

Stijging, verhuizingen en nieuwbouw op Zuid

Monitor wonen 2022



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.

Auteurs



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

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 17 oktober 2022
Projectnummer: 8106
Vragen: onderzoek@rotterdam.nl
Meer informatie: onderzoek010.nl
Afbeeldingen: Iris van den Broek, B. Ploeg



**Gemeente
Rotterdam**

Samenvatting

Inleiding

Het doel van het onderzoek is om via een jaarlijkse monitor een update te geven over bevolkingsontwikkelingen op Zuid en de samenstelling van verhuiscategorieën van en naar Rotterdam Zuid. We benaderen dit vanuit drie verschillende invalshoeken:

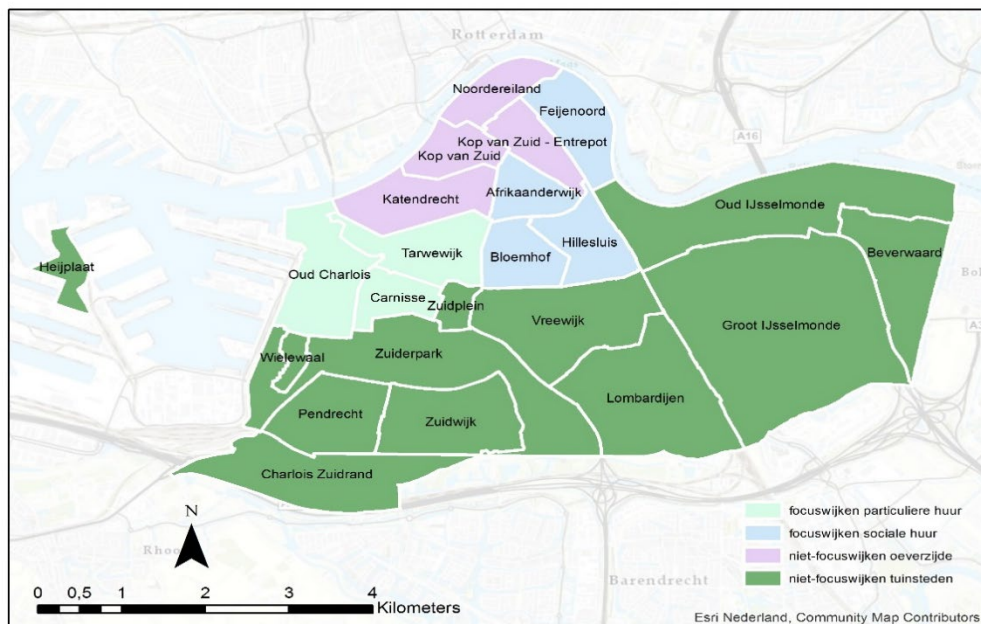
- hoe groot is de groep sociale stijgers op Zuid en waar verhuizen ze naar toe?
- hoe verandert de bevolking op Zuid en hoe zien de verhuisstromen eruit?

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

Voor inzicht in de ontwikkelingen maken we onderscheid naar vier verschillende buurttypen (zie kaart hieronder)

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

Figuur 1 Overzicht vier buurttypen op Rotterdam Zuid



Voor een groot deel van de uitkomsten geldt, 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.

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.

Omvang cohort sociale stijgers en hun verhuisgedrag (aangevuld met cohort 2016-2020)

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 bijna een op de drie bewoners een zogenaamde stijger en dit aandeel ligt daarmee iets hoger dan op Noord (30%). Binnen Zuid is het stijgersaandeel hoger in de focuswijken dan de niet-Focuswijken.
- Vergeleken met de twee eerdere cohorten is de omvang van het aandeel stijgers in 2016-2020 overal hoger en is sterker toegenomen op Zuid dan op Noord.
- De *inkomenspositie* van stijgers is lager in de focuswijken en tuinsteden dan in Noord en aan het eind van de periode 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 2016-2020 en welk deel blijft op Zuid wonen?

- Stijgers, en daarbinnen de groep met de hoogste stijging, verhuizen vaker dan de groepen die niet zijn gestegen. Verhuismobiliteit van stijgers op Noord is hoger dan die van stijgers op Zuid. Binnen Zuid is de mobiliteit van stijgers in de particuliere huurwijken en oeverzijde wijken hoger dan in de sociale huurwijken en de tuinsteden.
- Het meest recente cohort stijgers op Zuid verhuist minder vaak (49%) dan het cohort 2012-2016 (52%). In Zuid zien we de

daling in verhuismobiliteit het sterkst terug in de sociale huurwijken (-7%-punt).

Een daling van verhuismobiliteit kan zich voordoen als de bewonerstevredenheid toeneemt, maar ook wanneer het aanbod van geschikte woningen op de woningmarkt afneemt. De tweede interpretatie is het meest waarschijnlijk, gezien de signalen over toegenomen krapte op de woningmarkt in de periode 2016-2020.

Welke bestemming hebben de stijgers die verhuizen vanaf Zuid?

- Als een belangrijk deel van de stijgersgroep verhuist naar gebieden buiten Zuid is dat ongunstig voor de beleidsdoelstellingen van NPRZ (zoals het bereiken van G4-inkomensniveau). Uit de analyses blijken stijgers (cohort 2016-2020) vanuit de focuswijken, de groep met de minst sterke inkomenspositie, meer voor Zuid behouden te blijven (48%) dan stijgers uit de niet-focuswijken. Stijgers vanuit sociale huurwijken het meest, de stijgers vanaf de oeverzijde (groep met sterkste inkomenspositie) het minst. Vanuit Noord verhuizen stijgers maar in heel beperkte mate naar Zuid (9%).
- De verhuisbestemming van stijgerscohorten verandert. Het aandeel stijgers dat bij een verhuizing Rotterdam verlaat is nu hoger dan in eerdere cohorten, en dit geldt in sterkere mate voor stijgers vanaf Zuid dan Noord.

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

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 2020? En welke inkomensgroepen en opleidingsgroepen komen en gaan op Zuid?

Ontwikkeling inkomensgroepen en verhuizingen

- De trend van een afnemend aandeel lage inkomens zet zich door in Rotterdam en midden- en hoge inkomensgroepen groeien. Op Zuid, en dit geldt voor focuswijken en niet-focuswijken, is de afname van het aandeel lage inkomensgroepen (in %-punten) iets groter dan op Noord en neemt de groep middeninkomens ook iets meer toe. Ondanks het afgenomen verschil blijft de sociaaleconomische achterstand van Zuid op Noord aanzienlijk: het aandeel lage inkomens ligt er in 2020 11 %-punt hoger. Binnen Zuid vallen de oeverzijde wijken op doordat de groep hoge inkomens groter en de groep lage inkomens kleiner is dan op Noord.
- Deze ontwikkeling lijkt op gespannen voet te staan met het beeld bij de verhuizingen: we zien namelijk een positief verhuissaldo (meer vestigers dan vertrekkers) in de wijken van lage inkomens en een afname van hoge inkomens door verhuizingen. Deze netto instroom van lage inkomens en uitstroom van hoge inkomens kan somber klinken, maar veel huishoudens die met een laag inkomens instromen zijn dezelfde huishoudens die later op een hoger inkomensniveau uitstromen (het zogenaamde roltrapmechanisme). Tijdens hun verblijf maken ze een inkomensgroei door, bijvoorbeeld doordat ze zijn gaan samenwonen (huishoudenstransitie) of door een groei van hun salaris (sociale stijging).
- We zien dit roltrapmechanisme terug in de verschillende gebieden: de totale groep midden- en hoge inkomens is

tussen 2012-2019 gestegen en de achterliggende oorzaken hiervan (verhuizingen enerzijds en overige ontwikkelingen van de zittende bevolking anderzijds) verschillen. 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 overig Rotterdam dragen verhuizingen en 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) en in de oeverzijde wijken dragen zowel verhuizingen als de andere ontwikkelingen bij aan de groei van de midden- en hoge inkomens.

Ontwikkeling opleidingsgroepen en verhuizingen

- 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 (-8%-punt). De afname is het sterkst in de sociale huurwijken (-13%-punt).
- In de Focuswijken vertrekken in de periode 2012-2019 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigen zich hoogopgeleiden, maar dat beeld zien we niet 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 2012-2020. Zo kent de groep middelbaaropgeleiden een netto vertrek uit de Focuswijken maar is de omvang van deze groep in de bevolking wel toegenomen. Dit kan het gevolg zijn van het behalen

van een hoger opleidingsniveau onder de zittende bevolking.

(Ver) Nieuwbouw op Zuid

Hierboven hebben we gekeken naar alle verhuistromen van en naar woningen op Zuid. In dit deel hieronder richten we ons enkel op de vestigers in (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid en dus niet op vertrekkers en ook de bestaande woningvoorraad wordt hier buiten beschouwing gelaten.

(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 wijktypen

- In de meest recente onderzoeksperiode (2021) zijn gerenoveerde woningen beschikbaar gekomen in twee van de vier buurttypen: in de particuliere huurwijken en in de tuinsteden. Het aantal gerenoveerde woningen is veel beperkter dan het aantal nieuwbouwwoningen.
- De nieuwbouwwoningen zijn in 2021 vaak opgeleverd in de oeverzijde wijken (70% van alle nieuwbouw), met veel nieuwbouwappartementen in Katendrecht. Verder is 19% van de nieuwbouw

gerealiseerd in de sociale huurwijken en 11% in de tuinsteden.

Zuiderlingen komen in meerderheid van de projecten te wonen, maar niet in de omvangrijke nieuwbouw in oeverzijde wijken

- In alle projecten komt een meerderheid van de nieuwe bewoners uit Zuid (varierend van 53% tot 77%), maar niet in de nieuwbouw in de oeverzijde wijken: daar is dit aandeel 30%. Omdat de nieuwbouw in de oeverzijde wijken getalsmatig het grootst is, komt in alle projecten op Zuid gezamenlijk 39% van de nieuwe bewoners vanaf Zuid.
- In veel van de in 2021 opgeleverde (ver)nieuwbouw zijn Zuiderlingen komen wonen. Daarbij lijkt het erop, dat de nieuwe bewoners van nieuwbouwprojecten gemiddeld genomen nog wat "langer in Zuid geworteld zijn" dan de nieuwe bewoners van renovatieprojecten (% lange woonduur op Zuid resp. 60%, 40%).
- Trekt nieuwbouw in 2021 minder Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt nieuwbouw meer Rotterdammers aan dan de bestaande bouw. Ten tweede zijn dit zowel meer bewoners van Noord als van Zuid. Vooral de nieuwbouw in de tuinsteden ziet in 2021 relatief veel Zuiderlingen vestigen: 67% komt vanaf Zuid en in de bestaande voorraad is dit aandeel vestigers veel lager (41%). In de sociale huurwijken is 53% van de vestigers in nieuwbouw vanaf Zuid; in de bestaande voorraad komt 37% vanaf Zuid. Nieuwbouwbewoners in de oeverzijde wijken lijken het meest op vestigers in bestaande bouw, en dat komt omdat nieuwbouwbewoners in dit gebied een groot percentage van de hele groep verhuizers betreft (van alle vestigers is namelijk bijna een kwart in nieuwbouw komen wonen, in andere gebieden is dit aandeel minder dan 5%).

- Komen er vergeleken met eerdere perioden nu meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel ligt dit aandeel in 2021 beduidend lager (39% in nieuwbouw) dan in eerdere jaren (rond de 58%). Dat klinkt, met het oog op het behouden van Zuiderlingen ongunstig. Het is wel belangrijk om hier te vermelden dat de samenstelling van de (ver)nieuwbouwprojecten (naar woningtype, woningbezit en locatie) per periode sterk verschilt. Zo bestaat in 2021 relatief veel nieuwbouw uit duurdere appartementen op Katendrecht (oeverzijde-wijken); in andere jaren was de nieuwbouw in andere gebieden geconcentreerd en had het andere kenmerken dan in 2021 (in 2019/2020 was alle nieuwbouw in de tuinsteden en in periode 2014/2018 was de helft in tuinsteden, een kwart in oeverzijde wijken en 18% in de sociale huurwijken).
- Als we binnen Zuid onderscheid maken naar verschillende wijktypen dan is het beeld van de ontwikkeling van het aandeel Zuiderlingen in de nieuwbouw anders.
In de tuinsteden is dit aandeel in 2021 weer op het niveau van 2014-2018 en in de oeverzijde is er een kleine toename (+4%-punt). In de sociale huurwijken zien we wel een duidelijke afname van Zuiderlingen (71% in 2014/2018, in 2021: 53%). Maar ook hier zal de samenstelling van de projecten naar type, bezit en prijssegment een rol spelen.

(Ver)nieuwbouw trekt hoogopgeleide bewoners met een relatief hoog inkomensniveau

- Qua opleiding komen in de nieuwbouw in 2021 relatief vaak hoogopgeleide

bewoners terecht, en beduidend vaker dan in de jaren ervoor. Vooral nieuwbouw in de tuinsteden trekt veel laagopgeleiden. Nieuwbouw in de oeverzijde wijken en ook de sociale huurwijken, bedient relatief vaak hoog opgeleiden.

- De (ver)nieuwbouw trekt, vergeleken met de wijkbevolking veel meer midden- en hoge inkomensgroepen aan. Vergeleken met eerdere perioden ligt het aandeel hoge inkomens hoger (en dat komt zoals eerder opgemerkt door type projecten die gerealiseerd zijn).
- Per wijktype verschilt het inkomensprofiel van de vestigers: de oeverzijde wijken trekken veel meer hoge inkomens dan de sociale huurwijken en de tuinsteden. De inkomenssamenstelling in pas gerenoveerde woningen is, evenals in eerdere jaren, anders dan onder de huishoudens in opgeleverde nieuwbouwwoningen: in de renovatieprojecten komen meer lage- en middeninkomens te wonen. Daarbij geldt dat in 2021 het aandeel middeninkomens is toegenomen. Qua omvang zijn de renovatieprojecten echter niet voldoende groot om een grote impact op de totale bevolkingssamenstelling te hebben.
- Zoals we in deel 1 van dit onderzoek hebben gezien hebben naar sociale stijging van het cohort 2016-2020 kijken we bij de nieuwbouw ook naar stijging. Het perspectief hier is wel anders want we kijken naar de woonlocatie in 2021 en dan alleen voor (ver)nieuwbouwprojecten. Veel vestigers kennen sociale stijging en bij nieuwbouw ligt dit het hoogst. Opmerkelijk is dat de projecten door de tijd heen meer stijgers kennen: van 38% in de periode 2014/2018 naar 58% in 2021.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	9
2 Sociale stijgers op Zuid	10
2.1 Omvang sociale stijgers op Zuid	10
2.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de Focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen	11
2.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen	13
2.4 Verhuisbestemming van stijgers verandert	15
3 Bevolkingssamentelling en verhuizingen naar inkomen	17
3.1 Inkomenssamenstelling van de wijken	17
3.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2019	20
3.3 Samenstelling verhuiscgroepen 2012-2019	21
3.4 Absolute verhuissaldo	24
3.5 Relatieve verhuissaldo	25
3.6 Gebieden en hun roltrapfunctie	26
4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding	27
4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken	27
4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2019	30
4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuiscgroepen 2012-2019	31
4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2018	33
4.3 Het gecombineerde beeld van verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling van de opleidingsgroepen	34
5 Bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten op Zuid	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Vorige woonlocatie van de eerste bewoners was vooral Rotterdam Zuid	37
5.3 Inkomensniveau van de nieuwe bewoners van de (ver)nieuwbouwprojecten is beduidend hoger dan dat van de wijkbevolking	38
5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid	39
5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners	41



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

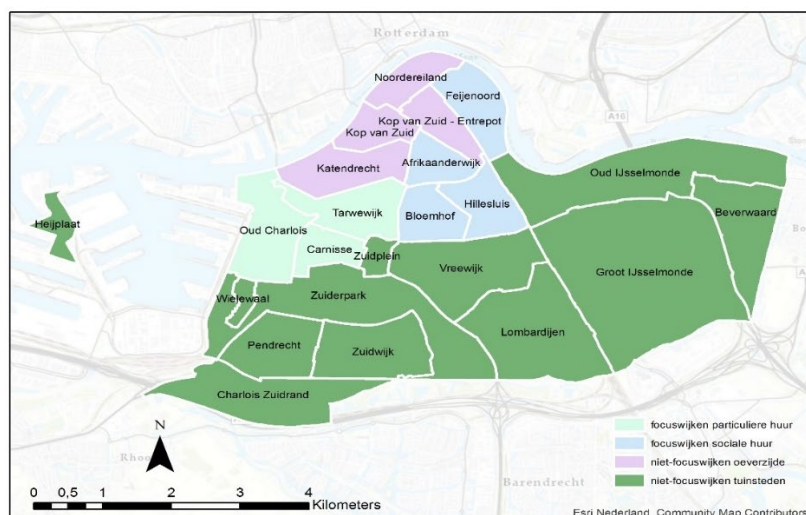
stijgers. Tegelijkertijd is het beeld van de bevolkingsontwikkeling dat deze op Zuid maar langzaam verandert. De mogelijkheden om vanuit het woondomein te sleutelen aan de vestiging en vertrek van mensen zijn beperkt tot nieuwbouw en flankerend beleid (verbetering buitenruimte en veiligheid, woonruimtebemiddeling,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

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

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

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

Figuur 1.1 Overzicht vier buurttypen op Rotterdam Zuid



2 Sociale stijgers op Zuid

2.1 Omvang sociale stijgers op Zuid

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

Sociale stijging (gebaseerd op relatieve persoonlijke inkomensverandering) komt in de periode 2016-2020 voor bij 32% van de bewoners op Zuid en is daarmee gelijk aan de rest van Rotterdam (tabel 2.1).

In de niet-Focuswijken op Zuid blijft het aandeel stijgers, vergeleken met de focuswijken, iets achter (respectievelijk 30% en 34%). In de oeverzijde wijken is het aandeel met 29% het laagst.

Het aandeel stijgers laat sinds het cohort 2012-2016 overall een groei zien, het sterkst in de

sociale huurwijken (+8%-punt) en het minst in de oeverzijde wijken (+3%-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-percentiën stijging) in de wijken op Zuid, uitgezonderd de sociale huurwijken, iets achter bij de rest van de stad.

