



# Profiel van eerste bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten in Rotterdam Zuid 2014-2018

Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente Rotterdam

## Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

**Datum:** 3 september 2019  
**Auteur(s):** Matthieu Permentier

**Vragen:** [onderzoek@rotterdam.nl](mailto:onderzoek@rotterdam.nl)

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Inleiding	5
1.2	Methode en data	5
<b>2</b>	<b>Profiel eerste bewoners nieuwbouwprojecten</b>	<b>6</b>
2.1	Nieuwbouwwoningen: aantal nieuwe bewoners	6
2.2	Kenmerken nieuwbouwwoningen	6
2.3	Huishoudensprofiel eerste bewoners nieuwbouw	8
2.4	Leeftijdsprofiel eerste bewoners nieuwbouw	9
2.5	Migratieachtergrond van eerste bewoners nieuwbouw	10
2.6	Vorige woonlocatie van eerste bewoners nieuwbouw	11
2.7	Starters en doorstromers in de nieuwbouwprojecten	14
2.8	Huisvestingsituatie van starters en doorstromers na verhuizing	15
2.9	Wooncarrière van doorstromers	16
<b>3</b>	<b>Profiel eerste bewoners renovatieprojecten</b>	<b>19</b>
3.1	Gerenoveerde woningen: aantal en kenmerken	19
3.2	Huishoudensprofiel nieuwe bewoners renovatieprojecten	20
3.3	Leeftijdsprofiel nieuwe bewoners renovatieprojecten	20
3.4	Migratieachtergrond van nieuwe bewoners gerenoveerde woningen	21
3.5	Vorige woonlocatie van nieuwe bewoners gerenoveerde woningen	22
3.6	Starters en doorstromers in de renovatieprojecten: huisvesting voor en na de verhuizing	23
	<b>Bijlagen</b>	<b>25</b>





# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is in 2012 begonnen met als doel om Rotterdam Zuid (de gebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde) in de komende decennia te veranderen zodat het in een prettig werk- en woongebied verandert zodat Rotterdam Zuid op verschillende gebieden rond het gemiddelde van de vier grote steden (G4) scoort. Om dit doel te behalen wordt binnen het woondomein ingezet op het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus en woningen die het voor lokale bewoners mogelijk moet maken om binnen Rotterdam Zuid te blijven wonen.

Vanuit Stadsontwikkeling en het NPRZ projectbureau is er behoefte om meer inzicht te krijgen wie er in de afgelopen jaren in de nieuwbouw- en renovatieprojecten in Rotterdam Zuid zijn komen wonen. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in het (demografische) profiel van de eerste bewoners en de vorige woonsituatie van deze groep, waaronder de vorige woonlocatie. We kijken ook naar de vorige en huidige woonsituatie van de groep doorstromers (zij die voor en na de verhuizing hoofdbewoner van een zelfstandige woning zijn) en starters (zij die voor de verhuizing geen hoofdbewoner waren en nu wel). Daarmee kan onder meer inzicht gegeven worden welke rol de nieuwbouw- en renovatieprojecten spelen in de wooncarrière van de nieuwe bewoners.

De vraag die in dit rapport centraal staat luidt: hoe kan de groep eerste bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten (tussen 2014-2018) in Rotterdam Zuid beschreven worden? Wat is de vorige woonlocatie van deze groep en welke rol spelen deze projecten in de wooncarrière van de groep doorstromers.

