Dynamiek in de kansrijke wijken

Onderzoek en Business Intelligence

Gemeente Rotterdam

Matthieu Permentier

Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Maart 2018

In opdracht van Kenniswerkplaats Leefbare Wijken

Project: 4181

Colofon

Dit rapport is geschreven in opdracht van de Kenniswerkplaats Leefbare Wijken. De kenniswerkplaats is een samenwerkingsverband tussen de gemeente Rotterdam en de Erasmus Universiteit Rotterdam, en enkele andere kennisinstituten, met een tweeledige doelstelling: het ontwikkelen van beleids- en praktijkrelevante kennis op het gebied van stadswijken en leefbaarheid en bij te dragen aan de uitwisseling en toepassing van zulke kennis in het Rotterdamse beleid. De Kenniswerkplaats heeft hiertoe diverse onderzoeken laten uitvoeren, bijvoorbeeld over burgerparticipatie, veiligheid en veiligheidsbeleving, het functioneren van buurtwachten in Rotterdam en recentelijk over straatintimidatie in Rotterdam. Daarnaast organiseert de kenniswerkplaats diverse evenementen (lezingen, expert meetings, enz.). Alle publicaties van de kenniswerkplaats en diverse video-opnames van lezingen zijn te vinden op de website: www.kenniswerkplaats-leefbaar.nl.

Dit rapport vormt samen met het Risbo onderzoek “Nieuwe buren. Een onderzoek naar de veranderende sociale compositie in drie Rotterdamse wijken” van Weltevrede et al. (2018) en “Ontwikkelingen in de kansrijke wijken: een synthese" van Gemeente Rotterdam – OBI/Risbo (2018) een drieluik over (sociale) ontwikkelingen in de Kansrijke wijken en de gevolgen hiervan voor haar bewoners.

Samenvatting

Het beleidsprogramma kansrijke wijken
De gemeente Rotterdam voert sinds 2014 een beleid om een aantal wijken in en rond de Rotterdamse binnenstad meer aantrekkelijk te maken voor gezinnen met kinderen (Gemeente Rotterdam 2014). Het beleidsprogramma "Kansrijke wijken" richt zich op gezinnen met hoogopgeleide (HBO of hoger) werkende of werkzoekende ouders die geen bijstandsuitkering ontvangen en in een duurdere huur-of koopwoning (WOZ-waarde vanaf 160 duizend euro) wonen. Daarmee ligt dit beleidsprogramma in het verlengde van andere programma's die gericht zijn op het vasthouden en binnen halen van 'sterke schouders' in Rotterdam. Een aanname van het kansrijke wijkenbeleid is dat kansrijke gezinnen een voorkeur hebben voor het vestigen in oudere wijken in en rond de binnenstad. De vestiging van kansrijke gezinnen in deze oudere wijken is reeds gaande, en het programma probeert dit verder te versnellen. Het programma richt zich daarbij op het vergroten van de leefbaarheid in de wijken, het zorgen voor passende huisvesting voor gezinnen te zorgen, te zorgen voor goed onderwijs in de wijk en door initiatieven van particuliere partijen en bewoners uit deze wijken te versterken. Het beleid zich op negen wijken rondom het centrum: Oude Noorden, Nieuwe Westen, Middelland, Liskwartier, Nieuw-Crooswijk, Kralingen-West, Lloydkwartier, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot.

Relatief sterk stijgende verkoopprijzen van woningen, meer sterke schouders en meer kansrijke gezinnen, en een relatief sterke stijging van het inkomensniveau
In dit rapport kijken we terug naar de ontwikkeling van de kansrijke wijken in de jaren voorafgaand en tijdens de beleidsprogramma "Kansrijke wijken" op de thema's bevolking, economie, onderwijs en leefbaarheid.
De ontwikkeling van de huizenprijzen en verkooptijd laat zien dat de kansrijke wijken in trek zijn, ook bij de hogere inkomensgroepen. De ontwikkeling van de individuele wijken loopt uiteen. Het aandeel sterke schouders neemt tussen 2009-2014, dus voorafgaand aan het beleidsprogramma, in de kansrijke wijken toe, en doordat deze stijging sterker is dan in de rest van de stad neemt het verschil met de rest van Rotterdam toe. Daarnaast stijgt ook het aandeel kansrijke gezinnen tussen 2014-2017 in de kansrijke wijken sneller dan in de rest van de stad, waardoor het verschil met de rest van Rotterdam afgenomen is. De gemiddelde inkomens tussen 2007-2014 nemen in de kansrijke wijken sterker toe dan in de rest van Rotterdam, en daarmee komt het inkomensniveau van de kansrijke wijken steeds dichter bij die van de rest van de stad te liggen. De bevolking groeit in de kansrijke wijken tussen januari 2012 en januari 2017 sneller dan in de rest van de stad, mede door de nieuwbouw. Er komen meer personen vanuit andere Nederlandse gemeenten (uitgezonderd de randgemeenten) en vanuit het buitenland in de kansrijke wijken wonen dan er vertrekken. Binnen Rotterdam verliezen de kansrijke wijken wel bewoners aan andere Rotterdamse wijken. Het aantal gezinnen in de kansrijke wijken is vrij stabiel ondanks dat er in de periode van 3,5 jaar netto ruim 700 gezinnen de wijken verlaten hebben. Dit komt doordat dit netto vertrek gecompenseerd wordt door een positief saldo van huishoudensvorming onder zittende huishoudens (er komen meer huishoudens met kinderen bij door bijvoorbeeld geboorten, samenwonen etc. dan dat er huishoudens uiteengaan, bijv. door kinderen die het huis verlaten).

Betaalbaarheid en onveiligheid zijn secundaire verhuismotieven voor verhuizers uit de kansrijke wijken
De woonbuurt speelt (in tegenstelling tot werkmotieven en huishoudensveranderingen) een beperkte rol bij verhuismotieven van mensen die de kansrijke wijken verlaten hebben, ook vergeleken met verhuizers uit andere buurten. Zaken die secundair genoemd worden met betrekking tot de buurt zijn het ontbreken van een geschikt woonaanbod en onveiligheid in de buurt, en deze zaken worden in sterkere mate genoemd door vertrekkende gezinnen dan huishoudens zonder kinderen. Het ontbreken van een geschikt woningaanbod wordt door vertrekkende gezinnen uit de kansrijke wijken vaker genoemd dan door gezinnen uit andere Rotterdamse wijken.

Potentiële doelgroep wenst een diverse buurt in de stedelijke luwte
Uit diverse literatuur- en empirische (Rotterdamse) studies komt een beeld van de woonwensen van de potentiële doelgroep (de sterke schouders) naar voren. Hoewel de

doelgroep een voorkeur heeft voor een ruime eengezinswoning met tuin, realiseert deze groep dat deze wens binnen de stad lastig is te realiseren. Voor hen is het belang van de locatie groter dan het belang van een grote eengezinswoning. Een belangrijke wens is dat de woning een zeer flexibele indeling heeft, waardoor de woning aan de veranderende behoefte van het huishouden aangepast kan worden. Flexibiliteit is daarbij belangrijker dan een groot aantal vierkante meter woonoppervlakte. Andere wensen zijn voldoende bergruimtes (slimme opbergsystemen), een ruime hal voor de opslag van buggy's en kinderfietsen en gedeelde voorzieningen. Voor (een deel van) de doelgroep is het acceptabel om een gemeenschappelijke buitenruimte te hebben in plaats van een privé-tuin.
De ligging van de woonbuurt (en de aanwezige voorzieningen) gecombineerd met luwte in een grote stad een belangrijk punt. Men wil een goed bereikbare, centrale, locatie in de nabijheid van voorzieningen combineren met een rustige woonbuurt. Buurten die verder van het centrum liggen, worden door de doelgroep niet overwogen. Andere wensen zijn een leefbare buurt waar voldoende gelijkgestemden wonen. De doelgroep wil niet in een buurt wonen waar zij de 'enige van hun soort' zijn. De groep kansrijke gezinnen wil daarnaast de zekerheid hebben dat de buurt min of meer een gevestigd is. Zij zijn bewust *niet* op zoek naar een 'pioniersbuurt'.

Het aantal bedrijfsvestigingen neemt toe, terwijl de werkgelegenheid afneemt

Het aantal bedrijfsvestigingen (inclusief winkels) neemt in de kansrijke wijken tussen 2007-2015 toe van 3100 tot 3400 vestigingen. Het aantal eenmanszaken is relatief hoog en het aantal B.V.'s relatief laag in de kansrijke wijken. De drie grootste sectoren (qua aantal vestigingen) in kansrijke wijken zijn groot/detailhandel, vrije beroepen/wetenschappelijke/technische activiteiten en gezondheidszorg en samen vormen zij 50% van alle vestigingen. Ondanks de groei van het aantal bedrijven neemt de totale werkgelegenheid in de kansrijke wijken af doordat er gemiddeld minder werkzame personen per vestiging zijn. Een duidelijke afname in het totaal aantal werkzame personen is te zien in bouwnijverheid, vervoer en opslag, gezondheidszorg (afname van bijvoorbeeld banen in de thuiszorg, ouderenzorg), en openbaar bestuur (bijvoorbeeld sluiting gevangenis de Noordsingel).

Winkelvoorzieningen nemen sinds 2007 af

Het winkelvoorzieningenniveau in de kansrijke wijken is in 2017 hoger vergeleken met de rest van de stad (14 winkels per 1000 inwoners) en het betreft relatief vaak niet-ketenwinkels. De meeste winkels in de kansrijke wijken behoren tot de horeca (cafés, fastfood, restaurants), levensmiddelen (supermarkten, bakkers, toko's) en ambachten (kappers, schoonheidssalons). Wel neemt het aantal winkels, ondanks een groeiende bevolking, af. Zelfstandige winkels verdwijnen uit de kansrijke wijken en tegelijk neemt het aantal ketenwinkels toe. Het aantal speciaalzaken (bakkers, groente/fruitwinkels, viswinkels) neemt duidelijk af doordat consumenten steeds vaker boodschappen bij de supermarkt doen. Waar de speciaalzaken afnemen, groeit het aantal horecavestigingen, hoewel de ontwikkelingen sterk verschillen naar type horeca. Het aantal (bruine?) cafés neemt duidelijk af en gelijktijdig vindt er een groei plaats van café-restaurants, bezorgdiensten en lunchrooms.

Buurtscholen zien het aandeel lokale leerlingen afnemen

In de kansrijke wijken liggen per 1 november 2017 23 basisscholen). In 2014 was dit aantal nog 25: twee scholen (Combinatie '70 in het Oude Noorden en Het Spoor in Middelland) hebben in de periode 2014-2017 hun deuren gesloten. Een derde basisschool (Elout in Middelland) zal eind 2017 sluiten. Dalende leerlingen aantallen op deze scholen in combinatie met een ongunstig imago hebben hier een rol gespeeld. Een van de basisscholen in de kansrijke wijken draagt het predicaat ´Excellente School'. Begin 2017 heeft de RK Maria Basisschool dit predicaat gekregen vanwege het excellente profiel "verbondenheid tussen basisvaardigheden en brede talentontwikkeling". Andere scholen hebben zich intussen ook aangemeld voor dit predicaat. Met dergelijke extra's als excellente scholen (maar ook tweetalig onderwijs) hopen scholen gezinnen uit de kansrijke wijken aan zich te binden. Iets minder dan de helft van de groep basisschoolleerlingen gaat in 2016 in de eigen wijk naar school en dit aandeel loopt sinds 2014 terug.

De sociale kwaliteit en kindvriendelijkheid van de wijken is vrij stabiel (2014-2016)

Tussen 2014 en 2016 is de algemene sociale kwaliteit van de kansrijke wijken erg stabiel, net als in de rest van Rotterdam. Er zijn volgens de bewoners relatief weinig buurtproblemen en men voelt zich verbonden met de buurt. Kansrijke gezinnen beoordelen de algemene sociale kwaliteit hoger dan de rest van de bewoners en ten opzichte van 2014 is het oordeel over de thema's buurtproblemen, verbondenheid aan buurt en omgang in de buurt stabiel.

Een duidelijke stijging is er van de buurtcontacten en verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid in de buurt. Hoog opgeleide gezinnen (35-50 jaar) met kinderen laten een kleine afname van de buurtverbondenheid zien en een toegenomen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid. De hoog opgeleiden zonder kinderen (35-50 jaar) kennen op verschillende thema's een kleine ongunstige ontwikkeling (buurtproblemen, contact met buren en verantwoordelijkheid leefbaarheid). Op het thema van kindvriendelijkheid zijn de bewoners tevreden: 70% meent dat de buurt geschikt is voor kinderen en op de kindvriendelijke dimensies scoort de tevredenheid met de aanwezigheid van scholen het hoogst (87%) en de kindgeschikheid van de woningen het laagst. Als de beoordeling uitgesplitst wordt naar kansrijke gezinnen en sterke schouders zien we dat kansrijke gezinnen deze kindvriendelijkheid relatief positief beoordelen. We zien hier een gunstige ontwikkeling bij het opvoedklimaat, en een ongunstige ontwikkeling bij de aanwezigheid van scholen en peuteropvang. De kindvriendelijkheid van de buurt is volgens hoog opgeleiden met kinderen ongunstig veranderd op het thema spelen. De groep zonder kinderen die tevreden is met de aanwezigheid van scholen en peuteropvang is duidelijk afgenomen, en dit zien we ook terug onder de groep die niet tot de sterke schouders behoort.

