociale stijgers van bewoners 20 t/m 49 jaar naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2020 naar verschillende buurttypen (in %)



Figuur 2.5 Relatieve verandering van mediane inkomenspercentielen en positie in inkomensverdeling (mediane inkomenspercentiel) in verhuisjaar van sociale stijgers naar buurttypen



3 Sociale stijgers op Zuid

3.1 Omvang sociale stijgers op Zuid

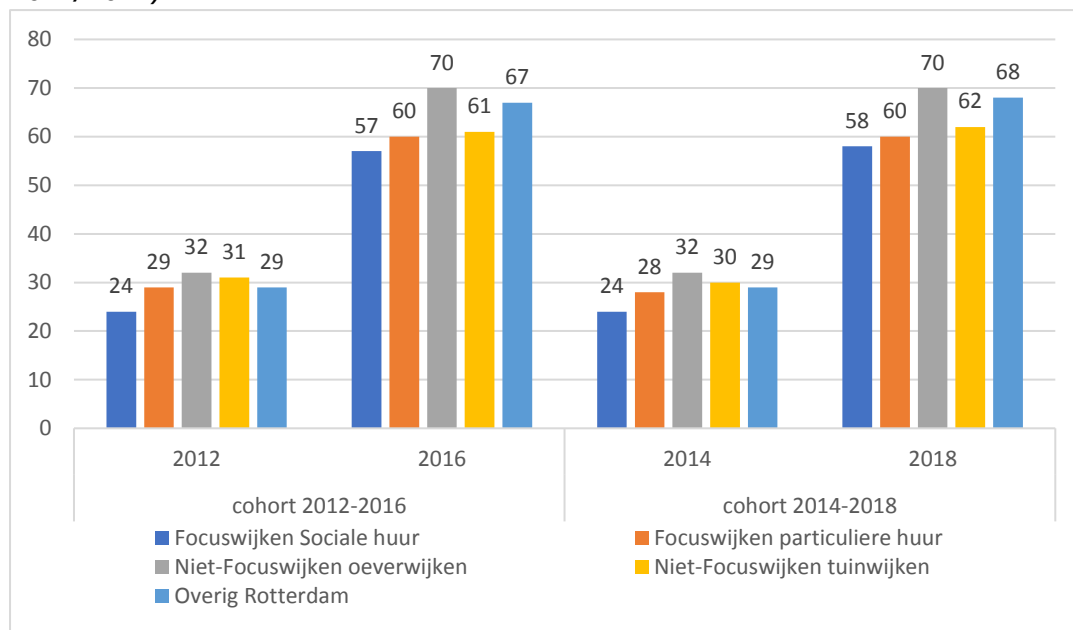
Sociale stijging (gebaseerd op relatieve inkomensverandering) komt in de periode 2014-2018 voor bij 31% van de inwoners die in 2014 in de Focuswijken woonden (tabel 3.1). In Overig Rotterdam is het aandeel stijgers (30%) vergelijkbaar. In de niet-Focuswijken in NPRZ blijft het aandeel stijgers iets achter, het meest in de tuinsteden (27%). Het aandeel stijgers is, vergeleken met het eerdere cohort 2012-2016, het meest toegenomen in de Focuswijken met veel sociale huur (+5%-punt) en het minst in de oeverwijken (+3%). 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-percentielen stijging) in de wijken op Zuid, vooral in de tuinsteden, iets achter bij de rest van de stad.

Verder blijken stijgers op Zuid een minder sterke inkomenspositie te hebben dan stijgers op Noord (zowel in 2014 als in 2018) waarbij de oeverwijken de uitzondering vormen: stijgers in deze wijken hebben de sterkste uitgangs- en eindpositie en zien de sterkste toename in percentielen (figuur 3.1). Dit patroon is daarmee vergelijkbaar met het patroon van het vorige cohort stijgers (2012-2016).

Tabel 3.1 Maatschappelijke stijging (verandering inkomen) in vier wijken typen in Rotterdam Zuid en overig Rotterdam (naar woonlocatie in 2012/2014) (in %)

	Focuswijken Sociale huur			Focuswijken particuliere huur			Niet-Focuswijken oeverwijken			Niet-Focuswijken tuinsteden			Overig Rotterdam		
	12-16	14-18	Δ (%-punt)	12-16	14-18	Δ (%-punt)	12-16	14-18	Δ (%-punt)	12-16	14-18	Δ (%-punt)	12-16	14-18	Δ (%-punt)
Daling	17	16	-1	16	15	-1	14	13	-1	15	14	-1	13	12	-1
Stabiel	57	52	-4	57	54	-3	60	59	-1	61	59	-3	60	58	-3
Stijging	26	31	5	27	31	4	26	28	2	23	27	4	26	30	3
w.v. 10-20	12	12	0	12	13	1	11	12	1	11	12	0	11	12	0
w.v. 20-30	6	7	1	6	7	1	5	5	0	5	6	1	5	6	1
w.v. stijging 30	9	12	3	8	11	3	10	11	1	7	10	3	10	12	2
N	15.240	15.070		15.490	15.420		7.550	7.630		34.790	34.450		162.380	163.150	

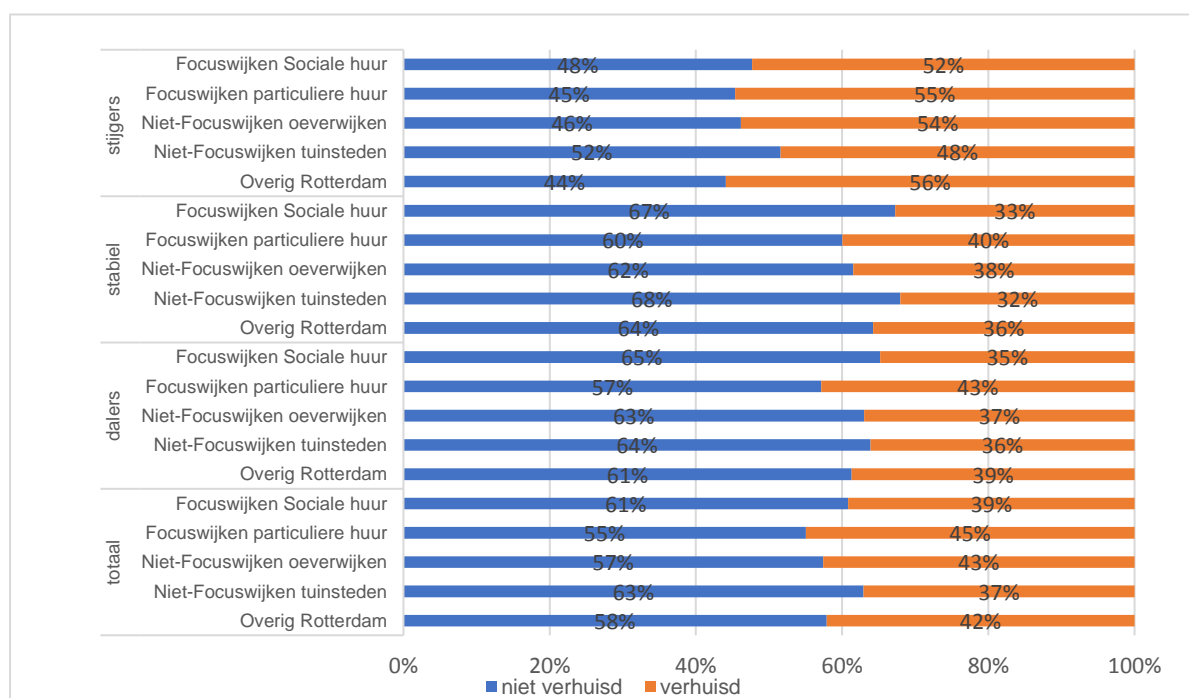
Figuur 3.1 Mediaan relatieve inkomenspositie (percentielen van het persoonlijk bruto inkomen) van stijgersgroep in vier wijken typen in Rotterdam Zuid en overig Rotterdam in 2012,2016 (cohort 2012-2016) en 2014, 2018 (cohort 2014-2018) van 20 t/m 49 jarigen (naar woonlocatie in 2012/2014)



3.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de Focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen

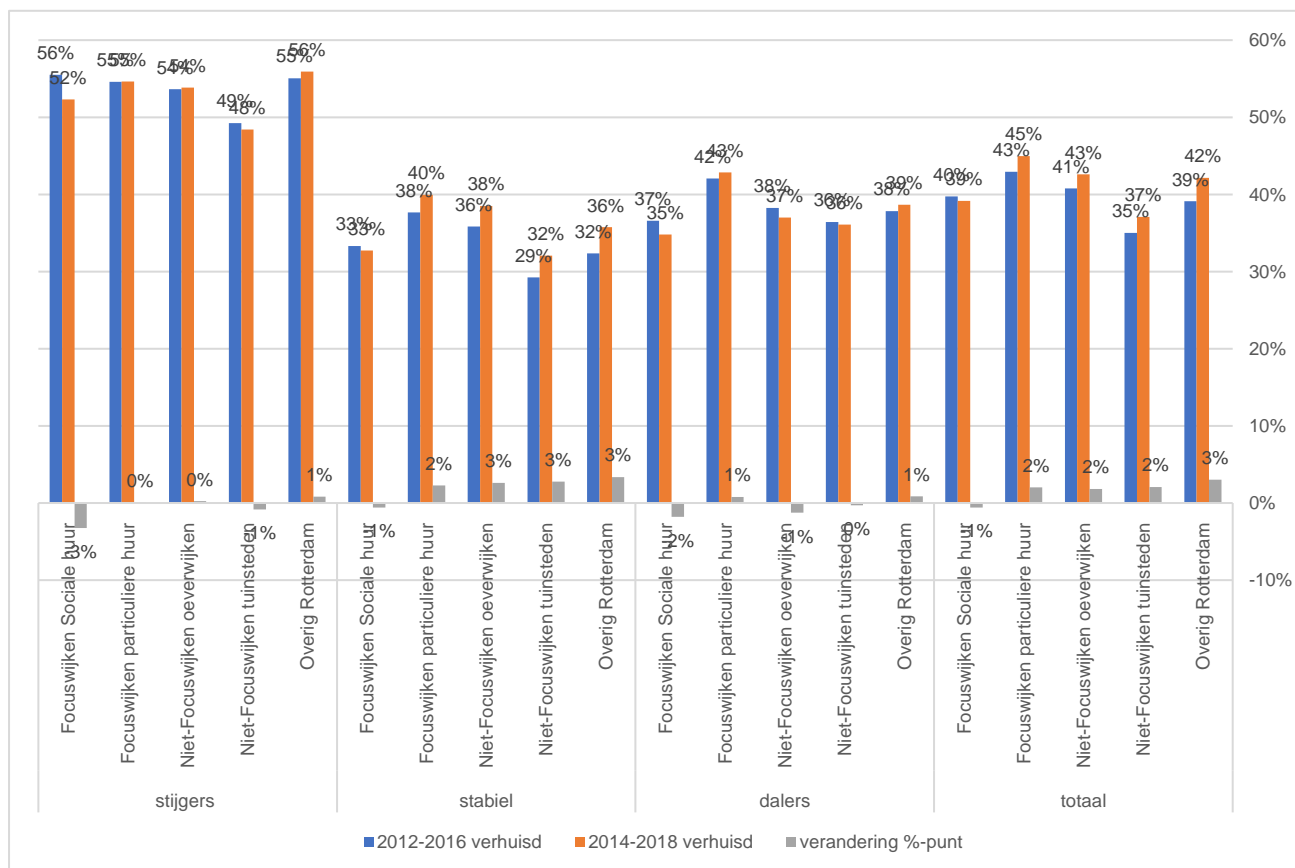
Stijgers verhuizen vaker dan de andere groepen en meer dan de helft van de stijgers op Zuid woont na 4 jaar (waarin de stijging heeft plaatsgevonden) op een ander adres. Daarmee is de verhuismobiliteit van stijgers op Zuid iets lager dan van stijgers in de rest van Rotterdam (figuur 3.2). Binnen Zuid kennen de stijgers in Focuswijken met particuliere huur en de oeverwijken 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 3.2 Verhuisdynamiek naar stijgersgroep en herkomst van de verhuizing in vier buurttypen op Zuid en overig Rotterdam 2014-2018 (in %)



Het cohort 2014-2018 verhuist vaker (41%) dan het cohort 2012-2018 (39%) en deze toename is terug te voeren op de groep met een stabiel inkomen: deze groep kent een duidelijke toename van de verhuismobiliteit (+3%-punt) terwijl bij de dalers en stijgers de verhuismobiliteit nagenoeg gelijk is gebleven (figuur 3.3). Stijgers in de focuswijken met sociale huur zijn beduidend minder vaak verhuisd en ook in de tuinsteden is er een afname, terwijl in de rest van Rotterdam er door stijgers meer is verhuisd.