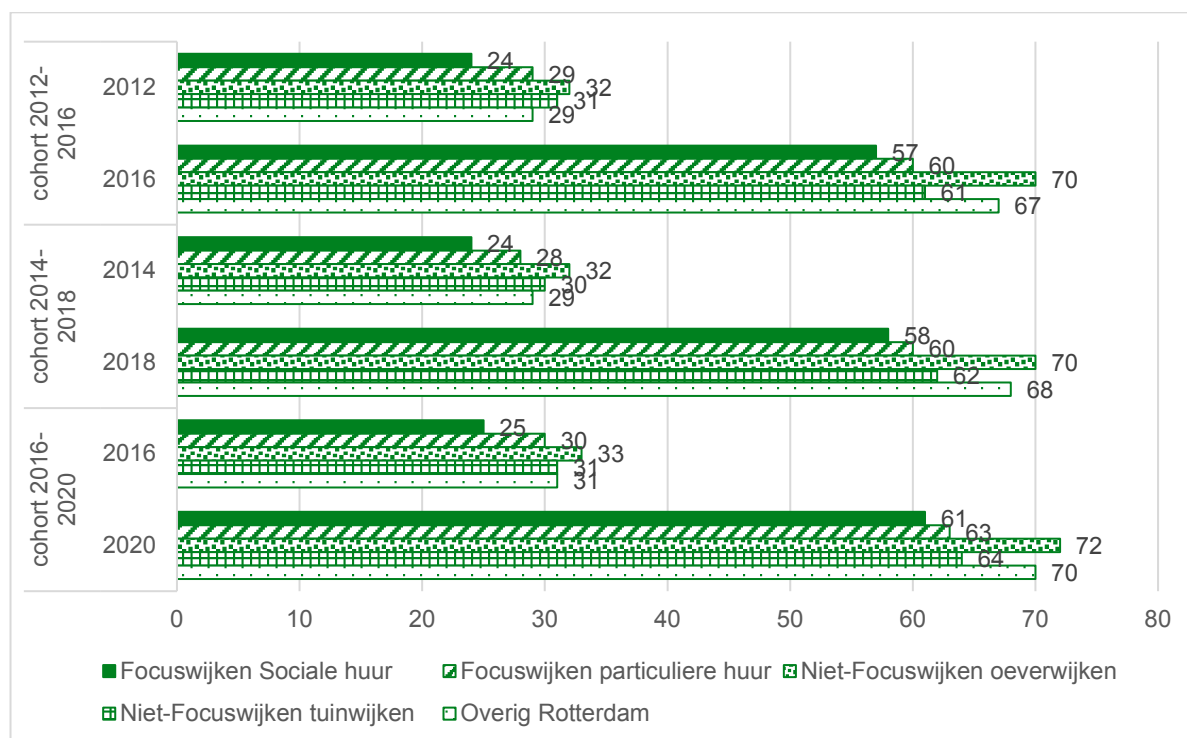
Verder blijken stijgers op Zuid een minder sterke inkomenspositie te hebben dan stijgers op Noord (zowel in 2016 als in 2020) waarbij de oeverwijken de uitzondering vormen. Zij hebben de sterkste uitgangs- en eindpositie en zien de sterkste toename in procentiën (figuur 2.1). Dit patroon is daarmee vergelijkbaar met het patroon van het vorige cohorten stijgers (2012-2016 en 2014-2018).

Tabel 2.1 Maatschappelijke stijging (verandering inkomen) in vier wijken typen in Rotterdam 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			12-16	14-18	16-20		
Daling	17	16	13		-3	16	15	14		-1
Stabiel	57	52	53		1	57	54	52		-2
Stijging	26	31	34		3	27	31	34		3
w.v. 10-20	12	12	13		1	12	13	14		1
w.v. 20-30	6	7	8		1	6	7	7		0
w.v. stijging 30	9	12	14		2	8	11	12		1
N	15.240	15.070	15244			15.490	15.420	15933		

	Niet-Focuswijken oeverwijken				Δ (%-punt)	Niet-Focuswijken tuinsteden				Δ (%-punt)	Overig Rotterdam				Δ (%-punt)
	12-16	14-18	16-20			12-16	14-18	16-20			12-16	14-18	16-20		
Daling	14	13	13		0	15	14	12		-2	13	12	11		-1
Stabiel	60	59	58		-1	61	59	58		-1	60	58	57		-1
Stijging	26	28	29		1	23	27	30		3	26	30	32		2
w.v. 10-20	11	12	11		-1	11	12	13		1	11	12	12		0
w.v. 20-30	5	5	6		1	5	6	7		1	5	6	6		0
w.v. stijging 30	10	11	12		1	7	10	11		1	10	12	13		1
N	7.550	7.630	7.922			34.790	34.450	35181			162.380	163.150	165.956		

Figuur 2.1 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), 2014/ 2018 (cohort 2014-2018) en 2016/2020 (cohort 2016-2020) van 20 t/m 49 jarigen (naar woonlocatie aan begin van betreffende periode)



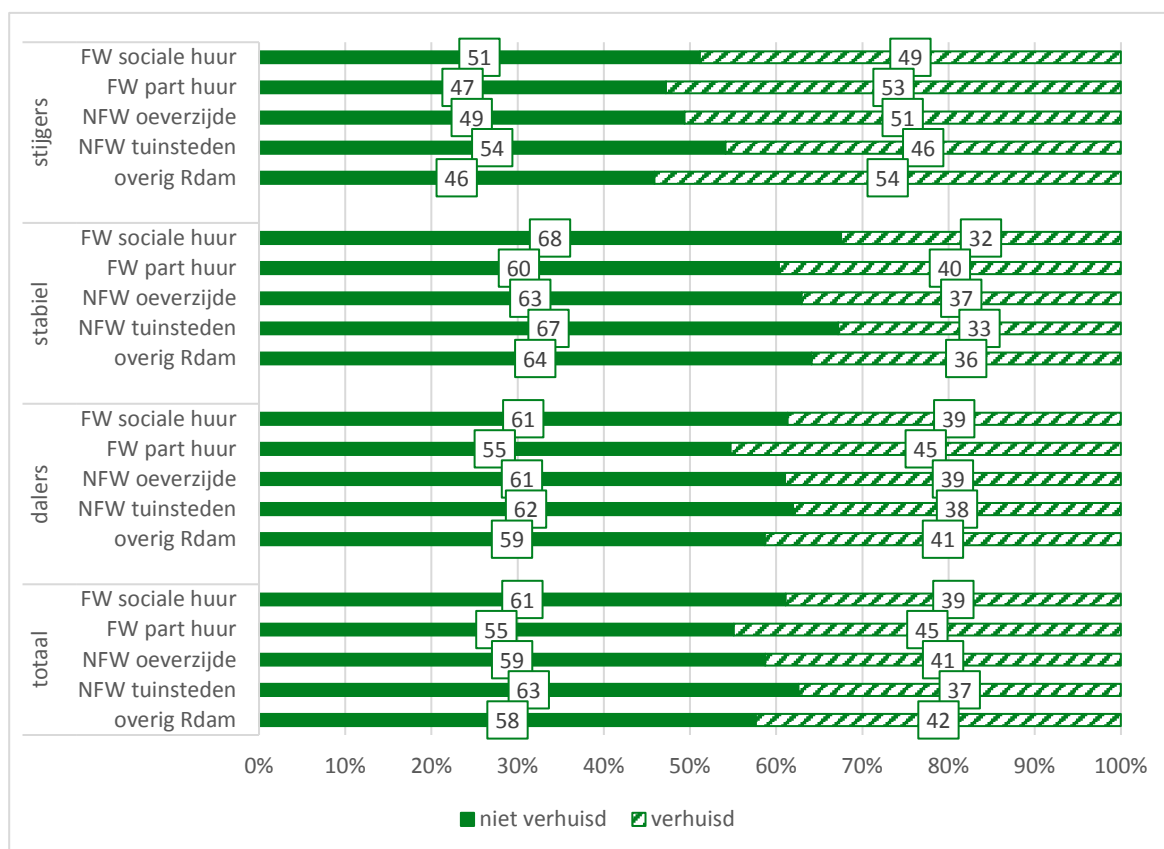
2.2 Verhuisdynamiek van sociale stijgers op Zuid: stijgers in de Focuswijken in NPRZ verhuizen vaker dan andere groepen

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

van stijgers in de rest van Rotterdam (figuur 2.2). Binnen Zuid kennen de stijgers in particuliere huurwijken 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.



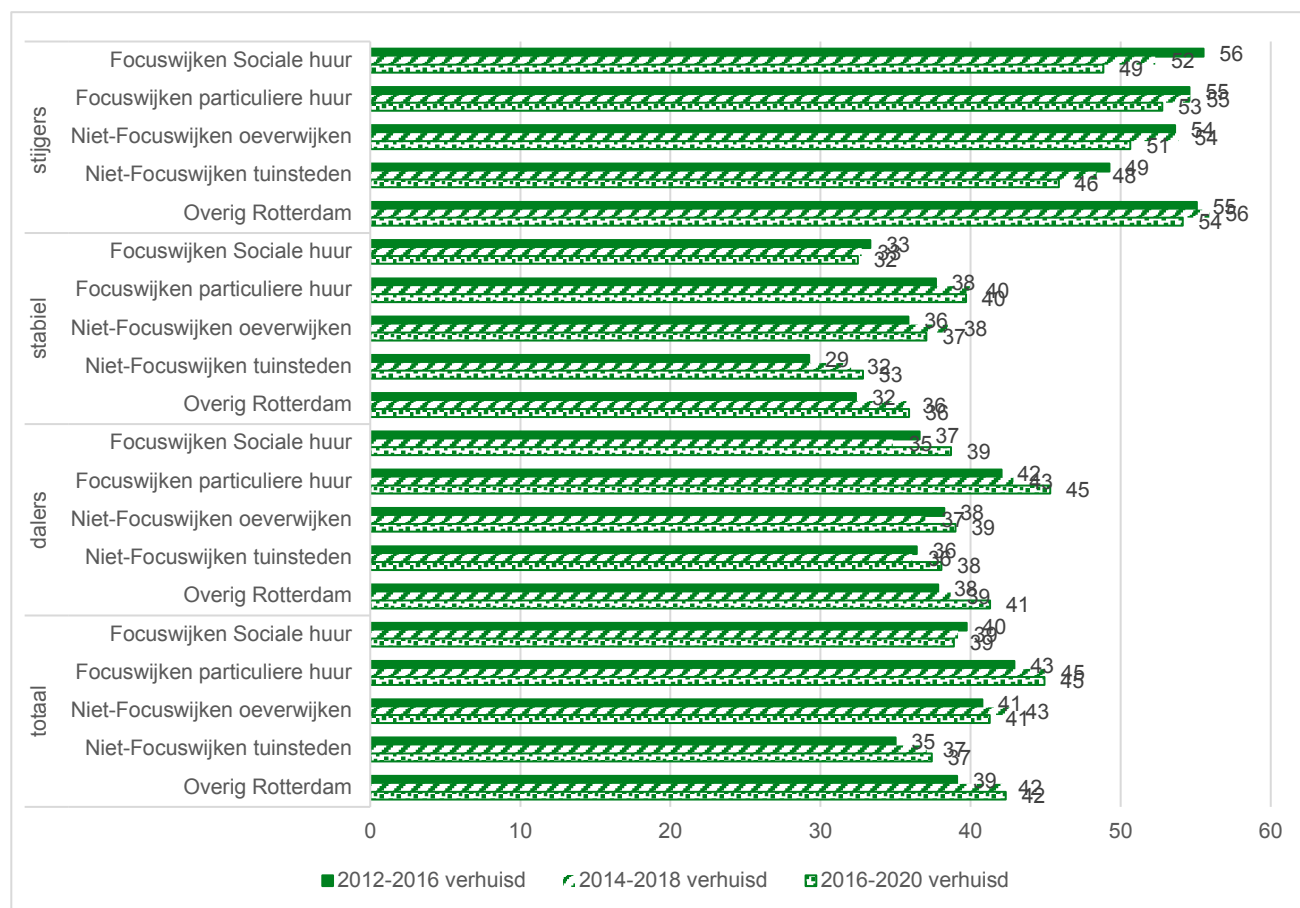
Figuur 2.2 Verhuisdynamiek naar stijpersgroep en herkomst van de verhuizing in vier buurttypen op Zuid en overig Rotterdam 2016-2020 (in %)



In het meest recente cohort is het aandeel stijgers op Zuid dat verhuist lager dan het cohort 2012-2016 (-4%-punt tot 49%)(figuur 2.3). Stijgers in de

sociale huurwijken zien de grootste afname in verhuismobiliteit.

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

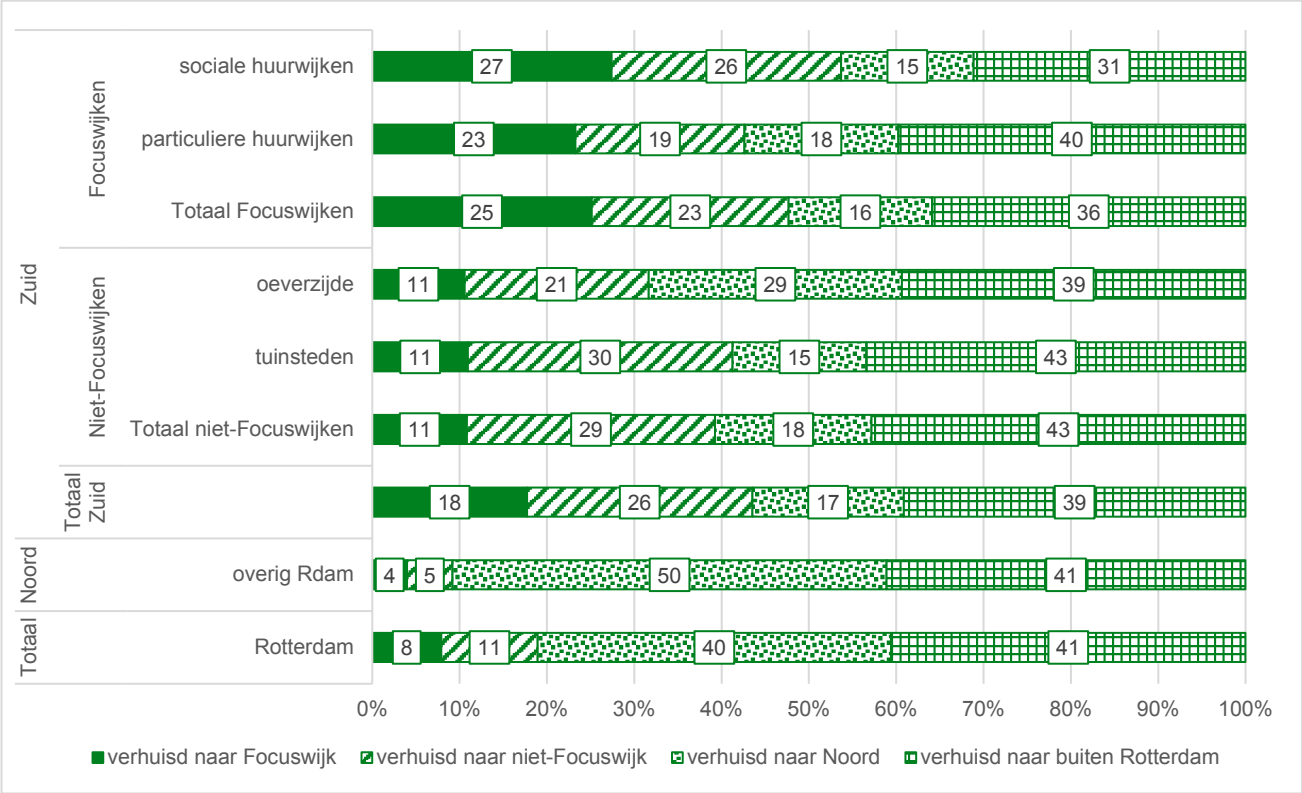


2.3 Meerderheid van de verhuizende stijgers op Zuid blijft op Zuid wonen

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 2016. Stijgers wonende in de focuswijken blijven het

meest voor Zuid (48%) en Rotterdam (64%) behouden, en dit geldt het sterkst voor stijgers vanuit focuswijken met veel sociale huur (54% en 69%). Stijgers vanuit niet-focuswijken blijven èn minder op Zuid (39%) en minder voor Rotterdam behouden (57%) en dit geldt het sterkst voor de oeverwijken waarvan slechts 32% op Zuid blijft (en 61% in Rotterdam blijft)(tabel 2.2a en figuur 2.4). Stijgers vanuit Noord trekken maar in heel beperkte mate naar Zuid (9%).

Figuur 2.4 Bestemming van verhuisde stijgers naar woonlocatie 2016 (links) naar bestemming van verhuizing (woonlocatie 2020) (in % van alle verhuizers per wijktype)



Leeswijzer: van de stijgers die in 2016 in de Focuswijken woonden en in 2020 op een ander adres wonen, is 25% naar een woning in de focuswijken verhuisd, 23% naar een niet-focuswijk op Zuid (48% is dus op Zuid gebleven), 16% is naar Noord verhuisd, en 36% uit Rotterdam.