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 9

1.1 Inleiding 9

2 Woningvoorraadontwikkeling 10

2.1 Samenstelling woningvoorraad 10

2.2 Nieuwbouw in de kansrijke wijken (2014-2017) 10

2.3 Verkoopprijzen nemen na 2014 relatief snel toe 10

2.4 Toekomstige nieuwbouw t/m 2022 11

3 Bevolkingsdynamiek en verhuizingen 13

3.1 Relatief sterke groei bevolking 13

3.2 Aantal gezinnen stabiel ondanks netto vertrek 14

4 Verhuismotieven en woonwensen 16

4.1 De vorige woonbuurt is *niet* een prominente verhuisreden voor vertrekkers 16

4.2 Genoemde buurtredenen zijn geschikt woningaanbod en onveiligheid 16

4.3 Rol van de stad Rotterdam als push- en en pullfactor 16

4.4 Veranderende woonwensen van gezinnen? 17

4.5 Woonmotieven en woonwensen van sterke schouders 18

4.5.1 Woning 18

4.5.2 Woonomgeving 19

5 Sociaaleconomische dynamiek 21

5.1 Het inkomensprofiel in de kansrijke wijken ontwikkelt zich positief 21

5.2 Afname van de lage inkomensgroepen in de kansrijke wijken 23

5.3 Toename van hoogopgeleide bewoners 23

5.4 Relatief sterke toename kansrijke gezinnen (2014-2017) 24

5.5 Relatief sterke toename aandeel sterke schouders (2009-2015) 26

6 Wijkeconomie en bedrijvigheid 28

6.1 Wijkeconomie en bedrijvigheid 28

6.2 Toename van bedrijfsvestigingen en afname van de werkgelegenheid 28

6.3 Winkelvoorzieningen 29

6.4 Ontwikkeling van winkelvoorzieningen binnen de kansrijke wijken 29

7 Onderwijsvoorzieningen 30

7.1 Basisonderwijs in de kansrijke wijken 30

7.2 Gaan kinderen naar een basisschool in de eigen buurt? 31

8 Leefbaarheid 33

9 Literatuur 36

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Rotterdam voert sinds 2014 een beleid om een aantal wijken in en rond de Rotterdamse binnenstad meer aantrekkelijk te maken voor gezinnen met kinderen. Dit beleidsprogramma (“Kansrijke wijken”) richt zich op kansrijke gezinnen met hoogopgeleide (HBO of hoger) werkende of werkzoekende ouders die geen bijstandsuitkering ontvangen en in een duurdere huur-of koopwoning (WOZ-waarde vanaf 160 duizend euro) wonen. Daarmee ligt dit beleidsprogramma in het verlengde van andere programma’s die gericht zijn op het vasthouden en binnen halen van ‘sterke schouders’ in Rotterdam.
Een aanname van het kansrijke wijkenbeleid is dat kansrijke gezinnen een voorkeur hebben voor het vestigen in oudere wijken in en rond de binnenstad. Deze ontwikkeling is reeds gaande, en het programma probeert dit verder te versnellen. Het programma richt zich daarbij op het vergroten van de leefbaarheid in de wijken, het zorgen voor passende huisvesting voor gezinnen te zorgen, het zorgen voor goed onderwijs in de wijk en door initiatieven van particuliere partijen en bewoners uit deze wijken te versterken. Het beleid richt zich op negen wijken rondom het centrum: Oude Noorden, Nieuwe Westen, Middelland, Liskwartier, Nieuw-Crooswijk, Kralingen-West, Lloydkwartier, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot.

Nu het beleidsprogramma “Kansrijke wijken” een aantal jaar onderweg is, is het nuttig om de ontwikkelingen van deze wijken over de afgelopen jaren te beschrijven. Doel van dit rapport is om inzicht te krijgen in verschillende demografische-, sociaaleconomische- en leefbaarheidsontwikkelingen in de groep kansrijke wijken in de jaren voorafgaand en tijdens het bovengenoemd beleidsprogramma. Ook wordt inzicht gegeven in welke aspecten van de wijk en de woning de kansrijke wijken aantrekkelijk (er) maakt voor de groepen sterke schouders, en welke wensen zij hebben.

De onderzoeksvraag luidt hierbij: Hoe kunnen de demografische-, sociaaleconomische- en leefbaarheidsontwikkelingen in de kansrijke wijken in de afgelopen jaren gekarakteriseerd worden?

Het rapport start als eerste met een beschrijving van de veranderingen in woningvoorraad, om daarna in te gaan op de bevolkingsdynamiek. Hierbij staan we specifiek stil bij de rol van verhuizingen: welke verhuisstromen zijn zichtbaar en welke rol speelt de buurt bij het vertrekkers uit de buurt (en vestigers naar de buurt). Ook staan we hier stil bij welke aspecten de kansrijke wijken aantrekkelijk maken voor de sterke schouders en welke wensen zij hebben. Vervolgens gaan we in op veranderingen in de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking door te kijken naar het inkomens- en opleidingsniveau van de bewoners (en specifiek kansrijke gezinnen en sterke schouders). Daarna kijken we naar de dynamiek van bedrijvigheid, (winkel) voorzieningen en werkgelegenheid in de kansrijke wijken. Tot slot kijken we naar onderwijsvoorzieningen en ontwikkelingen in de leefbaarheid in de kansrijke wijken.

Dit rapport is onderdeel van een aantal rapportages over de kansrijke wijken die allen het doel hebben om de ontwikkelingen in de kansrijke wijken in kaart te brengen. Onderliggend rapport is bedoeld om inzicht te geven welke veranderingen in de wijken hebben plaatsgevonden. Het rapport “Nieuwe buren. Een onderzoek naar de veranderende sociale compositie in drie Rotterdamse wijken” van Risbo (Weltevrede et al. 2018) geeft inzicht in hoe nieuwe en oude bewoners de (sociale) wijkveranderingen ervaren in drie buurten die onderdeel zijn van de kansrijke wijken. Gezamenlijk geven deze rapporten een inkijk in de ingezette veranderingen in de kansrijke wijken en de ervaringen hiervan door de oude en nieuwe bewoners.

2 Woningvoorraadontwikkeling

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Kansrijke wijken worden gekenmerkt door een woningvoorraad met relatief veel vooroorlogse woningen (51%) en weinig woningen uit de wederopbouwperiode en de jaren '70. Nieuwe Westen, Middelland en Liskwartier vallen hier op met een vooroorlogse woningvoorraad van meer dan 70%. Vooroorlogse woningen rondom het centrum van steden worden door bepaalde groepen (zoals young urban professionals) hoog gewaardeerd vanwege het historische uiterlijk en de gunstige locatie (zie ook paragraaf 4.5). Dit leidt tot een relatief grote populariteit van dergelijke buurten. Tegenover deze buurten met een oudere woningvoorraad staan buurten met een relatief jonge woningvoorraad, zoals Schiemond, Kop van Zuid-Entrepot en Katendrecht. In deze buurten vinden we relatief veel eengezinswoningen en meergezinswoningen met lift en hebben de woningen een relatief hoge WOZ-waarde.

2.2 Nieuwbouw in de kansrijke wijken (2014-2017)

In het beleidsprogramma "Kansrijke wijken" wordt ingezet op de realisatie van woningen die geschikt zijn voor kinderen door nieuwbouw, samenvoegingen of transformatie. Het gaat hier niet alleen om al langer bestaande concepten als kluswoningen en zelfbouw maar ook om innovatieve gezinsappartementencomplexen, zoals 'de Toren van Babel'. Bij de inrichting van dit complex (dat nog in de planfase is) staan de woonwensen van gezinnen (zowel ten aanzien van de woninginrichting als de inrichting van de buitenruimten) centraal.
Tussen 2014 en eind 2017 zijn meer dan 700 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, en deze toevoegingen zijn ongelijk verdeeld tussen de negen buurten. In Kralingen-West en Katendrecht zijn relatief veel woningen gebouwd, terwijl in buurten als Nieuwe Westen en Middelland er geen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Verder zijn er nog woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door transformaties van winkel- of kantoorbestemming naar een woonbestemming.
De woningen die in de periode 2014 t/m 2016 (voor 2017 ontbreekt op dit moment nog relevante informatie) (en op peildatum 1 januari 2017 bewoond zijn) bestaan voor iets meer dan een kwart uit eengezinswoningen en een kwart betreft portiek/galerijwoningen met lift. Het overgrote deel betreft drie- of vierkamerwoningen en het gemiddelde gebruiksoppervlak ligt rond de 100m^2. Een derde van de nieuwbouwwoningen betreft corporatiewoningen. In 37% van de woningen die tussen 2014 en eind 2016 zijn opgeleverd, wonen huishoudens met kinderen (gemiddeld 1,6 kinderen).

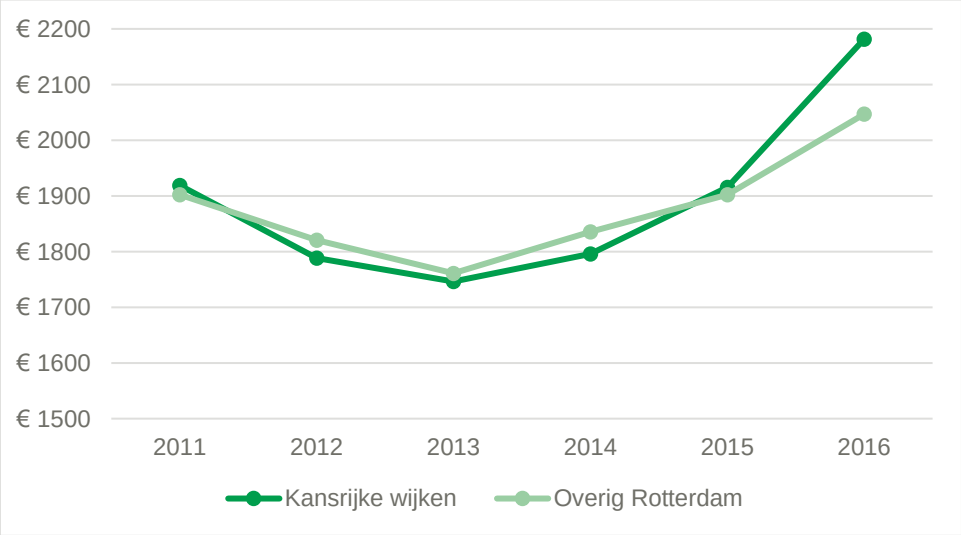
2.3 Verkoopprijzen nemen na 2014 relatief snel toe

De populariteit van de kansrijke wijken kan onder meer afgeleid worden aan de prijs die huishoudens bereid zijn te betalen voor een woning en de snelheid waarmee woningen verkocht worden. Op beide punten scoren de kansrijke wijken gunstig ten opzichte van de rest van Rotterdam. Met de aantrekkende economie neemt het aantal verkochte woningen in de kansrijke wijken (en ook de rest van Rotterdam) na 2013 duidelijk toe. Ten opzichte van 2011 is het aantal transacties in 2016 in de kansrijke wijken met bijna 80% toegenomen naar bijna 900. Hiermee blijft deze toename nog achter bij de rest van de stad.[1] De gemiddelde transactieprijs (per m^2)(2016) in de kansrijke wijken ligt met gemiddeld 2200 euro 140 euro hoger dan in de rest van de stad (figuur 2.1). Binnen de kansrijke wijken zijn Nieuw Crooswijk en Kralingen-West de buurten met de hoogste transactieprijzen in m^2. Vooral tussen 2015 en 2016 is de ontwikkeling van de transactieprijs in de kansrijke wijken

[1] Een achterblijvende toename van het aantal verkochte woningen kan ook komen doordat er relatief weinig woningen te koop worden aangeboden.

veel positiever geweest dan in de rest van de stad. Deze ontwikkeling is een indicatie dat de kansrijke wijken ook bij hogere inkomens in trek is.
Ongeveer een derde van de woningen in de kansrijke wijken is in 2016 boven de vraagprijs verkocht (gemiddeld 10 duizend euro boven de vraagprijs), in de rest van Rotterdam is dit aandeel 60% (10.500 boven de vraagprijs). Het aantal woningen dat onder de vraagprijs wordt verkocht is in de kansrijke wijken groter (33%) dan in de rest van de stad (18%) en ook het verschil tussen vraag en transactieprijs is bij de kansrijke wijken groter (-15 duizend euro tegen -14300 euro).
Een indicatie van de populariteit van woningen is verder de doorlooptijd van de woning. Woningen in kansrijke wijken worden sneller verkocht dan in de rest van Rotterdam. De doorlooptijd in 2016 is een kleine 5 maanden (140 dagen) in de kansrijke wijken tegen ruim 6,5 maand (198 dagen) in overig Rotterdam. Verder daalt de doorlooptijd tussen 2011-2016 sneller in de kansrijke wijken.

Figuur 2.1 Gemiddelde transactieprijs per m2 in kansrijke wijken en Overig Rotterdam 2011-2016 (bestaande bouw)



2.4 Toekomstige nieuwbouw t/m 2022

Om de komende jaren aan de vraag naar woningen in de kansrijke wijken te kunnen voldoen, wordt er onder meer ingezet op het vergroten van de woningvoorraad door (onder andere) nieuwbouw. Tot en met 2022 worden volgens de prognose ruim 2700 nieuwbouwwoningen in de kansrijke wijken opgeleverd, waardoor de woningvoorraad met 6% toeneemt (tabel 2.1). Deze nieuwbouw is voor bijna de helft in Katendrecht gepland, waardoor de woningvoorraad daar met bijna 60% toeneemt over een periode van 5 jaar. Ook in Lloydkwartier, Nieuw Crooswijk en Kop van Zuid-Entrepot stijgt het aantal woningen door nieuwbouw aanzienlijk. In andere buurten (Nieuwe Westen, Liskwartier, Middelland) zijn daarentegen nauwelijks nieuwbouwplannen gepland.[2] Ongeveer de helft van de geplande nieuwbouw behoort tot het koopsegment en meer dan 90% behoort tot het midden- en dure segment. Ongeveer een derde betreft eengezinswoningen. In buurten met een grote toevoeging van nieuwbouw zal, mede gelet op het type nieuwbouw, de bevolkingssamenstelling verder veranderen.

[2] De woningvoorraad kan hier wel veranderen door vastgoedtransformatie (bijv. kantoren of winkels die een woonfunctie krijgen) of door woningsamenvoeging of woningsplitsing.

Tabel 2.1 Prognose nieuwbouw (oplevering t/m 2022) in de kansrijke wijken

	aantal	aandeel (t.o.v. bestaande voorraad januari 2016)
Kralingen West	198	2,5
Kop van Zuid - Entrepot	577	14,7
Katendrecht	1326	57,2
Liskwartier	0	0,0
Lloydkwartier* (exclusief rest Schiemond)	218	40,8
Middelland	18	0,3
Nieuw Crooswijk	244	13,7
Nieuwe Westen	3	0,0
Oude Noorden	162	1,9
kansrijke wijken totaal	2746	6,5

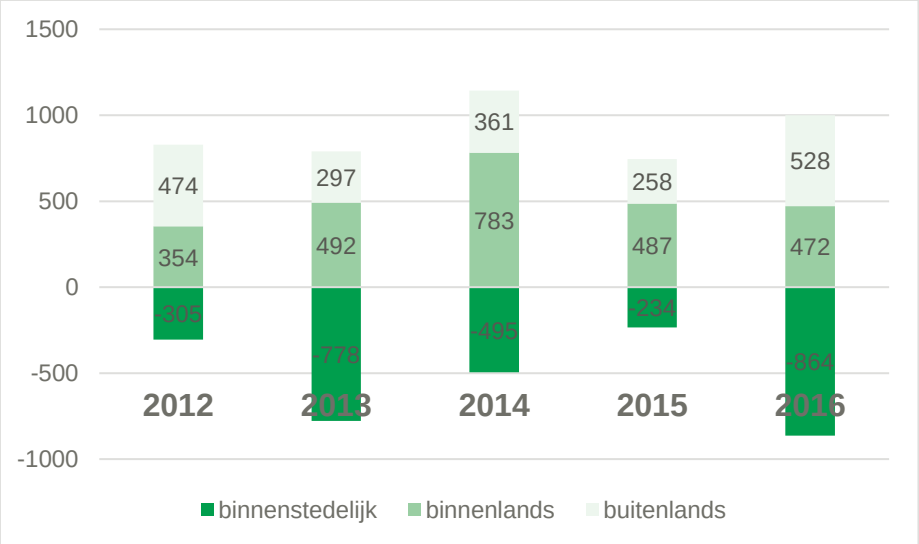
3 Bevolkingsdynamiek en verhuizingen

3.1 Relatief sterke groei bevolking

De totale bevolking in de negen kansrijke wijken is tussen januari 2012 en januari 2017 met iets meer dan 3000 personen toegenomen tot ruim 90 duizend inwoners. De bevolking groeit daarmee sneller dan in de rest van Rotterdam. Binnen de kansrijke wijken is de groei van de bevolking en huishoudens het grootst in Nieuw-Crooswijk en Schiemond (Lloydkwartier), en dit is mede het gevolg van nieuwbouw (zie ook hoofdstuk 2). Daarmee is het aandeel bewoners in deze twee buurten dat langdurig in de buurt woont (10 jaar en langer) betrekkelijk klein (20% en 14%) vergeleken met alle kansrijke wijken (33%) en de rest van Rotterdam (37%). Het Oude Noorden kent met 38% de grootste groep langdurige bewoners, en dit aandeel is sinds 2012 toegenomen ten koste van de groep die korter dan 10 jaar in de buurt woont.