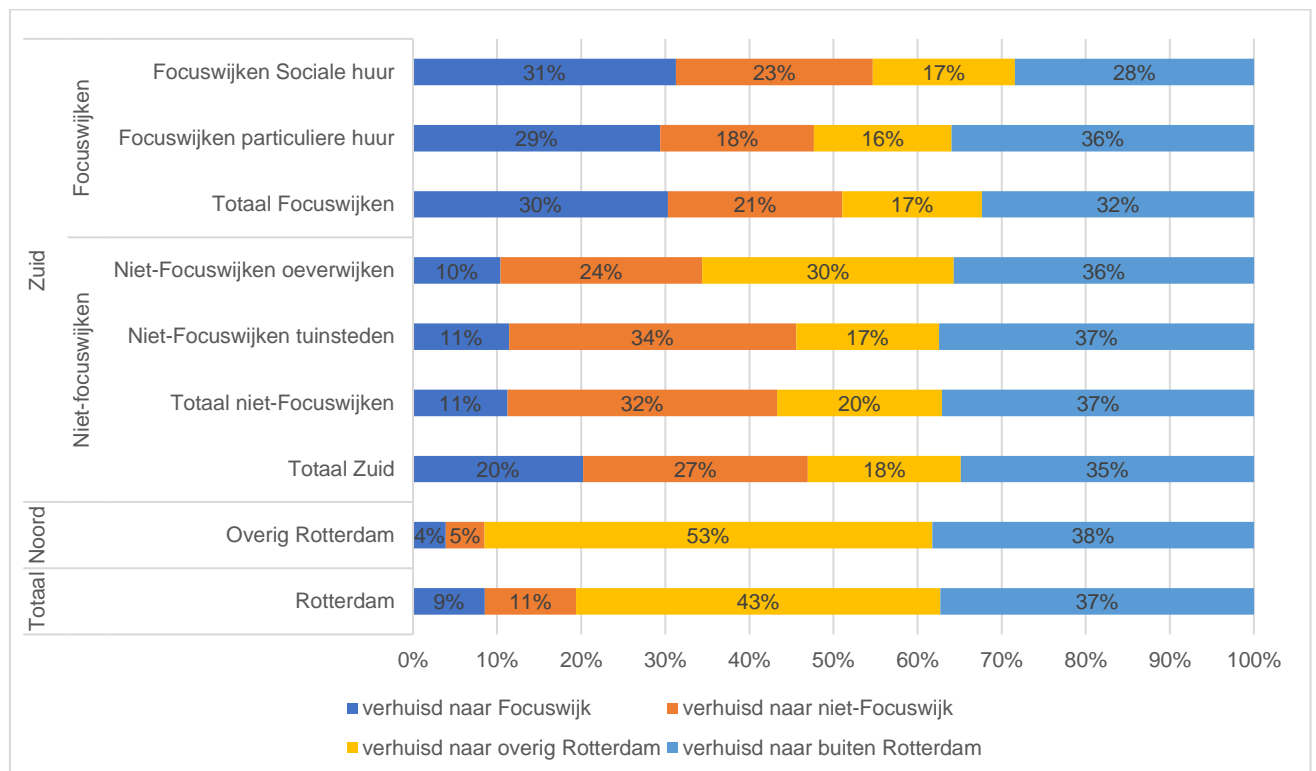
Figuur 3.3 Verandering in het aandeel verhuizers tussen cohort 2014-2018 en 2012-2016 (in %-punten)



3.3 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 weglekt is dat ongunstig voor de beleidsdoelstellingen van NPRZ. Het aandeel verhuizende stijgers dat op Zuid blijft wonen verschilt naar de herkomstlocatie in 2014. Stijgers wonende in de focuswijken blijven het meest voor Zuid (51%) en Rotterdam (68%) behouden, en dit geldt het sterkst voor stijgers vanuit focuswijken met veel sociale huur (55% en 72%). Stijgers vanuit niet-focuswijken blijven en minder op Zuid (43%) en minder voor Rotterdam behouden (63%) en dit geldt het sterkst voor de oeverwijken waarvan slechts 34% op Zuid blijft (en 63% in Rotterdam blijft) (tabel 3.2a en figuur 3.4). Stijgers vanuit Noord trekken maar in heel beperkte mate naar Zuid (8%).

Figuur 3.4 Bestemming van verhuisde stijgers naar woonlocatie 2014 (links) naar bestemming van verhuizing (in % van alle verhuizers per wijktype)



Leeswijzer: van de stijgers die in 2014 in de Focuswijken woonden en in 2018 op een ander adres wonen, is 30% naar een woning in de focuswijken verhuisd, 21% naar een niet-focuswijk op Zuid (51% is dus op Zuid gebleven), 17% is naar Noord verhuisd, en 32% uit Rotterdam.

Tabel 3.2a. 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	2230	770	570	1340	410	700	2450	4680
	Focuswijken particuliere huur	2180	770	480	1250	430	950	2630	4810
	Totaal Focuswijken	4410	1540	1050	2590	840	1640	5070	9480
	Niet-Focuswijken oeverwijken	990	120	280	400	350	410	1160	2150
	Niet-Focuswijken tuinsteden	4840	520	1550	2070	770	1700	4540	9380
	Totaal niet-Focuswijken	5830	640	1830	2470	1120	2110	5700	11530
	Totaal Zuid	10240	2180	2880	5060	1960	3750	10770	21010
	Overig Rotterdam	21460	1060	1250	2310	14490	10410	27210	48670
	totaal	31700	3240	4130	7370	16450	14160	37980	69680

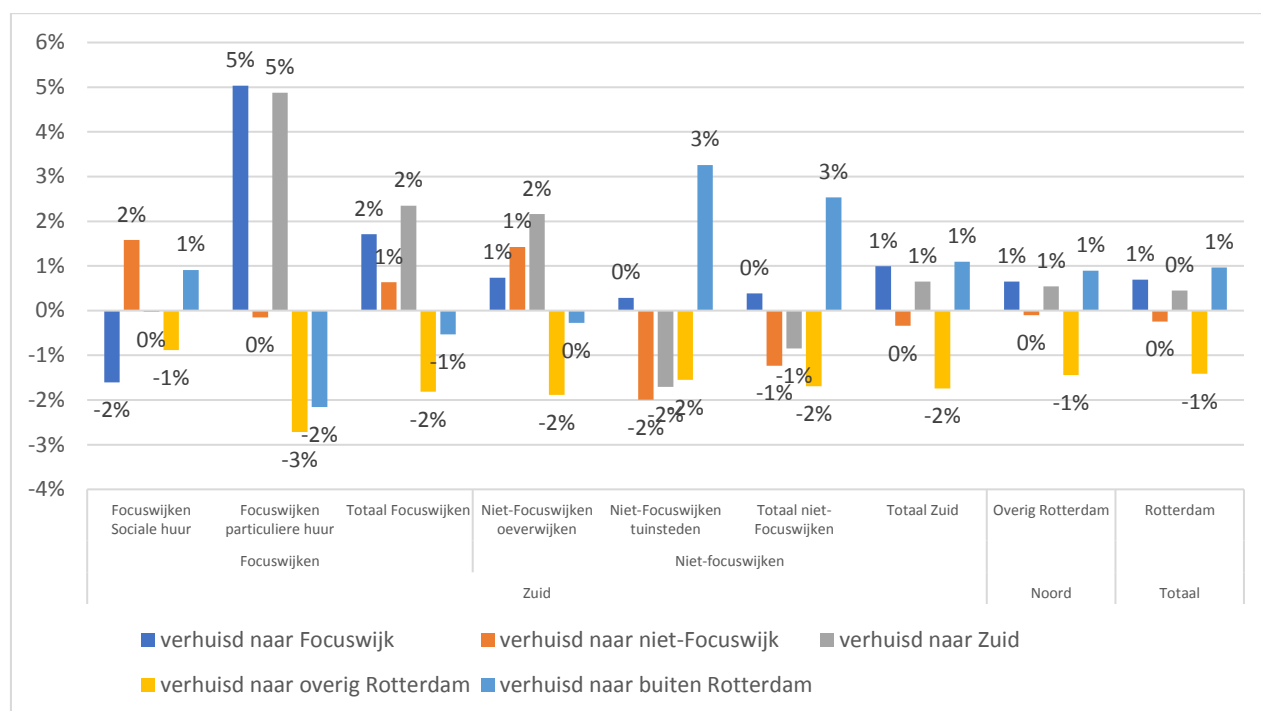
Tabel 3.2b. Stijgers naar woonlocatie in 2012 (rijen) en bestemming van verhuizing (kolommen) in periode 2012-2016 (afgerond op tientallen)

		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	1790	730	490	1220	400	610	2230	4020
	Focuswijken particuliere huur	1880	550	420	970	430	860	2260	4150
	Totaal Focuswijken	3670	1290	900	2190	830	1480	4490	8160
	Niet-Focuswijken oeverwijken	900	100	240	340	330	380	1040	1950
	Niet-Focuswijken tuinsteden	4100	440	1440	1880	740	1360	3980	8080
	Totaal niet-Focuswijken	5010	550	1670	2220	1070	1740	5020	10030
	Totaal Zuid	8680	1830	2580	4410	1900	3210	9520	18190
	Overig Rotterdam	19300	770	1110	1880	12940	8840	23660	42970
	totaal	27980	2600	3690	6290	14840	12060	33180	61160

3.4 Verhuisbestemming van stijgers is veelal vergelijkbaar tussen de cohorten

De verhuisbestemming van het cohort 2014-2018 is sterk vergelijkbaar met die van het cohort 2012-2016 (tabel 3.2 en figuur 3.5). De grootste verandering is het toegenomen aantal verhuisde stijgers die vanuit de focuswijken (bijna 600 meer dan in cohort 2012-2016) op Zuid zijn verhuisd (ongeveer 400). Dit betekent een stijging van 2%-punt van verhuizende stijgers uit de Focuswijken met een verhuisbestemming op Zuid (ten koste van verhuizingen naar Noord en buiten Rotterdam). Verder valt op dat een relatief groter deel van de verhuisde stijgers uit de tuinsteden buiten Rotterdam zijn verhuisd. Dat betekent niet dat het absolute aantal wat in Rotterdam is afgenomen (dat steeg met ruim 200) maar wel dat de toename van verhuizers buiten Rotterdam sterker steeg (van 1360 in cohort 1 naar 1700 in cohort 2).

Figuur 3.5 Verandering in bestemming van stijgers die verhuizen naar wijken en herkomstgebied (in %-punt)

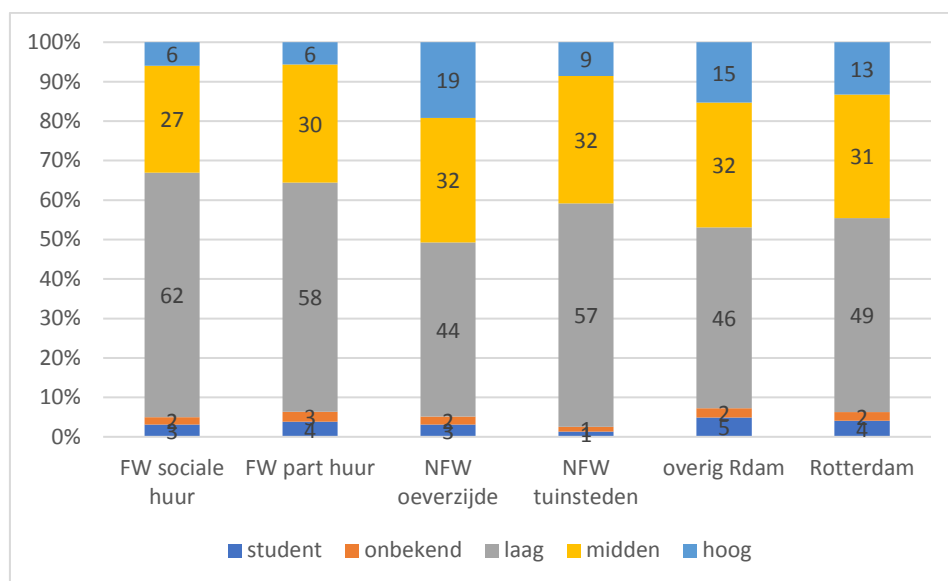


4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar inkomen

4.1 Inkomenssamenstelling van de wijken

Lage inkomens komen relatief vaak voor in Zuid (57%) en de midden- en hoge inkomens zijn meer vertegenwoordigd in Noord (47% in Noord, 39% op Zuid)(figuur 4.1). Binnen Zuid valt op dat er een groot verschil bestaat tussen de oeverzijde niet-Focuswijken en de rest van Zuid. De oeverzijde wijken kennen een veel kleiner aandeel lage inkomens (44%) en veel meer midden/hoge inkomens (51%) dan de andere wijken op Zuid (respectievelijk 58% lage inkomens en 38% midden/hoge inkomens). Lage inkomens komen het meest voor in de Focuswijken met veel sociale huur (62%) en dat ligt zo'n 5%-punt hoger dan in de Focuswijken met particuliere huur en de tuinsteden in de niet-Focuswijken.

Figuur 4.1 Inkomenssamenstelling van huishoudens in gebieden in Rotterdam in 2019 (in %)*