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

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

Tabel 2.2b. 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 2.2c. 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

2.4 Verhuisbestemming van stijgers verandert

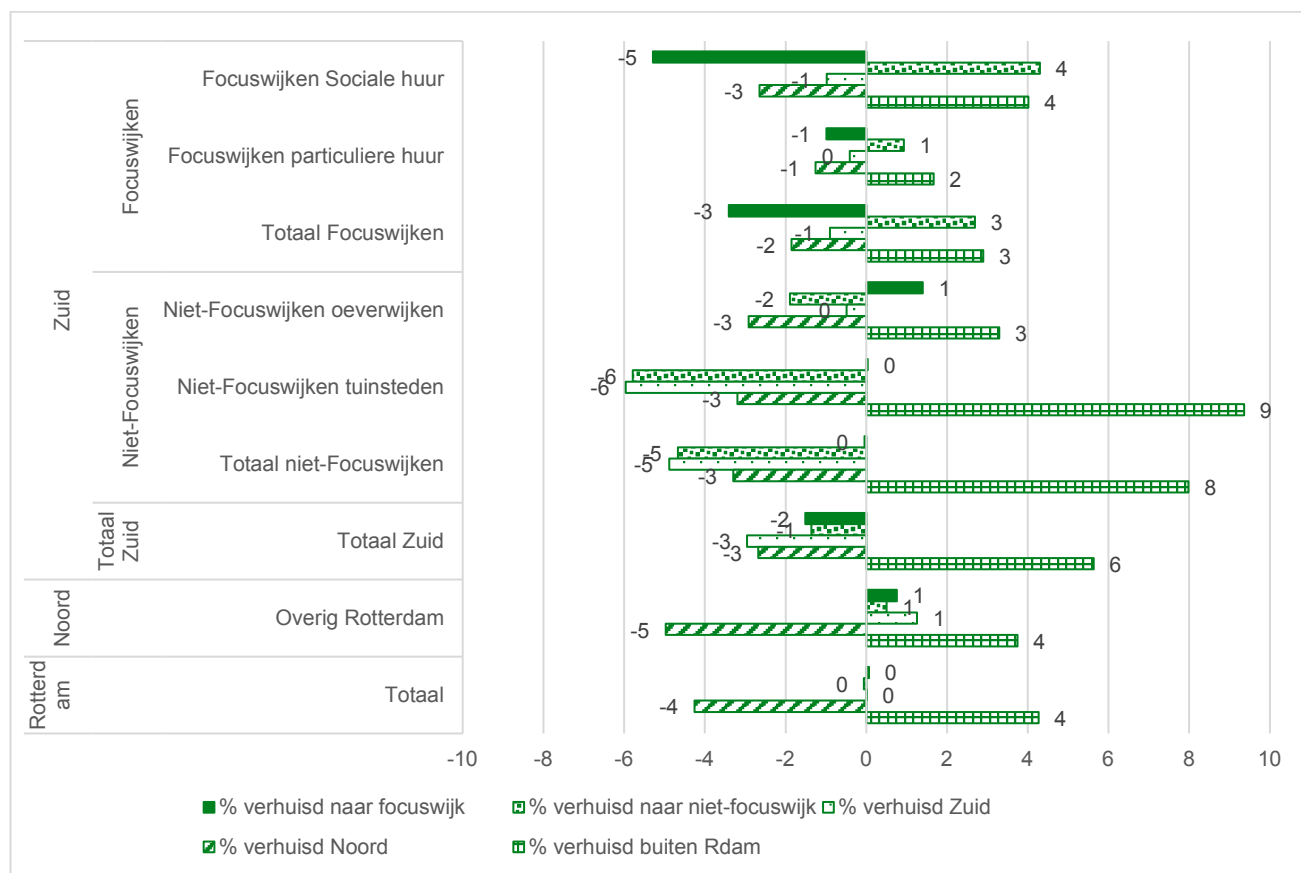
De verhuisbestemming van verhuisde stijgers van het cohort 2016-2020 kent veranderingen vergeleken met het cohort 2012-2014 (tabel 2.2 en figuur 2.5). Het aandeel stijgers dat binnen Zuid verhuist neemt af (-3%-punt) en vooral bij de tuinsteden is deze verandering sterk zichtbaar (-6%-punt).

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

vanuit de sociale huurwijken. De stroom vanaf de niet-focuswijken naar de focuswijken blijft qua aandeel vergelijkbaar maar binnen de niet-focuswijken wordt duidelijk minder verhuisd (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 (+6%-punt) dan op Noord (+4%-punt). Een mogelijke verklaring is dat het binnen Rotterdam minder mogelijk is geworden om een woning te vinden die bij de behoeften aansluit en tevens financieel haalbaar is.

Figuur 2.5 Verandering in bestemming van stijgers die verhuizen naar wijken en herkomstgebied cohort 2016-2020 vergeleken met cohort 2012-2016 (in %-punt)



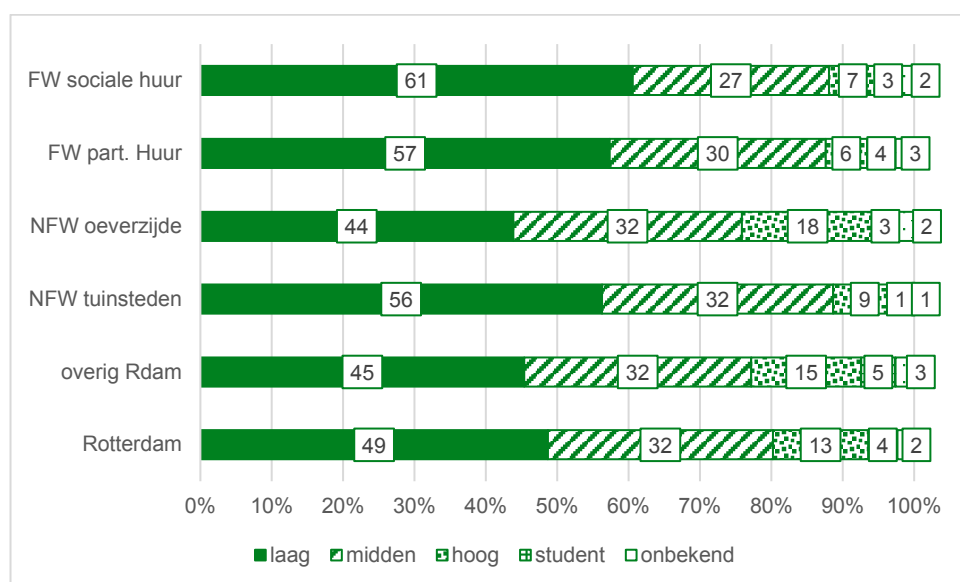
3 Bevolkingssamentelling en verhuizingen naar inkomen

3.1 Inkomenssamenstelling van de wijken

Lage inkomens komen in 2020 (peildatum 1 januari 2020) relatief vaak voor in Zuid (56%) en de midden- en hoge inkomens zijn meer vertegenwoordigd in Noord (47% in Noord, 40% op Zuid)(figuur 3.1). Binnen Zuid valt op dat er een groot verschil bestaat tussen de oeverzijde wijken en de andere wijken. De oeverzijde wijken kennen

een veel kleiner aandeel lage inkomens (44%) en veel meer midden/hoge inkomens (50%) 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 (61%) en dat ligt 4%-punt hoger dan in de Focuswijken met particuliere huur en de tuinsteden in de niet-Focuswijken.

Figuur 3.1 Inkomenssamenstelling van huishoudens in gebieden in Rotterdam in 2020* (in %)



* Voorlopige inkomenscijfers

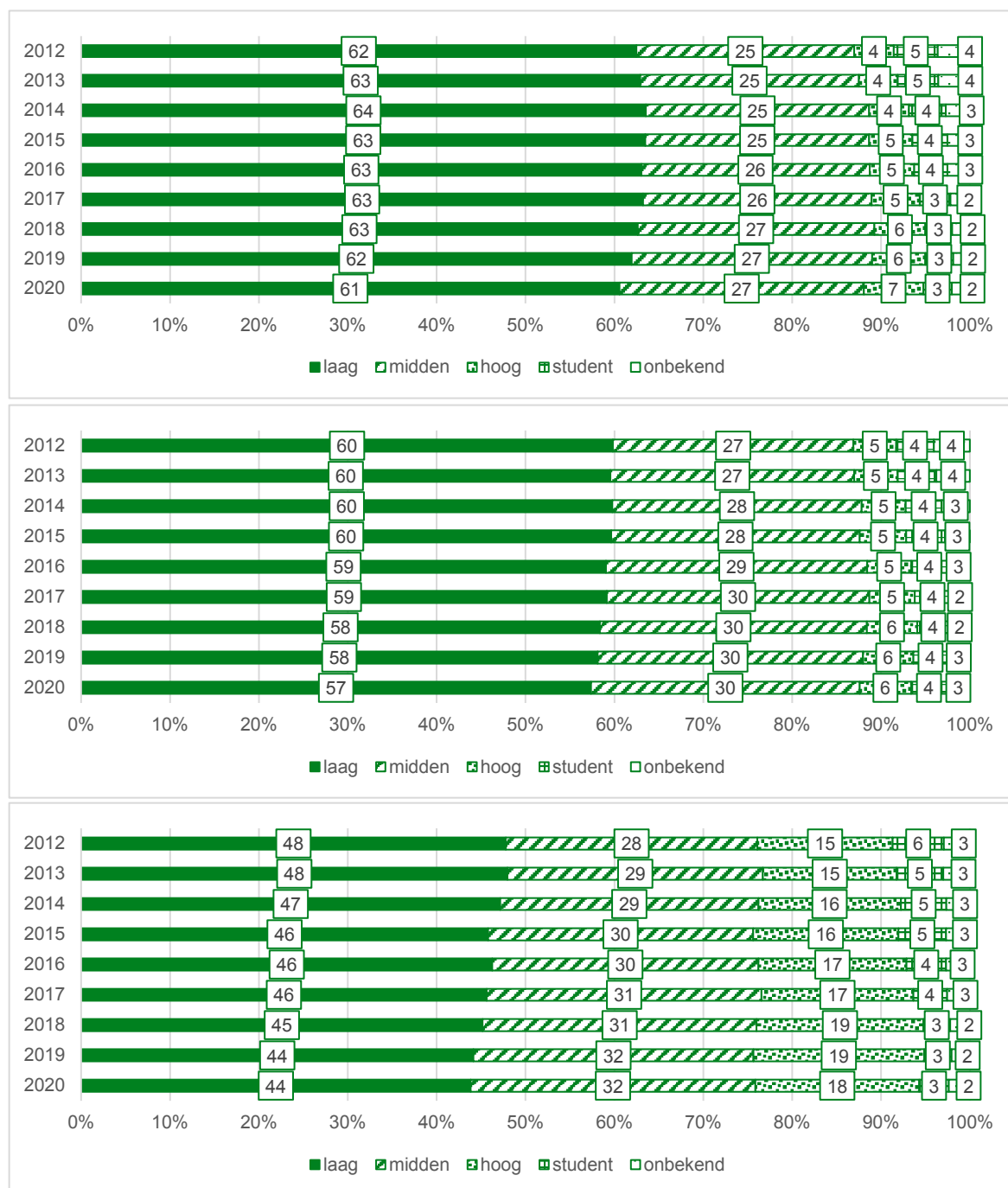
De verandering tussen 2019 en 2020 betreft een afname van de lage inkomensgroep op Zuid met 0,7%-punt en een toename van de midden- en hoge inkomensgroep met een vergelijkbaar %-punt. Nemen we een langere periode (2012-2020) samen (figuur 3.2) dan zien we een gestage verandering van de inkomenssamenstelling op Zuid waarbij de aandelen (en ook aantallen) lage inkomens en studentenhuishoudens iets afnemen (respectievelijk -2%-punt en -1%-punt) en de midden- en hoge inkomens (zowel relatief als absoluut) toenemen (+2%-punt)(figuur 3.3).

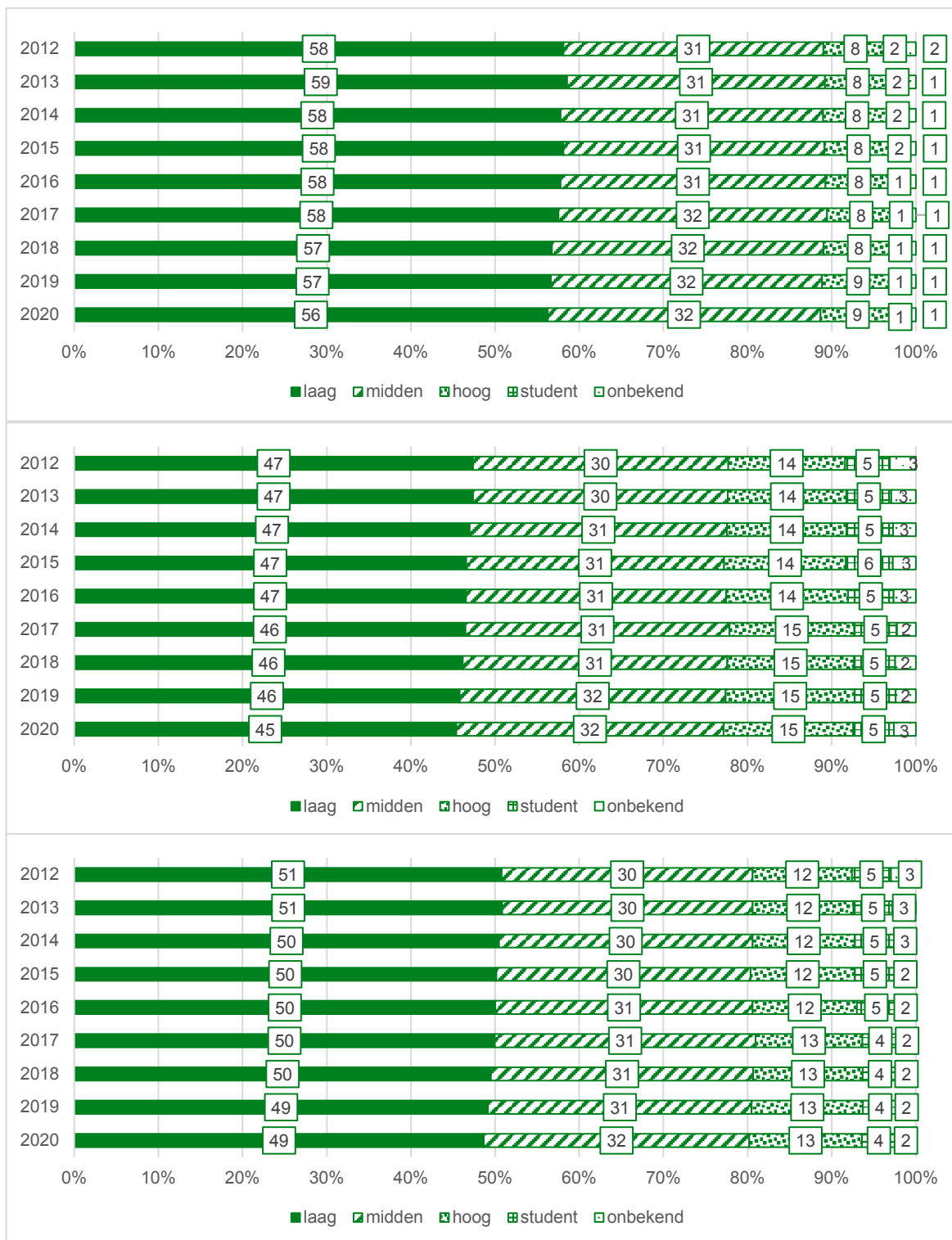
Dit patroon doet zich voor in alle wijken, waarbij de mate van verandering wel verschilt. De oeverzijde wijken vallen hier het meest op doordat de midden- en hoge inkomens hier sterk gegroeid zijn (+7%-punt) mede als gevolg van de nieuwbouw. Het aandeel lage inkomens is in deze wijken gelijktijdig met 4%-punt afgenomen. In de andere gebieden varieert de toename van de midden- en hoge inkomens van +3%-punt (tuinsteden) tot 5%-punt in de sociale huurwijken (Rotterdam als geheel +3%-punt).

De afname van huishoudens met een laag inkomen vindt in alle gebieden plaats, en is net iets hoger op Zuid (-2,3%-punt) dan Noord (-2,0%-punt) waarmee het aandeel lage inkomens op Zuid en Noord iets dichterbij elkaar komt. Op Zuid groeit het aandeel midden- en hoge inkomens (in %-

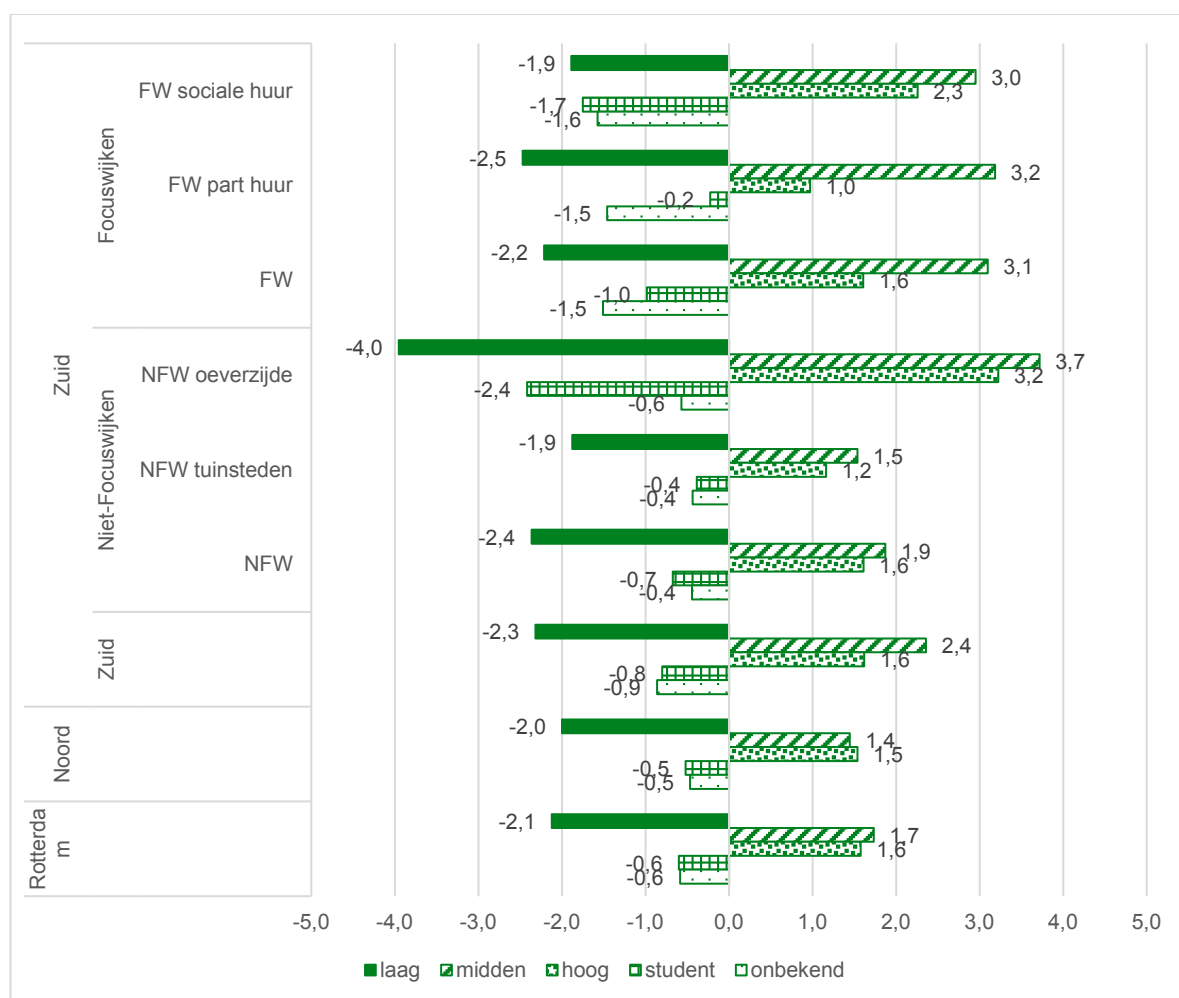
punten) sneller in de focuswijken dan in de niet-focuswijken en dat komt onder meer doordat in de tuinsteden (qua huishoudensaantal groter dan de focuswijken en oeverzijdewijken) de groei achterblijft.