De groep kansrijke wijken ziet de bevolking in 2016 (en ook in de andere jaren 2012-2015) groeien door binnenlandse en buitenlandse migratie (figuur 3.1). De groei komt door een positief binnenlands saldo[3] en een positief buitenlands saldo[4]. Kijken we naar de binnenstedelijke verhuizingen (verhuizingen naar andere Rotterdamse buurten niet behorende tot de kansrijke wijken) dan vertrekken er per saldo meer personen vanuit de kansrijke wijken naar andere Rotterdamse wijken.

Figuur 3.1 Verhuissaldo kansrijke wijken naar verschillende componenten, 2012-2016



Als het buitenlandse verhuissaldo buiten beschouwing wordt gelaten, en dus alleen het binnenlandse verhuissaldo (zowel binnengemeentelijk als buitengemeentelijk) wordt meegenomen, is het (absolute) verhuissaldo voor de kansrijke wijken in 2016 negatief (bijna -400). Kop van Zuid-Entrepot en Middelland verliezen dat jaar, relatief gezien, de meeste bewoners en Nieuw-Crooswijk en

[3] Vestigers in kansrijke wijken vanuit andere Nederlandse gemeenten minus vertrekkers vanuit deze wijken naar andere Nederlandse gemeenten

[4] Vestigers vanuit het buitenland in deze wijken verminderd met het aantal vertrekkers uit deze wijken met het buitenland als bestemming

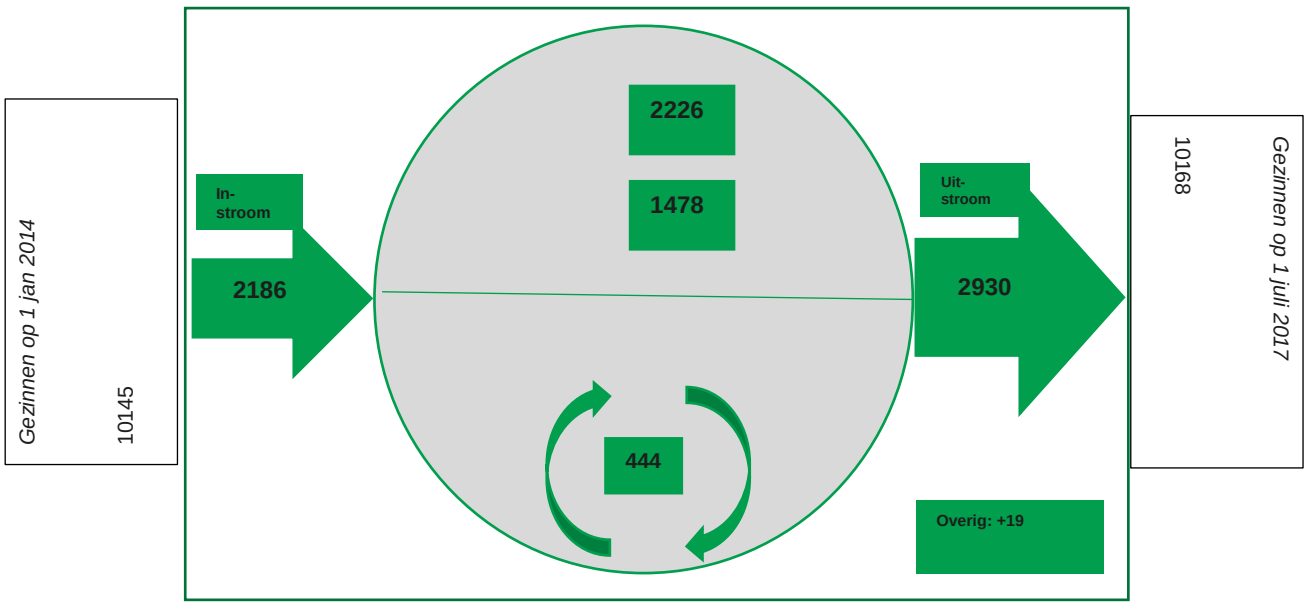
Schiemond winnen de meeste bewoners. In deze laatstgenoemde buurten zijn binnenstedelijke verhuizingen een belangrijke component van de groei. Mogelijk dat de nieuwbouw aldaar mensen van binnen Rotterdam aantrekt.
Over de hele periode 2012-2016 verliezen kansrijke wijken (m.u.v. Middelland) per saldo bewoners aan de regiogemeenten. Het Oude Noorden en Nieuwe Westen kennen het grootste *vertreksaldo* naar deze gemeenten.[5] Vanuit de rest van Zuid-Holland en Nederland zijn de kansrijke wijken dan juist een vestigingsplaats voor jongeren die komen werken en studeren en is het verhuissaldo sterk positief. Het Oude Noorden, Nieuwe Westen en Middelland kennen hier het sterkste positieve *vestigingssaldo*.

3.2 Aantal gezinnen stabiel ondanks netto vertrek

Het kansrijke wijken beleid richt zich specifiek op het behouden van (kansrijke) gezinnen. Van de gezinnen met kinderen, ongeacht of ze kansrijk zijn of niet, weten we in hoeverre verhuizingen bijdragen tot een afname of toename van deze groep in de kansrijke wijken. Uit de huishoudensstatistiek blijkt dat tussen 2014-2017 per saldo gezinnen de kansrijke wijken verlaten (meer over kansrijke gezinnen in hoofdstuk 5)(figuur 3.2).

In het eerste halfjaar van 2017 vestigden zich een kleine 300 gezinnen en daar tegenover stond een vertrek van ruim 400 gezinnen (tabel 3.1). Per saldo is dat een verlies van een kleine 150 gezinnen. Door verhuizingen neemt het aantal gezinnen absoluut gezien dus af en buitenstedelijke verhuizingen spelen hierbij een grotere rol dan de verhuizingen van gezinnen naar andere Rotterdamse buurten (hoewel dit per jaar wel varieert). Ook in de jaren 2014-2016 zien we dit patroon terug. Als we dit saldo relateren aan het aantal gezinnen aan het begin van het jaar levert het verhuissaldo een verlies van 2% van de gezinnen per jaar. Overigens kiezen niet alle gezinnen die verhuizen ervoor om de kansrijke wijken te verlaten: zo verhuisden er in het eerste halfjaar van 2017 54 gezinnen binnen dezelfde buurt.
Het netto vertrek van gezinnen wordt (meer dan) gecompenseerd doordat in de kansrijke wijken huishoudensvorming plaats vindt: koppels (die al dan niet in deze wijken woonden) gaan samenwonen in deze wijken en krijgen er kinderen. De vorming van gezinnen is groter dan gezinsopheffing (bijvoorbeeld doordat kinderen het huis uit gaan) en compenseert zelfs volledig het verlies aan gezinnen door verhuizingen. Dit patroon doet zich in alle jaren voor.

Figuur 3.2 Bijdrage van verhuizingen van gezinnen en huishoudensontwikkeling van zittende gezinnen aan het aantal in gezinnen in kansrijke wijken (2014 t/m 30 juni 2017)[6]



[5] Het betreft hier mogelijk relatief veel gezinnen die een grotere en betaalbaardere woning in een rustigere woonomgeving vinden in de randgemeenten.

[6] Restcategorie, om standgegevens kloppend te maken is 19. Stand gezinnen januari 2014 → stand gezinnen 1 juli 2017 is dan 10145+ 2186-2930+ 2226-1478+ 19= 10168.

Tabel 3.1 Verhuizingen van gezinnen van en naar de groep kansrijke wijken in de periode 2014-2017

jaar	Aantal gezinnen met kinderen	binnen buurt verhuisd	saldo binnen stedelijk	saldo binnenlands	totaal verhuis saldo	% uitstroom als aandeel gezinnen	% verhuissaldo als aandeel gezinnen
2014	10145	143	-56	-104	-160	8.2	-1.6
2015	10173	160	-13	-183	-196	8.5	-1.9
2016	10171	88	-115	-130	-245	8.0	-2.4
2017 (t/m 30 juni)	10168	54	-60	-83	-143	8.4	-1.4

4 Verhuismotieven en woonwensen

4.1 De vorige woonbuurt is *niet* een prominente verhuisreden voor vertrekkers

Met het beleidsprogramma kansrijke wijken wordt mede door investeringen in de buitenruimte en investeringen in voorzieningen geprobeerd de wijken aantrekkelijk te houden voor zittende gezinnen en andere gezinnen aan te trekken. Welke motieven hebben bewoners om deze wijken te verlaten of zich hier te vestigen?
Uit recent onderzoek naar verhuismotieven van verhuisde personen (OBI – Gemeente Rotterdam 2017) blijken de *algemene* verhuismotieven voor vestigers en vertrekkers sterk te overlappen.[7] [8] Huishoudensvergroting (samenwonen of gezinsuitbreiding) en werk zijn onder beide groepen de meest genoemde verhuismotieven. Onder vertrekkers spelen financiële motieven verder ook een rol. Voor de – kleinere- groep verhuizers binnen deze wijken zijn huishoudensvergroting en zelfstandig wonen de belangrijke verhuisredenen.
Vertrekkers uit de kansrijke wijken doen dit (ten opzichte van vertrekkers uit andere Rotterdamse buurten) relatief vaak vanwege werkmotieven, financiële motieven en omdat ze de woning moesten verlaten. De vorige woonbuurt speelt voor de vertrekkers uit de kansrijke wijken in eerste instantie een minder prominente rol, en ook minder belangrijk vergeleken met vertrekkers uit andere Rotterdamse buurten.

4.2 Genoemde buurtredenen zijn geschikt woningaanbod en onveiligheid

Primair heeft de woonbuurt voor vertrekkers uit kansrijke wijken, ook ten opzichte van vertrekkers uit andere Rotterdamse wijken, een minder grote rol gespeeld bij de verhuizing. Als doorgevraagd wordt naar welke buurtaspecten toch een (secundaire) rol speelden, blijken dit het ontbreken van een geschikt woningaanbod (17%) en onveiligheid in de buurt (14%) te zijn. Hiermee wijkt deze groep niet sterk af van de vertrekkers uit andere Rotterdamse wijken.

De vorige woning is voor vertrekkers uit kansrijke wijken minder van belang bij de verhuizing dan voor vertrekkers uit andere wijken en zij noemen vergelijkbare zaken als vertrekkers uit andere Rotterdamse wijken (grootte woning en wens voor een tuin). Voor blijvers in kansrijke wijken is het belang van de woning (en dan specifiek betaalbaarheid en slechte toestand van de vorige woning) wel groter dan voor blijvers in andere Rotterdam wijken.

4.3 Rol van de stad Rotterdam als push- en en pullfactor

Negatieve aspecten van de stad Rotterdam spelen relatief minder vaak een rol voor vertrekkers uit de kansrijke wijken (naar andere Nederlandse gemeenten) dan voor vertrekkers uit andere Rotterdamse wijken. Het niet kunnen vinden van een geschikte woning (sterker in andere wijken dan de kansrijke wijken) en het laten opgroeien van kinderen in een andere woonomgeving zijn de meest genoemde aspecten, ongeacht de herkomstwijk.
Voor de vestigers in de kansrijke wijken (vanuit andere Nederlandse gemeenten) geldt in sterkere mate dat ze Rotterdam een fijne stad vinden om in te wonen (69%), dan de vestigers in andere Rotterdamse wijken (52%). Beide groepen vestigers geven aan dat ze voor Rotterdam hebben gekozen omdat ze in de grote stad wilde wonen en omdat ze dicht bij vrienden/familie wilde wonen. Verder valt op dat voor de vestigers in de rest van Rotterdam de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woonruimte een grotere rol als pull-factor heeft gespeeld.

[7] In dit onderzoek is onder meer gestratificeerd naar bepaalde type wijken (Focuswijken NPRZ, Niet-Focuswijken NPRZ en Binnenstad). De respons is gewogen naar verhuisgroepen naar deze deelgebieden, leeftijd en etniciteit.

[8] Het betreft hier vestigers vanuit andere Nederlandse gemeenten als vestigers vanuit andere Rotterdamse wijken. Bij de vertrekkers gaat het om vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Rotterdamse wijken.

Rol van de woning en buurt voor gezinnen uit de kansrijke wijken

De vorige woning en woonbuurt speelt voor huishoudens met kinderen een grotere rol bij de verhuizing dan voor huishoudens zonder kinderen. Zo blijkt dat voor de vertrekkers met kinderen (ten opzichte van vertrekkers zonder kinderen) de woning veel vaker een pushfactor is (te duur en te klein) en men een wens had voor een eengezinswoning met eigen tuin. Dit speelt zowel in kansrijke wijken als andere Rotterdamse wijken. Wat betreft de woonbuurt noemen vertrekkers met kinderen uit kansrijke wijken (vaker dan huishoudens zonder kinderen) onveiligheid, opgroeien van kinderen en de belangrijkste reden het *ontbreken van een geschikt woningaanbod*. Dit geschikte woningaanbod wordt door vertrekkende huishoudens met kinderen uit kansrijke wijken beduidend vaker genoemd dan gezinnen die uit andere Rotterdamse wijken zijn verhuisd.

4.4 Veranderende woonwensen van gezinnen?

De afgelopen jaren is de stad steeds meer in trek als woonplaats en dit geldt zowel voor jongeren aan het begin van hun loopbaan als personen van middelbare leeftijd die al verder in hun loopbaan zijn en inmiddels kinderen hebben. Waar de gezinnen (maar ook paren zonder kinderen) in de jaren ’70 en ’80 bij het krijgen van kinderen de stad inruilden voor de suburbane gemeentes (meer ruime eengezinswoningen in een rustige woonomgeving) lijkt deze groep de laatste jaren er steeds vaker te kiezen om in de stad te blijven wonen. Daarmee neemt het aantal (en in minder sterke mate ook het aandeel) gezinnen in de stad toe.