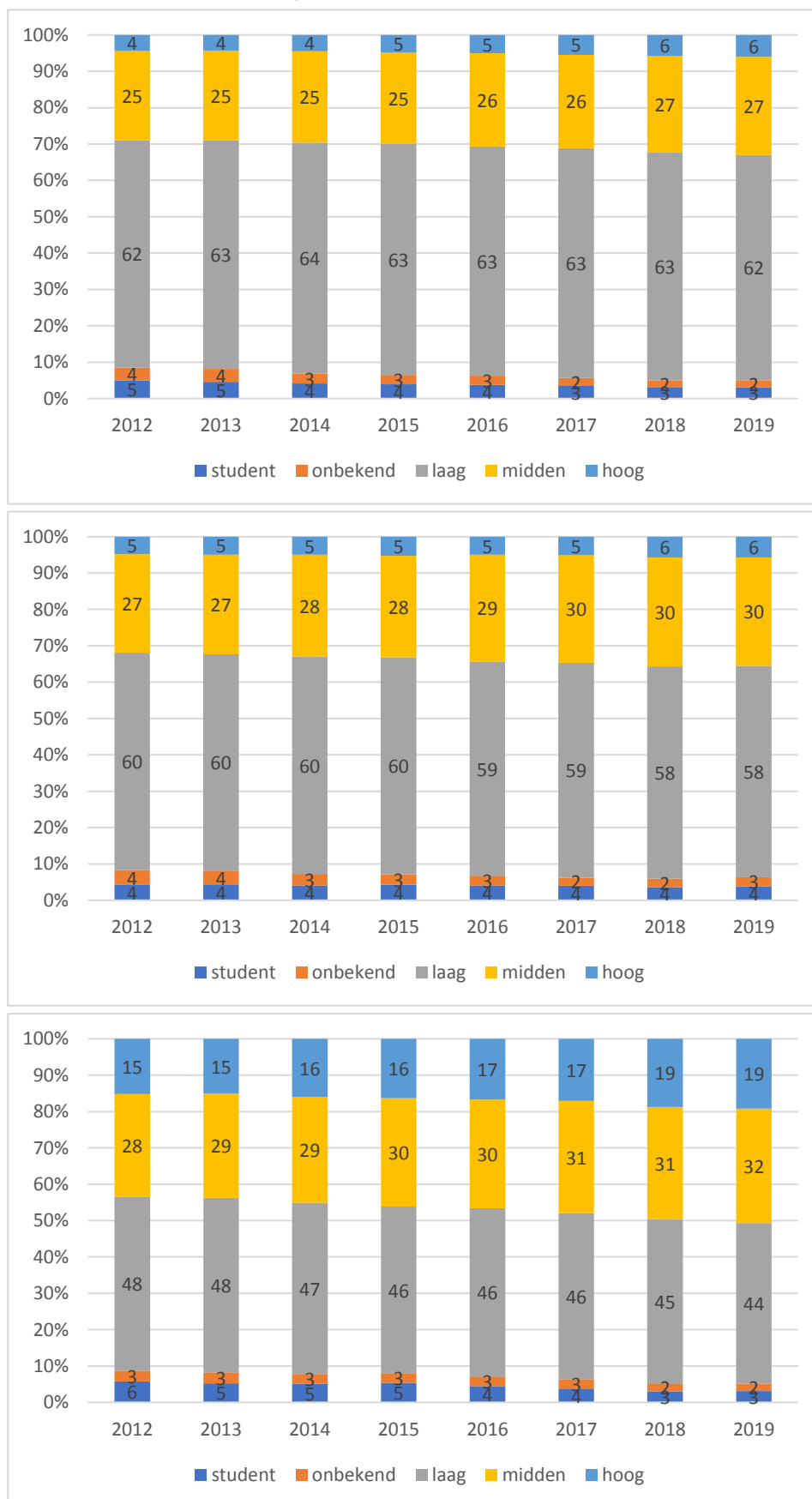
* Voorlopige inkomenscijfers

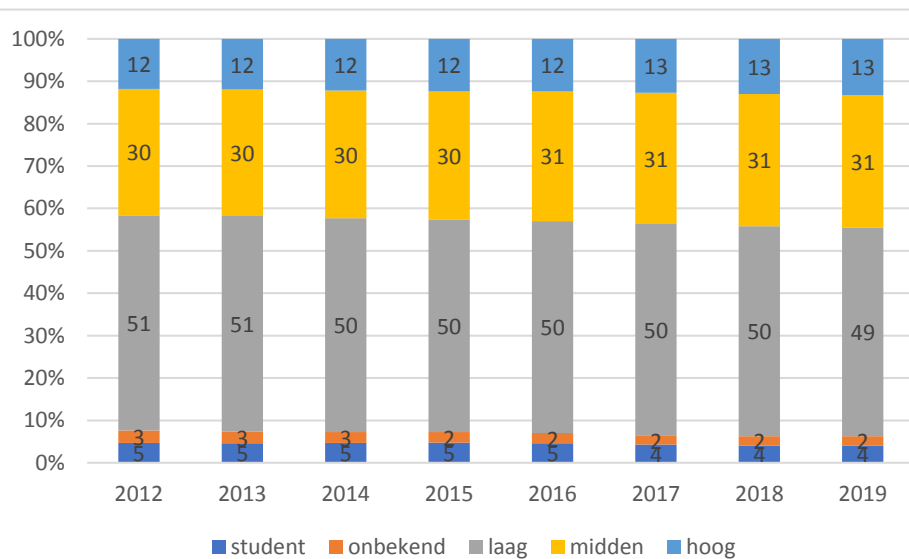
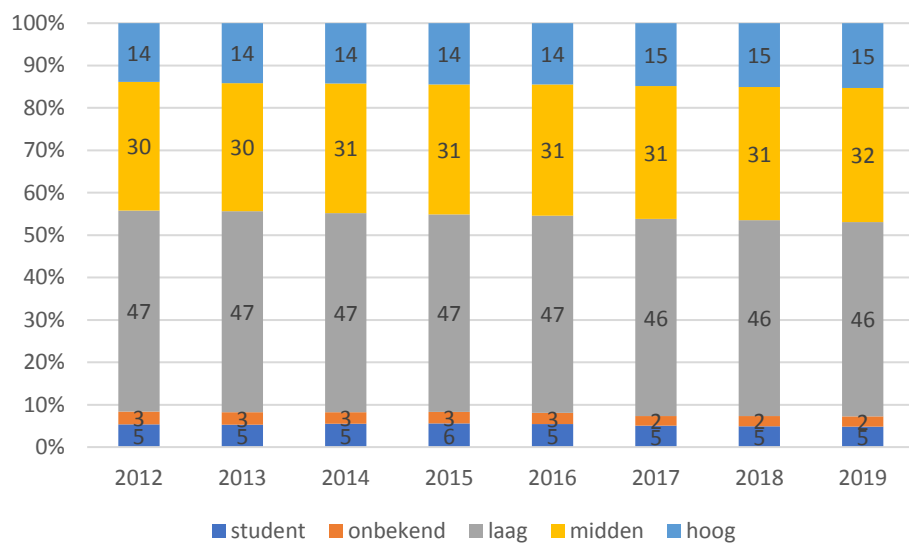
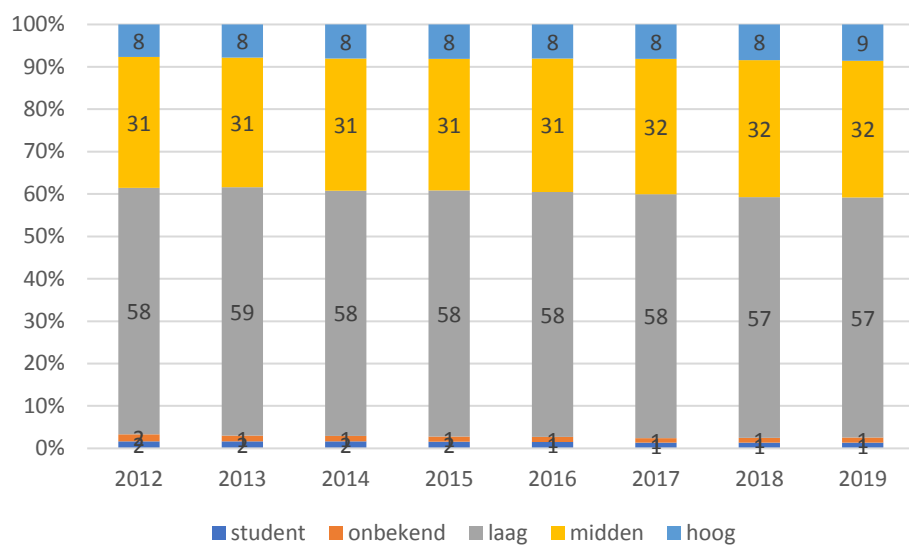
Als we naar de verandering van jaar-op-jaar kijken dan zien we dat er nauwelijks wijzigingen in de inkomenssamenstelling zijn. Nemen we een langere periode (2012-2019) samen (figuur 4.2) dan zien we een gestage verandering van de inkomenssamenstelling waarbij de aandelen (en ook aantallen) lage inkomens en studentenhuishoudens iets afnemen (beiden -1%-punt) en de midden- en hoge inkomens (zowel relatief als absoluut) toenemen (respectievelijk +2%-punt en +1%-punt)(figuur 4.3).

Dit patroon doet zich voor in alle wijken, 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 (+7%-punt) mede als gevolg van de nieuwbouw. Het aandeel lage inkomens is hier gelijktijdig met 4%-punt afgenomen. In de andere gebieden varieert de toename van de midden- en hoge inkomens van +2%-punt (tuinsteden) tot 4%-punt in de beide typen Focuswijken (Rotterdam als geheel +3%-punt).

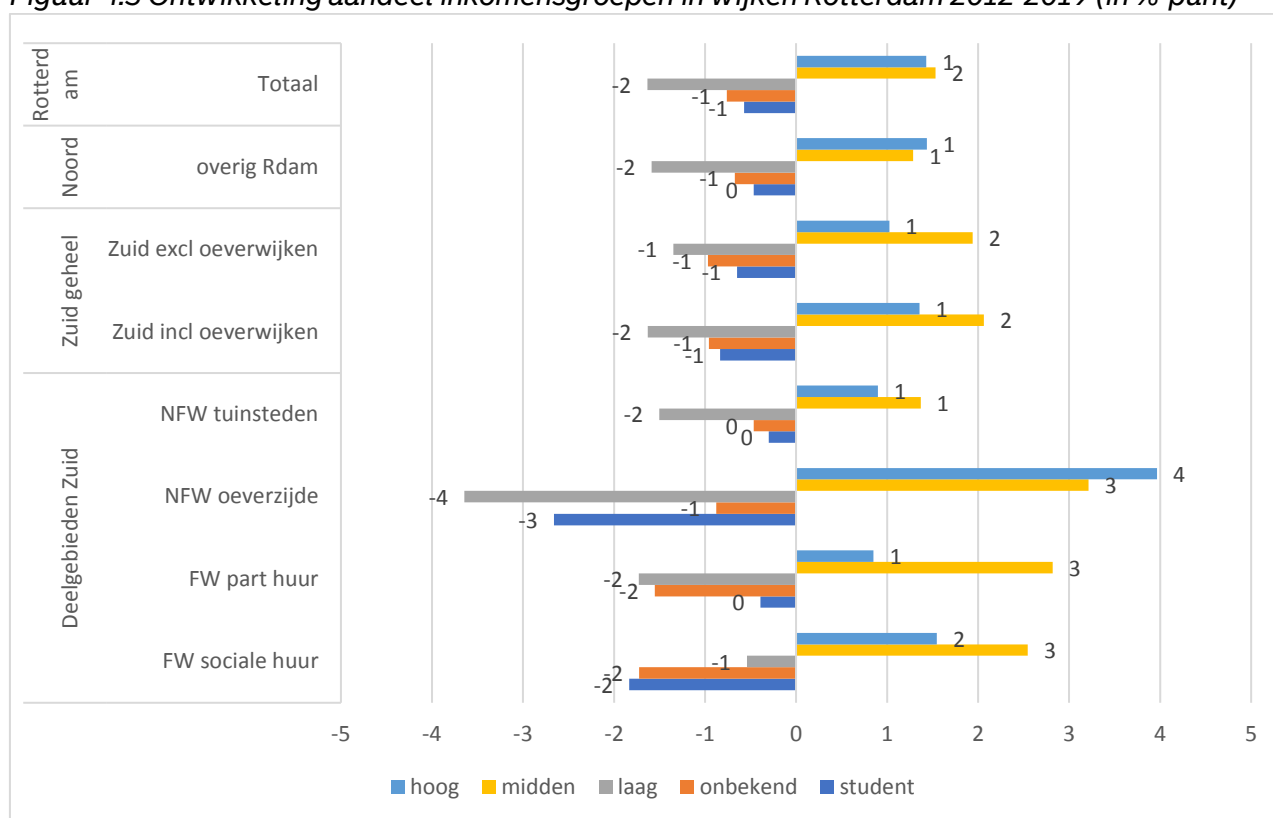
De afname van huishoudens met een laag inkomen vindt in alle gebieden plaats, daardoor loopt Zuid de achterstand op de rest van de stad niet in. Als we de oeverwijken niet meenemen is de afname van de lage inkomens op Zuid kleiner dan op Noord en neemt de achterstand zelfs iets toe.

Figuur 4.2 Ontwikkeling inkomensgroepen in de wijken 2012-2019 (in %) (Focuswijken sociale huur, Focuswijken particuliere huur, niet-Focuswijken oeverzijde, niet-Focuswijken tuinsteden, Overig Rotterdam en Rotterdam)





Figuur 4.3 Ontwikkeling aandeel inkomensgroepen in wijken Rotterdam 2012-2019 (in %-punt)

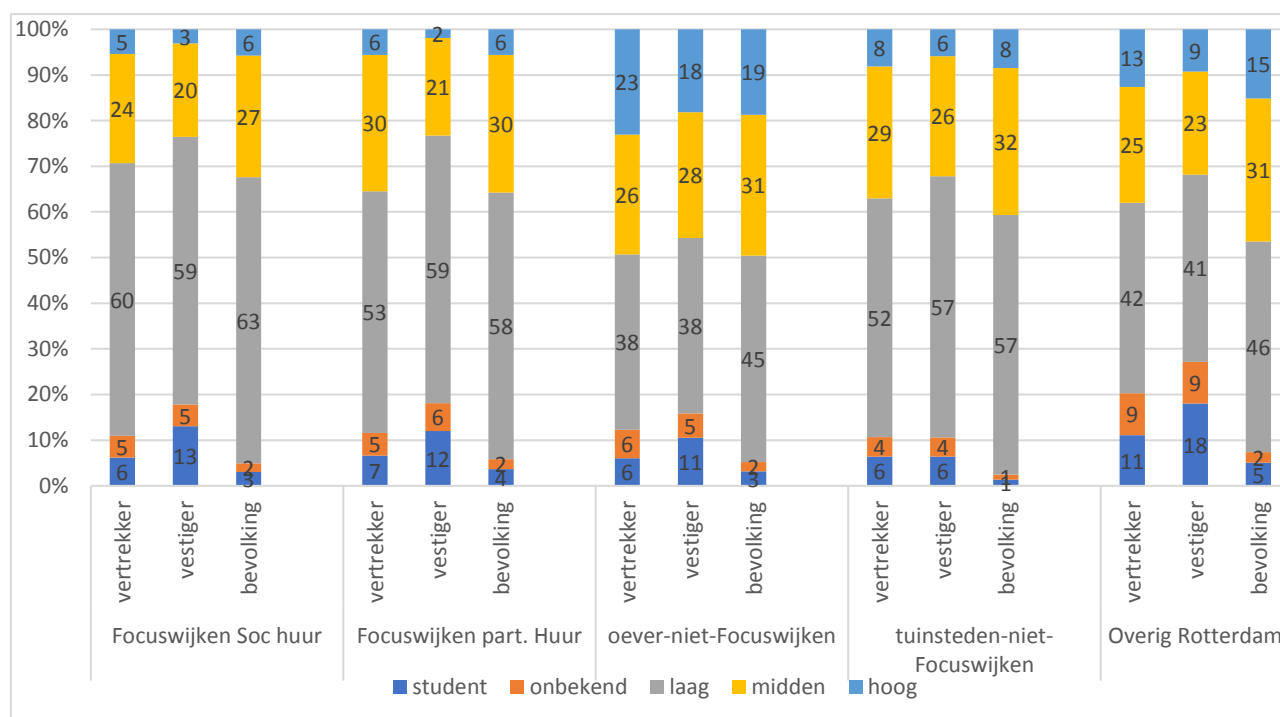


4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2018

Welke inkomensgroepen komen en gaan in de gebieden? De wijken op Zuid trekken in het meest recente jaar (2018) relatief vaak lage inkomensgroepen en studentenhuishoudens en de midden- en hoge inkomensgroepen vertrekken relatief vaak (figuur 4.4). De mate waarin lage inkomens zich vestigen verschilt wel tussen de wijken, waar met name de Focuswijken met particuliere huur en de tuinsteden in de niet-Focuswijken relatief veel lage inkomens zien komen. Het eerstgenoemde gebied ziet daarnaast ook, zeker in vergelijking met andere wijken, veel middeninkomens vertrekken.