Figuur 3.2 Ontwikkeling inkomensgroepen in de wijken 2012-2020 (in %)(Focuswijken sociale huur, Focuswijken particuliere huur, niet-Focuswijken oeverzijde, niet-Focuswijken tuinsteden, Overig Rotterdam en Rotterdam)





Figuur 3.3 Ontwikkeling aandeel inkomensgroepen in wijken Rotterdam 2012-2020 (in %-punt)



3.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2019

Welke inkomensgroepen komen en gaan in de gebieden? Het aandeel lage inkomens onder de vestigers is veel hoger op Zuid, exclusief de oeverzijde wijken, dan op Noord, terwijl het aandeel hoge inkomens op Zuid lager ligt (wederom exclusief de oeverzijde wijken) dan op Noord. Als we een vergelijking maken van de inkomensgroepen naar hun aandeel bij de vestigers en bij de vertrekkers zien we dat Zuid relatief veel lage inkomensgroepen en studentenhuishoudens trekken en de midden- en hoge inkomens vertrekken relatief vaak (figuur 3.4). Op alle wijken in Zuid (uitgezonderd de sociale huurwijken) komen 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

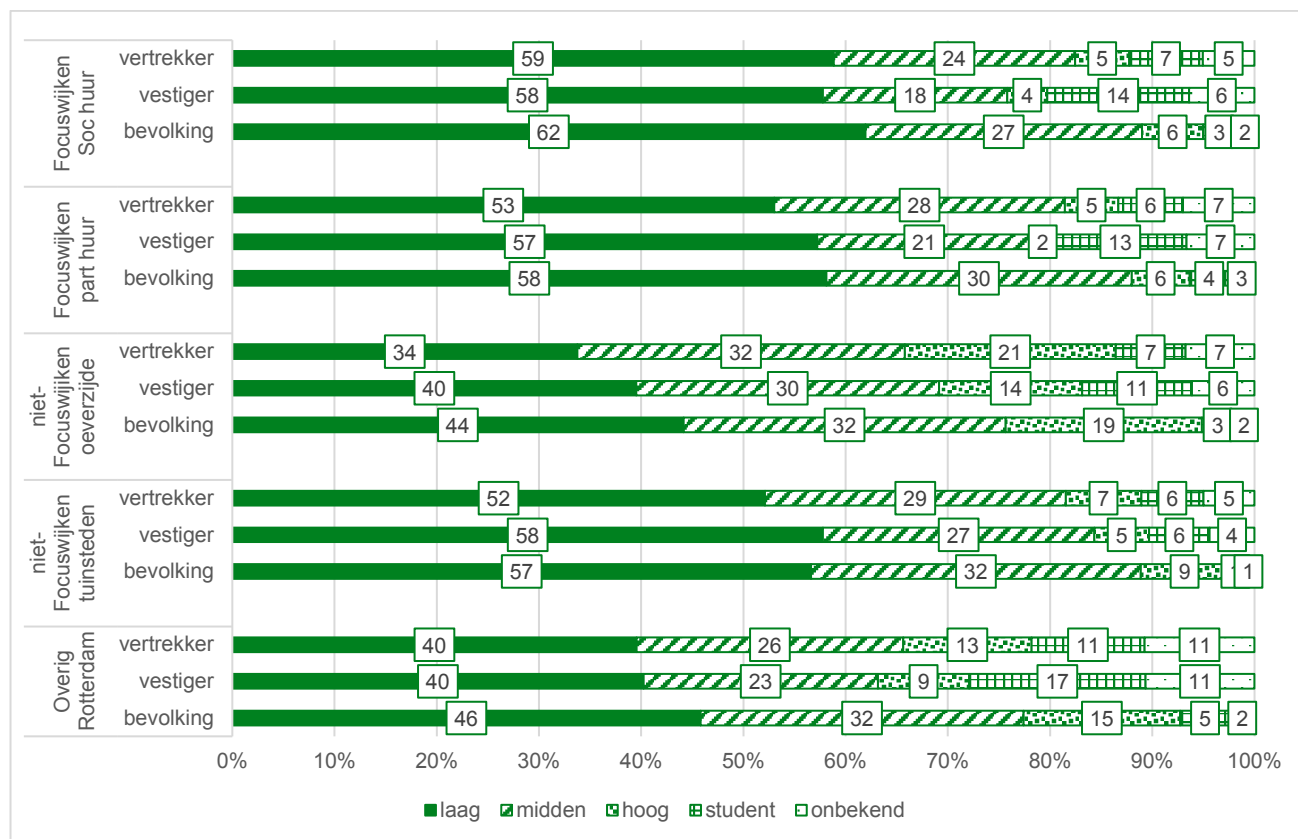
tuinsteden, waarbij de groep studenten die komt veel groter is dan de groep die gaat. De studenten-groep is van oudsher de groep die na een aantal jaar studeren stappen zet in hun arbeidscarrière en hun toegenomen salaris inzetten om naar een andere woning (binnen of buiten Rotterdam) te verhuizen.

In geen van de wijken vestigen zich qua aandeel meer midden- en hoge inkomens vergeleken met de aandelen van deze groepen in de bevolking (uitgezonderd vertrekkersgroep met een hoog inkomen in de oeverzijde wijken). Het aandeel lage inkomens (en midden- en hoge inkomens) onder de vertrekkers is lager dan hun aandeel in de bevolking en dat is omdat studenten (die een laag inkomen hebben) hier apart onderscheiden worden

van de lage inkomensgroepen.¹ 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.

Figuur 3.4 Inkomenssamenstelling vertrekkers en vestigers (in kalenderjaar 2019) afgezet tegen bevolking begin 2019 voor vijf gebieden (in %)



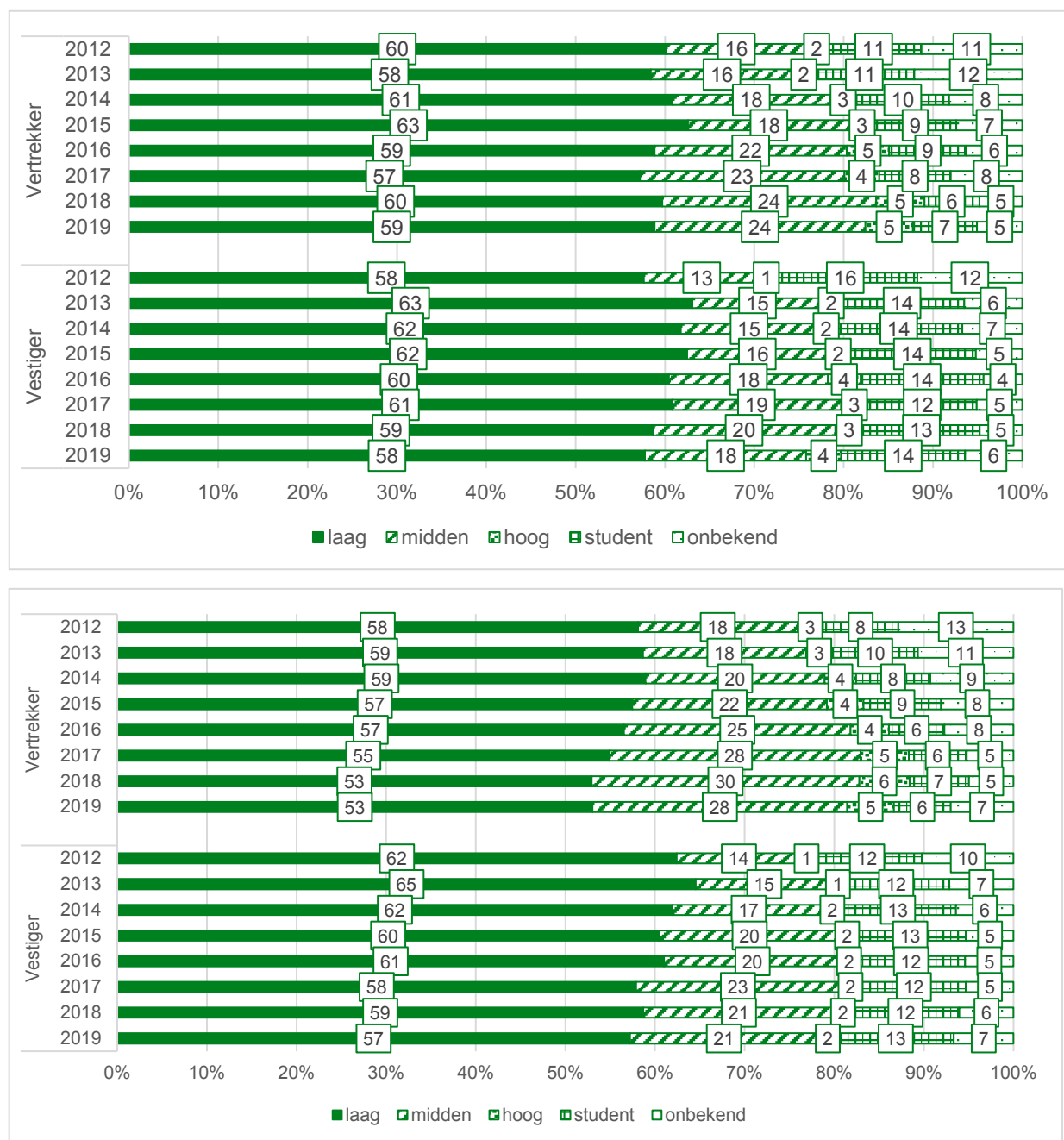
3.3 Samenstelling verhuiscategorieën 2012-2019

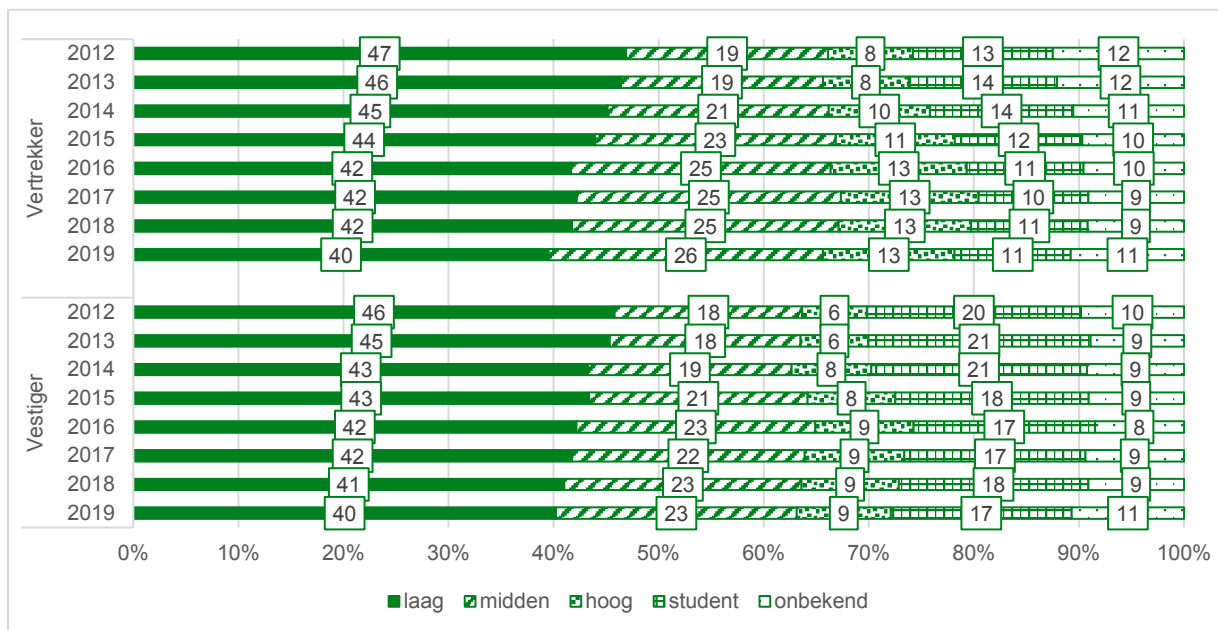
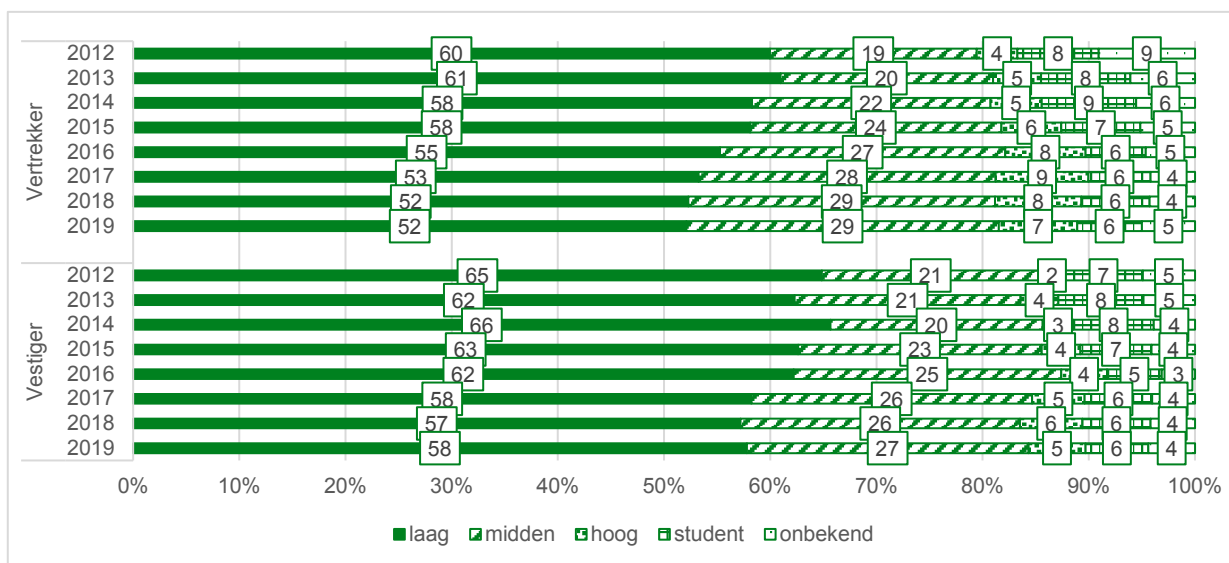
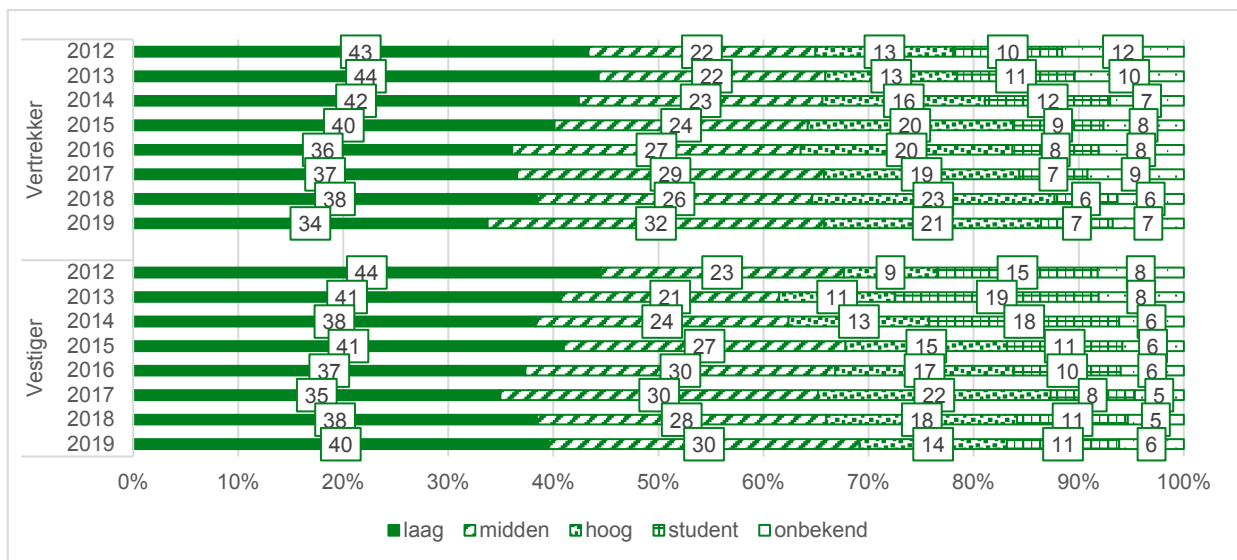
Hoe ziet de ontwikkeling van de aandelen van inkomensgroepen eruit onder de verhuiscategorieën? Onder vestigers neemt tussen 2012-2019 het aandeel midden- en hoge inkomens toe, het sterkst in de Focuswijken met particuliere huur en de oeverwijken behorende tot de niet-Focuswijken (figuur 3.5). Het belang van lage inkomens onder de vestigers neemt overal af, behalve in de Focuswijken met veel sociale huur (daar is het aandeel meer

stabiel). De afname lijkt in het meest recente jaar zich in de niet-Focuswijken niet verder door te zetten. De afname van het aandeel studenten onder vestigers zet niet meer door en laat in sommige gebieden (focuswijken en oeverzijde wijken) de laatste jaren weer een groei zien. Door de tijd heen stijgt het vertrek van midden- en hoge inkomensgroepen (hoewel het laatste jaar niet meer), waarbij met de komst van hoge inkomens in de oeverwijken deze groep ook veel vaker tot de vertrekkers behoort.

¹ 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 3.5 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) 2012-2019 (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 verhuisd sterker toeneemt dan het negatieve verhuissaldo dan neemt de groep als geheel toe, ondanks een negatief verhuissaldo.

Per (absoluut) saldo kennen alle gebieden (uitgezonderd de sociale huurwijken) in 2019 (en ook

voor de hele periode 2012-2019), een instroom van lage inkomensgroepen. De focuswijken kennen, voor beide perioden, een uitstroom van de midden- en hoge inkomens en de niet-focuswijken kennen per saldo een instroom van middeninkomens (tabel 3.1 en 3.2). Studenten kennen overal een instroom. In de tuinsteden valt, mede door vergeleken met de andere wijken op Zuid grote bevolking, de relatief hoge instroom van lage inkomens op: de saldi van de andere inkomensgroepen is hier veel beperkter.