De toegenomen populariteit van zeer sterk stedelijke gemeenten zoals Rotterdam onder gezinnen is volgens het Van Dam en De Groot (2017) niet het gevolg van een sterke verandering in de woonwensen van deze groep. Deze auteurs stellen dat de recente toename van gezinnen het gevolg is van 1) een toegenomen beschikbaarheid van geschikte woningen in de stad (Vinex-locaties aan de rand van de stad en stedelijke inbreidingslocaties) en 2) jonge stellen en alleenstaanden (en ook hoogopgeleide gezinnen) hebben een toegenomen voorkeur voor zeer sterk stedelijk wonen. Het aantal jongeren dat naar de stad verhuisd is toegenomen en deze groep komt na een aantal jaar in de gezinsvormende fase terecht. *“De woonvoorkeuren zijn dus niet zozeer gewijzigd, het aantal huishoudens dat een voorkeur uitspreekt voor het wonen in de stad én de mogelijkheden heeft om die voorkeuren te realiseren, is gewoonweg toegenomen.”* (Van Dam en De Groot, 2017). Er dienen twee belangrijke opmerkingen gemaakt te worden. Ten eerste lijken vooral hoog opgeleide middenklasse gezinnen een sterkere oriëntatie op te stad te hebben, en dan met name zij die een hoge mate van cultureel kapitaal (‘creatieve klasse’ met een specifieke vorm van cultuur consumptie) hebben. Ten tweede, en gerelateerd aan de eerste opmerking, is dat nog steeds een belangrijke groep gezinnen de stad verlaat na (of net voor) de geboorte van het eerste kind, of als het oudste kind bijna naar de basisschool gaat. Voor hen is de stad niet aantrekkelijk genoeg, onder meer door het type woningen (meestal geen grondgebonden woningen) en de drukte in de stad.

Welke motieven hebben stedelijke middenklasse gezinnen om in steden als Rotterdam te blijven of om in de stad te gaan wonen? Volgens Karsten (2007) betreft het drie hoofdmotieven. Het eerste motief is dat de stad tijd-ruimte voordelen biedt aan tweeverdieners. De strategische woonlocatie met werk en voorzieningen binnen handbereik maakt het mogelijk om twee carrières en gezin te combineren Vanwege de aanwezigheid van werk en voorzieningen is het voor deze groep mogelijk om werk en gezin te combineren. Vooral voor symmetrische huishoudens (waarbij beide ouders in min of meer gelijke mate zorgtaken hebben en beide werken) lijkt dit van belang. Een tweede motief hangt samen met de aanwezigheid van sociale netwerken in de stad. Volgens onderzoek van projectontwikkelaar AM Wonen (2017) is dit voor de groep met een niet-westerse migratieachtergrond familie en andere leden van het sociale netwerk (binnen de eigen groep). Voor autochtone groep zijn hier vrienden en kennissen die men tijdens studie is tegengekomen van belang. Het derde motief heeft te maken met de status en identiteit van het stedelijke gezin. Het wonen in de stad drukt bepaalde waarden uit (diversiteit, tolerantie, dynamiek). Daarmee wordt ook afgezet tegen niet-stedelijke gebieden zoals de groeikernen die in de ogen van de het stedelijke gezin saai en sociaal homogeen zijn.

4.5 Woonmotieven en woonwensen van sterke schouders

Hierboven is duidelijk geworden dat steden vanwege verschillende redenen aantrekkelijk zijn voor young professionals, middenklasse gezinnen en andere sterke schouders. Het is echter duidelijk dat niet alle type woningen en stadsbuurten even geliefd zijn onder deze groepen. In deze paragraaf behandelen we de vraag welk type woningen en stadswijken aantrekkelijk zijn voor deze groepen. We gebruiken hiervoor wetenschappelijke studies (Boterman 2012; Karsten 2003, 2007, 2014, 2017; RPB 2006) en studies door marktpartijen (AM Wonen 2017; BPD 2016, 2017). Andere studies (Brand Doctors 2017; Gemeente Rotterdam 2017; Veldacademie 2017; W&I Group 2016) zijn specifiek op de Rotterdamse context gericht (en uitgevoerd mede in opdracht van de gemeente Rotterdam).

4.5.1 Woning

Het belang dat huishoudens aan de woning hechten verschilt veelal naar levensfase. Bij jonge huishoudens is de locatie van de woning vaak van groter belang dan de woning, terwijl bij gezinnen de kwaliteiten van de woning en het eigendom (‘koopwoning’) veelal belangrijker zijn dan de locatie.

Meergezinswoningen en gedeelde voorzieningen

Uit onderzoek is bekend dat een belangrijk deel van middenklasse gezinnen is op zoek naar een ruime, grondgebonden, koopwoning met een eigen privé-tuin. Voor gezinnen die in de stad willen (blijven) wonen, is dit ‘ideaalbeeld’ maar lastig te realiseren. Het grootste deel van de stedelijke woningvoorraad bestaat uit (kleinere) meergezinswoningen die veelal niet grondgebonden zijn (Gemeente Rotterdam 2017b). Er is een groep gezinnen die een afweging maakt tussen de woning en de locatie, waarbij het belang van de locatie groter is dan het belang van een grote eengezinswoning (met eigen privé-tuin)(AM 2017; Brand Doctors 2017). De voordelen van het stadsleven tellen voor hen zwaarder dan het gebrek aan privéruimte.

In Rotterdam worden inmiddels appartementen ontwikkeld die specifiek ontworpen zijn vanuit het gezinsperspectief: De Toren van Babel. Op verschillende manieren probeert dit project in te spelen op de behoeften van gezinnen (AM Wonen 2017).

Een belangrijk kenmerk is dat er een zeer flexibele indeling aanwezig is die ook relatief gemakkelijk veranderd kan worden, bij veranderende behoeftes van het gezin (Gemeente Rotterdam 2017b). Flexibiliteit is daarbij belangrijker dan een groot aantal vierkante meter woonoppervlakte. Daardoor kunnen kamers uitgebreid of juist samengevoegd worden. Het betreft geen lofts met grote open ruimtes, maar juist meerdere afgescheiden en in omvang gelijkwaardige ruimtes. Andere kenmerken zijn bergruimtes (slimme opbergsystemen), een ruime hal voor de opslag van buggy’s en kinderfietsen en gedeelde voorzieningen. Voor (een deel van) de doelgroep is het namelijk acceptabel om een gemeenschappelijke buitenruimte te hebben in plaats van een privé-tuin. Hierbij wordt wel aangegeven dat het om afgesloten ruimtes dient te gaan, zodat de kinderen zich in een gecontroleerde omgeving bevinden. Ook andere voorzieningen kunnen gedeeld worden, hoewel hier wel een verschil bestaat naar levensfase. Voor de jonghoogopgeleiden gaat het hier ook om gedeelde werkruimtes en sportvoorzieningen, waarmee het wonen in de markt gezet wordt onder bijvoorbeeld de naam ‘Friends-concept’ (vernoemd naar de tv-serie)(Brand Doctors 2017). Voor huishoudens zonder kinderen worden ruimtelijkheid van de woning en de combinatie van oude bouw met moderne inrichting als wens genoemd.

Vooroorlogse woningen of nieuwbouwwoningen zijn populair

Qua woningtype is bekend dat grondgebonden woningen voor 1940 in steden erg populair zijn (RPB, 2006, p. 55). Ook jonge professionals en stedelijke middenklasse gezinnen hebben een voorkeur voor woningen gebouwd voor 1940 (Brand Doctors 2017). Het betreft hier woningen met bepaalde historische bouwstijl met specifieke esthetische kwaliteiten (‘karakteristieke woning, stijlvol, origineel’). Kenmerkend zijn onder meer granitovloeren in de gang, hoge plafonds, glas in lood en en-suites. Daarnaast blijken ook nieuwbouwwoningen, woningen die recentelijk gebouwd zijn, in trek te zijn onder jonge professionals en de stedelijke middenklasse. Uit het onderzoek van AM Wonen (2017) valt op dat de groep met een niet-westerse migratieachtergrond middenklasse een sterkere voorkeur heeft voor nieuwbouwwoningen dan de groep zonder migratieachtergrond en dat ook aan de woningindeling andere eisen gesteld wordt door een deel van deze groep (zie Permentier en Bolt 2006). Woningen uit de periode 1960-1970 zijn dan juist minder populair. Uit onderzoek van PBL/ASRE (2014) blijkt historiserende nieuwbouw een duidelijke meerwaarde in de prijs te hebben t.o.v. niet-historiserende nieuwbouw. Verder blijkt de doelgroep niet onverdeeld enthousiast te zijn over de huidige nieuwbouw

(Brand Doctors 2017). Deze wordt als veelal saai en standaard omschreven. De doelgroep wil actief betrokken worden bij de ontwikkeling van innovatievere woningen, en concepten als zelfbouw (al dan niet collectief) kan hier een rol bij spelen (Brand Doctors 2017).

4.5.2 Woonomgeving

De doelgroep heeft verschillende woonwensen ten aanzien van de woonomgeving. De woonomgeving kan hierbij verdeeld worden in fysieke-, functionele- en sociale kenmerken. Uit algemene studies naar het belang van de woonomgeving komen vooral de sociale- en functionele aspecten naar voren (RPB 2006).

Stedelijkheid in de luwte en hectiek van de stad: stedelijkheid en voorzieningen

Stedelijke middenklasse gezinnen geven de voorkeur aan het wonen in 'stedelijkheid in de luwte', terwijl young professionals en huishoudens zonder kinderen van middelbare leeftijd meer gericht zijn op centrum-stedelijke woonomgevingen (AM Wonen 2017; Boterman 2012; Brand Doctors 2017; Karsten 2007; W&I Group 2016). Stedelijkheid in de luwte refereert aan een rustige verblijfsomgeving, dichtbij de drukte van de stad met haar voorzieningen en grote dynamiek (Karsten 2007, 2017). Op een dergelijke plek is de woonomgeving, ten opzichte van het stadscentrum, relatief groen en veilig voor kinderen met de vele voorzieningen binnen handbereik (AM Wonen 2017, zie ook BPD 2017). Ouders blijven wel kritisch ten aanzien van het opvoedklimaat in de buurt en de stad, omdat de woonomgeving niet zo goed ingericht is op kinderen als in de suburbane woongebieden. Kinderen hebben beperkte bewegingsvrijheid door het drukke verkeer en de afwezigheid van veel speelgelegenheden en groen. Een wens is dan ook goed ingerichte buitenruimtes zoals verkeersluwe straten, grotere stoepen en genoeg speelgelegenheden (Karsten 2007, Karsten 2017).

De young professionals hebben, bij afwezigheid van kinderen, behoefte aan de hectiek en actie van het centrum met veel voorzieningen zoals winkels, horeca, theater en musea (Brand Doctors 2017, BPD 2017). De leeftijdsgroep hierboven die geen kinderen heeft zoekt ook de stedelijke reuring, maar wil in de eigen directe woonomgeving wel rust hebben (W&I Group 2016).

Zijn er voldoende gelijkgestemden?

In het onderzoek van Brand Doctors (2017) geven de ondervraagde young professionals en de stedelijke middenklasse gezinnen de voorkeur aan het wonen in een buurt met een diverse bevolkingssamenstelling. Ook uit het onderzoek van W&I Group (2016) blijkt deze gang naar diversiteit onder de groep huishoudens zonder kinderen. Homogene buurten (naar migratieachtergrond, inkomen, huishoudenssamenstelling) passen niet binnen de wens van deze groepen. Echter hebben de verschillende huishoudens, en dit geldt het sterkst voor gezinnen met kinderen, wel de behoefte aan de aanwezigheid van een behoorlijke groep gelijksoortige huishoudens naar huishoudenssamenstelling (BPD 2016). Uit onderzoek van W&I Group (2016) blijkt dat huishoudens zonder kinderen niet in een te kinderrijke buurt willen wonen vanwege de overlast van kinderen en omdat voorzieningen in de wijk (bijvoorbeeld groen) vervangen worden door speelplaatsen. Een te grote instroom van gezinnen doet voor deze groep afbraak aan de diversiteit van de woonomgeving. Het aantrekken van (een grote groep) gezinnen door de gemeente heeft voor de groep zonder kinderen dan ook niet automatisch de voorkeur.

Een mix van inkomensgroepen en migrantengroepen wordt ook gewenst door de verschillende groepen, maar ook hier moet een belangrijk aandeel van de wijkbevolking dezelfde kenmerken hebben als de bewoner. Het lijkt er dus op dat diversiteit gewaardeerd wordt, zolang dit binnen een 'veilige' marge blijft. Bij de groep met een niet-westerse migratieachtergrond is het belang van de aanwezigheid van familie en het sociale netwerk van groot belang. Ook uit Rotterdamse onderzoek van Brand Doctors (2017) blijkt dat de doelgroepen de behoefte hebben om in buurten te wonen met 'voldoende mensen als jij'. Er moet met andere woorden voldoende kritieke massa in de buurten aanwezig zijn. Deze groepen willen zekerheid hebben en geen (grote) risico's lopen dat ze de enige van 'hun soort mensen' zijn (zie ook Veldacademie 2017 over de noodzaak van een kritieke massa).

De wens voor diversiteit hoeft zich niet te vertalen in buurtcontacten in het algemeen of buurtcontacten met andersoortige groepen in het bijzonder. Men heeft al een eigen sociaal netwerk (het liefst op niet al te grote afstand van de woonbuurt), en de rol van de buurtgenoten blijft meestal beperkt. Contacten in de eigen buurt zullen veelal instrumenteel zijn, en zijn slechts incidenteel van intensievere aard (BPD 2017). Daarbij is de kans op intensief contact binnen de buurt het grootst met gelijkgestemden.

Leefbaarheid en veiligheid

De leefbaarheid en veiligheid speelt een grote rol bij de keuze van een buurt. Men moet het gevoel hebben dat de woonbuurt veilig is en dat de overlast en criminaliteit binnen de perken blijft (BPD 2017; Brand Doctors 2017). De

doelgroep wil zowel overdag als ’s avonds een redelijke mate van veiligheidsgevoel hebben. Voor middenklasse gezinnen is dit thema van nog groter belang dan voor de young professionals. De eerstgenoemde groep wil voorkomen dat de kinderen teveel blootstaan aan een onveilige omgeving.

Bereikbaarheid
De locatie (en daarbij behorend) de bereikbaarheid van belang. Men wil makkelijk binnen en buiten de stad kunnen komen, al dan niet met eigen vervoer (BPD 2017; Brand Doctors 2017). Voor de jongere groep speelt hier het openbaar vervoer een grote rol en voor de gezinnen ook bereikbaarheid met de auto. Als de buurt omringt wordt door andere ‘goede’ buurten heeft dat een positieve invloed op de potentie van de buurt (Veldacademie 2017).