In geen van de wijken vestigen zich meer midden- en hoge inkomens vergeleken met deze groepen in de bevolking (en hetzelfde geldt voor de lage inkomens uitgezonderd in de Focuswijken met veel particuliere huur). Het aandeel lage inkomens onder de vertrekkers is lager dan hun aandeel in de bevolking en hetzelfde geldt voor de midden- en hoge inkomens in de meeste gebieden. Studenten vestigen en vertrekken vaker dan je zou verwachten op basis van hun aandeel in de bevolking.

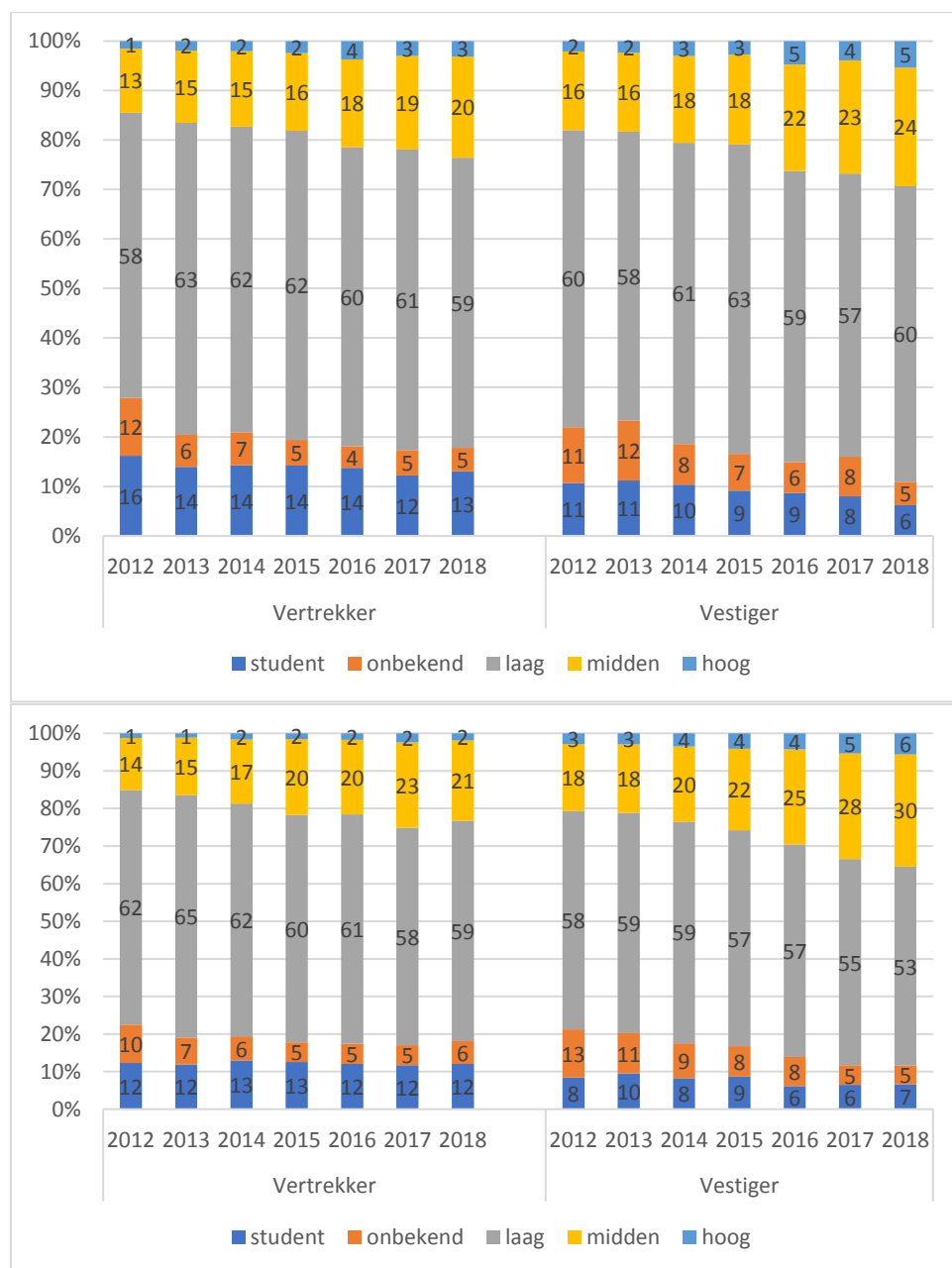
Figuur 4.4 Inkomenssamenstelling vertrekkers en vestigers (2018) afgezet tegen bevolking 2019 voor vijf gebieden (in %)

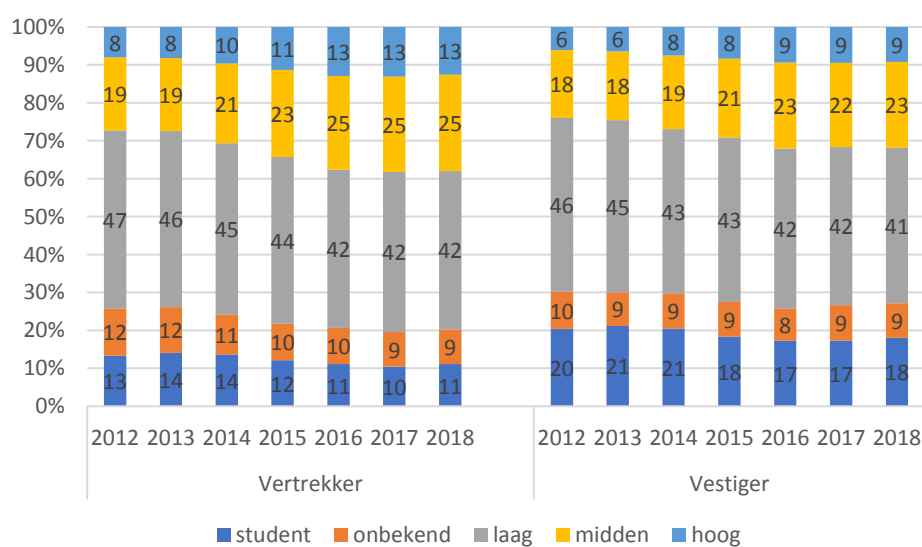
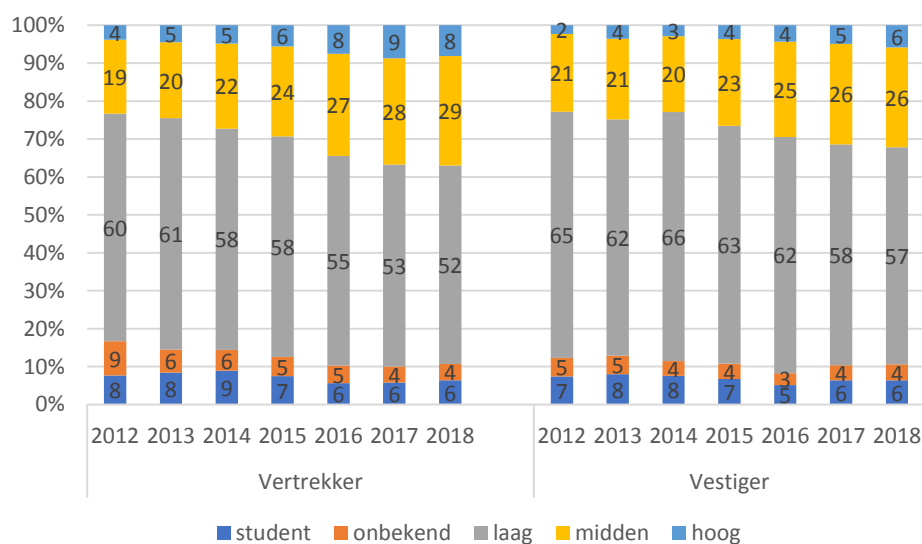
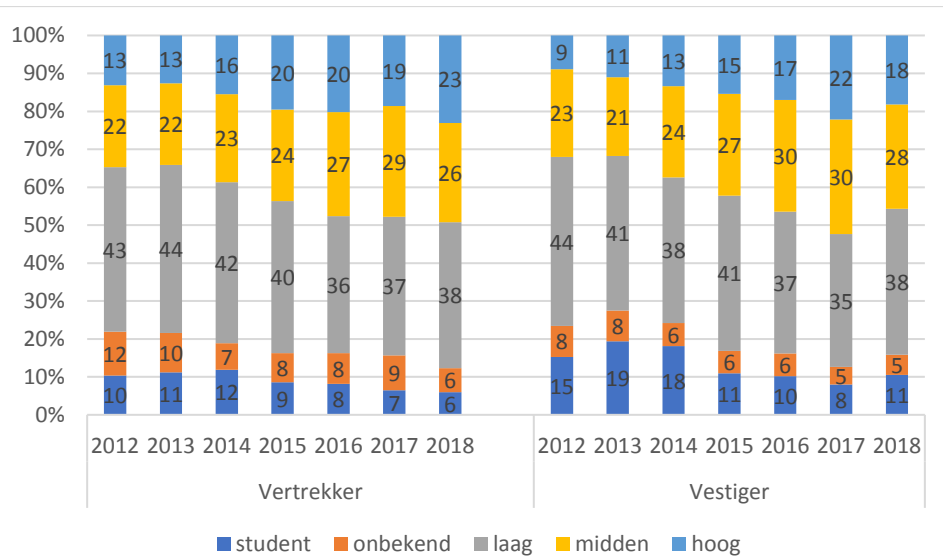


4.3 Samenstelling verhuiscgroepen 2012-2018

Hoe ziet de ontwikkeling van de aandelen van inkomensgroepen eruit onder de verhuiscgroepen? Onder vestigers neemt tussen 2012-2018 het aandeel midden- en hoge inkomens toe, het sterkst in de Focuswijken met particuliere huur en de oeverwijken behorende tot de niet-Focuswijken (figuur 4.5). Het belang van lage inkomens onder de vestigers neemt overal af, behalve in de Focuswijken met veel sociale huur (daar is het aandeel meer stabiel). Door de tijd heen stijgt het vertrek van midden- en hoge inkomensgroepen, waarbij met de komst van hoge inkomens in de oeverwijken deze groep ook veel vaker tot de vertrekkers behoort.

Figuur 4.5 Ontwikkeling van de inkomensgroepen onder de 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) 2012-2018 (in %)



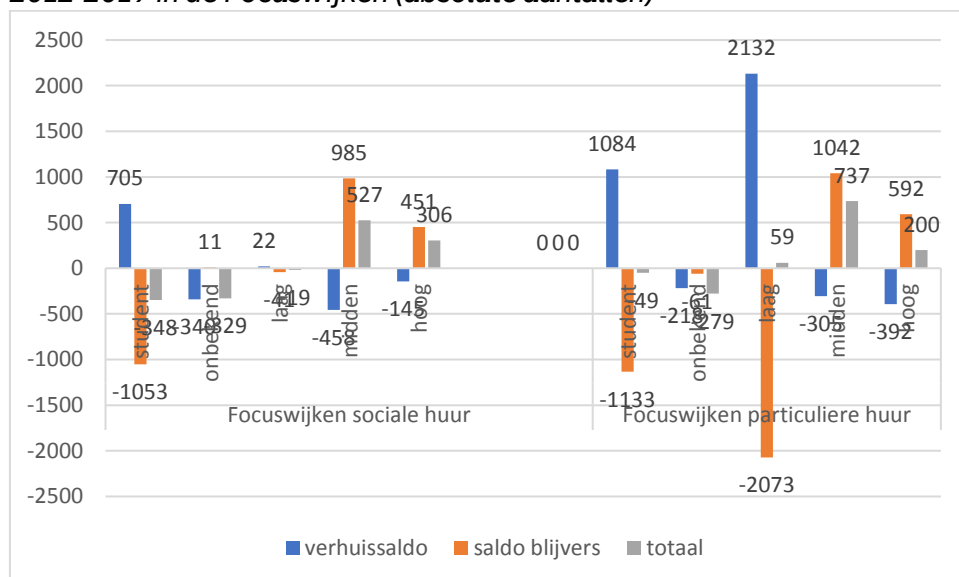


4.4 Verhuissaldo, saldo blijvers en totale bevolkingsontwikkeling

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.

In de Focuswijken *vertrekken* per saldo midden- en hoge inkomens en *vestigen* zich (in de Focuswijken met particuliere huur) de lage inkomens (in de wijken met sociale huur is dit saldo bijna nul)(figuur 4.6). Ondanks het vertrek van de midden- en hoge inkomens door verhuizingen groeien deze groepen wel door ontwikkelingen onder de niet-verhuizers (zoals sociale stijging, demografische processen).

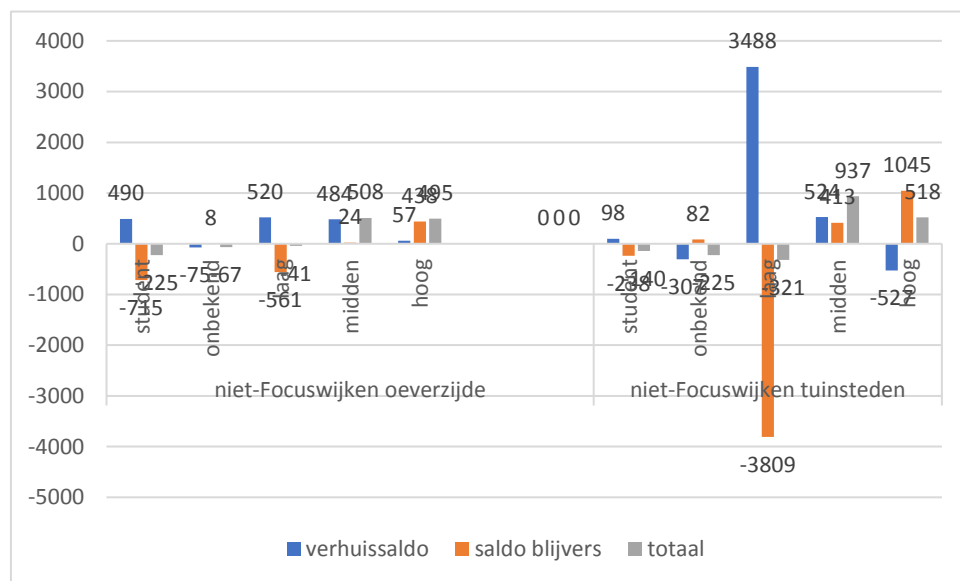
Figuur 4.6 Verhuissaldo, saldo zittende bevolking (niet-verhuizers) en totale ontwikkeling bevolking 2012-2019 in de Focuswijken (absolute aantallen)



Leesvoorbeeld: in de Focuswijken met sociale huur nemen de middeninkomens met 530 toe tussen 2012-2019. Door verhuizingen verliest dit gebied 460 middeninkomens, maar door ontwikkelingen van de zittende bevolking (niet-verhuizers)(+990) nemen de middeninkomens als totaal toe. Het aandeel middeninkomens (als totaal van de hele bevolking) stijgt van 24,5% in 2012 naar 27,1% in 2018.