Voor de hele periode 2012-2019 is het beeld als volgt: per saldo komen lage inkomens (uitgezonderd in de sociale huurwijken), gaan de hoge inkomens (uitgezonderd de oeverzijde wijken) en 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 2019 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
Focuswijken sociale huur	vertrekkers	2530	1490	600	140	190	130
	vestigers	2380	1380	430	100	330	160
	saldo	-160	-120	-170	-50	150	30
Focuswijken particuliere huur	vertrekkers	2960	1570	840	160	190	210
	vestigers	3270	1870	690	80	430	220
	saldo	310	300	-160	-90	240	10
Niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	1070	360	350	220	80	80
	vestigers	1620	640	480	230	180	100
	saldo	550	280	140	10	100	30
Niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	4400	2290	1300	330	270	220
	vestigers	4970	2870	1320	270	300	220
	saldo	570	580	30	-60	30	-10
Overig Rotterdam	vertrekkers	26780	10590	6990	3360	2960	2890
	vestigers	28750	11570	6590	2570	4960	3070
	saldo	1970	980	-400	-790	2000	190

Tabel 3.2 Vertrek, vestiging en verhuissaldo naar inkomensgroepen in hele periode 2012-2019 (Absolute aantallen)

		totaal verhuizingen	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
Focuswijken sociale huur	vertrekkers	18210	10850	3610	670	1640	1460
	vestigers	17850	10760	2980	480	2490	1140
	saldo	-370	-100	-630	-190	860	-320
Focuswijken particuliere huur	vertrekkers	21050	11860	4950	890	1600	1760
	vestigers	23660	14300	4490	420	2920	1550
	saldo	2610	2440	-470	-480	1320	-210
Niet-focuswijken oeverzijde	vertrekkers	8390	3300	2160	1510	730	700
	vestigers	10420	4100	2780	1580	1320	650
	saldo	2030	800	620	70	590	-50
Niet-focuswijken tuinsteden	vertrekkers	34410	19370	8540	2180	2430	1910
	vestigers	38250	23440	9090	1590	2550	1600
	saldo	3850	4070	550	-590	130	-310
Overig Rotterdam	vertrekkers	192070	83270	44280	21330	23210	19990
	vestigers	214850	91930	44930	17720	40220	20060
	saldo	22780	8660	660	-3610	17010	70

3.5 Relatieve verhuissaldo

Hieronder is het saldo van het totale aantal verhuizingen per inkomenscategorie voor de gebieden in 2019 gepercenteerd op het aantal huishoudens begin 2020. Daarmee bieden we inzicht waar de inkomensgroepen vooral (per saldo) komen en gaan, afgezet tegen de totale bevolking. In de oeverzijdewijken is het totaal aantal vestigers beduidend groter dan vertrekkers (tabel 3.3a). Hier is de netto toestroom van lage inkomens het grootst en dit is ook het (enige) gebied

met een netto toestroom van midden- en hoge inkomensgroepen. In alle andere gebieden is er een uitstroom van midden- en hoge inkomens.

Voor de hele periode 2012-2019 zien we de hoogste netto instroom van lage inkomens in de particuliere huurwijken en in de focuswijken is er een uitstroom van de midden- en hoge inkomensgroepen (tabel 3.3b). In de niet-focuswijken is een netto instroom van middeninkomens en (bij de oeverzijde wijken) van hoge inkomens. Overal is er een netto instroom van studentenhuishoudens, behalve in de tuinsteden.

Tabel 3.3a Verhuissaldo per inkomensgroep in de gebieden (2019) (als aandeel van alle huishoudens in 2020) 3.3.b periode 2012-2019

	aantal huishoudens 2020	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
Focuswijken sociale huur	19.420	-1	-1	-1	0	1	0
Focuswijken particuliere huur	20.070	2	1	-1	0	1	0
Niet-focuswijken oeverzijde	10.450	5	3	1	0	1	0
Niet-focuswijken tuinsteden	51.600	1	1	0	0	0	0
Overig Rotterdam	226.720	1	0	0	0	1	0

	aantal huishoudens 2020	Saldo/aantal huishoudens	laag	midden	hoog	studenten	onbekend
Focuswijken sociale huur	19.420	-2	0	-3	-1	4	-2
Focuswijken particuliere huur	20.070	13	12	-2	-2	7	-1
Niet-focuswijken oeverzijde	10.450	19	8	6	1	6	0
Niet-focuswijken tuinsteden	51.600	7	8	1	-1	0	-1
Overig Rotterdam	226.720	10	4	0	-2	7	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, 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) 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.^{2 3}

In alle gebieden zien we in 2019 een absolute toename in de bevolking van de midden- en hoge inkomensgroepen, ondanks dat per saldo deze groepen in de meeste gebieden vertrekken. Ook de lage inkomensgroep ziet in de meeste gebieden een absolute toename in de bevolking (maar absoluut gezien kleiner dan bij de midden- en hoge inkomens) en deze toename is door ontwikkelingen van de zittende bevolking lager dan op grond van het verhuissaldo verwacht zou worden. De totale bevolkingsontwikkeling in deze periode laat een toename zien van midden- en hoge inkomensgroepen en die is qua omvang beduidend groter dan de ontwikkeling van de lage inkomensgroep. Studentenuishoudens kennen een beperkte afname. Relatief zien we 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 (2012-2019) (als aandeel van alle huishoudens in 2020)

	laag			midden			hoog			studenten			onbekend		
	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal	verhuissaldo	saldo blijvers	totaal
FW sociale huur	-0,5	-0,8	-1,3	-3,2	6,4	3,2	-1,0	3,3	2,3	4,4	-6,1	-1,7	-1,6	0,1	-1,5
FW particuliere huur	12,1	-11,6	0,5	-2,3	6,8	4,5	-2,4	3,6	1,2	6,6	-6,6	0,0	-1,1	-0,2	-1,3
NFW oeverzijde	7,6	-6,1	1,6	5,9	1,1	7,0	0,6	4,4	5,0	5,6	-7,4	-1,8	-0,2	0,1	-0,1
NFW tuinsteden	7,9	-8,3	-0,4	1,1	1,2	2,3	-1,1	2,5	1,4	0,2	-0,6	-0,3	-1,6	0,5	-1,1
Overig Rotterdam	3,8	-3,6	0,2	0,3	2,6	2,8	-1,6	3,8	2,2	7,5	-7,8	-0,3	0,4	-4,1	-3,8

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.

² Dit stuk is ontleend aan De Graaf (2014) Feitenkaart verhuizingen naar inkomen in Rotterdam op gebiedsniveau in 2010 en 2011.

³ 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.

4 Bevolkingssamenstelling en verhuizingen naar opleiding

4.1 Opleidingssamenstelling van de wijken

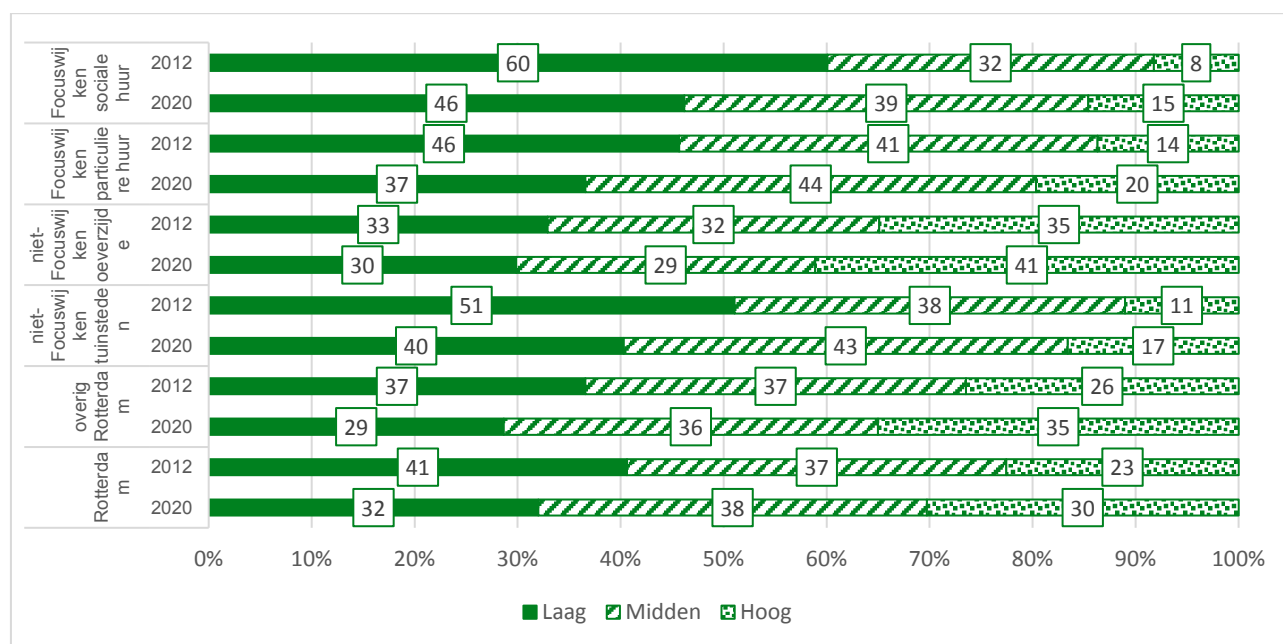
De bevolkingssamenstelling naar opleiding in de Focuswijken en Niet-Focuswijken op Zuid wijkt af van de rest van Rotterdam: de groep laagopgeleiden ligt in Zuid (begin 2020) 11%-punt hoger en de groep hoogopgeleiden 16%-punt lager dan in Noord (figuur 4.1).

Binnen Zuid zien we dat de laagopgeleiden het meest aanwezig zijn in de Focuswijken (42%) en hierbinnen in de wijken met vooral sociale huur (46%)

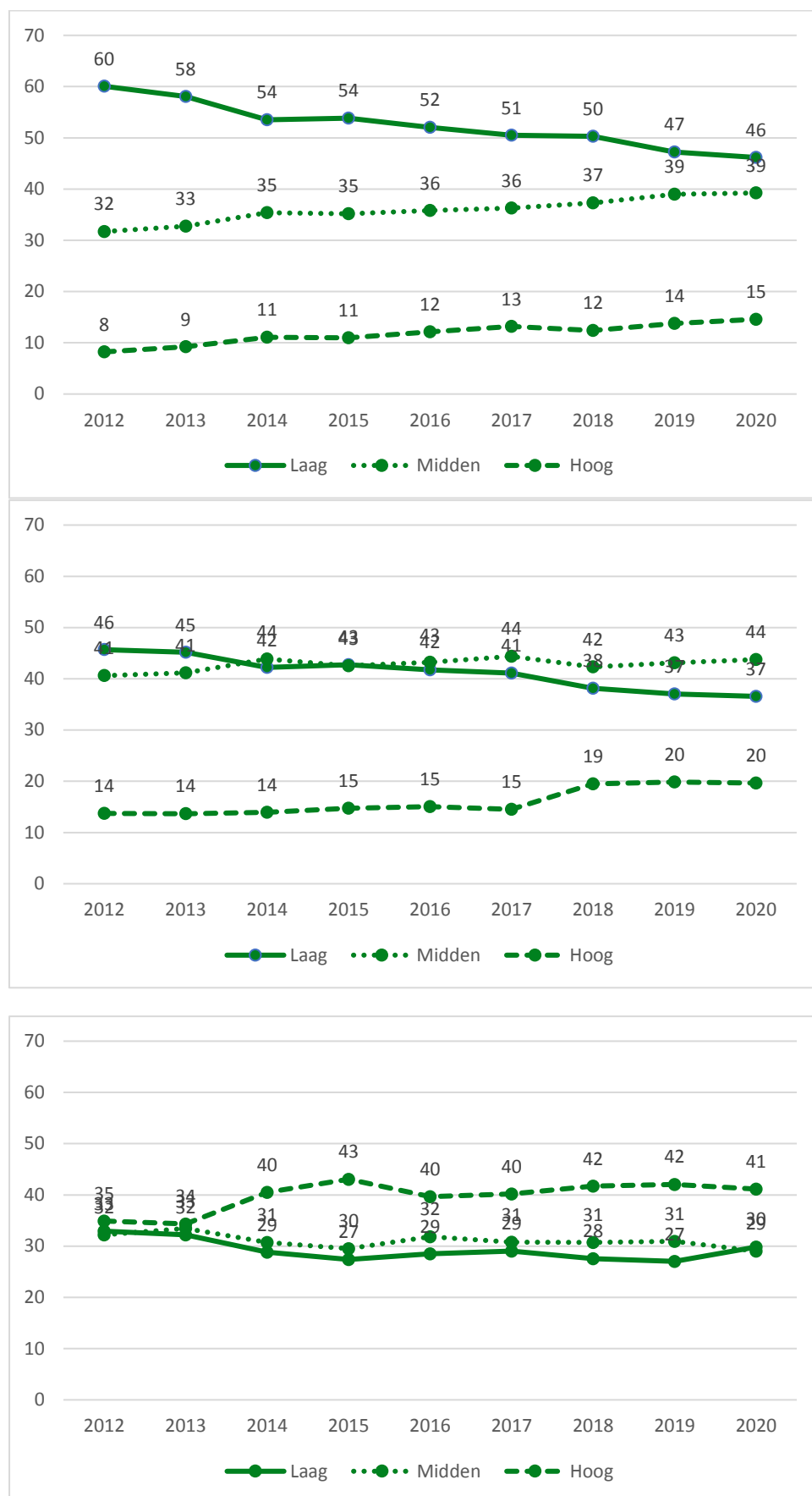
laagopgeleiden). In de niet-Focuswijken op Zuid is de aanwezigheid van de laagopgeleiden iets lager (38%) en de oeverzijde wijken kennen, vergeleken met Noord, relatief weinig laagopgeleiden (30%) en de tuinsteden juist meer (40%).

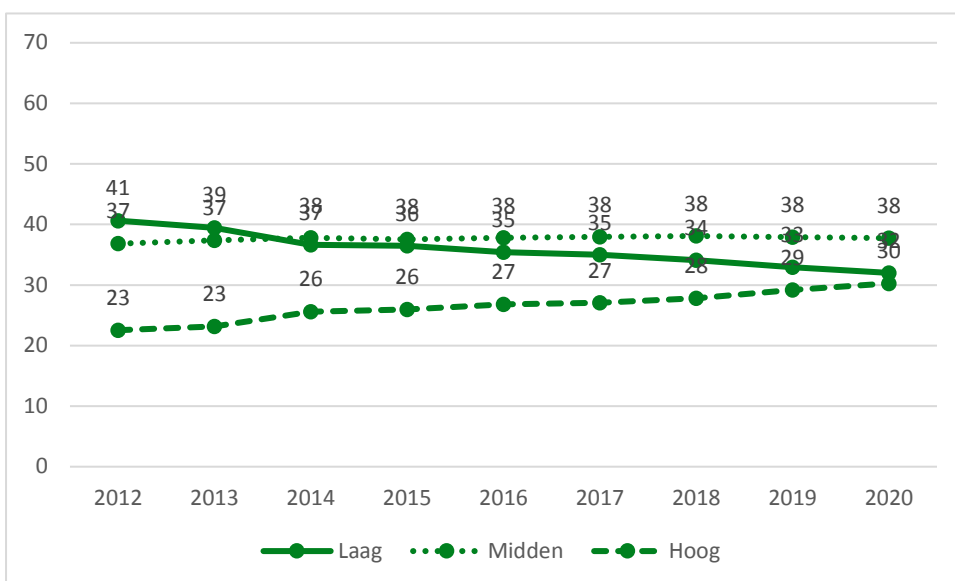
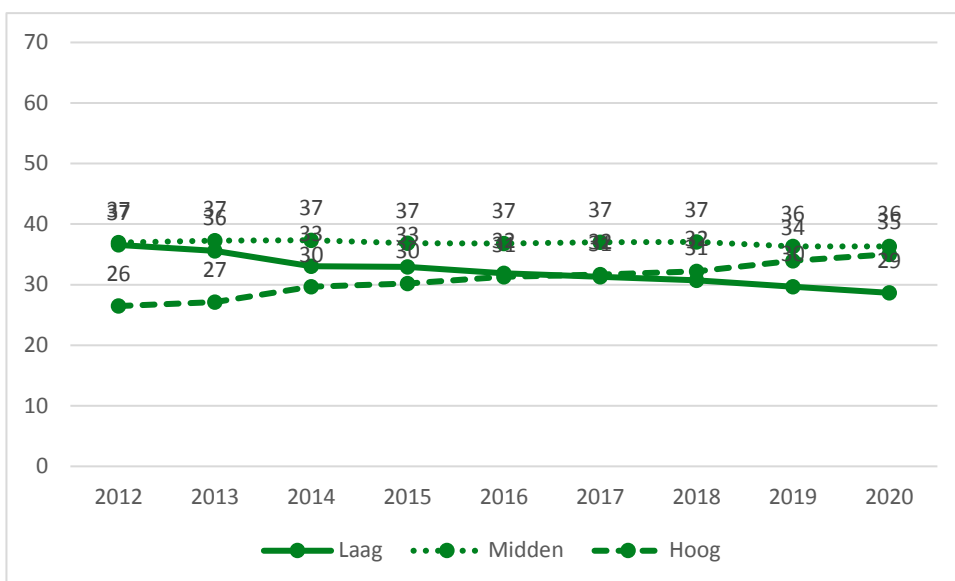
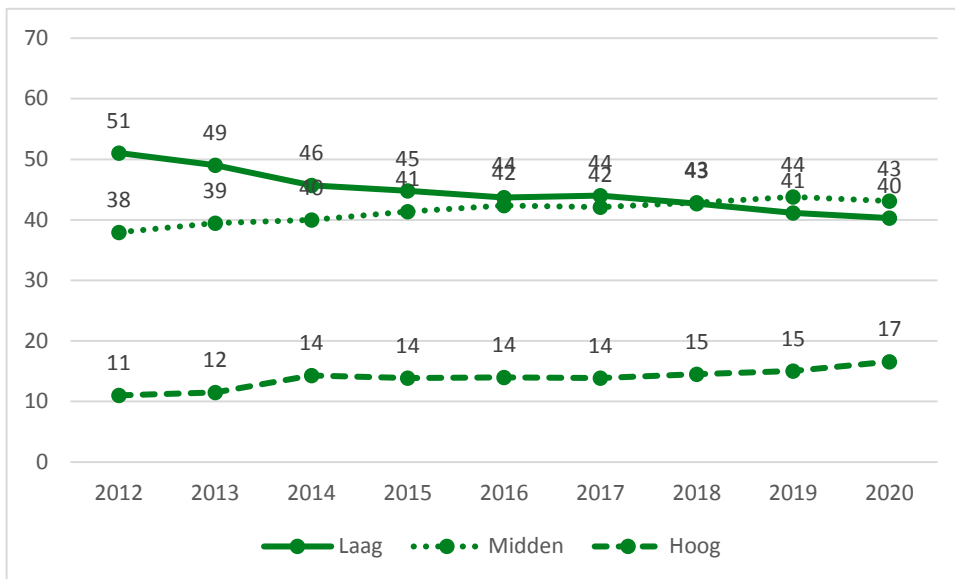
Op Zuid neemt sinds 2012 de achterstand in opleidingsniveau ten opzichte van Noord af doordat de daling van het aandeel laagopgeleiden hier groter is (-11%-punt) dan in Noord (-8%-punt). De afname is het sterkst in de Focuswijken met veel sociale huur (-13%-punt)(figuur 4.2 en figuur 4.3).