Kwaliteit van de scholen
Diversiteit is voor de stedelijke middenklasse gezinnen ook relevant in relatie tot de aanwezige scholen in de buurt (AM Wonen 2017). De scholen in de buurt zijn voor hen mede belangrijk bij de keuze van de woonbuurt (hoewel volgens Boterman 2012 dit belang ook weer niet overschat moet worden). Hoewel deze groep zich aangetrokken voelt tot de stad vanwege de diversiteit, mag de (etnische) diversiteit van de scholen niet als ‘te groot’ worden ervaren. Zwarte scholen zijn namelijk minder populair vanwege de (verwachte) lagere kwaliteit van het onderwijs (Boterman, 2012, p. 119). Als scholen in een gebied erg divers zijn kan dat beteken dat men een andere woonbuurt verkiest met minder sociale diversiteit of dat men de kinderen op een minder diverse school buiten de buurt stuurt (Boterman 2012). Overigens doet zich hier wel een verschil tussen groepen zonder migratieachtergrond en groepen met migratieachtergrond voor. Deze laatstgenoemde groep benoemt vaker het belang van een gemengde school bij de keuze voor de wijk dan de eerstgenoemde groep (AM Wonen 2017).

Woonbuurt is een harde woonwens
Uit onderzoek van Brand Doctors (2017) naar de woonwensen van de doelgroepen blijkt dat zij binnen Rotterdam op een beperkt aantal (dezelfde) buurten gericht zijn bij hun zoektocht naar een andere woning. Dit zijn buurten waar de hiervoor genoemde elementen (‘zelfde soort mensen’, stedelijk/centrum stedelijk nabij voorzieningen, veilig/leefbaar) in verschillende mate aanwezig zijn. De buurt moet voorbij de *pioniersfase* zijn: het gaat om zekerheid van de sociale status van de buurt en niet om avontuur. Op basis van de gesprekken met de doelgroep kan geconcludeerd worden dat de doelgroepen in hun zoektocht naar een woning niet te veel concessies willen doen en dat veel (onbekende) buurten in Rotterdam als een te groot risico gezien worden doordat ze te ver weg van het centrum gelegen zijn, niet leefbaar en veilig geacht worden en omdat de sociale balans (te weinig mensen zoals ik) niet goed is. Door de doelgroep wordt ook eerder een concessie aan de woning gedaan dan aan de woonomgeving. Aan een kleinere woning in een goede buurt wordt de voorkeur gegeven boven een grotere woning in een minder goede buurt.

5 Sociaaleconomische dynamiek

5.1 Het inkomensprofiel in de kansrijke wijken ontwikkelt zich positief

De sociaaleconomische positie van de buurten die onderdeel zijn van de kansrijke wijken verschilt naar niveau in 2007 en naar ontwikkeling in de periode erna (2007-2014). In figuur 5.1 is de gemiddelde gestandaardiseerde besteedbare huishoudensinkomen in 2007 (X-as) afgezet tegen de ontwikkeling van dit huishoudensinkomen tussen 2007-2014 (Y-as).[9] Het gemiddelde inkomen en de gemiddelde inkomensontwikkeling in de kansrijke wijken zijn als referentielijnen weergegeven.

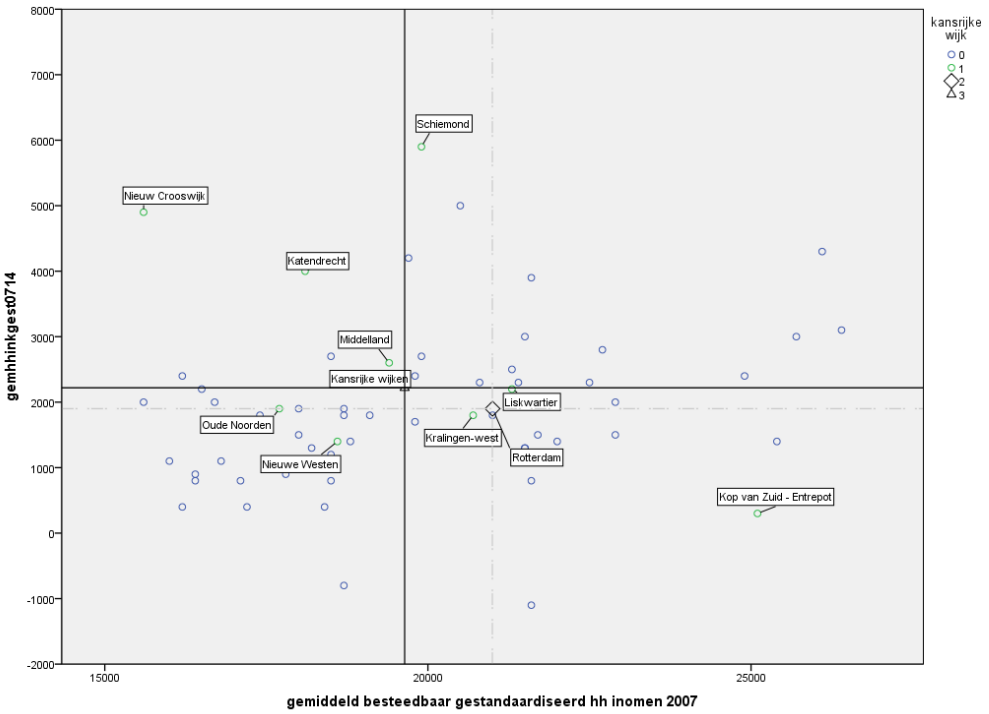
Ten eerste blijkt dat de groep kansrijke wijken als geheel een lagere sociaaleconomische status in 2007 heeft (19640 euro) dan de stad Rotterdam (21000 euro) maar dat de inkomensontwikkeling van deze groep wijken (2220 euro) wel hoger is geweest dan het Rotterdamse gemiddelde (1900 euro). Hierdoor komt het inkomensniveau van de groep kansrijke wijken dichter bij het gemiddelde van de stad te liggen. Deze inhaalslag in de kansrijke wijken is mogelijk mede het gevolg van de instroom van hogere inkomensgroepen en de uitstroom van lagere inkomensgroepen (selectieve migratie, deels door nieuwbouw).[10]

Ten tweede blijkt binnen de groep kansrijke wijken de nodige variatie naar zowel inkomensniveau als inkomensontwikkeling tussen 2007-2014. De buurten met de sterkste stijging tussen 2007 en 2014, Katendrecht, Nieuw-Crooswijk, Schiemond zijn tevens de buurten die de sterkste toename kennen van de woningvoorraad in de periode 2007-2014 door (duurdere) nieuwbouw (al dan niet in combinatie met sloop van de goedkopere woningvoorraad). De bewoners van deze (relatief dure) nieuwbouw hebben een relatief hoog inkomen en daarmee neemt het inkomensniveau van de buurten toe. Buurten met een achterblijvende inkomensontwikkeling (buurten die onder de horizontale referentielijn staan) kennen, uitgezonderd Kop van Zuid-Entrepot, maar beperkte nieuwbouw van woningen.

[9] Het besteedbaar inkomen bestaat uit netto-inkomen (loon/uitkering/pensioen, minus belasting en sociale premies) plus fiscale huurwaarde en plus Kinderbijslag. Van dit inkomen wordt betaalde hypotheekrente en ziektekostenpremies afgetrokken. Huursubsidie is buiten beschouwing gelaten. Studentenhuishoudens en institutionele huishoudens (personen in instellingen, instituten en tehuizen) zijn *niet* meegeteld. Met het standaardiseren wordt gecorrigeerd voor verschillen in grootte en samenstelling van het huishouden. Gegevens van RIO 2007 en RIO 2014.

[10] Een andere mogelijkheid voor een groei is dat de zittende bevolking zorgt voor de inkomenstoename, los van de selectieve migratie.

Figuur 5.1 Inkomenspositie (2007)(horizontale as) en inkomensontwikkeling (2007-2014)(verticale as) in de negen buurten die gezamenlijk de kansrijke wijken vormen (gemiddeld gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen)



Hieronder worden de ontwikkelingen van de negen buurten kort besproken:

-- Het Oude Noorden en Nieuwe Westen zijn twee buurten die een relatief zwakke economische status in 2007 hebben en waar de inkomensontwikkeling in de periode 2007-2104 achter is gebleven. Het Oude Noorden laat een sterkere inkomensstijging zien dan het Nieuwe Westen.

-- Nieuw-Crooswijk, Katendrecht en Middelland hebben in 2007 een beneden gemiddelde economische status en de inkomensontwikkeling is groter dan gemiddeld (het sterkst in Nieuw-Crooswijk en het minst sterk in Middelland).

-- Schiemond kent in 2007 een relatief sterke economische positie en heeft deze daarna verder versterkt door een bovengemiddelde ontwikkeling. Het Liskwartier kent ook een sterke economische positie en heeft een gemiddelde ontwikkeling gekend.

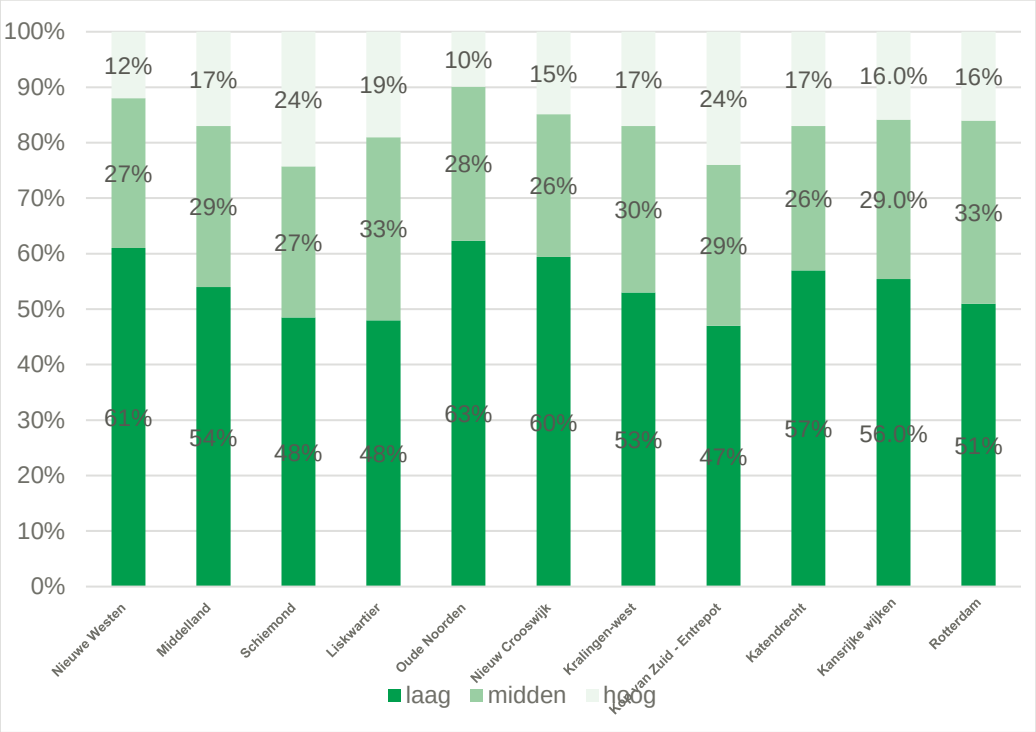
-- Kralingen-West en Kop van Zuid-Entrepot kennen een sterkere economische status in 2007 en zagen een *achterblijvende* inkomensontwikkeling. In laatstgenoemde buurt is de inkomensontwikkeling bijna het laagst van alle kansrijke wijken, en zien we een sterke toename van de groep lage inkomens ten koste van de midden en vooral de hoge inkomensgroep.

Twee van de drie onderzoeksbuurten uit het Risbo-onderzoek (Weltevrede et al. 2018) naar de ervaringen van oude en nieuwe bewoners (Oude Noorden en Nieuwe Westen), behoren dus tot de groep met een achterblijvend inkomensniveau in 2007 en een achterblijvende ontwikkeling van dit niveau tussen 2007-2014. Wel laat het Oude Noorden een sterkere groei zien dan Nieuwe Westen (en ligt deze groei rond het Rotterdamse gemiddelde). De derde onderzoeksbuurt, Kralingen-West, kent een relatief hoog inkomensniveau in 2007, waarbij de groei tussen 2007-2014 onder het gemiddelde van de kansrijke wijken ligt (maar wel rond het Rotterdamse gemiddelde).

5.2 Afname van de lage inkomensgroepen in de kansrijke wijken

In 2014 behoort 56% van de huishoudens in de kansrijke wijken tot de lage inkomensgroep, 29% tot de middengroep en 16% tot de hoge inkomens (voor Nederland als geheel zijn deze percentages 40-40-20)(figuur 5.2).[11] Ten opzichte van Rotterdams als geheel zien we dat in de kansrijke wijken de middengroep kleiner is en de lage inkomensgroep groter. We zien overigens dat in de periode 2007-2014 verschuivingen in de aandelen van de groepen in de kansrijke wijken hebben voorgedaan. De hoge inkomensgroep is met bijna drie procentpunt toegenomen en dat is vooral ten koste van de lage inkomensgroep gegaan (afname met 2 procentpunt). Hiermee wijkt de ontwikkeling van deze groep af van de stad Rotterdam, waar de groei van de hoge inkomensgroep minder groot is geweest en enkel ten koste is gegaan van de middeninkomens. De lage inkomensgroep is namelijk voor Rotterdam als geheel stabiel gebleven (51%).

Figuur 5.2 Inkomensgroepen in de kansrijke wijken en de stad Rotterdam in 2014



5.3 Toename van hoogopgeleide bewoners

Kansrijke wijken kennen een hoger aandeel hoog opgeleiden vergeleken met de stad als geheel. Vooral het aandeel middelbaar opgeleiden wijkt in de kansrijke wijken af van de stad Rotterdam. Tussen 2009 en 2014 is in heel Rotterdam het aandeel laagopgeleiden duidelijk afgenomen (-5 procentpunt) ten gunste van de groep middelbaar opgeleiden (+3 procentpunt) en hoger opgeleiden (+2 procentpunt). Voor de kansrijke wijken geldt deze ontwikkeling nog sterker: het aandeel laagopgeleiden is afgenomen met zeven procentpunt en het aandeel hoger opgeleiden is met vier procentpunt toegenomen. In sommige buurten binnen de kansrijke wijken (Nieuwe Westen, Middelland, Nieuw Crooswijk, Kralingen-West en Katendrecht) is vooral de groep laagopgeleiden gedaald ten gunste van de groep hoog opgeleiden. In andere kansrijke wijken (Schiemond en Oude Noorden) zijn zowel de groep middelbaar- als hoger opgeleiden in vergelijkbare mate gegroeid. In Liskwartier en Kop van Zuid-Entrepot is de verandering in oplei-

[11] De laagste 40% van de landelijke inkomensverdeling wordt als laag gedefinieerd (tot € 17300 in 2006 en €19800 in 2014), midden is van 40-80% en de hoogste inkomensgroep 20% (vanaf 27500 in 2006; 32100 in 2014). Het gaat hier om **gestandaardiseerde** huishoudensinkomens. Hiermee wordt rekening gehouden in verschillen tussen huishoudensgrootte en samenstelling.