## 1.2 Methode en data

Uitgangspunt zijn de adressen die Stadsontwikkeling (SO) geleverd heeft. Dit zijn adressen die volgens SO tussen 2014 en 2018 onderdeel uitmaken van nieuwbouw- en renovatieprojecten in Rotterdam Zuid. Bij deze adressen gaan we na, o.b.v. vertrek- en vestigingsbestanden uit de

Basis Registratie Personen (BRP), wie zich in de periode 2014-2018 op deze adressen heeft gevestigd. De eerst bekende bewoner (en alle andere bewoners die binnen 6 maanden van de eerste bewoner op dit adres zijn ingeschreven) worden als de eerste bewoners van nieuwbouw- en renovatieprojecten gerekend. In deze mutatiebestanden staan enkele demografische gegevens (leeftijd, vorige woonadres). Sommige demografische gegevens (huishoudentype) ontbreken in deze mutatiebestanden, maar zijn wel beschikbaar in de peiljaarbestanden (eerste peildatumbestand volgend op eerste bewoning). Deze gegevens zijn dan ook toegevoegd. Gegevens over de nieuwe woning (WOZ-waarde, oppervlakte) zijn vanuit WBOB 2019 (Woningen-Bevolking-OnderzoeksBestand) aan die adressen toegevoegd, waar in de periode 2014-2018 personen zich hebben gevestigd. Indien het vorige adres in Rotterdam is gelegen zijn hier, voor zover mogelijk, gegevens over de vorige woonbuurt en vorige woning toegevoegd.



## 2 Profiel eerste bewoners nieuwbouwprojecten

### 2.1 Nieuwbouwwoningen: aantal nieuwe bewoners

In de drie gebieden zijn in volgens de opgave van SO 1260 nieuwbouwwoningen gerealiseerd: de meeste woningen zijn in gebied Charlois gebouwd (626), gevolgd door 587 in Feijenoord en tot slot 47 in IJsselmonde (tabel 2.1).

In bijna 90% van deze woningen (1127) zijn in de periode 2014-2018 ook daadwerkelijk mensen gaan wonen: gemiddeld kwamen er 2,7 personen in de nieuwe woning te wonen.<sup>1</sup>

Tabel 2.1 Aantal adressen en gevestigde personen in nieuwbouwprojecten in gebieden behorende tot Rotterdam Zuid 2014-2018

	Charlois	Feijenoord	IJsselmonde	Totaal
Aantal door SO opgegeven adressen nieuwbouw	626	587	47	1260
In mutatiebestanden gevonden adressen	545 (87%)	548 (93%)	34 (72%)	1127 (89%)
Aantal SO-adressen die in mutatiebestanden gevonden zijn en waar woningkenmerken beschikbaar voor zijn	387	443	2	832
Gevestigde personen	1455	1508	97	3060
Personen per adres	2,7	2,8	2,9	2,7

### 2.2 Kenmerken nieuwbouwwoningen<sup>2</sup>

#### Grootste groep woningen betreft koopwoningen en eengezinswoningen

Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen bestaat uit koopwoningen bewoond door de eigenaar (39%), corporatiewoningen maken 34% van de woningen uit en de rest (27%) betreft particuliere huurwoningen. In Feijenoord valt het grote aandeel particuliere huurwoningen op (45%), terwijl het aandeel eigenaar-bewoner en corporatiewoningen hier beiden onder de 30% ligt. In Charlois is de particuliere verhuur erg klein en is meer dan de helft eigenaar-

bewoner, 40% is corporatiewoning.

Tussen de afzonderlijke projecten verschilt het type naar eigendom: zo zijn er verschillende projecten met 100% corporatiewoningen of particuliere woningen (zie tabel 2.2). Een enkel project kent een duidelijke menging van woningen naar eigendom, zoals de Gaarden, De Oevers en Wilhemina-plein-Boston.

De meerderheid van de nieuwbouwwoningen betreft eengezinswoningen (56%). De overige 44% bestaat uit portiek-/galerijwoningen met lift (25%), portiek-/galerijwoningen zonder lift (10%) en overige woningen. In Charlois bestaat de grote meerderheid van woningen uit

<sup>1</sup> Adressen waar we geen vestiging in deze periode zijn tegengekomen zijn buiten de analyses gehouden. Bij 133 adressen van de 1260 nieuwbouwadressen is dit het geval (11%). Dit betekent dat in deze woningen op peildatum 1/1/2019 nog geen mensen wonen.