Figuur 4.1 Opleidingssamenstelling van huishoudens in gebieden in Rotterdam in 2012 en 2020 (in %)

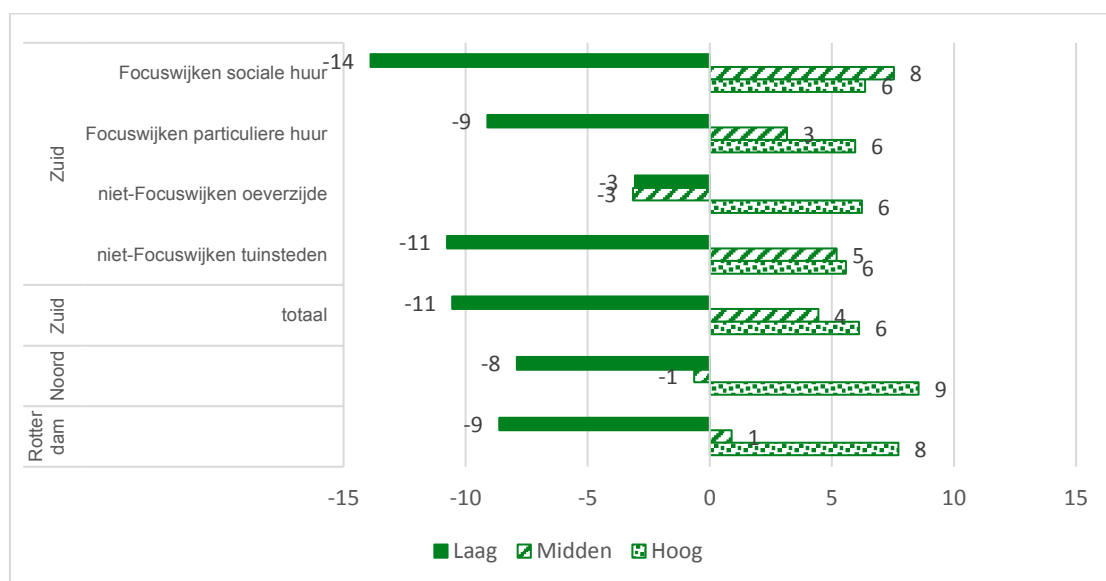


Figuur 4.2 Ontwikkeling opleidingsgroepen in de wijken 2012-2020 (in %)(Focuswijken sociale huur, Focuswijken particuliere huur, niet-Focuswijken oeverzijde, niet-Focuswijken tuinsteden, Overig Rotterdam en Rotterdam)





Figuur 4.3 Ontwikkeling aandeel opleidingsgroepen in wijken Rotterdam 2012-2020 (in %-punt)



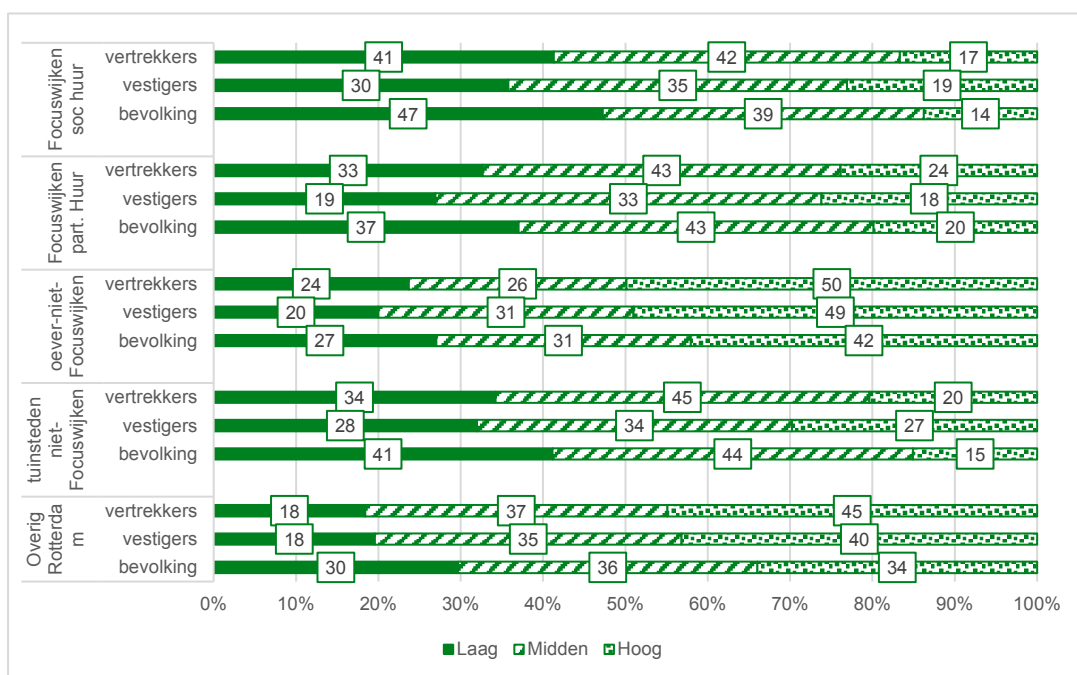
4.2 Samenstelling verhuiscgroepen 2019

Welke opleidingsgroepen komen en gaan in de wijken in 2019? De samenstelling van de verhuiscgroepen verschilt per gebied (figuur 4.4). Zo zien we in de gebieden dat het aandeel laagopgeleiden onder vertrekkers relatief hoog is (hoger aandeel onder vertrekkers dan vestigers) en het aandeel

hoogopgeleiden relatief hoog is bij de vestigers (meer vestiging dan vertrek).

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

Figuur 4.4 Opleidingssamenstelling vertrekkers en vestigers (kalenderjaar 2019) afgezet tegen bevolking 2019 voor vijf wijken (in %)

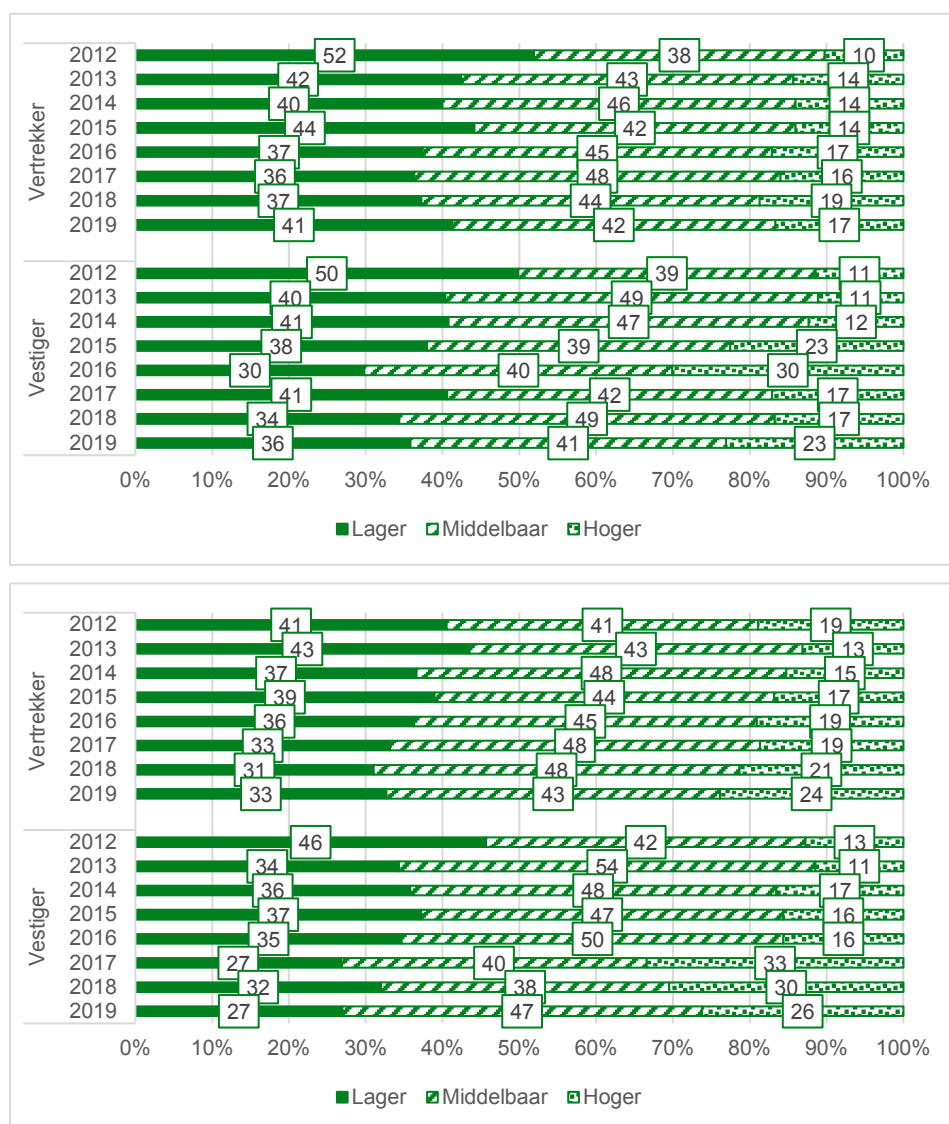


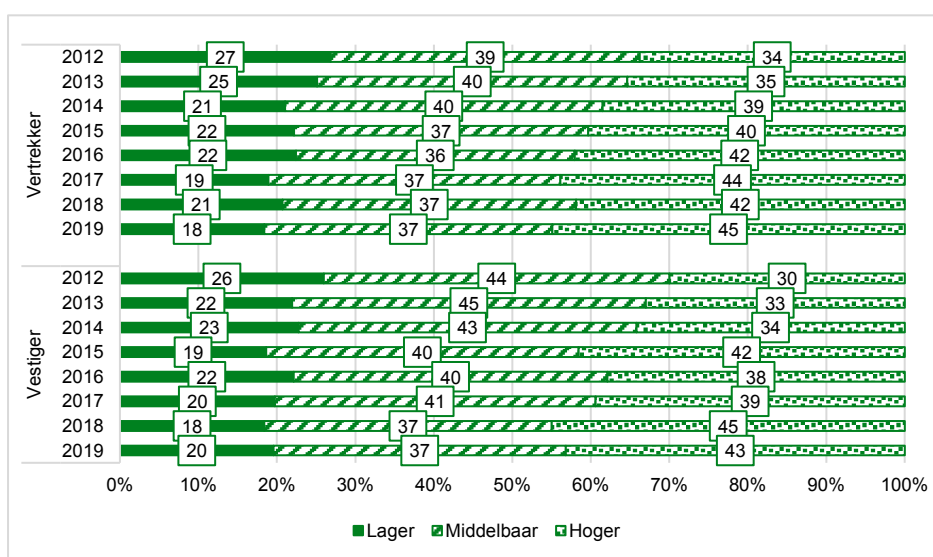
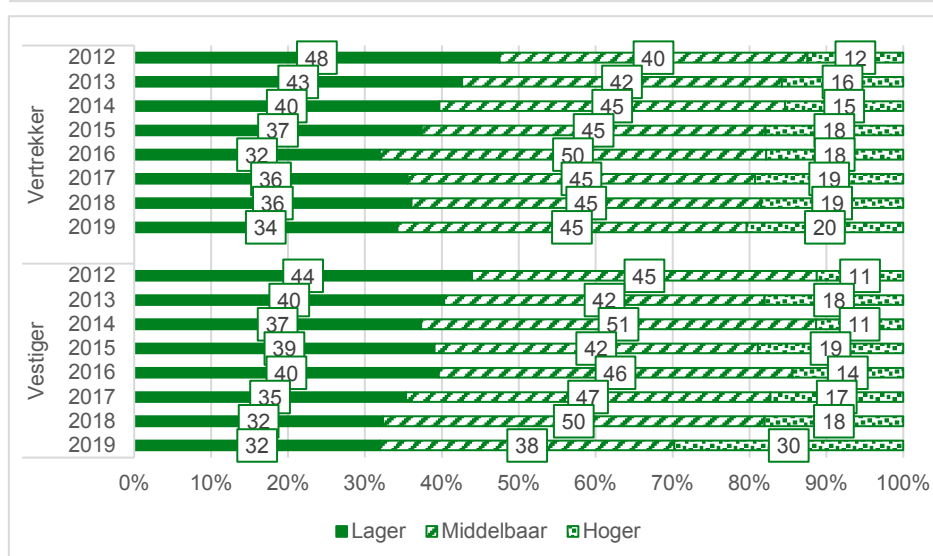
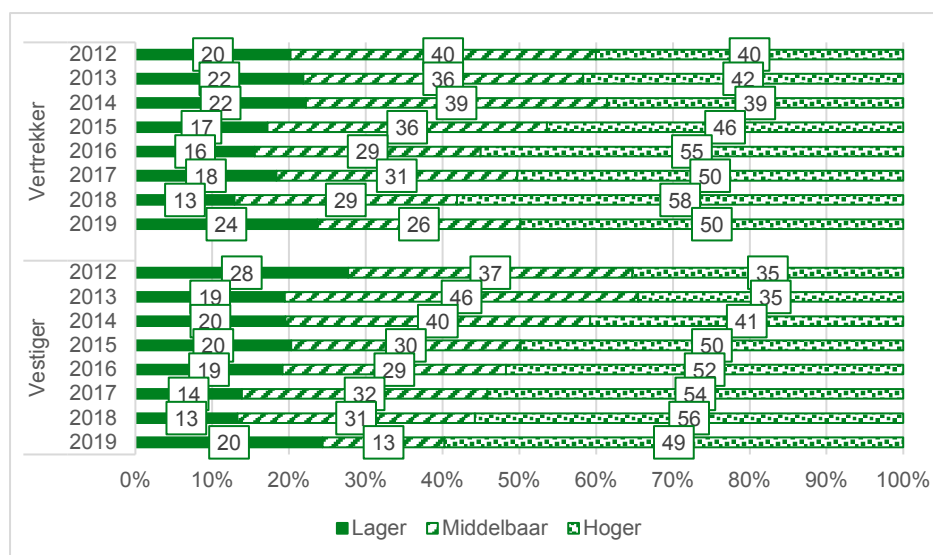
4.2 Ontwikkeling samenstelling verhuisc- groepen 2012-2019

Door de tijd heen vertrekken de laagopgeleiden min-
der 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 verhuiscgroepen 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 verhuis-
groep) (exclusief groep onbekend)





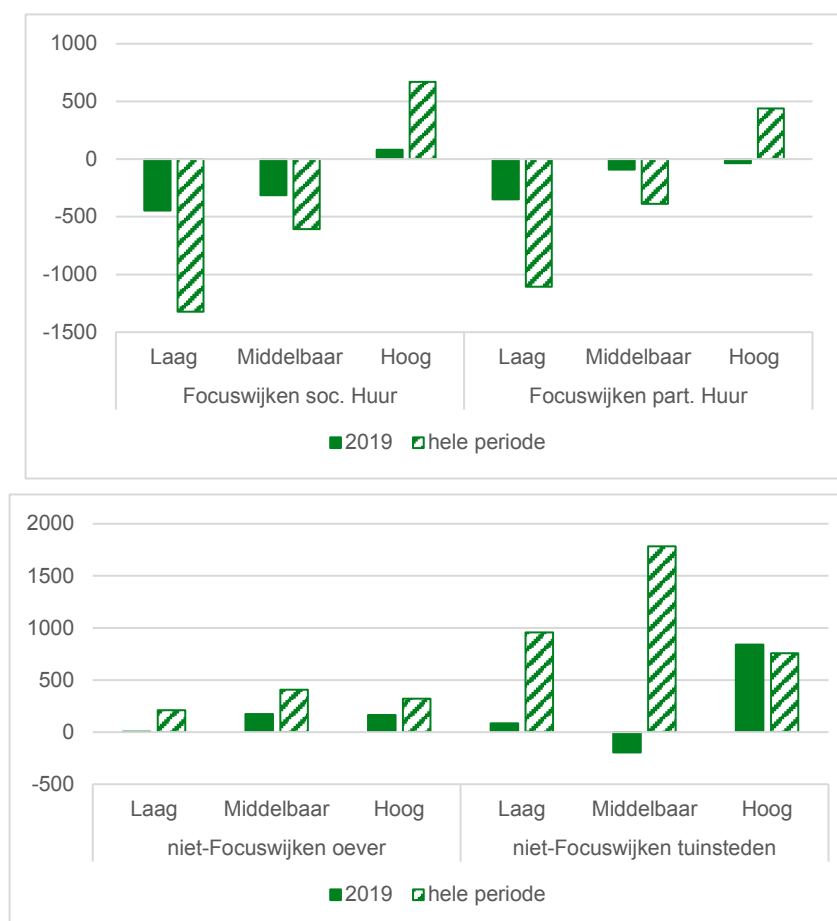
4.4 Verhuissaldo van de opleidingsgroepen in de periode 2012-2018

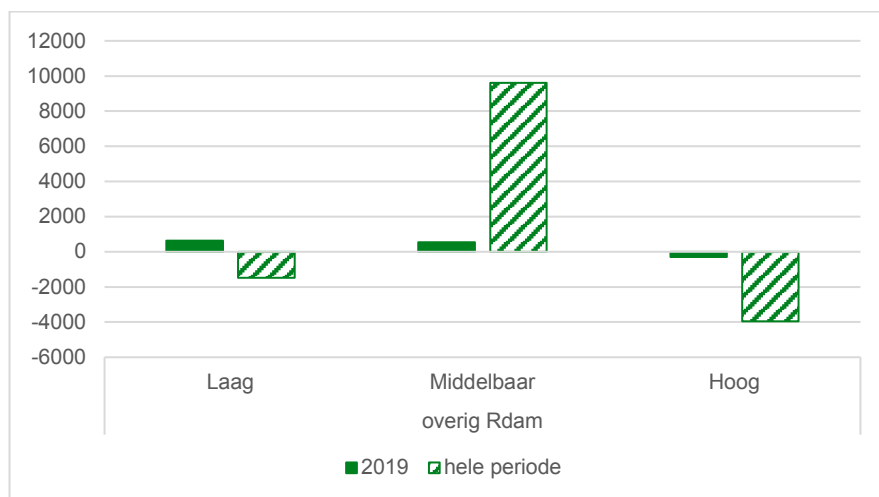
Het verhuissaldo geeft inzicht in hoe groot, per saldo, de opleidingsgroepen veranderen in een wijk als gevolg van verhuizingen. Een positief saldo betekent dat er meer vestigers dan vertrekkers zijn (een negatief saldo betekent meer vertrekkers dan vestigers).