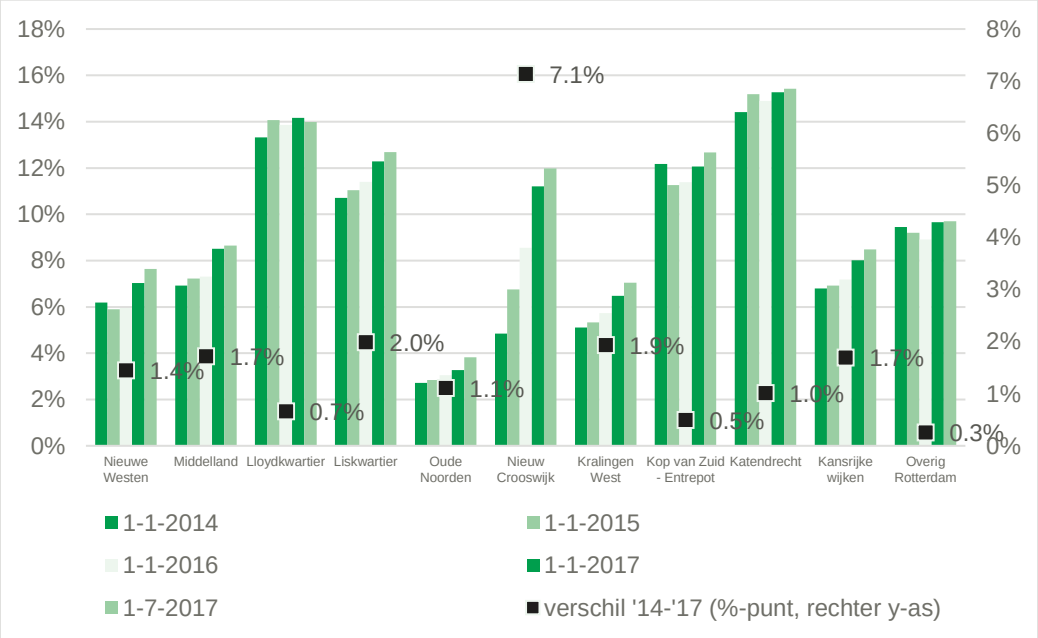
dingsgroepen minder groot geweest. Bij deze laatstgenoemde buurt valt op dat het aandeel laag opgeleiden gelijk is gebleven en dat de hoogste opleidingsgroep is afgenomen ten gunste van de middengroep.

5.4 Relatief sterke toename kansrijke gezinnen (2014-2017)

In het beleidsprogramma “Kansrijke wijken” zijn kansrijke gezinnen een belangrijke doelgroep. Daarnaast staan in aanpalende beleidsprogramma’s zoals “Sterke Schouders” ook andere groepen centraal die gerelateerd zijn aan de kansrijke gezinnen (bijv. young professionals die mogelijk over een paar jaar tot de kansrijke gezinnen gaan behoren, of hoog opgeleide huishoudens met kinderen). Van al deze groepen wordt verwacht dat ze bijdragen aan de economische en sociale balans van de stad door hun maatschappelijke betrokkenheid, koopkracht en weerbaarheid.

Het aandeel kansrijke gezinnen in de kansrijke wijken ligt in juli 2017 met 8,5% onder het Rotterdamse gemiddelde van 9,5% (figuur 5.3).[12] Wel zien we dat de groei van het aandeel (en ook aantal) kansrijke gezinnen in de kansrijke wijken veel groter is geweest (procentuele groei met bijna 25% ofwel 1,7 procentpunt) dan in de rest van Rotterdam (procentuele groei met 2,7%, ofwel 0,3 procentpunt). Hierdoor is het aanvankelijke verschil tussen de kansrijke wijken en de rest van de stad in de afgelopen jaren meer dan gehalveerd. In 2015 zien we dat dit verschil het sterkste afneemt doordat in dat jaar het aandeel kansrijke gezinnen in de kansrijke wijken verder is gestegen terwijl in de rest van de stad sprake was van een daling.

Figuur 5.3 Percentage kansrijke gezinnen (als aandeel van de totale bewoonde woningvoorraad) in de kansrijke wijken en rest van Rotterdam 2014-2017



Binnen de groep kansrijke wijken kent Katendrecht in 2017 het hoogste aandeel kansrijke gezinnen (15,4%), terwijl dit aandeel in het Oude Noorden met 3,3% het laagste is. In de onderzoeksbuurten Kralingen-West en Nieuwe Westen liggen deze aandelen met 7,0% en 7,6% onder het gemiddelde van de kansrijke wijken. Nieuw-Crooswijk laat, mede dankzij de relatief grote toevoeging van dure nieuwbouw, de sterkste relatieve toename van kansrijke gezinnen zien

[12] Dit houdt ook in dat de target die binnen het programma kansrijke wijken was geformuleerd (een toename van het aandeel kansrijke gezinnen tussen 1 januari 2014 en 1 juli 2017 met 10% tot 7,5%) begin 2017 gerealiseerd is.

en verandert daarmee in een buurt met een bovengemiddeld aandeel kansrijke gezinnen. In Lloydkwartier, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot is de toename van deze groep bescheiden en dat komt mogelijk door het reeds (relatief) hoge aandeel kansrijke gezinnen in deze wijken.

Begripsbepaling kansrijk gezin
Een kansrijk gezin is een huishouden met één of meer thuiswonende kinderen tot 18 jaar, wonend in een woning met een WOZ-waarde vanaf € 160.000. Geen van de ouders ontvangt een bijstandsuitkering. Het kan gaan om huishoudens met één of twee ouders.

Begripsbepaling sterke schouders
In het rapport Sterke Schouders 2016 (OBI – Gemeente Rotterdam) worden vijf groepen sterke schouders onderscheiden naar levensfase (leeftijd en gezinssamenstelling) en opleidingsniveau. Dit zijn: studenten en vier groepen hoog opgeleiden[13] (young professionals, hoog opgeleide huishoudens met kinderen, hoog opgeleide huishoudens zonder kinderen[14] en empty nesters). Bij de aantallen betreft het personen van 15 tot 75 die op betreffende peildatum (1 oktober) in het GBA ingeschreven stonden. [15]

Definitie sterke schouders

	Opleiding	Leeftijd	Huishoudenssamenstelling	Inkomen / Arbeidsmarktpositie / Woonsituatie
Studenten[16]	volgt HBO- of WO-opleiding	18 t/m 25 jaar	al dan niet thuiswonend	---
Young professionals	HBO- of WO-opgeleid	tot 35 jaar	heeft hooguit één thuiswonend kind[17]	---
Hoog opgeleide gezinnen	HBO- of WO-opgeleid	35 tot 55 jaar	(hoofd of partner in) gezin met thuiswonende kinderen[18]	---
Hoog opgeleiden zonder kinderen	HBO- of WO-opgeleid	35 tot 55 jaar	heeft geen thuiswonende kinderen (meer)	---
Empty nesters[19]	HBO- of WO-opgeleid	vanaf 55 jaar	heeft geen thuiswonende kinderen (meer)	---

[13] Met 'opgeleid' wordt bedoeld dat men de betreffende onderwijssoort niet alleen gevolgd heeft, maar de opleiding ook met een diploma afgerond heeft.

[14] De vraag of er ooit kinderen zijn geweest speelt bij deelgroepen zonder thuiswonende kinderen geen rol. Veelal is ook niet vast te stellen of mensen zonder thuiswonende kinderen wel ooit kinderen hebben gehad.

[15] Uit bovenstaande blijkt dat kansrijke gezinnen en hoog opgeleide gezinnen niet dezelfde groepen (hoeven te) zijn. Wel lijkt er een bepaalde mate van overlap tussen de twee te bestaan. De correlatie tussen het absoluut aantal Kansrijke Gezinnen uit het kansrijke wijken programma en aantal Hoogopgeleide Gezinnen (Sterke Schouders programma) is op buurtniveau 0,86 (als percentages gebruikt worden is de correlatie 0,84). Er bestaat dus een duidelijke overlap, op buurtniveau, tussen de twee groepen. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat overlap op buurtniveau niet automatisch betekent dat op individueel niveau deze overlap ook bestaat.

[16] Door ons bij 'studenten' die (al) hoog opgeleid zijn te beperken tot wie geen werk zoekt of werk van minder dan 1 uur per week heeft, voorkomen we overlap met de deelgroep 'young professionals'.

[17] Ongeacht de verdere huishoudenssamenstelling

[18] Het betreft hier zowel één- als tweeouder-gezinnen

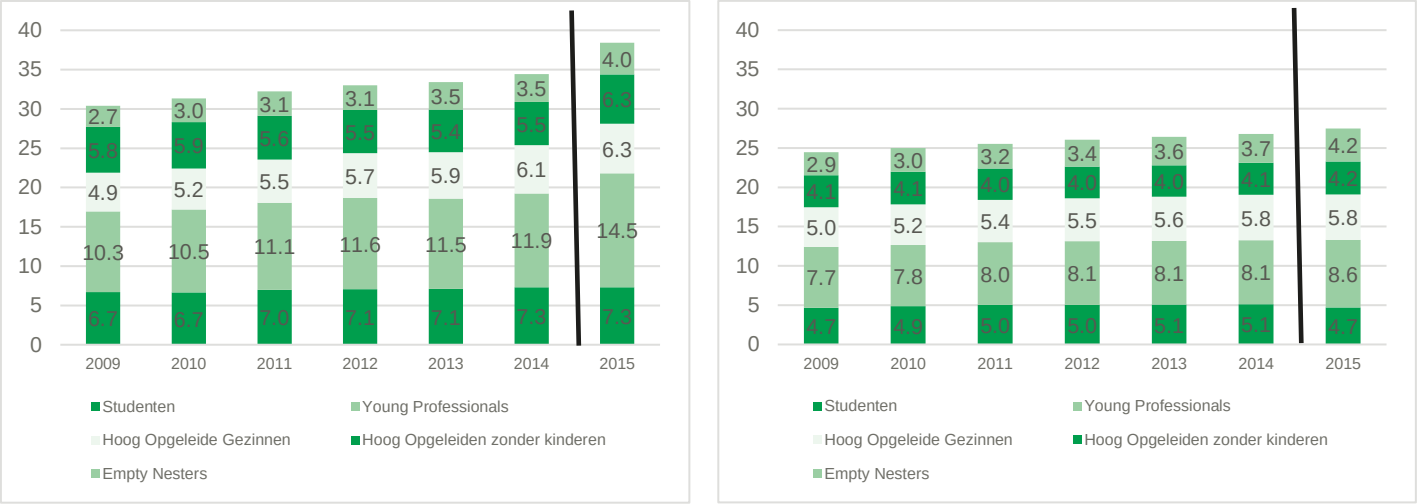
[19] Deze deelgroep wordt ook wel 'herontdekkers' genoemd

Verandering van het absolute aantal kansrijke gezinnen in de wijken kan veroorzaakt worden door verschillende componenten zoals verhuizing (er komen meer kansrijke gezinnen in de wijken wonen dan er vertrekken), huishoudensverandering (er ontstaan meer kansrijke gezinnen dan er uiteengaan) of WOZ-waardeontwikkeling (stijging of daling) die ook nog eens gelijktijdig kunnen voordoen. Dat maakt het lastig om exact inzicht te krijgen in wat de verandering stuurt. Eerder onderzoek lijkt erop te wijzen dat het aantal kansrijke gezinnen in de kansrijke wijken toeneemt door een positief verhuissaldo van kansrijke gezinnen en WOZ-ontwikkelingen, en afneemt doordat er meer kansrijke gezinnen uiteengaan dan ontstaan (Gemeente Rotterdam 2017a).

5.5 Relatief sterke toename aandeel sterke schouders (2009-2015)

Figuur 5.4 laat de ontwikkeling van de groep Sterke Schouders in de kansrijke wijken (links) en de rest van Rotterdam (rechts) zien in de periode 2009-2015.[20] De cijfers van 2015 zijn niet zonder meer te vergelijken met eerdere jaren in verband met andere definities bij het CBS. We laten wel deze meest recente cijfers van 2015 zien, maar de tijdvergelijking gaat over de periode 2009-2014. Het aandeel van de sterke schouders in de bevolking (15-75 jaar) ligt in de kansrijke wijken in 2015 met 38% beduidend hoger dan de 28% in de rest van Rotterdam. In 2009 was het aandeel sterke schouders in de kansrijke wijken al groter dan in de rest van Rotterdam, en dit verschil is tussen 2009 en 2014 alleen maar verder gegroeid.
Alle deelgroepen (uitgezonderd 'empty nesters') van de sterke schouders zijn in 2015 sterker aanwezig in de kansrijke wijken dan in de rest van Rotterdam, en dit geldt het sterkst voor de groepen met een jong leeftijdsprofiel (studenten en young professionals). Het verschil in groei tussen 2009-2014 tussen kansrijke wijken en de rest van de stad is het grootst voor de young professionals en hoogopgeleide gezinnen (zie voor een vergelijkbare ontwikkeling van de kansrijke gezinnen paragraaf 2.4.1).

Figuur 5.4 Aandeel Sterke Schouders (als aandeel van de totale bevolking 15-75 jaar) in de kansrijke wijken (links) en rest van Rotterdam (rechts) 2009-2015[21] (referentielijn geeft trendbreuk in tijdreeks aan: 2015 is dus niet zonder meer te vergelijken met 2014!!))



[20] Meer recente gegevens zijn ten tijde van het schrijven van dit rapport niet beschikbaar.

[21] Bij de kansrijke wijken gaat het om de hele wijk Schiemond i.p.v. Lloydkwartier

De relatieve omvang van de sterke schouders varieert behoorlijk tussen de buurten. In het Oude Noorden behoort in 2015 net iets meer dan een kwart van de beroepsbevolking tot de sterke schouders, terwijl dit in Middelland richting de helft gaat. In deze laatstgenoemde wijk (en verder ook in Kralingen-West) valt het grote aandeel jongeren op (studenten en young professionals). Deze jonge sterke schouders zijn veel minder aanwezig in Schiemond, Katendrecht en Kop van Zuid-Entrepot. De sterke schouders van middelbare leeftijd met thuiswonende kinderen onder de 18 jaar, zijn sterk aanwezig in deze laatste twee genoemde wijken (en het Liskwartier) en komen nauwelijks voor in het Oude Noorden en Nieuw-Crooswijk.

Er bestaat een aanzienlijke variatie in de *ontwikkeling* van sterke schouders in de afzonderlijke buurten. Zo kent Kop van Zuid-Entrepot een zeer beperkte groei van de sterke schouders terwijl Katendrecht en Nieuw-Crooswijk (in deze volgorde) een sterke groei doormaakten. In Katendrecht komt deze groei het meest door de toename van hoog opgeleide gezinnen en in Nieuw-Crooswijk betreft het de toename van young professionals.