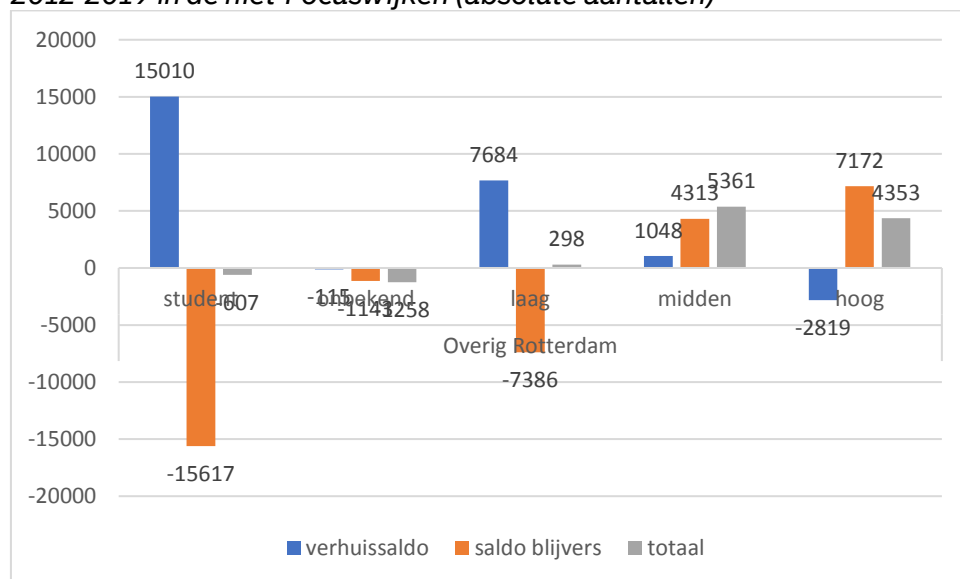
In de oeverzijde wijken vestigen zich per saldo zowel de lage, midden als hoge inkomensgroepen en in de tuinsteden valt het absoluut gezien grote vestiging van de lage inkomens op (samen met de middeninkomens)(figuur 4.7). In de oeverzijde valt op dat de toename van de hoge inkomensgroep niet zozeer het gevolg is van verhuizingen maar vooral van ontwikkelingen onder de zittende bevolking (voor de middeninkomens geldt: groei totale bevolking vooral door verhuizingen). In de tuinsteden groeien middeninkomens zowel door een positief verhuissaldo als door ontwikkelingen onder de zittende bevolking. Bij de hoge inkomens draagt alleen de ontwikkeling van zittende bewoners bij aan de totale groei van deze groep.

Figuur 4.7 Verhuissaldo, saldo zittende bevolking (niet-verhuizers) en totale ontwikkeling bevolking 2012-2019 in de niet-Focuswijken (absolute aantallen)



In de rest van Rotterdam groeien vooral de midden- en hoge inkomens: de middeninkomens groeien door zowel verhuizingen als ontwikkelingen van de zittende bevolking; de hoge inkomens enkel als gevolg van ontwikkelingen van de zittende bevolking (hier zien we een negatief verhuissaldo, d.w.z. meer vertrekkers dan vestigers)(figuur 4.8).

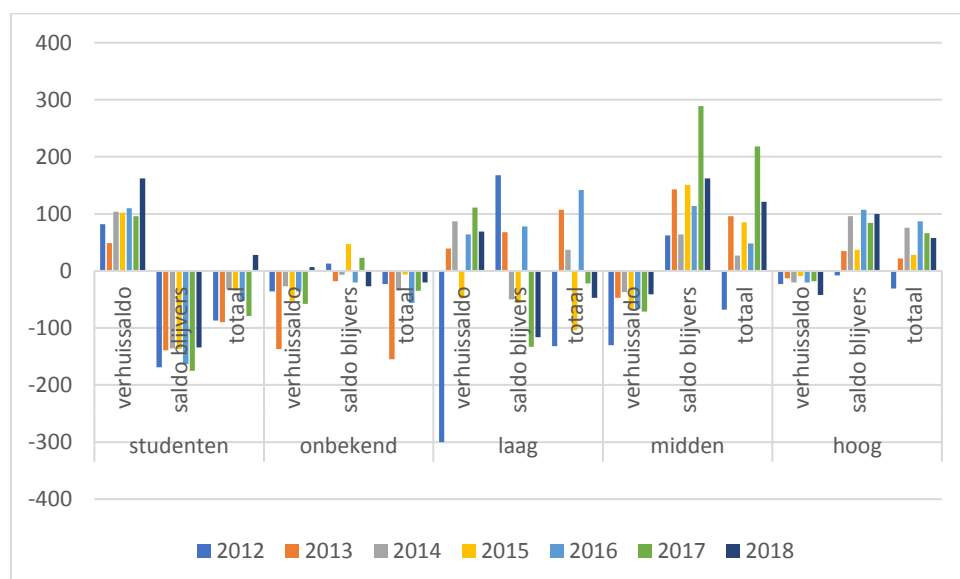
Figuur 4.8 Verhuissaldo, saldo zittende bevolking (niet-verhuizers) en totale ontwikkeling bevolking 2012-2019 in de niet-Focuswijken (absolute aantallen)



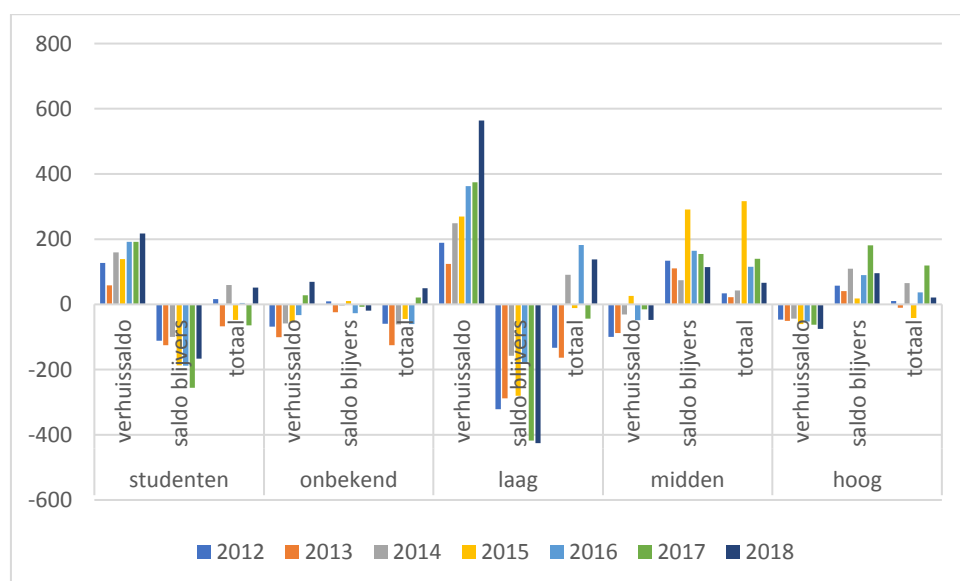
We concluderen dat in alle wijken de totale groep midden- en hoge inkomens tussen 2012-2019 zijn gestegen en dat de achterliggende oorzaken hiervan (verhuizingen en overige ontwikkelingen van de zittende bevolking) verschillen. In de Focuswijken sturen de overige ontwikkelingen de groei van midden- en hoge inkomens, in de tuinsteden en overig Rotterdam dragen verhuizingen en ontwikkelingen onder de zittende bevolking bij aan de groei van de middeninkomens (bij de hoge inkomens is dragen verhuizingen niet bij aan de totale toename van de groepen) en in de oeverzijde wijken dragen zowel verhuizingen als de andere ontwikkelingen bij aan de totale groei van de midden- en hoge inkomens.

In figuur 4.9 zijn de verhuissaldi en saldo overige ontwikkelingen uitgesplitst naar jaar en naar deelgebied.

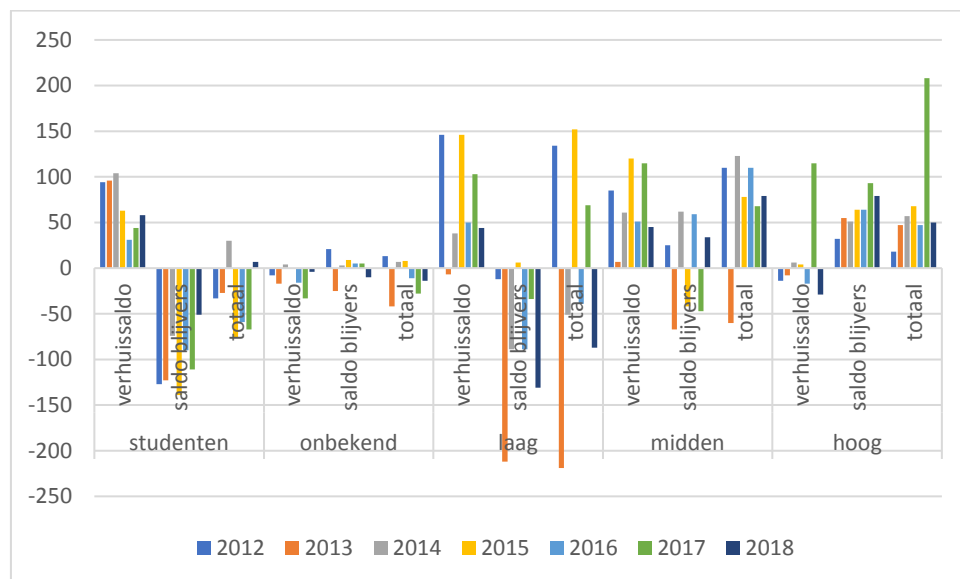
Figuur 4.9 Verhuissaldo, saldo inkomensontwikkeling onder de niet-verhuizers en totale ontwikkeling per inkomensgroep in Focuswijken sociale huur (eerste figuur), Focuswijken particuliere huur (tweede figuur), niet-Focuswijken oeverzijde (derde figuur), niet-Focuswijken tuinsteden (vierde figuur) en Overig Rotterdam (vijfde figuur) 2012-2018



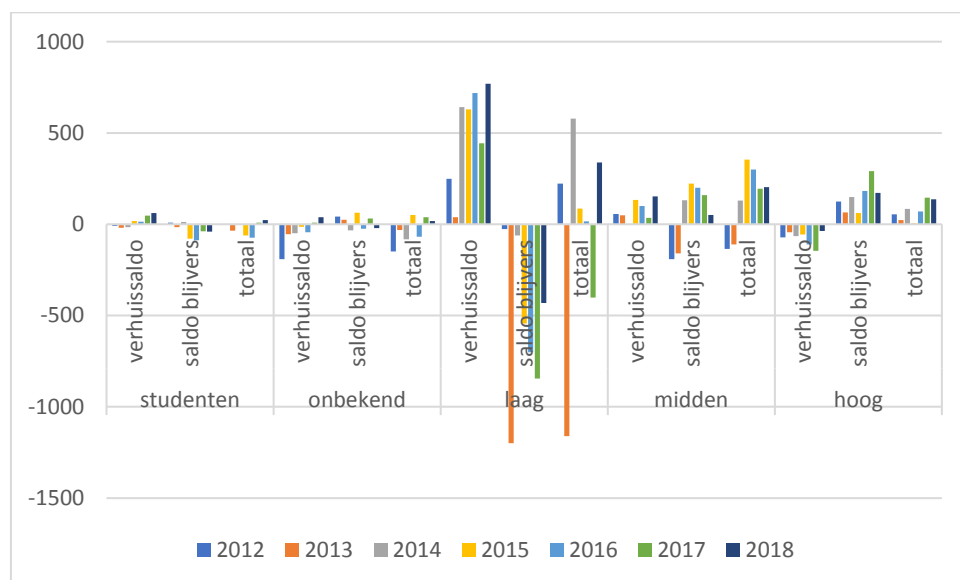
Belangrijke trend: in alle jaren is in de Focuswijken met veel sociale huur een (wisselend) negatief verhuissaldo van de middeninkomens en een (toenemend) positief saldo van de zittende bevolking.



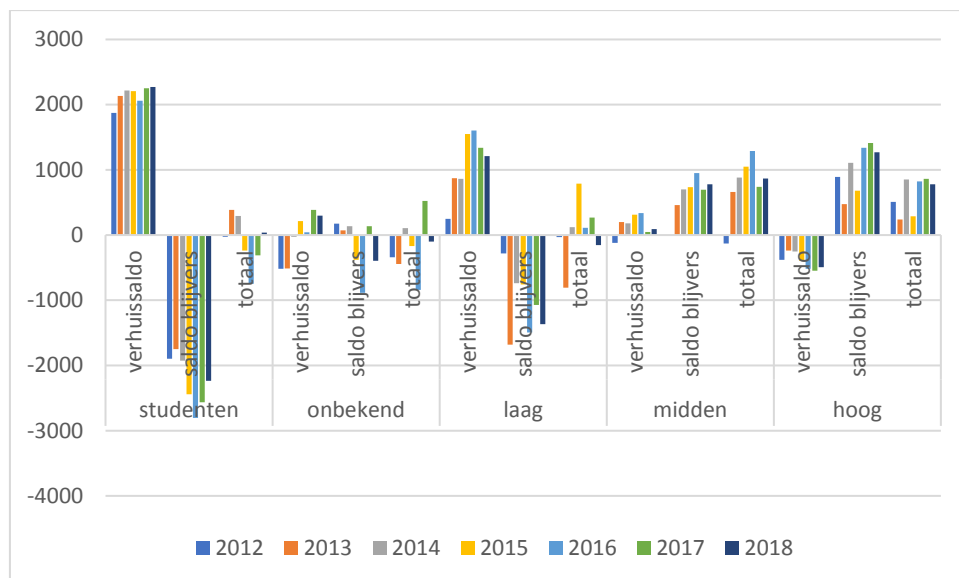
Belangrijke trends: in de Focuswijken met veel particuliere huur is er een toenemend positief verhuissaldo van lage inkomens en studentenhuishoudens. Het negatieve verhuissaldo van hoge inkomens lijkt licht toe te nemen.