In figuur 4.6a is het absolute verhuissaldo weergegeven voor de periode 2012-2018 en afzonderlijk voor het jaar 2018 en in figuur 4.6b is het relatieve verhuissaldo voor de hele periode weergegeven (als aandeel van alle huishoudens in 2012).

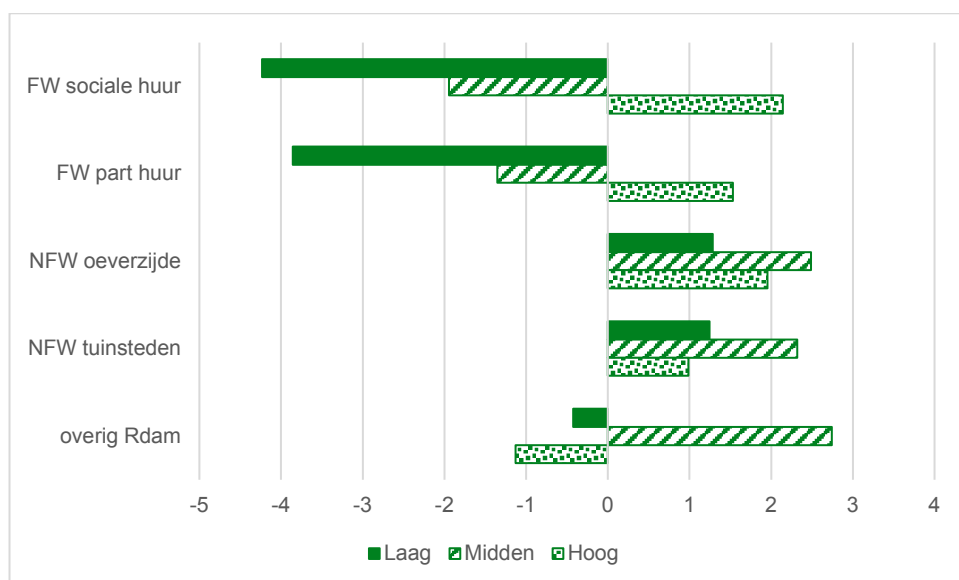
In de Focuswijken vertrekken in de periode 2012-2019 per saldo laag- en middelbaar-opgeleide groepen en vestigen zich de groep hoogopgeleiden, maar dat beeld zien we niet terug in het meest recente jaar (figuur 4.6a en 4.6b). In de niet-Focuswijken is het beeld anders omdat hier de laag- en middelbaar opgeleiden zich vestigen (en in de oeverzijde wijken ook de groep hoogopgeleiden) en hier komt het beeld van het meest recente jaar 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 4.6a Absoluut verhuissaldo 2012-2019 en van het meest recente jaar (2019) van opleidingsgroepen in Focuswijken en niet-Focuswijken en overig Rotterdam





Figuur 4.6b Verhuissaldo 2012-2019 per opleidingsgroep in de wijken als aandeel van alle personen 15-74 jaar in 2020 (exclusief groep onbekend)



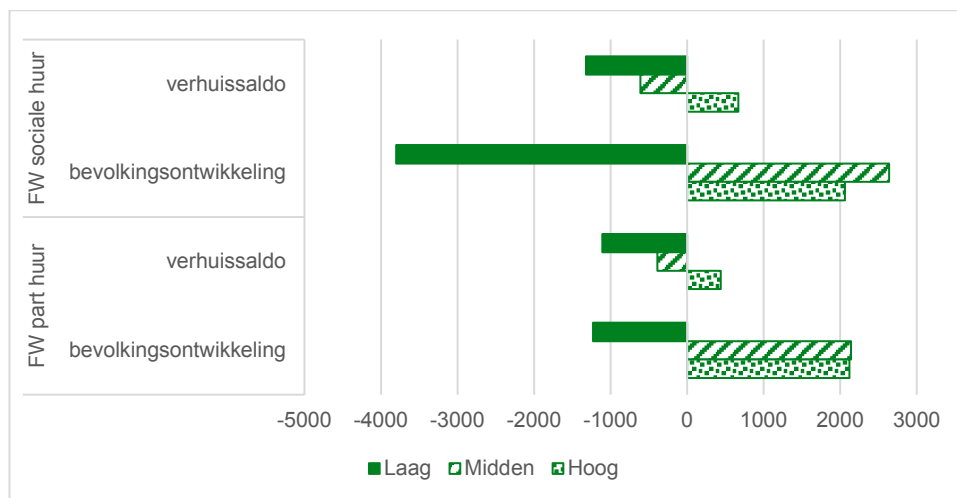
Leeswijzer: de laagopgeleiden kennen in de Focuswijken met veel sociale huur een relatief verhuissaldo van -4% en dat betekent een vertrek van deze groep uit deze wijken als gevolg van verhuizingen (-4% = negatief verhuissaldo 2012-2019 gedeeld door het aantal personen behorende tot de totale potentiële beroepsbevolking in 2020).

4.3 Het gecombineerde beeld van verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling van de opleidingsgroepen

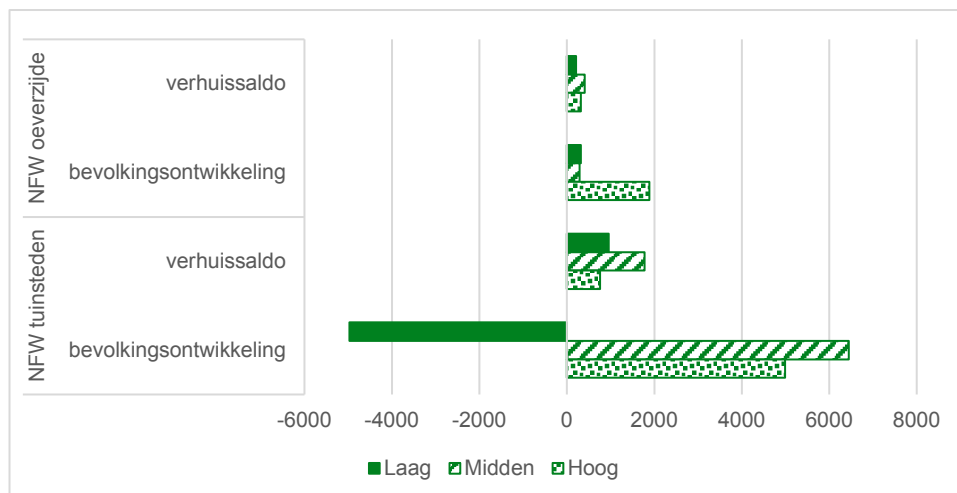
Een opleidingsgroep kan en een netto vertrek uit een gebied kennen en tegelijkertijd een toename in de bevolking zien tussen 2012-2020. Zo kent de groep middelbaaropgeleiden een netto vertrek uit de Focuswijken maar is de omvang van deze groep in de bevolking wel toegenomen (figuur 4.7). Dit kan het 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 4.7). De ontwikkeling van de niet-Focuswijken en overig Rotterdam staan in figuur 4.8 en figuur 4.9 weergegeven.

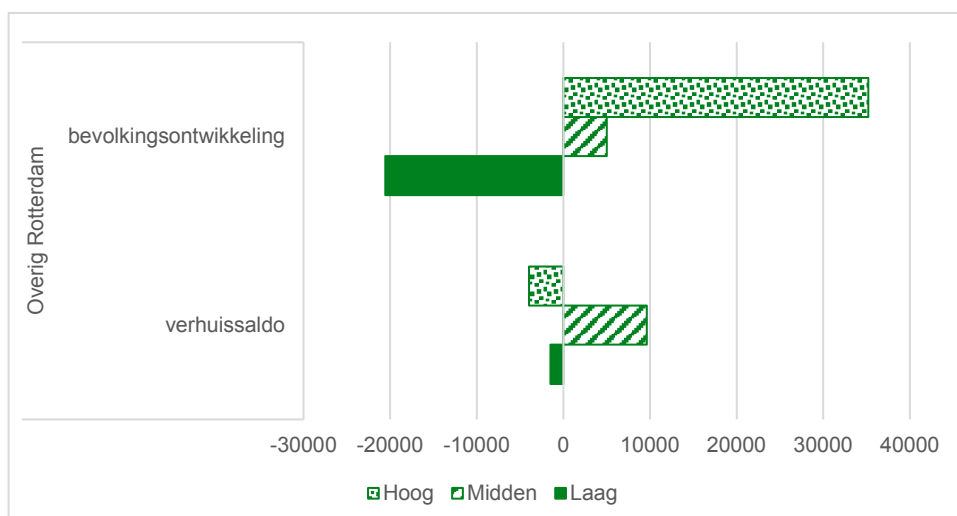
Figuur 4.7 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling 2012-2019 naar drie opleidingsgroepen in de Focuswijken



Figuur 4.8 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling naar drie opleidingsgroepen in de niet-Focuswijken



Figuur 4.9 Totaal verhuissaldo en bevolkingsontwikkeling naar drie opleidingsgroepen in overig Rotterdam



5 Bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten op Zuid

5.1 Inleiding

Bij de nieuwbouwprojecten onderscheiden we de periode 2014-2018, periode 2019-2020 en periode 2021. 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 en de periode 2021. 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).

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

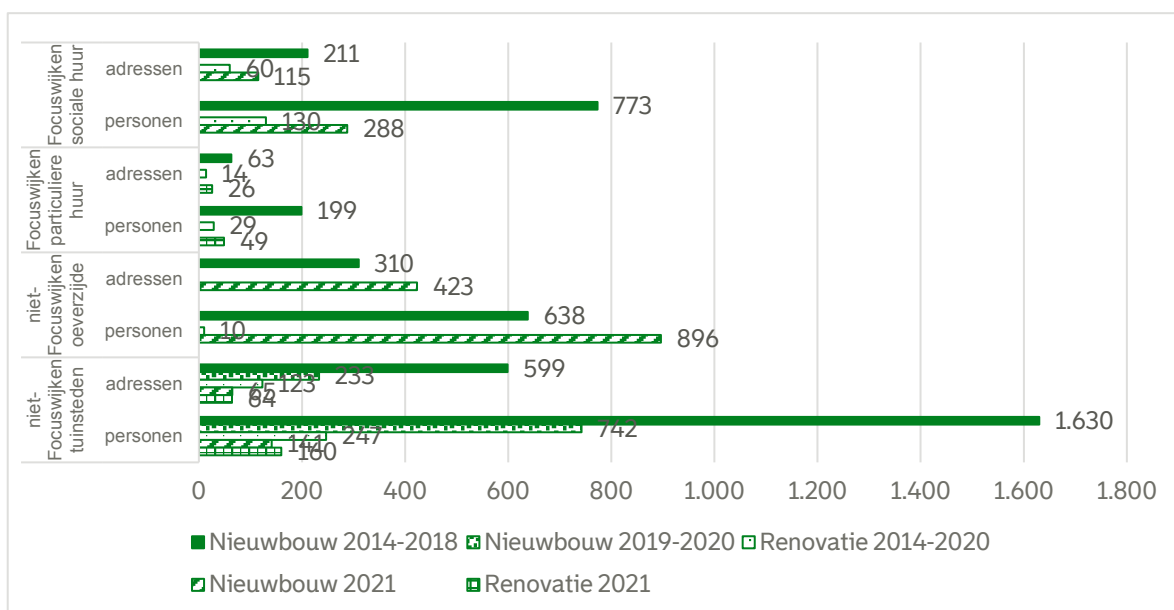
aanbodkant onderhevig aan verandering, terwijl de vraagkant (i.c. sociaaleconomische samenstelling) vanaf Zuid zoals we hierboven hebben gezien redelijk stabiel is.

We rapporteren op het niveau van de vier buurttypen. Figuur 5.1 toont het aantal adressen en personen in deze (ver) nieuwbouwwoningen naar wijktype en type project.

In de meest recente onderzoeksperiode (2021) zijn gerenoveerde woningen beschikbaar gekomen in twee van de vier buurttypen: in de particuliere huurwijken en in de tuinsteden. Het aantal gerenoveerde woningen is veel beperkter dan het aantal nieuwbouwwoningen.

De nieuwbouwwoningen zijn in 2021 vaak opgeleverd in de oeverzijde wijken (70% van alle nieuwbouw), met veel nieuwbouwappartementen in Katendrecht. Verder is 19% van de nieuwbouw gerealiseerd in de sociale huurwijken en 11% in de tuinsteden.

Figuur 5.1 Aantal adressen en personen naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2021 naar vier gebieden op Zuid



5.2 Vorige woonlocatie van de eerste bewoners was vooral Rotterdam Zuid

De verschillende nieuwbouwprojecten in de deelgebieden op Zuid trekken in 2021 vooral Rotterdammers aan, variërend van meer dan 80% in de Focuswijken met veel sociale huur en de Tuinsteden tot 57% in de oeverzijdewijken. In de twee eerstgenoemde wijken is een meerderheid afkomstig vanaf Zuid en ligt dit aandeel in de tuinsteden met 67% het hoogst. In de oeverzijde wijken is dit aandeel 30%. Omdat de nieuwbouw in de oeverzijde wijken getalsmatig het grootst is, komt in alle nieuwbouwprojecten op Zuid gezamenlijk 39% van de nieuwe bewoners vanaf Zuid. Vernieuwbouwprojecten in 2021 kennen eveneens vooral bewoners uit Rotterdam: in de particuliere wijken komt 77% uit Zuid en in de tuinsteden ligt dit op 54%.

Komen er, vergeleken met eerdere perioden, nu meer Zuiderlingen in de (ver)nieuwbouw op Zuid te wonen? Voor Zuid als geheel ligt dit aandeel in 2021 beduidend lager (39% in nieuwbouw) dan in eerdere jaren (rond de 58%). Dat klinkt, met het oog op het behouden van Zuiderlingen ongunstig. Het is wel belangrijk om hier te vermelden dat de samenstelling van de (ver)nieuwbouwprojecten (naar woningtype, woningbezit en locatie) per periode sterk verschilt. Zo bestaat in 2021 relatief veel nieuwbouw uit duurdere appartementen op

Katendrecht (oeverzijdewijken); in andere jaren was de nieuwbouw in andere gebieden geconcentreerd met andere kenmerken dan in 2021 (in 2019/2020 was alle nieuwbouw in de tuinsteden en in periode 2014/2018 was de helft in tuinsteden, een kwart in oeverzijde wijken en 18% in de sociale huurwijken).

Vergeleken met eerdere nieuwbouwprojecten valt op dat in de sociale huurwijken het aandeel bewoners van Zuid sterk is afgenomen (-18%-punt) en de groep afkomstig van Noord sterk is toegenomen (+15%-punt). In de oeverzijde wijken, met veel nieuwbouwappartementen in Katendrecht, is het aandeel bewoners uit Zuid iets gegroeid (+4%-punt tot 30%), evenals het aandeel van buiten Rotterdam (+5%-punt tot 43%). In de tuinsteden is het aandeel van Zuid, na een duidelijke afname in 2019/2020, met 67% weer op hetzelfde niveau als in de periode 2014-2018. De renovatieprojecten in tuinsteden zien een afname van de groep van Zuid ten gunste van de groep afkomstig van Noord.

Van de bewoners met herkomst Zuid woonde een meerderheid (58%) al minimaal 3 jaar op Zuid. Wel verschilt de woontijd naar type project: nieuwe bewoners van de renovatieprojecten kennen veel minder vaak een lange woontijd op Zuid (44%) dan de bewoners van nieuwbouwprojecten (60%).

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

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

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

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

Trekt nieuwbouw in 2021 minder Zuiderlingen aan dan de bestaande bouw op Zuid? Ten eerste trekt nieuwbouw meer Rotterdammers aan dan de bestaande bouw. Ten tweede zijn dit zowel meer bewoners van Noord als van Zuid. Vooral de nieuwbouw in de tuinsteden ziet in 2021 relatief veel Zuiderlingen vestigen: 67% komt vanaf Zuid en in de bestaande voorraad is dit aandeel vestigers veel lager (41%). In de sociale huurwijken is 53% van de vestigers in nieuwbouw vanaf Zuid; in de bestaande voorraad komt 37% vanaf Zuid. Nieuwbouwbewoners in de oeverzijde wijken lijken het meest op vestigers in bestaande bouw, en dat komt omdat nieuwbouwbewoners in dit gebied een groot percentage van de hele groep verhuizers betreft (van alle vestigers is namelijk bijna een kwart in nieuwbouw komen wonen, in andere gebieden is dit aandeel minder dan 5%).

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 nieuwbouw- en vernieuwbouwprojecten? 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 2021 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 (40% midden en 35% hoog) dan binnen de bevolking op Zuid (31% midden en 8% hoog)(figuur 5.2). Dit is niet onverwacht omdat de nieuwbouwwoningen veelal in het hogere prijssegment vallen. De nieuwbouwbewoners hebben een hoger inkomensniveau dan de bewoners van de vernieuwbouw: 56% van de huishoudens in de

vernieuwbouwprojecten heeft een laag inkomen tegenover 20% in de nieuwbouw (en 61% van de wijkbevolking). Vergeleken met eerdere jaren is het aandeel huishoudens in de nieuwbouw met een hoog inkomen nog hoger (40%, tegen 25% in de jaren ervoor) en gelijktijdig is het aandeel lage- en middeninkomens met respectievelijk 6%-punt en 9%-punt gedaald (vergeleken met 2019-2020). De nieuwbouw in de oeverwijken trekt het hoogste aandeel hoge inkomens (45%) in de tuinsteden en socialehuur wijken is dit beduidend lager (22% en 32%) waarbij dit aandeel in de sociale huur wijken veel hoger ligt dan in de periode 2014-2018 (+16%-punt).