6 Wijkeconomie en bedrijvigheid

6.1 Wijkeconomie en bedrijvigheid

Wijken met een veranderende bevolkingssamenstelling zouden, zo is althans een gedachte in beleidsdocumenten (Doff en van der Sluis 2017), ook een verandering ondergaan met betrekking tot de werkgelegenheid en type voorzieningen en bedrijvigheid.[22] Wat uit studies naar voren komt is dat de type bedrijvigheid verandert met de (toekomstige) instroom van nieuwe inkomensgroepen. Er komen winkels en voorzieningen die meer gericht zijn op de hogere inkomensgroep en daarmee neemt de diversiteit van het aanbod toe. Een mogelijk nadeel hierbij is dat het aantal arena's waar verschillende bevolkingsgroepen elkaar zien en ontmoeten mogelijk afneemt, omdat lang niet alle zittende bewoners in staat zijn om het nieuwe aanbod te betalen. Mogelijk beïnvloeden deze veranderingen in de bedrijven en voorzieningen ook de gevoelens van thuisbehoren in de buurt (zie Weltevrede et al. 2018). In deze paragraaf bespreken we dynamiek in de bedrijfsvestigingen, winkelvoorzieningen en werkgelegenheid.

6.2 Toename van bedrijfsvestigingen en afname van de werkgelegenheid

Het aantal bedrijfsvestigingen (inclusief winkels) neemt in de kansrijke wijken tussen 2007-2015 toe van 3100 tot 3400 vestigingen.[23] Het aantal eenmanszaken is relatief hoog en het aantal B.V.'s relatief laag. De drie grootste sectoren (qua aantal vestigingen) zijn groot/detailhandel; vrije beroepen/ wetenschappelijke/ technische activiteiten; en gezondheidszorg. Samen vormen zij 50% van alle vestigingen. Sinds 2007 is het aantal vestigingen van de twee laatstgenoemde sectoren gegroeid, terwijl de groot/detailhandel een daling van het aantal vestigingen kent. Daarnaast is het aantal vestigingen in de sector kunst, amusement en recreatie toegenomen en het aandeel hiervan is verdubbeld in de periode tot 7,2% in 2015.
Het totaal aantal werkzame personen is ook groot in de drie eerstgenoemde sectoren. Daarnaast is ook de onderwijssector belangrijk voor de werkgelegenheid. Gemiddeld (per vestiging) zijn het meeste aantal personen werkzaam in onderwijs en openbaar bestuur (politie).

Ondanks de groei van het aantal bedrijfsvestigingen neemt de totale werkgelegenheid in de kansrijke wijken af doordat er gemiddeld minder werkzame personen per vestiging zijn (gemiddeld 5,3 in 2015 tegen 6,1 in 2007). Daarmee is het totaal aantal werkzame personen in de kansrijke wijken met ruim 700 afgenomen in een periode van een kleine 10 jaar.
Een duidelijke afname in het *totaal aantal werkzame personen* is te zien in de sectoren bouwnijverheid, vervoer en opslag, gezondheidszorg (afname van bijvoorbeeld banen in de thuiszorg, ouderenzorg), en openbaar bestuur (bijvoorbeeld sluiting gevangenis de Noordsingel).
Bij de eerste twee sectoren is de totale afname van werkzame personen het gevolg van zowel een afname van het aantal bedrijfsvestigingen als van een afname van het aantal werkzame personen per vestiging. Bij de laatste twee sectoren is de afname enkel een gevolg van een afname van het gemiddeld aantal werkzame personen per vestiging (het aantal vestigingen nam hier juist toe).

De bedrijfsvestigingen kennen in grote meerderheid een vestigingsduur van langer dan 2 jaar op het adres en dit aandeel is sinds 2007 toegenomen ten koste van vestigingen met een korte vestigingsduur. Recente vestigingen (met vestigingsduur korter dan 2 jaar) maken maar een marginaal deel uit van het totaal aantal bedrijfsvestigingen in de kansrijke wijken. Gemiddeld kennen deze recente vestigingen 4,6 werkzame personen en dat aantal is hoger

[22] Hierbij moet wel opgemerkt worden dat zaken als werkgelegenheid door heel veel externe wijkfactoren gestuurd worden zoals ontwikkelingen op het gebied van de arbeidsmarkt, technologie en politiek. Daarnaast is het onduidelijk in hoeverre in de Nederlandse context bestaande winkels verdwijnen doordat ze de stijgende huren (als gevolg van wijkveranderingen) niet kunnen betalen, en of werkgelegenheid voor bepaalde groepen daarmee verdwijnt (Doff en van der Sluis 2017).

[23] Dit kan deels veroorzaakt worden door de toename van eenmanszaken.

dan vestigingen met een vestigingsduur tussen de 2 en 5 jaar (2,5 werkzame personen).

6.3 Winkelvoorzieningen

Hoe kunnen de winkelvoorzieningen gekarakteriseerd worden en welke veranderingen hebben zich sinds 2007 en 2017 voorgedaan?
In de groep kansrijke wijken zijn in 2017 bijna 1700 winkels aanwezig, ofwel 18 winkels per 1000 inwoners. Daarmee ligt het winkelvoorzieningenniveau hoger dan in de rest van de stad (14 winkels per 1000 inwoners) en het betreft relatief vaak niet-ketenwinkels. De meeste winkels in de kansrijke wijken behoren tot de horeca (cafés, fastfood, restaurants), levensmiddelen (supermarkten, bakkers, toko's) en ambachten (kappers, schoonheidssalons).
Qua ontwikkelingen valt ten eerste op dat het *aantal* winkels, ondanks een groeiende bevolking, in de kansrijke wijken is *afgenomen*. Dit is opvallend omdat in de rest van de stad het relatieve aantal winkelvoorzieningen juist is toegenomen.
Zelfstandige winkels verdwijnen uit de kansrijke wijken en tegelijk neemt het aantal ketenwinkels toe. Het aantal speciaalzaken (bakkers, groente/fruitwinkels, viswinkels) neemt duidelijk af doordat consumenten steeds vaker boodschappen bij de supermarkt doen. Waar het aantal speciaalzaken afnemen, groeit het aantal horecavestigingen, hoewel de ontwikkelingen sterk verschillen naar type horeca. Het aantal (bruine?) cafés neemt duidelijk af en gelijktijdig vindt er een groei plaats van café-restaurants, bezorgdiensten en lunchrooms.
Verder neemt bepaalde type dienstverlening/ambachten duidelijk af in de kansrijke wijken. Zo daalt het aantal bel- en internetbedrijven, reisbureaus en uitzendbureaus. Dit lijken deels voorzieningen te zijn die gericht zijn op een specifieke groep bewoners (bijvoorbeeld lagere inkomensgroepen die thuis geen internetaansluiting hebben). Andere branches binnen de dienstverlening (kappers en schoonheidssalons) kennen juist een stijging.
Bovenstaande ontwikkelingen zien we grotendeels ook terug in de rest van de stad, waarbij wel opvalt dat het aantal cafés minder hard daalt dan in de kansrijke wijken.

6.4 Ontwikkeling van winkelvoorzieningen binnen de kansrijke wijken

Binnen de kansrijke wijken zijn het Oude Noorden en Middelland de buurten met een relatief hoog voorzieningenniveau (per 1000 inwoners), terwijl Schiemond en Liskwartier juist relatief weinig winkelvoorzieningen kennen. De eerder geconstateerde afname van winkels (t.o.v. de bevolking) doet zich in alle buurten voor, uitgezonderd Katendrecht en Schiemond. Het is mogelijk dat in deze laatstgenoemde buurten nieuwbouw een rol heeft gespeeld in de toename. Met de bouw van woningen voor specifieke inkomensgroepen neemt het draagvlak voor bepaalde type winkelvoorzieningen namelijk toe.
Ketenwinkels worden in studies gerelateerd aan de instroom van middenklasse groepen. Het idee is dat het aantal ketenwinkels in buurten met een dergelijke instroom toeneemt omdat dit de nieuwe groep middenklassers aanspreekt. In de buurten binnen de kansrijke wijken kennen Schiemond en Kop van Zuid-Entrepot het grootste aantal ketenwinkels. De grootste toename van winkelketens is ook in deze twee buurten geweest en verder in Kralingen-West en het Nieuwe Westen. In het Oude Noorden, Liskwartier en Katendrecht neemt het aantal ketenwinkels sinds 2007 af.

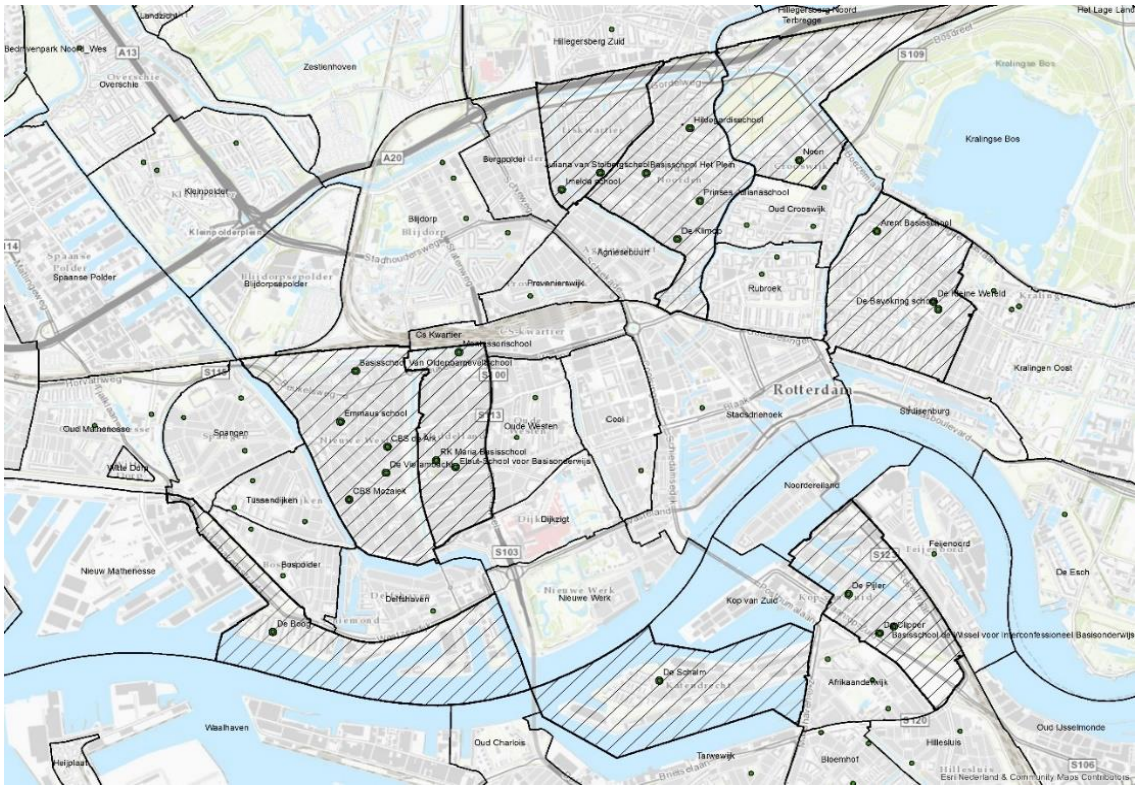
7 Onderwijsvoorzieningen

7.1 Basisonderwijs in de kansrijke wijken

In het beleidsprogramma “Kansrijke wijken” is het onderwijsaanbod één van de speerpunten. Het doel is om het onderwijsaanbod beter aan te laten sluiten bij de behoeften van de ouders en kinderen in de buurt. Mede daarom is ingezet op: 1) het verkrijgen van het predicaat ‘excellente school’ voor basis- en middelbaar onderwijs; 2) het aanbieden van specifieke onderwijsconcepten en 3) het faciliteren van ouderinitiatieven (bijvoorbeeld voor het oprichten/behouden van basisscholen).
Welke basisscholen zijn er in de kansrijke wijken en de directe omgeving daarvan en in welke mate gaan basisschoolleerlingen in de eigen wijk of elders naar school?
In de kansrijke wijken liggen per 1 november 2017 23 basisscholen (figuur 7.1). In 2014 was dit aantal nog 25: twee scholen (Combinatie ’70 in het Oude Noorden en Het Spoor in Middelland) hebben in de periode 2014-2017 hun deuren gesloten. Een derde basisschool (Elout in Middelland) zal eind 2017 sluiten. Dalende leerlingenaantallen in combinatie met een ongunstig imago hebben hier een rol gespeeld.
Het totaal aantal leerlingen op de 23 scholen ligt iets onder de 6300. Gemiddeld is er in de Kansrijke buurten één school per 321 kinderen. In Katendrecht en Schiemond zijn er relatief weinig scholen gezien het aantal kinderen.

Een van de basisscholen in de kansrijke wijken draagt het predicaat ´Excellente School’. Begin 2017 heeft de RK Maria Basisschool dit predicaat gekregen vanwege het excellente profiel “verbondenheid tussen basisvaardigheden en brede talentontwikkeling”.[24] Andere scholen hebben zich intussen ook aangemeld voor dit predicaat. Met dergelijke extra’s als excellente scholen (maar ook tweetalig onderwijs) hopen scholen gezinnen uit de kansrijke wijken aan zich te binden.

Figuur 7.1 Basisscholen in de Kansrijke buurten en andere Rotterdamse buurten (november 2017)



[24] Ook een nevenvestiging van de Globetrotter in Katendrecht draagt dit predicaat. Administratief is deze nevenvestiging nog niet te identificeren in de leerlinggegevens.

7.2 Gaan kinderen naar een basisschool in de eigen buurt?

In hoeverre gaan kinderen (in de basisschoolleeftijd) in de kansrijke wijken in hun eigen buurt naar school. Iets minder dan de helft van de groep basisschoolleerlingen gaat in de eigen buurt naar school (tabel 7.1). In Kop van Zuid-Entrepot en Nieuwe Westen gaan relatief veel kinderen naar een lokale school. In Nieuw-Crooswijk is dit aandeel juist opvallend laag en komt waarschijnlijk doordat de lokale (Islamitische) school niet aansluit bij de behoeften van de meeste ouders met schoolgaande kinderen in deze wijk. Ook in Katendrecht en Liskwartier valt het lage aandeel leerlingen dat de lokale school bezoekt op. Waarschijnlijk speelt hier een combinatie van (beperkte) aanbod van scholen in de eigen buurt en de aanwezigheid van veel scholen in de nabijheid van de buurt een rol (zie figuur 7.1).

De bestemmingsbuurten van kinderen in de basisschoolleeftijd (voor 2016) is verder uitgesplitst in tabel 7.2. De afgelopen jaren is de oriëntatie op de buurt van kinderen licht gedaald (afname van bijna drie procentpunt). De buurtoriëntatie is het sterkst gedaald in Middelland en gezien de sluiting van twee basisscholen is dat niet verrassend. Verder kennen basisschoolleerlingen in Schiemond een duidelijke afname van de buurtoriëntatie.