Belangrijke trends in de niet-Focuswijken oeverzijde wijken: toenemend positief saldo van hoge inkomens onder zittende bevolking en positief (wisselend) verhuissaldo van middeninkomens.



Belangrijke trends in de tuinsteden van de niet-Focuswijken: toenemend positief verhuissaldo van lage inkomens (dus een toename van vestigers vergeleken met vertrekkers onder de lage inkomensgroep), licht stijgend positief verhuissaldo van middeninkomens en toenemend negatief verhuissaldo van hoge inkomens.



Belangrijke trends in overig Rotterdam: toenemend positief saldo van studenten en lage inkomensgroepen. Toenemend negatief verhuissaldo van hoge inkomens.

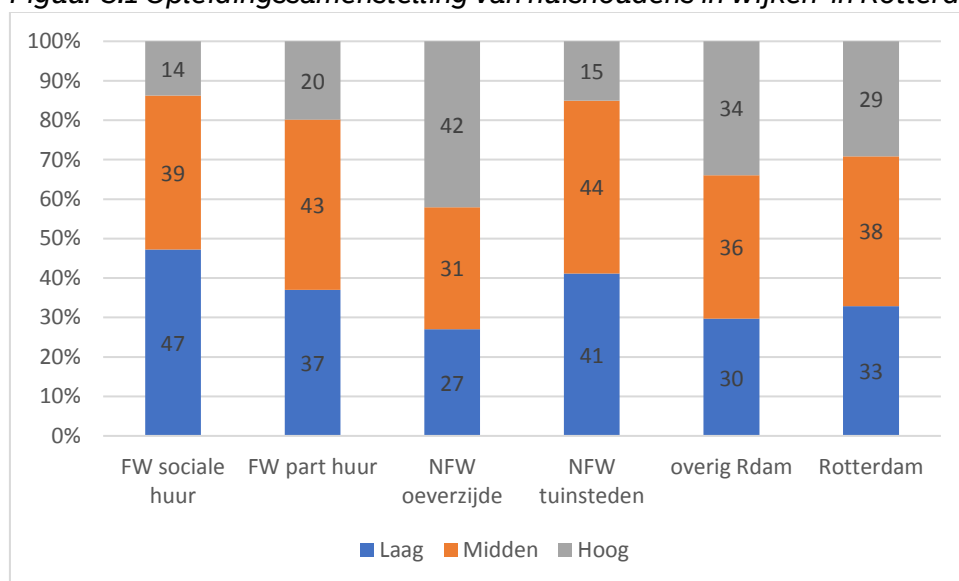
5 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding

5.1 Opleidingssamenstelling van de wijken

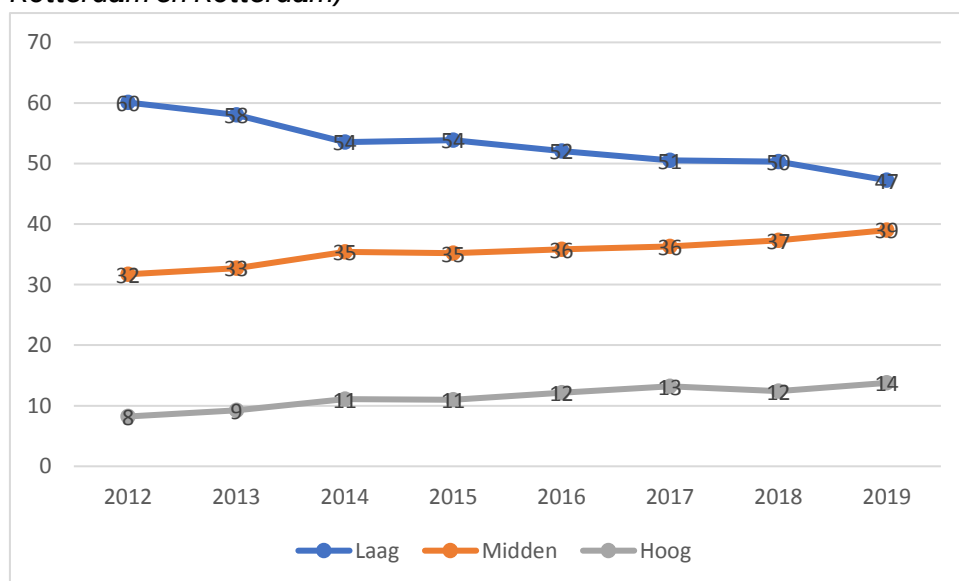
De bevolkingssamenstelling naar opleiding in de Focuswijken en Niet-Focuswijken op Zuid wijken af van de rest van Rotterdam: de groep laagopgeleiden ligt in Zuid (begin 2019) 11%-punt hoger en de groep hoogopgeleiden 16%-punt lager dan in Noord (figuur 5.1).

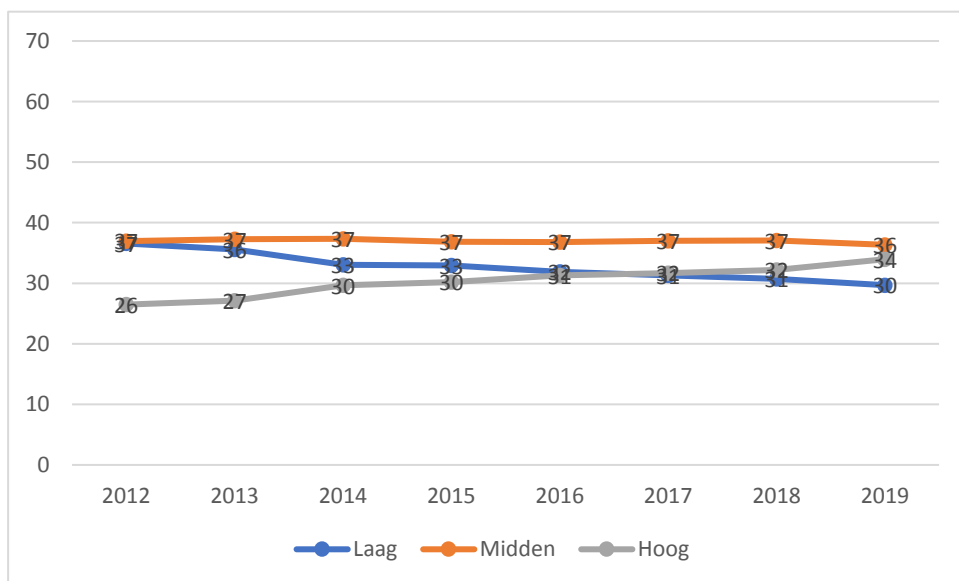
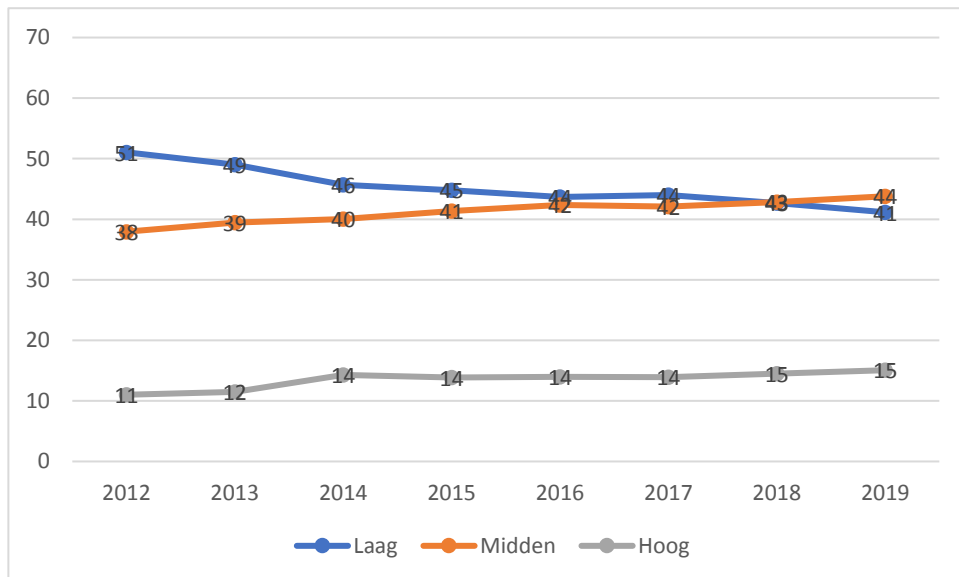
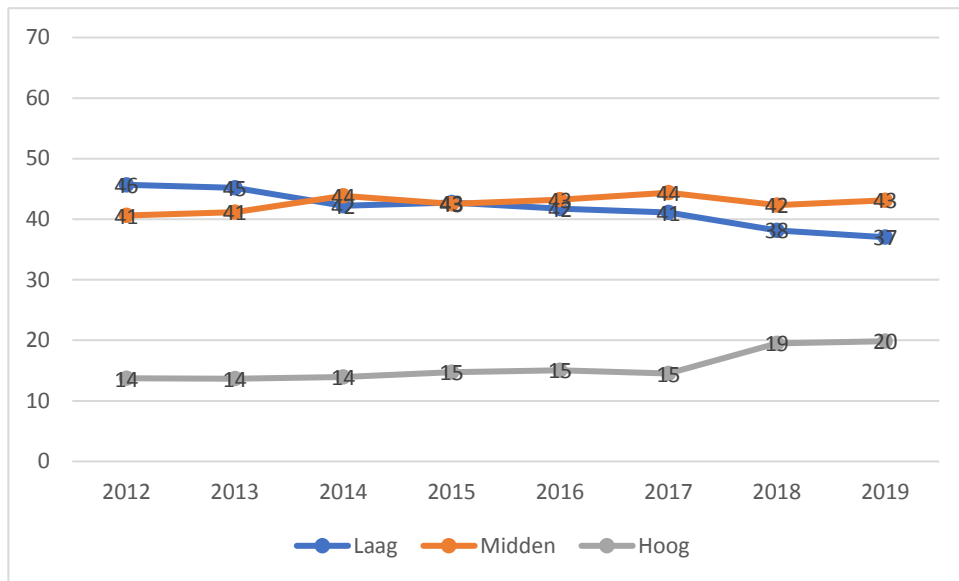
Binnen Zuid zien we dat de laagopgeleiden het meest aanwezig zijn in de Focuswijken en hierbinnen in de wijken met vooral sociale huur (47% laagopgeleiden). In de niet-Focuswijken op Zuid is de aanwezigheid van de laagopgeleiden iets lager (39%) en de oeverzijde wijken kennen, vergeleken met Noord, relatief weinig laagopgeleiden (27%) en de tuinsteden juist meer (41%). Op Zuid neemt sinds 2012 de achterstand in opleidingsniveau af doordat de daling van het aandeel laagopgeleiden hier groter is (-10%-punt) dan in Noord (-7%-punt). De afname is het sterkst in de Focuswijken met veel sociale huur (-13%-punt)(figuur 5.2 en figuur 5.3).

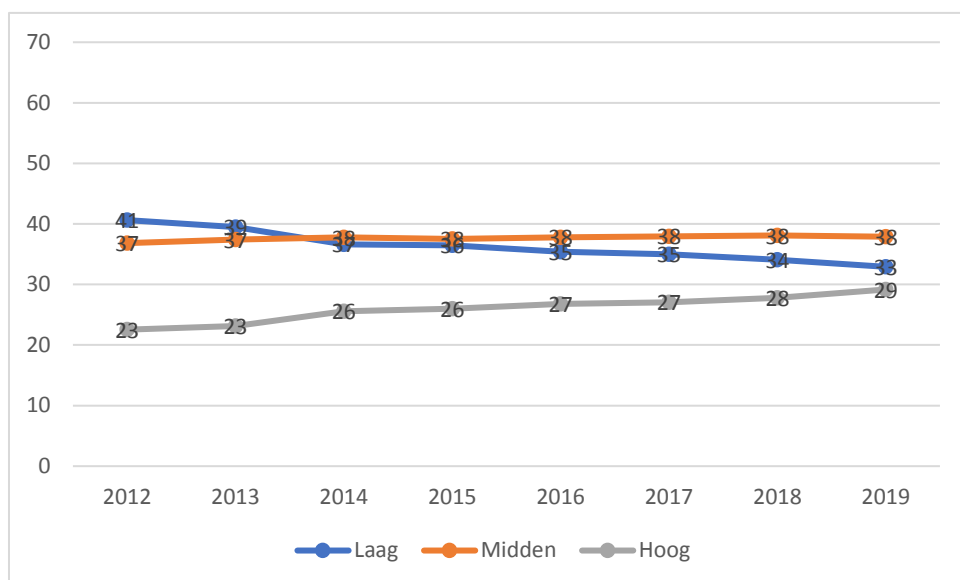
Figuur 5.1 Opleidingssamenstelling van huishoudens in wijken in Rotterdam in 2019 (in %)