<sup>2</sup> Van de 1127 adressen waar mensen naar toe verhuisd zijn (mutatiebestanden) is van 295 woningen geen kenmerken bekend, doordat deze woningen nog niet in het WBOB2019 voorkomen. In IJsselmonde is zo van slechts 2 van de 34 woningen iets over de woning bekend.

grondgebondenwoningen (70% eengezinswoning). In Feijenoord wordt in hogere dichtheden gebouwd, getuige het aandeel eengezinswoningen van 40% en het aandeel portiek-/galerijwoningen met lift van 45%. In vier projecten overheersen meergezinswoningen, in de overige projecten vormen de eengezinswoningen de grote meerderheid van de woningen.

De nieuwbouwwoningen zijn verder ingedeeld naar de WOZ-waarden: laag (WOZ-waarde 2019 onder 111.000),

midden (tussen 111.000 en 237.000) en hoog (vanaf 237.000).<sup>3</sup> Uit tabel 2.2 blijkt dat er nauwelijks nieuwbouwwoningen met een lage WOZ-waarde zijn. Projecten op Katendrecht vallen op doordat ze allen in de hoge categorie vallen. Verder valt de homogeniteit binnen projecten op: er zijn slechts vijf projecten waar qua prijs een gemengde woningvoorraad is.

Tabel 2.2 Kenmerken van de nieuwbouwprojecten naar eigendom, type woning en WOZ-waarde

Projectnaam	gebied	buurt	Type woning (%)		Type eigendom (%)			WOZ-waarde (2019)			N
			Egw (%)	Mgw (%)	corporatie	particuliere huur	eigenaar-bewoner	laag	mid-den	hoog	
De Gaarden	Charlois	Pendrecht	76	24	56	26	18	24	71	6	34
De Oevers	Charlois	Pendrecht	100	0	38	5	56	0	62	38	55
De Perken	Charlois	Pendrecht	100	0	11	2	87	0	33	67	46
Hefkwartier Fase 1	Feijenoord	Feijenoord	100	0	0	8	92	0	23	77	13
Hof Aan De Hef	Feijenoord	Noordereiland	78	22	0	11	89	0	6	94	36
Kaap Belvedere 3	Feijenoord	Katendrecht	100	0	0	4	96	0	0	100	26
Oranjeboomstraat	Feijenoord	Feijenoord	0	100	100	0	0	0	95	5	42
Parkzicht (Aldenkamp)	Charlois	Zuidwijk	100	0	6	12	82	0	76	24	17
Putse Bocht	Feijenoord	Bloemhof	98	2	100	0	0	0	93	7	43
Sprankelveld (A)	Charlois	Zuidwijk	100	0	0	9	91	0	100	0	34
Sprankelveld (B)	Charlois	Zuidwijk	100	0	0	11	89	0	100	0	36
Voornehof (Nieuwenh / De Quacks)	Charlois	Oud-Charlois	100	0	0	7	93	0	6	94	54
Wielewaal Oost F1 En F2 (Sportvelden)	Charlois	Zuiderpark	0	100	100	0	0	0	100	0	109
Wilhelminapier Boston	Feijenoord	Katendrecht	0	100	0	52	48	0	0	100	98
Wilhelminapier Seattle	Feijenoord	Katendrecht	0	100	0	100	0	0	0	100	103
Zinkerblok	Feijenoord	Feijenoord	100	0	100	0	0	0	55	45	40
Zuiderziekenhuis - I	Feijenoord	Vreewijk	100	0	0	100	0	5	0	95	39

Mediane WOZ-waarde per m<sup>2</sup> verschilt duidelijk tussen nieuwbouw in gebied Feijenoord en gebied Charlois