Tabel 7.1 Oriëntatie van basisschoolleerlingen uit de kansrijke wijken op scholen in de eigen wijk 2014-2016

	Aandeel kinderen in de basisschoolleeftijd die in eigen buurt naar school gaan				**Aantal scholen**
	2014	*2015*	*2016*	*verandering 14-16*	*2016*
Nieuwe Westen	63	62	610	-1.9	5
Middelland	45	44	38	**-6.7**	3
Schiemond	42	40	37	**-5.4**	1
Liskwartier	31	31	28	-2.5	2
Oude Noorden	56	54	53	-3.2	4
Nieuw Crooswijk	20	21	22	1.5	1
Kralingen-West	45	47	46	1.0	3
Kop van Zuid-Entrepot	74	76	74	-0.1	3
Katendrecht	27	27	26	-1.5	1
Totaal kansrijke wijken	51	50	48	-2.7	23

(excl. leerlingen die speciaal onderwijs in R'dam volgen of onderwijs buiten R'dam volgen)

Tabel 7.2 Belangrijkste bestemmingswijken van basisschoolleerlingen uit de kansrijke wijken in 2016

		……..gaan naar school in			
		Belangrijkste (1)	*Belangrijkste (2)*	*Belangrijkste (3)*	*Belangrijkste (4)*
Basisschoolleer-lingen wonend in.....	*Nieuwe Westen*	Nieuwe Westen (61%)	Middelland (8%)	Tussendijken (7%)	Cool (5%)
	Middelland	Middelland (38%)	Nieuwe Westen (19%)	Cool (12%)	
	Schiemond	Tussendijken (37%)	Schiemond (37%)	Bospolder (7%)	
	Liskwartier	Blijdorp (31%)	Liskwartier (28%)	Hillegersberg-Zuid (10%)	Oude Noorden (8%)
	Oude Noorden	Oude Noorden (53%)	Blijdorp (7%)	Nieuw Crooswijk (6%)	Rubroek (6%)
	Nieuw Crooswijk	Oud Crooswijk (25%)	Nieuw Crooswijk (22%)	Rubroek (11%)	Kralingen-West (9%)
	Kralingen-West	Kralingen-West (46%)	Kralingen-Oost (33%)	Rubroek (7%)	
	Kop van Zuid-Entrepot	Kop van Zuid-Entre-pot (74%)	Feijenoord (6%)	Cool (4%)	
	Katendrecht	Afrikaanderwijk (63%)	Katendrecht (26%)		

8 Leefbaarheid

Hoe heeft de leefbaarheid zich in de kansrijke wijken ontwikkeld in de periode 2014-2016? En hoe beoordelen de verschillende doelgroepen (sterke schouders, kansrijke gezinnen) de leefbaarheid? We kijken specifiek naar de perceptie van de bewoners op de algehele sociale kwaliteit van de buurt (sociale cohesie, buurtcontacten, verantwoordelijkheid, voorkomen van problemen) en specifiek ook naar de kindvriendelijkheid van de woonomgeving.

Algemene sociale kwaliteit van de kansrijke wijken is stabiel tussen 2014-2016

In de kansrijke wijken vindt bijna tweederde dat er weinig buurtproblemen in de buurt zijn, en een vergelijkbare groep voelt zich verbonden met de buurt (tabel 8.1). Een meerderheid noemt de wijze waarop bewoners met elkaar omgaan goed. Dat betekent overigens niet dat men regelmatig (minimaal één keer per week) contact met de directe buren of buurtgenoten heeft: dit geldt voor slechts 40% van de ondervraagden. Een derde voelt zich heel erg verantwoordelijk voor de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. De kansrijke wijken verschillen hierin nauwelijks van de rest van de stad. Veranderingen tussen 2014 en 2016 op deze onderwerpen zijn in de kansrijke wijken (en ook in de rest van de stad) erg beperkt. In de kansrijke wijken zien we alleen bij het thema burencontact een duidelijke afname (die ook in de rest van de stad terug te zien is).

Tabel 8.1 Ontwikkelingen van de kindvriendelijkheid en algemene leefbaarheid in kansrijke wijken 2014-2016

	Overige wijken		**Kansrijke wijken**	
	2014	2016	2014	2016
Specifieke onderwerpen die met kinderen te maken hebben				
Geschiktheid buurt voor kinderen	68%	69%	66%	69%
Wonen: Kindgeschiktheid woningen	62%	61%	55%	56%
Spelen: Aanwezigheid speelruimte	63%	64%	60%	62%
Vrije tijd: Aanwezigheid vrijetijdsvoorzieningen	62%	59%	58%	57%
Scholen: Aanwezigheid scholen en peuteropvang	90%	86%	92%	87%
Sociaal-cultureel Opvoedklimaat	60%	61%	56%	57%
Algemene buurtonderwerpen				
Weinig buurtproblemen	63%	65%	61%	60%
Verbonden aan buurt	57%	58%	58%	58%
Omgang bewoners in buurt goed	55%	57%	54%	54%
Contact met buren buurtbewoners (min 1 keer per week)	46%	41%	43%	39%
Verantwoordelijkheid leefbaarheid/veiligheid (heel erg)	33%	34%	31%	32%

Kindvriendelijkheid van de kansrijke wijken is eveneens stabiel tussen 2014-2016

Hoe wordt de geschiktheid van kansrijke wijken beoordeeld door haar bewoners? Ongeveer 70% van de inwoners meent dat kansrijke wijken geschikt zijn als omgeving voor kinderen (het meest voor kinderen tussen 13-17 jaar) en dit aandeel is t.o.v. 2014 duidelijk toegenomen. Deze toename doet zich voor bij alle leeftijdsgroepen van kinderen (0-3; 4-12 en 13-17 jaar). Over de aanwezigheid van scholen zijn de bewoners het meest tevreden in 2016. De ontwikkelingen zijn op dit onderwerp wel ongunstig geweest, in tegenstelling tot de andere thema's die vrij stabiel (wonen, vrije tijd, opvoedklimaat) of licht gunstig zijn geweest (spelen). Deze ontwikkelingen zien we ook in de rest van Rotterdam terug, alleen valt hier op dat het thema vrije tijd ongunstiger heeft ontwikkeld dan in de kansrijke wijken.

Ontwikkelingen in sociale kwaliteit en kindvriendelijkheid van de kansrijke wijken volgens Kansrijke gezinnen

De scores op de thema's sociale kwaliteit en kindvriendelijkheid onder kansrijke gezinnen (en personen onderdeel van andere huishoudens) staan in tabel 8.2. Kansrijke gezinnen laten op de thema's van sociale kwaliteit een stabiel beeld zien bij de thema's buurtproblemen, verbondenheid aan buurt en omgang in de buurt. Een duidelijke stijging is er van de buurtcontacten en verantwoordelijkheidsgevoel voor de leefbaarheid in de buurt. Andere huishoudens laten ook een stabiel beeld op deze thema's zien, hoewel minder gunstig.

Wat betreft kindvriendelijkheid zijn de scores tussen 2014-2016 meestal stabiel. We zien hier een gunstige ontwikkeling bij het opvoedklimaat, en een ongunstige ontwikkeling bij de aanwezigheid van scholen en peuteropvang. Ook onder andere huishoudens zien we deze ontwikkelingen terug.

Ontwikkelingen in sociale kwaliteit en kindvriendelijkheid van de kansrijke wijken volgens de sterke schouders

Op de thema's van de sociale kwaliteit van de kansrijke wijken zijn er bescheiden veranderingen te zien binnen de verschillende groepen Sterke Schouders (tabel 8.3). Hoog opgeleide gezinnen (35-50 jaar) met kinderen laten kleine afname van de buurtverbondenheid zien en een toegenomen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid. De hoog opgeleiden zonder kinderen (35-50 jaar) kennen op verschillende thema's een kleine ongunstige ontwikkeling (buurtproblemen, contact met buren en verantwoordelijkheid leefbaarheid). De groep die niet tot de sterke schouders behoort laat alleen bij het buurtcontact een daling zien.

De kindvriendelijkheid van de buurt is volgens hoog opgeleiden met kinderen ongunstig veranderd op het thema spelen. De groep zonder kinderen die tevreden is met de aanwezigheid van scholen en peuteropvang is duidelijk afgenomen, en dit zien we ook terug onder de groep die niet tot de sterke schouders behoort.

Tabel 8.2 Ontwikkelingen van de algemene leefbaarheid en kindvriendelijkheid in kansrijke wijken naar Kansrijke gezinnen en anderen (2014-2016)

	Kansrijke gezinnen		Overig	
	2014	2016	2014	2016
Specifieke onderwerpen die met kinderen te maken hebben				
Geschiktheid buurt voor kinderen	83%	82%	66%	68%
Wonen: Kindgeschiktheid woningen	82%	84%	54%	55%
Spelen: Aanwezigheid speelruimte	71%	73%	60%	62%
Vrije tijd: Aanwezigheid vrijetijdsvoorzieningen	68%	67%	58%	57%
Scholen: Aanwezigheid scholen en peuteropvang	98%	87%	91%	87%

Sociaal-cultureel Opvoedklimaat	58%	69%	56%	56%
Algemene buurtonderwerpen				
Weinig buurtproblemen	64%	64%	61%	59%
Verbonden aan buurt	65%	66%	57%	58%
Omgang bewoners in buurt goed	66%	65%	54%	54%
Contact met buren buurtbewoners (min 1 keer per week)	46%	51%	43%	39%
Verantwoordelijkheid leefbaarheid/veiligheid (heel erg)	12%	24%	32%	32%

Tabel 8.3 Ontwikkelingen van de algemene leefbaarheid en kindvriendelijkheid in kansrijke wijken volgens verschillende groepen sterke schouders (2014-2016)

	Young urban professionals		**Hoog opgeleiden met kinderen**		**Hoog opgeleiden zonder kinderen**		**Empty nesters**		**Geen sterke schouders**	
	2014	*2016*	*2014*	*2016*	*2014*	*2016*	*2014*	*2016*	*2014*	*2016*
Specifieke onderwerpen die met kinderen te maken hebben										
Geschiktheid buurt voor kinderen	69%	76%	79%	77%	65%	63%	71%	73%	64%	68%
Wonen: Kindgeschiktheid woningen	59%	69%	77%	78%	48%	49%	50%	56%	52%	54%
Spelen: Aanwezigheid speelruimte	61%	64%	68%	63%	60%	60%	66%	67%	59%	62%
Vrije tijd: Aanwezigheid vrijetijds-voorzieningen	68%	70%	62%	63%	63%	58%	55%	51%	57%	57%
Scholen: Aanwezigheid scholen en peuteropvang	80%	93%	90%	88%	98%	88%	92%	91%	92%	86%
Sociaal-cultureel Opvoedklimaat	51%	56%	60%	61%	53%	54%	58%	58%	56%	56%
Algemene buurtonderwerpen										
Weinig buurtproblemen	64%	59%	59%	60%	61%	57%	70%	61%	60%	60%
Verbonden aan buurt	52%	61%	68%	65%	58%	61%	63%	65%	56%	56%
Omgang bewoners in buurt goed	60%	57%	63%	63%	53%	53%	48%	48%	54%	54%
Contact met buren buurtbewoners (min 1 keer per week)	33%	30%	55%	55%	34%	29%	44%	40%	43%	38%
Verantwoordelijkheid leefbaarheid/veiligheid (heel erg)	24%	33%	43%	47%	36%	31%	41%	44%	28%	28%

Het aantal yurps in de kansrijke wijken is bescheiden. Daarom moeten deze cijfers meer als kwalitatieve informatie beschouwd worden dan keiharde absolute cijfers. Het aantal studenten was onvoldoende om deze in de analyse te onderscheiden. Deze groep is geheel buiten beschouwing gelaten

9 Literatuur

AM Wonen (2017) Binnen of buiten de ring. Woonperspectieven voor Amsterdamse middenklasse gezinnen. Utrecht: AM.

Boterman, W. R. (2012). Residential practices of middle classes in the field of parenthood. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.

BPD (2016) De ideale buurtsamenstelling. Amsterdam: BPD.

BPD (2017) Stadsbewoners wonen liefst in een rustige buurt. Amsterdam BPD.

Brand Doctors, Rotterdam Partners (2017) Wonen in Rotterdam. Rotterdam: Brand Doctors, Rotterdam Partners.

Van Dam, F. & C. De Groot (2017) De triomf van de stedelijke voorkeur. Online beschikbaar op het world wide web: https://www.ruimteenwonen.nl/de-triomf-van-de-stedelijke-voorkeur.

Doff, W. & M. Van der Sluis (2017) De invloed van sterke schouders. Een literatuurstudie naar mogelijke effecten van het Rotterdamse woonbeleid. Rotterdam: KWP.

Gemeente Rotterdam (2014) Programma Kansrijke wijken voor gezinnen 10% meer gezinnen in negen Rotterdamse wijken rondom het Centrum. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam (2017a) Ontwikkelagenda Kansrijke wijken Voortgang 2017. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam (2017b) Eengezinsappartement. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Karsten, L. (2003) 'Family gentrifiers: Challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children', Urban Studies 40: 2573-2584.

Karsten, L. (2007) 'Housing as a way of life: towards an understanding of middle class families' preferences for an urban residential location', Housing Studies 22: 83–98.

Karsten, L. (2014) 'From yuppies to yupps: family gentrifiers consuming spaces and re-inventing cities', TESG, 105: 175-188.

Karsten, L. (2017) Het stedelijk gezinsappartement. Over de veranderde weging van site en situation door gezinnen. In: Gemeente Rotterdam, Eengezinsappartement (pp. 34-43). Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

OBI – Gemeente Rotterdam (2016) Sterke schouders in Rotterdam. Editie 2016. Rotterdam: OBI – Gemeente Rotterdam.

OBI – Gemeente Rotterdam (2017) Komen en Gaan. Een onderzoek naar selectieve verhuizingen in Rotterdam. Rotterdam: OBI – Gemeente Rotterdam.

PBL/ASRE (2014) De waarde van stijl. Een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen. Den Haag/Amsterdam: PBL/ASRE.

Permentier, M. & G. Bolt (2006) Woonwensen van allochtonen. Utrecht: NETHUR/VROM.

RPB (2006) De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs. Rotterdam/Den Haag: RPB/NAi Uitgevers.

Veldacademie (2017) Woonimago-onderzoek. Rotterdam: Veldacademie.

Weltevrede, A., A. van den Heerik, N. Helmer & J. de Boom (2018) Nieuwe buren. Een onderzoek naar de veranderende sociale compositie in drie Rotterdamse wijken. Rotterdam: Risbo.

W&I Group (2016) Binding met Rotterdam. Social marketing onderzoek onder hoogopgeleiden. Deel 3: Mensen zonder kinderen. Rotterdam: W&I Group.

Dynamiek in de kansrijke wijken

Auteur

Matthieu Permentier (1980) is sociaal-geograaf. Binnen de gemeente Rotterdam doet hij woningmarktonderzoek, onderzoek naar wijkontwikkelingen en (wijk) interventieonderzoek.