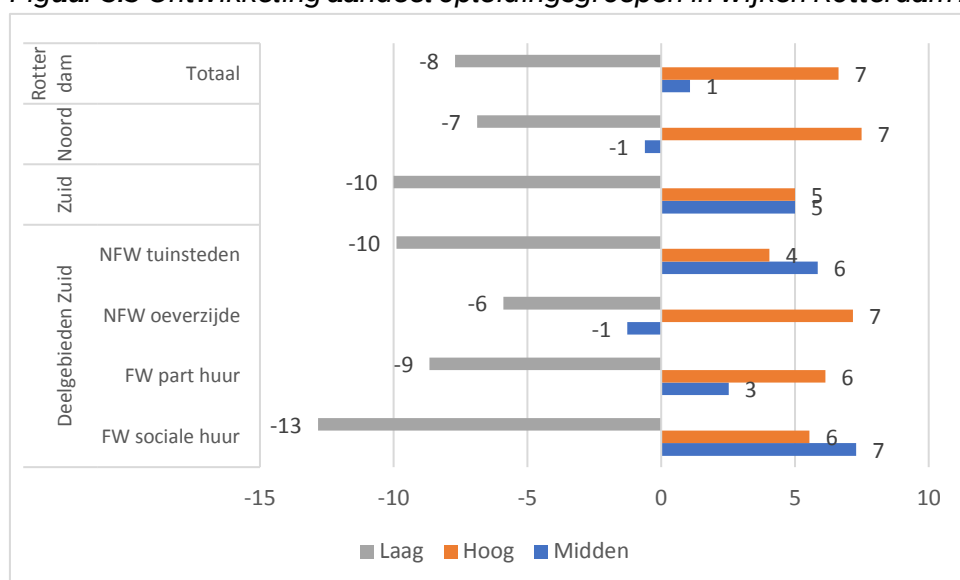
Figuur 5.2 Ontwikkeling opleidingsgroepen in de wijken 2012-2019 (in %)(Focuswijken sociale huur, Focuswijken particuliere huur, niet-Focuswijken oeverzijde, niet-Focuswijken tuinsteden, Overig Rotterdam en Rotterdam)







Figuur 5.3 Ontwikkeling aandeel opleidingsgroepen in wijken Rotterdam 2012-2019 (in %-punt)

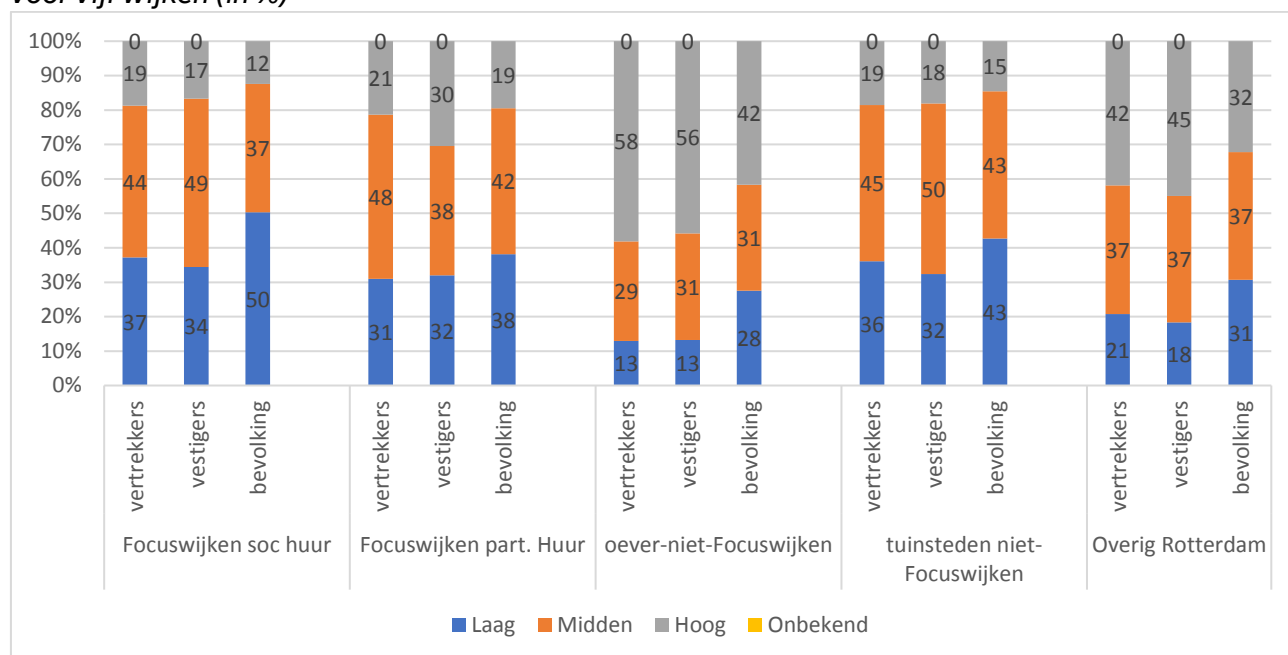


5.2 Samenstelling verhuiscategorieën 2018

Welke opleidingsgroepen komen en gaan in de wijken in 2018? De samenstelling van de verhuiscategorieën verschilt per buurttype (figuur 5.4). Zo zien we in de Focuswijken met sociale huur dat de laag- en hoogopgeleiden relatief vaak vertrekken (hoger aandeel onder vertrekkers dan vestigers) en de middelbaaropgeleiden zich hier vestigen (meer vestiging dan vertrek). De Focuswijken met veel particuliere huur kennen het spiegelbeeld: vertrek van de middelbaaropgeleiden en vestiging van de laag- en hoogopgeleiden.

In vergelijking met de aanwezige bevolking vestigen (en vertrekken) meer hoogopgeleiden in alle wijken en minder lager opgeleiden. Bij de middelbaaropgeleiden verschilt het beeld tussen de wijken.

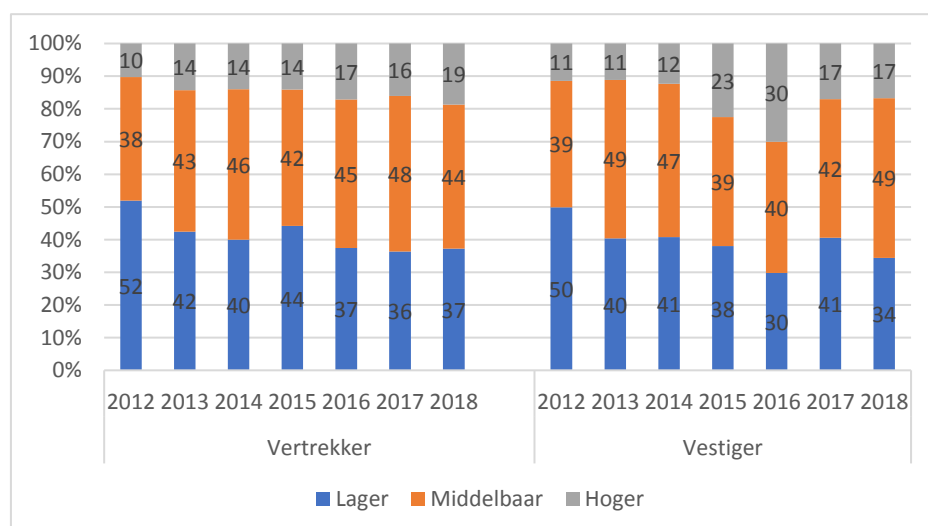
Figuur 5.4 Opleidingssamenstelling vertrekkers en vestigers (2018) afgezet tegen bevolking 2018 voor vijf wijken (in %)

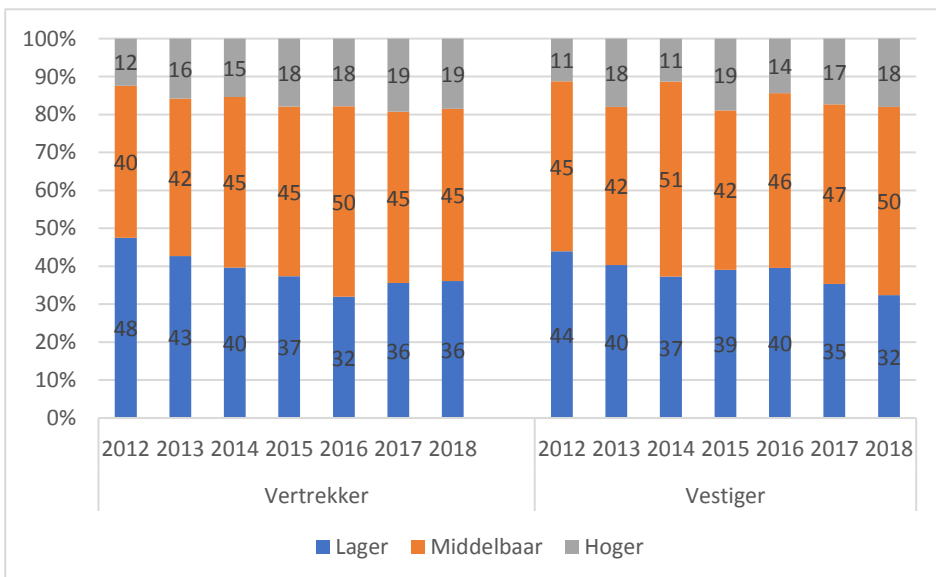
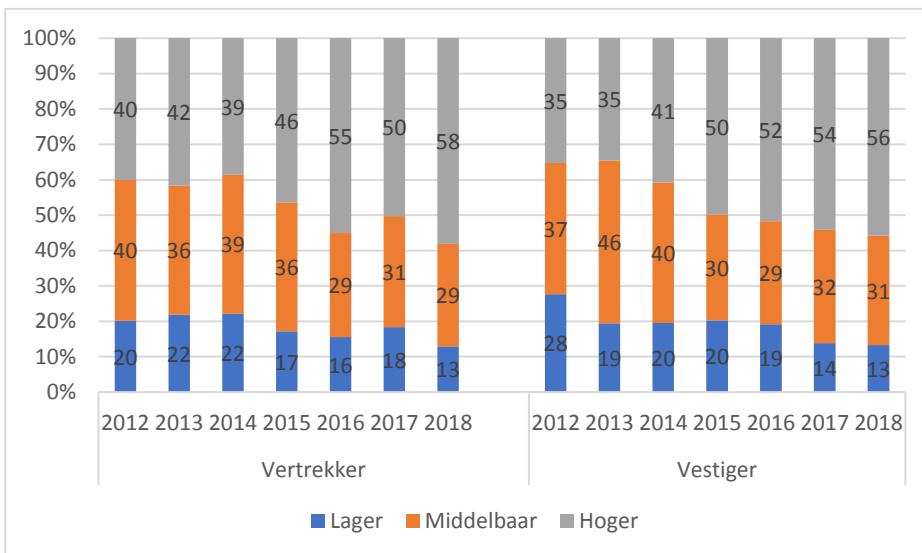
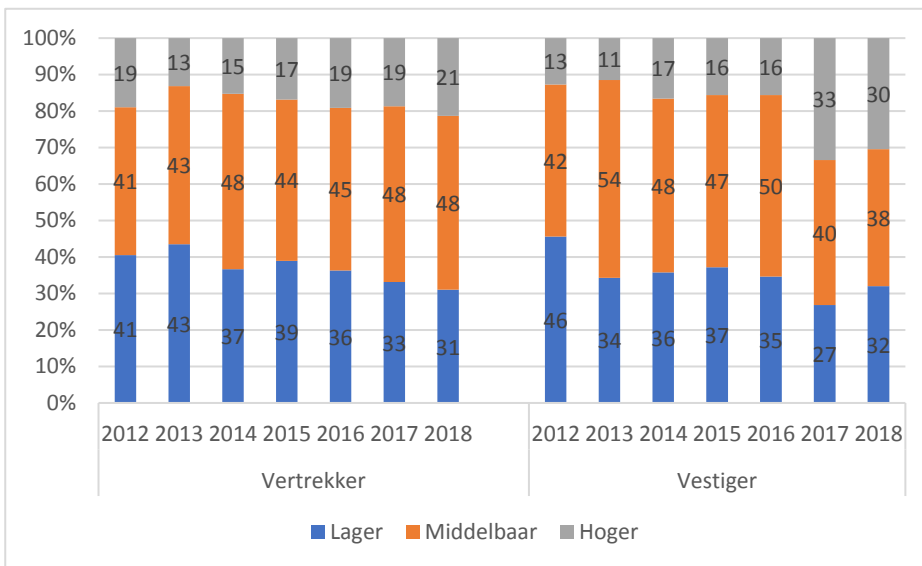


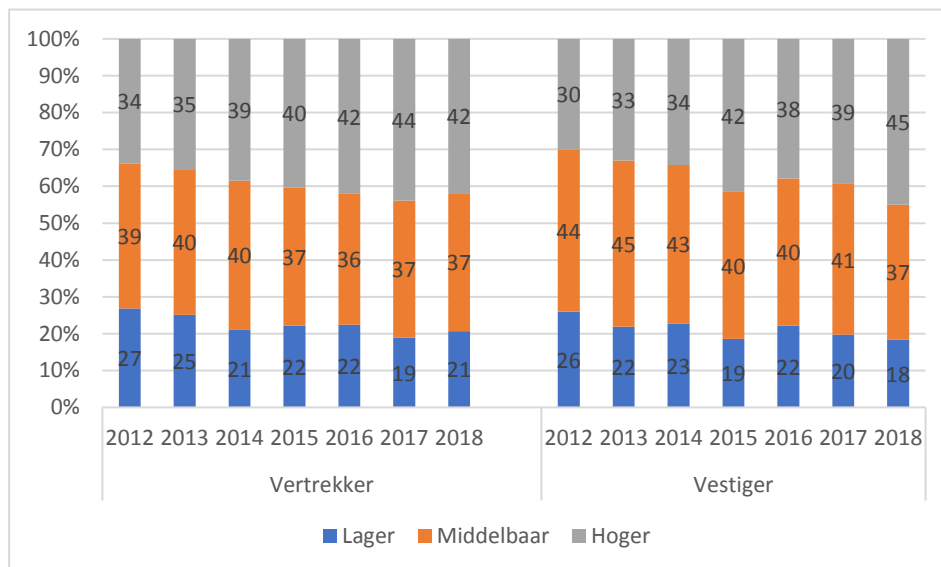
5.3 Ontwikkeling samenstelling verhuiscategorieën 2012-2018

Door de tijd heen vertrekken de laagopgeleiden minder vaak uit alle gebieden terwijl hoogopgeleiden een toenemend vertrek kennen (figuur 5.5). Bij de vestigers neemt het aandeel laagopgeleiden door de tijd heen af en het aandeel hoogopgeleiden toe.