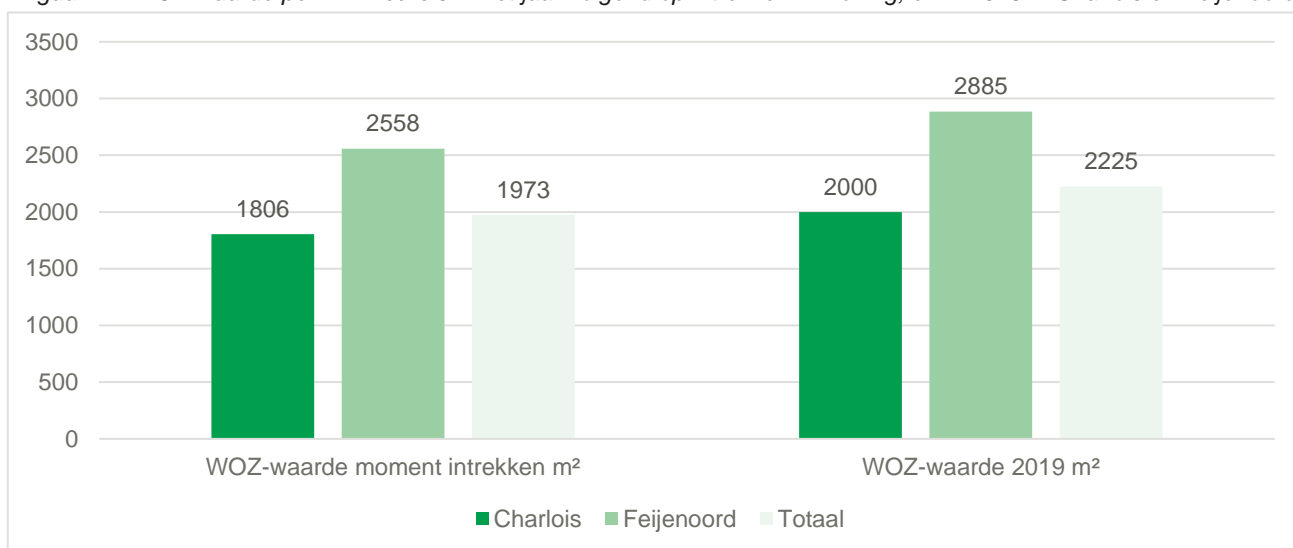
De mediane WOZ-waarde van de nieuwbouwwoningen (in het eerste jaar na moment van vestiging) is 225 duizend euro.<sup>4</sup> De mediane woningoppervlakte in Charlois is met 108 vierkante meter iets groter dan in Feijenoord (100 vierkante meter).

De WOZ-waarde per vierkante meter ligt in Feijenoord ruim 700 euro hoger dan in Charlois (figuur 2.1). Dit verschil

komt deels doordat de meerderheid van de nieuwbouw in Charlois eerder is bewoond dan de woningen in Feijenoord. Doordat de woningmarkt de laatste jaren zich sterk ontwikkeld heeft, hebben de later bewoonde woningen een hogere WOZ-waarde. Daarom laten we ook de meest recente mediane WOZ-waarde per m<sup>2</sup> zien (jaar 2019, betreffende januari 2018). Figuur 2.1 laat zien dat in 2019 het verschil bijna 900 euro per vierkante meter in het voordeel van de nieuwbouwwoningen in Feijenoord is. De absolute en relatieve stijging in WOZ-waarde sinds het moment van intrekken is eveneens groter in Feijenoord dan in Charlois.

<sup>3</sup> 111.000 komt overeen met het 20-ste percentiel van de Rotterdamse woningvoorraad. 237.000 komt overeen met het 80-ste percentiel.  
<sup>4</sup> Merk op dat de waarde gebaseerd is op verschillende WOZ-jaren. WOZ gaat over waarde op peildatum 1 januari van het voorgaande jaar.