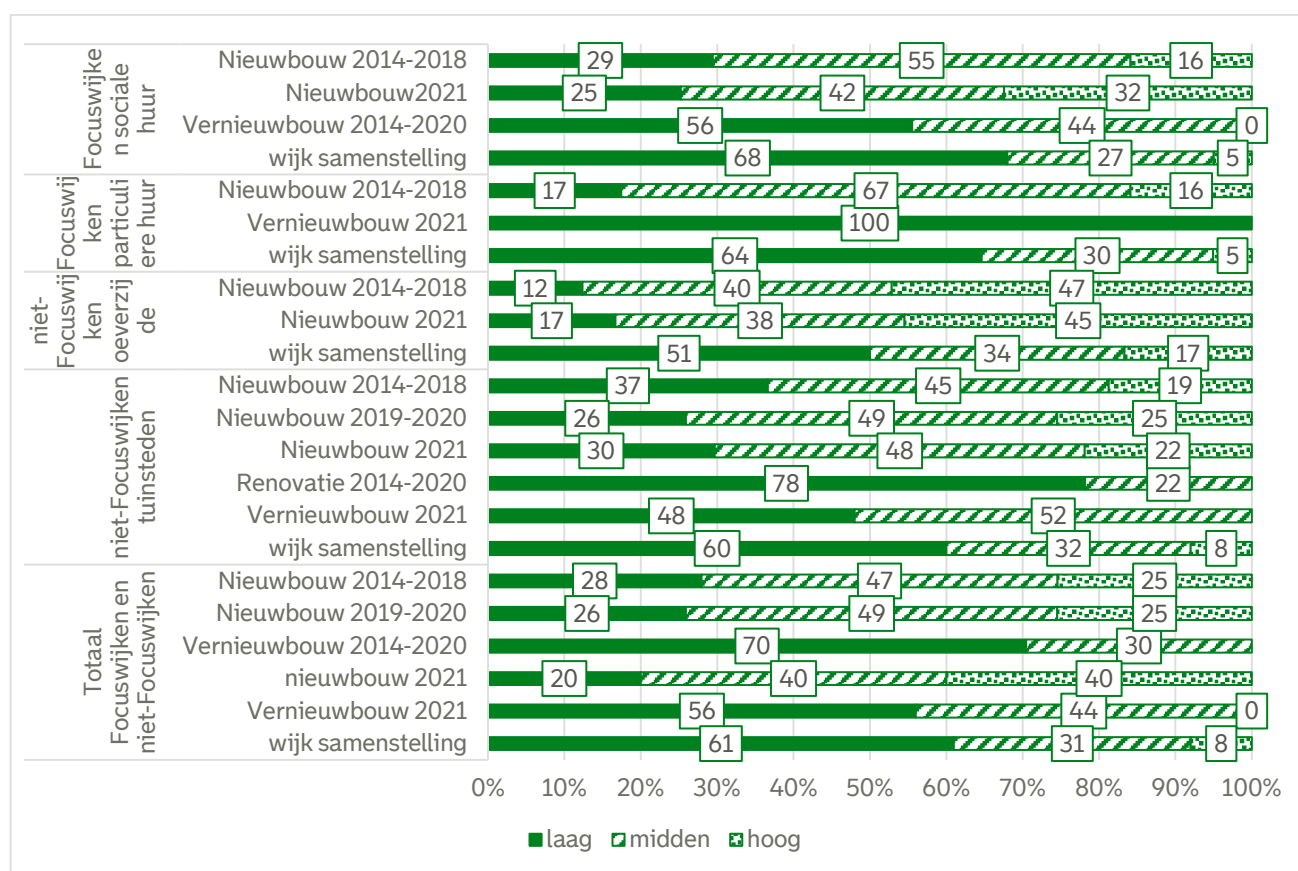


Vernieuwbouwprojecten kennen vergeleken met de nieuwbouwprojecten een sterk andere inkomenssamenstelling: er komen lage- en middeninkomens te wonen, waarbij in de particuliere huurwijken enkel lage inkomens in de vernieuwbouw zijn komen te wonen.⁴ Ten opzichte van eerdere jaren is de groep middeninkomens in de vernieuwbouw toegenomen.

Bovenstaande (ver)nieuwbouwprojecten zorgen

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

Figuur 5.2 Inkomenssamenstelling (besteedbaar huishoudensinkomen) van eerste huishoudens naar (ver)nieuwbouw op Zuid 2014-2021 en buurtbevolking (in 2014) naar verschillende gebieden op Zuid (in %)



5.4 Nieuwe bewoners zijn relatief vaak middelbaar en hoog opgeleid

De eerste bewoners van de projecten opgeleverd in 2021 in de leeftijd 15 t/m 74 jaar zijn veel vaker hoogopgeleid (55%) en veel minder laagopgeleid (18%) dan de bevolking op Zuid (in 2014 respectievelijk 16% en 45%)(figuur 5.3). In de

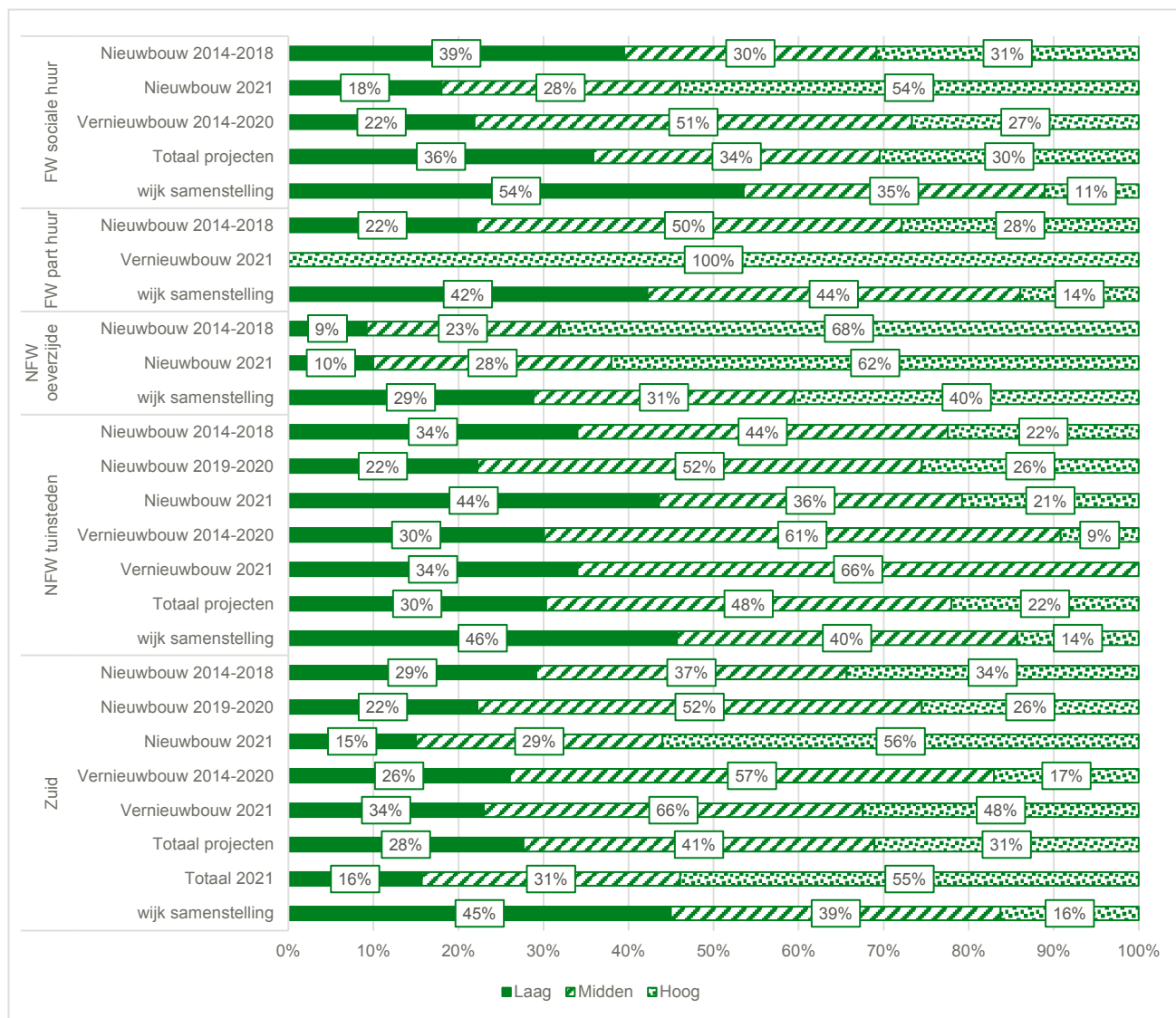
nieuwbouw komen in 2021 relatief meer hoogopgeleide bewoners terecht (56%)(en beduidend meer dan in de jaren ervoor) dan in de vernieuwbouw (48%). Vooral nieuwbouw in de tuinsteden trekt vergeleken met andere gebieden veel laagopgeleiden (44%). Nieuwbouw in de oeverzijde wijken, en opvallend genoeg ook de sociale huurwijken, bedient een meerderheid hoogopgeleiden

⁴ Het aantal huishoudens in de vernieuwbouw 2021 is overigens beperkt (73 huishoudens verdeeld over de twee gebieden) vergeleken met 582 huishoudens in de nieuwbouw 2021.

(respectievelijk 68% en 54%). Nieuwbouw in 2021 kent, vergeleken met eerdere jaren, een toename van het aandeel laag opgeleiden in de tuinsteden (ten gunste van de middelbaar

opgeleiden), een afname van laag ten gunste van hoog in de sociale huurwijken en een vrij stabiel beeld in de oeverzijde wijken.

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



5.5 Sociale stijging van de nieuwe bewoners

Welke inkomensontwikkeling kennen de nieuwe bewoners in de jaren voorafgaand (en tot en met) het verhuisjaar? We gebruiken hier eenzelfde 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.

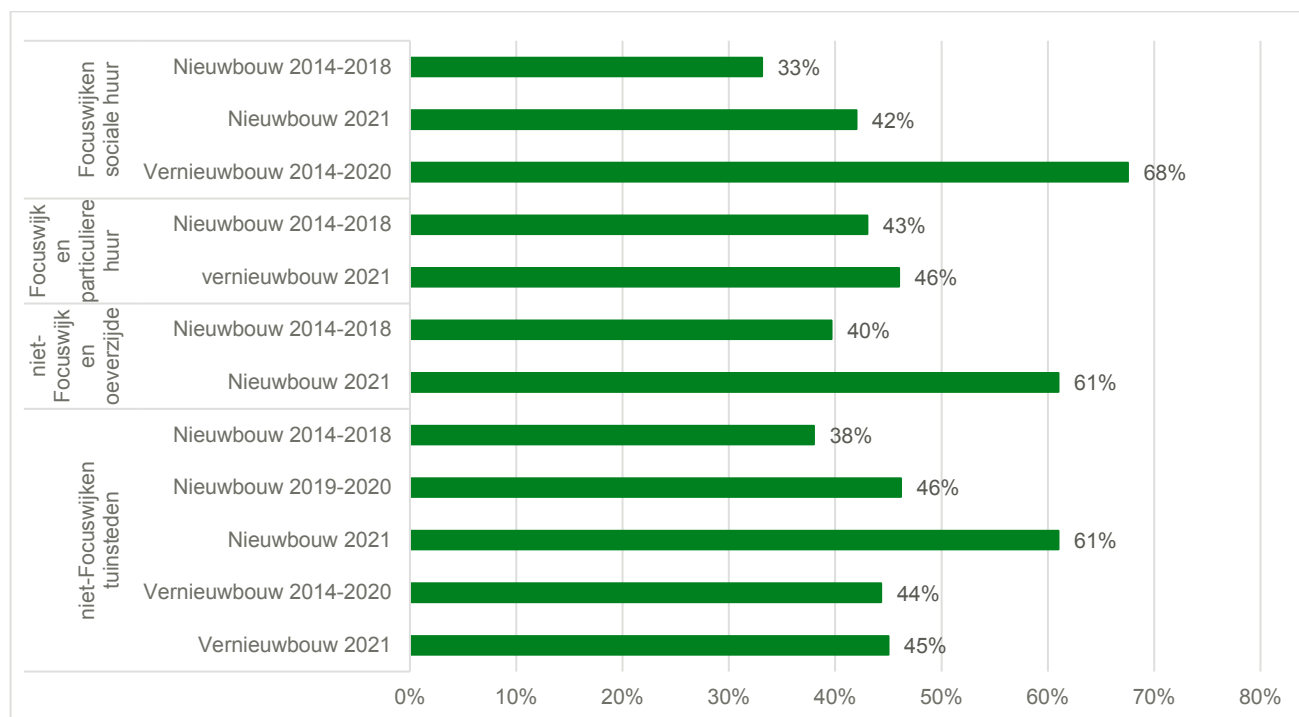
In de projecten 2021 is 57% van de nieuwe bewoners een sociale stijger en dit aandeel ligt in 2021 het hoogst onder bewoners van nieuwbouw (58%) en in de vernieuwbouw is dit aandeel 45% (figuur 5.4). In de sociale huurwijken is het aandeel stijgers in nieuwbouw het laagst (42%); in de

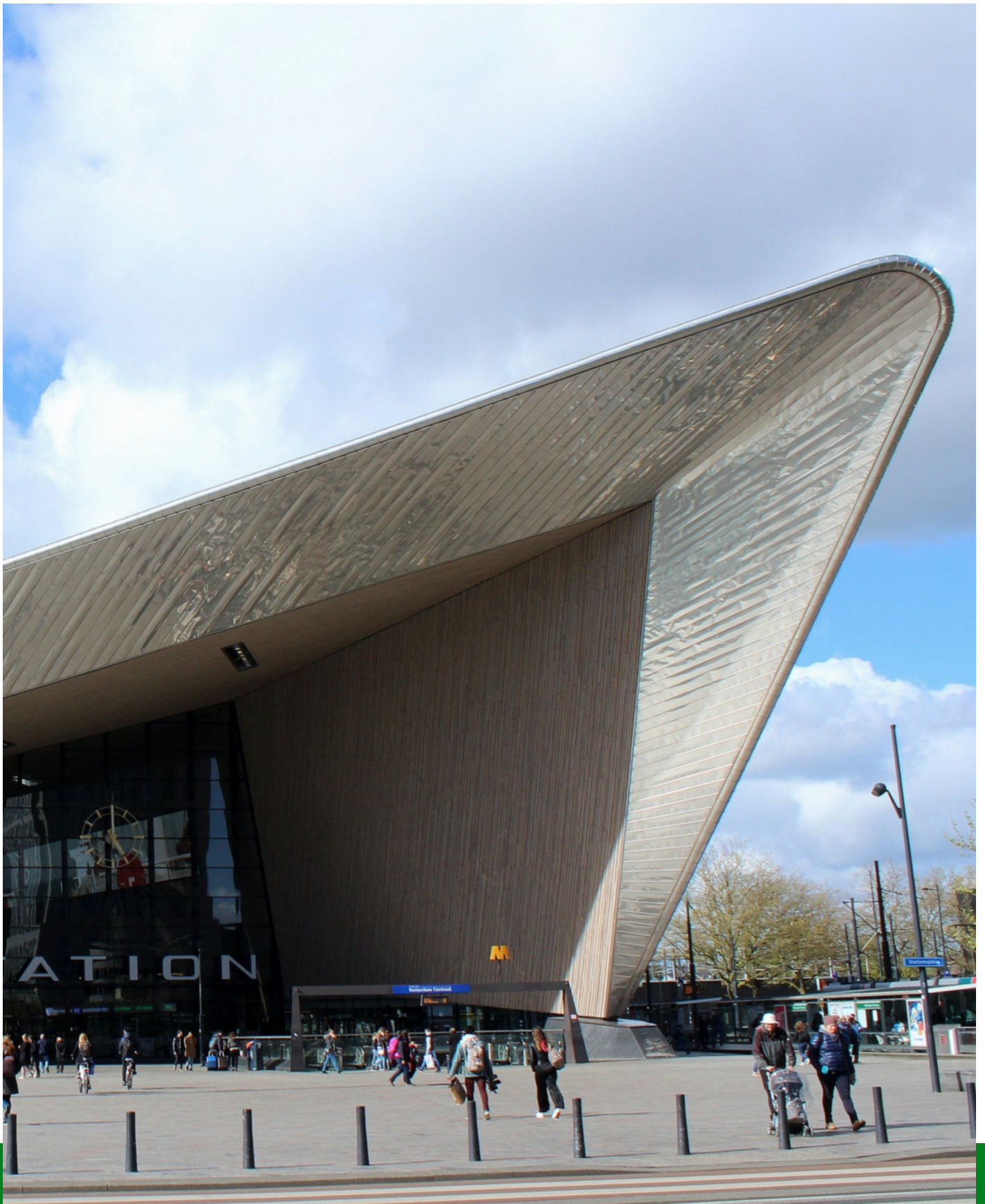
oeverzijdewijken en tuinsteden ligt dit aandeel hoger (61%). Het aandeel stijgers in de nieuwbouwprojecten neemt sinds 2014 toe van 38% (periode 2014-2018) naar 46% (periode 2019-2020) tot 58% in 2021. Mogelijk is dit het gevolg van een andere samenstelling van de projecten en de veranderde marktomstandigheden.

In het jaar van verhuizing hebben de stijgers in de nieuwbouwprojecten in de tuinsteden een iets hoger mediaan inkomenspercentiel (plaats van persoon in de relatieve Nederlandse inkomensverdeling) (76^e percentiel) dan in de sociale huur- en oeverzijdewijken (72^e percentiel)(figuur 5.5). De stijging in percentielen is in de laatstgenoemde gebied het grootst (40 percentielen toename).

In de vernieuwbouw is zowel de relatieve positie bij de verhuizing lager (37^e percentiel) als de verandering (24 percentielen). Vergeleken met vorige periodes laten de stijgers in nieuwbouw in de sociale huurwijken en de tuinsteden een hogere inkomenspositie zien; in de oeverzijdewijken is de positie iets lager.

Figuur 5.4 Aandeel sociale stijgers van bewoners 20 t/m 49 jaar naar (ver)nieuwbouwprojecten op Zuid 2014-2021 naar verschillende gebieden op Zuid (in %)





Gemeente
Rotterdam