Figuur 5.5 Ontwikkeling van de opleidingssamenstelling van verhuiscategorieën Focuswijken met vooral sociale huur (eerste figuur), Focuswijken met vooral particuliere huur (tweede figuur), niet-Focuswijken oeverzijde (derde figuur), niet-Focuswijken tuinsteden (vierde figuur) en overig Rotterdam (vijfde figuur) 2012-2018 (in % van de verhuiscategorieën) (exclusief groep onbekend)







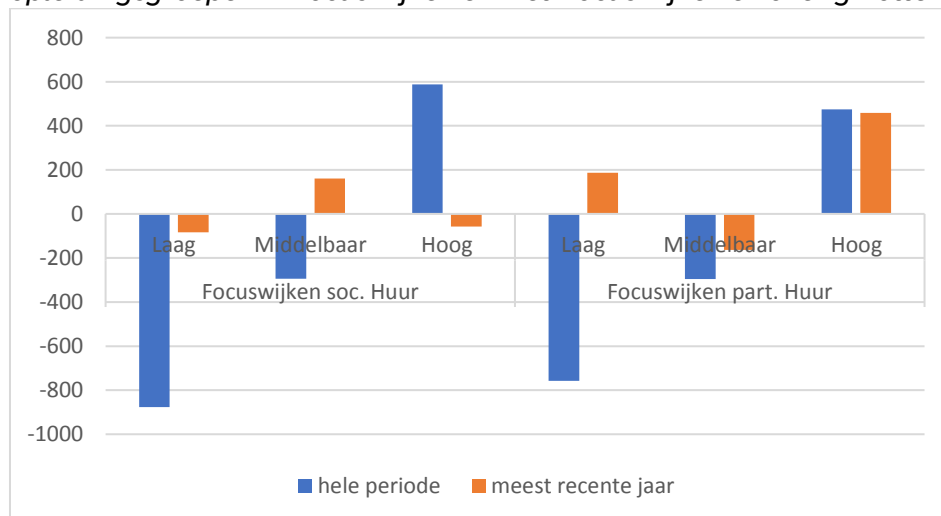
5.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2018

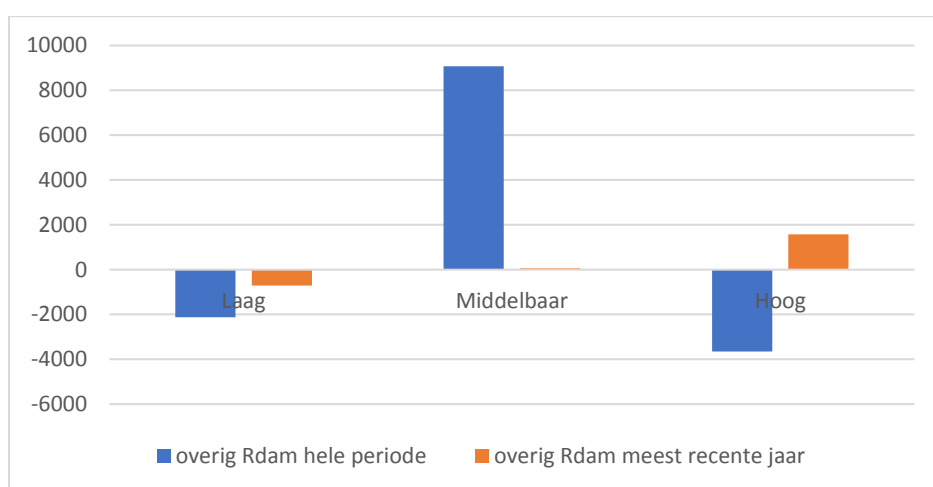
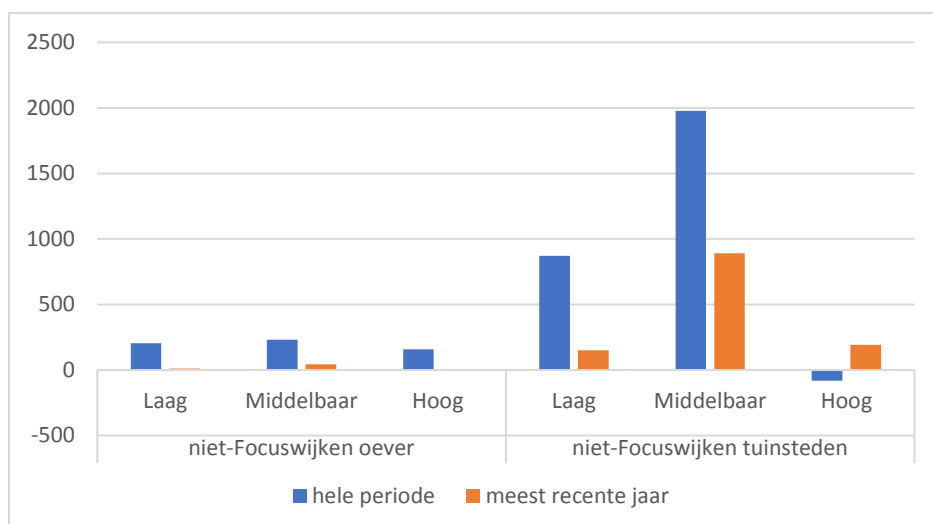
Het verhuissaldo geeft inzicht in hoe groot, per saldo, de opleidingsgroepen veranderen in een wijk als gevolg van verhuizingen. Een positief saldo betekent dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn (een negatief saldo betekent meer vertrekkers dan vestigers).

In figuur 5.6a is het absolute verhuissaldo weergegeven voor de periode 2012-2018 en afzonderlijk voor het jaar 2018 en in figuur 5.6b is het relatieve verhuissaldo voor de hele periode weergegeven (als aandeel van alle huishoudens in 2012).

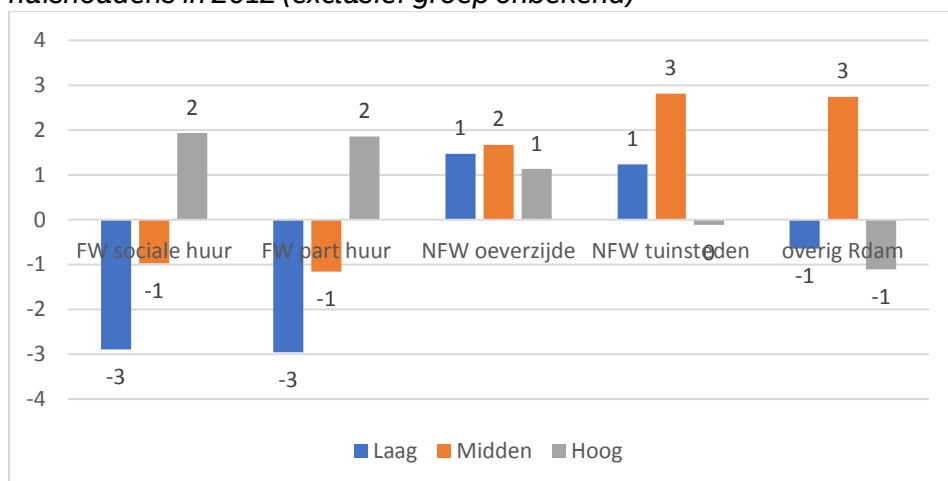
In de Focuswijken vertrekken in de periode 2012-2019 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigen zich de groep hoogopgeleiden, maar dat beeld zien we niet terug in het meest recente jaar (figuur 5.6a en 5.6b). In de niet-Focuswijken is het beeld anders omdat hier de laag- en middelbaar opgeleiden zich vestigen (en in de oeverzijde wijken ook de groep hoogopgeleiden) en hier komt het beeld van het meest recente jaar wel overeen met die van de hele periode. In Overig Rotterdam vertrekken de laag- en hoogopgeleiden en vestigt per saldo de groep middelbaar opgeleiden.

Figuur 5.6a Absoluut verhuissaldo 2012-2017 en van het meest recente jaar (2018) van opleidingsgroepen in Focuswijken en niet-Focuswijken en overig Rotterdam





Figuur 5.6b Verhuissaldo 2012-2019 per opleidingsgroep in de wijken als aandeel van alle huishoudens in 2012 (exclusief groep onbekend)

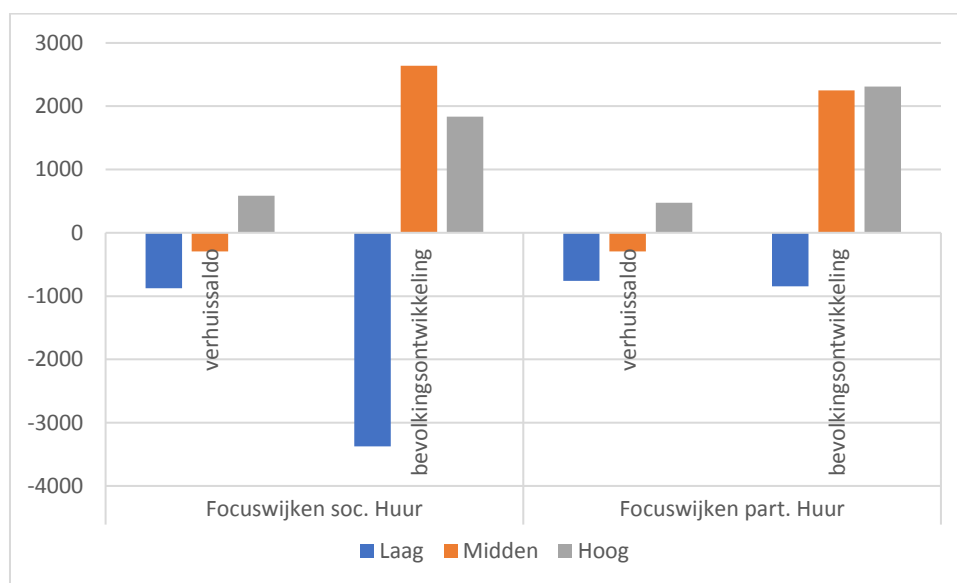


Leeswijzer: de laagopgeleiden kennen in de Focuswijken met veel sociale huur een relatief verhuissaldo van -3% en dat betekent een vertrek van deze groep uit deze wijken als gevolg van verhuizingen (-3%= negatief verhuissaldo van -880 tussen 2012-2019 gedeeld door het aantal personen behorende tot de totale potentiële beroepsbevolking 30.350 in deze wijken in 2012).

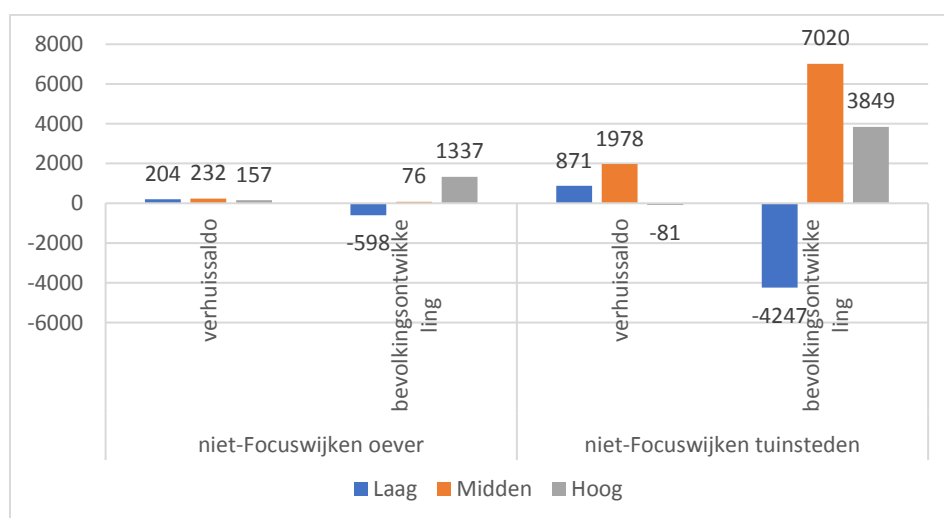
5.5 Het gecombineerde beeld van verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling van de opleidingsgroepen

Een opleidingsgroep kan en een netto vertrek uit een gebied kennen en tegelijkertijd een toename in de bevolking zien tussen 2012-2019. Zo kent de groep middelbaaropgeleiden een netto vertrek uit de Focuswijken maar is de omvang van deze groep in de bevolking wel toegenomen (figuur 5.7). Dit kan mogelijk het gevolg zijn van het behalen van een hoger opleidingsniveau onder de zittende bevolking. Voor de groep laagopgeleiden en hoogopgeleiden in de Focuswijken geldt dat het verhuissaldo en de bevolkingsontwikkeling wel dezelfde richting op wijzen (negatief verhuissaldo en bevolkingsafname van de laagopgeleiden en een positief verhuissaldo en bevolkingstoename van de hoogopgeleiden)(figuur 5.7). De ontwikkeling van de niet-Focuswijken en overig Rotterdam staan in figuur 5.8 en figuur 5.9 weergegeven.

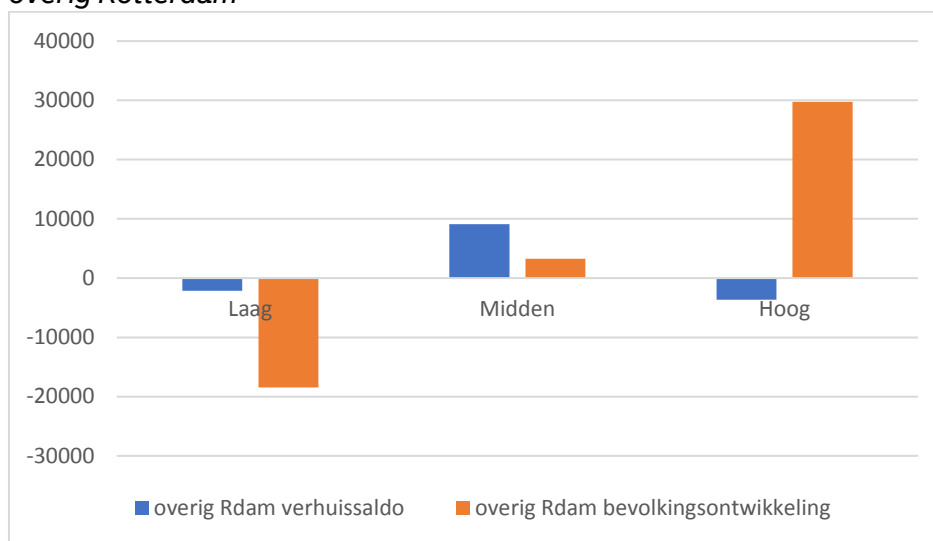
Figuur 5.7 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling 2012-2019 naar drie opleidingsgroepen in de Focuswijken



Figuur 5.8 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling naar drie opleidingsgroepen in de niet-Focuswijken



Figuur 5.9 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling naar drie opleidingsgroepen in overig Rotterdam



Kennis voor een sterk Rotterdams beleid

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 bevolkingontwikkelingen en wijkveranderingen.

Rotterdam.nl



Gemeente Rotterdam