Figuur 2.1 WOZ-waarde per m<sup>2</sup> in euro's in het jaar volgend op intrekken in woning, en in 2019 in Charlois en Feijenoord



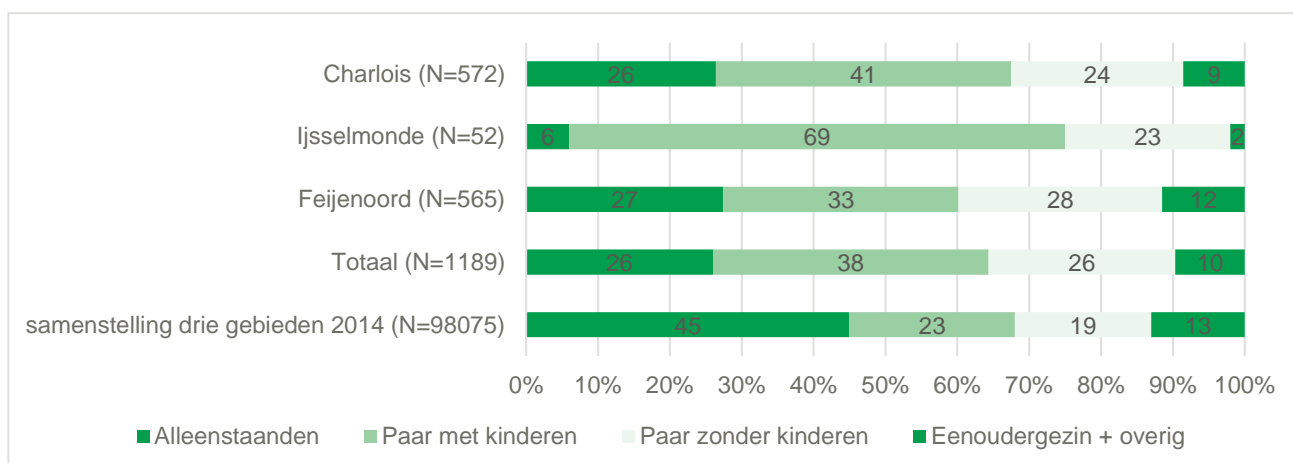
### 2.3 Huishoudensprofiel eerste bewoners nieuwbouw

In totaal zijn op de 1127 adressen 3060 personen terechtgekomen, ofwel 2,7 personen per adres. Van deze personen maakt ongeveer een derde als kind onderdeel uit van een huishouden. In totaal zijn er een kleine twaalfhonderd huishoudens (1189) in de woningen gekomen: op een aantal adressen is meer dan één huishouden komen wonen. De grootste groep huishoudens in de nieuwbouw zijn paren met kinderen (38%). De groep alleenstaanden en

paren zonder kinderen vormen beiden een kwart en de rest betreft eenoudergezinnen (figuur 2.2).<sup>5</sup> Meer dan de helft van de huishoudens bestaat minimaal uit een kind: gemiddeld 1,9 kind per huishouden (zowel bij paren als eenoudergezinnen)(1035 kinderen op 553 huishoudens met minimaal 1 kind).

Opvallend is dat, vergeleken met de samenstelling van huishoudentypes in de drie gebieden in 2014, de vestigers in de nieuwbouw relatief vaker alleenstaanden en paren zonder kinderen zijn. Het aandeel paren met kinderen onder de eerste bewoners is lager dan onder de hele bevolking in Rotterdam Zuid in 2014.

Figuur 2.2 Type huishoudens in nieuwbouwprojecten in gebieden Charlois, IJsselmonde en Feijenoord 2014-2018 (huishoudensniveau) afgezet tegen de samenstelling van huishoudens in Rotterdam Zuid in 2014



<sup>5</sup> Vanwege de relatief kleine aantallen huishoudens die in IJsselmonde in de nieuwbouw hebben gevestigd, moeten de hier gepresenteerde percentages m.b.t. IJsselmonde voorzichtig geïnterpreteerd worden



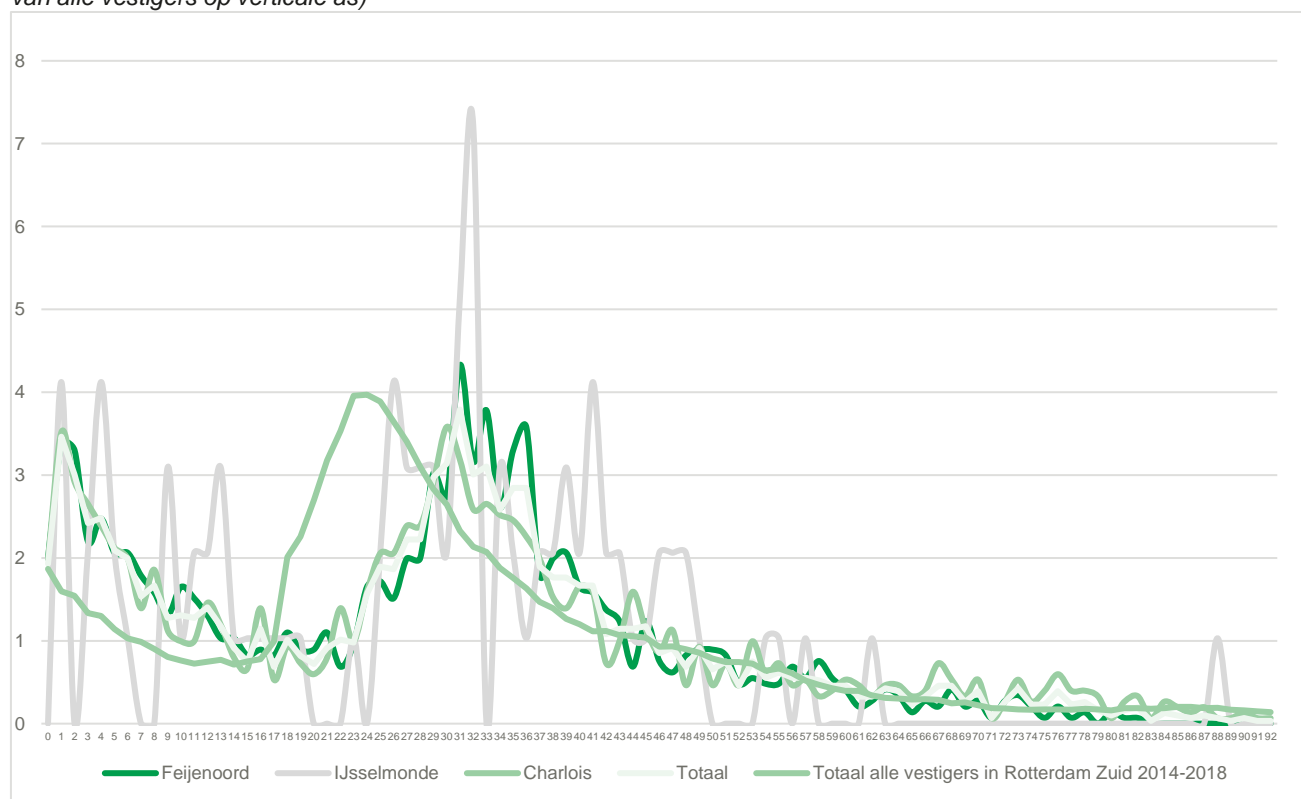
## 2.4 Leeftijdsprofiel eerste bewoners nieuwbouw

De leeftijdsverdeling van de eerste bewoners (% leeftijdsgroep van totale groep eerste bewoners) in de nieuwbouw laat twee pieken zien: rond de leeftijd van 1 jaar en rond de leeftijd van 31 jaar (figuur 2.3 en figuur 2.4). Dit duidt op een vestiging van een relatief grote groep huishoudens in de gezinsvormende fase. In gebied Feijenoord zijn er relatief iets meer dertigers onder de vestigers, terwijl in

Charlois relatief meer laat-twentigers zich vestigen. Verder zijn de nieuwe bewoners in Charlois relatief vaker 50 jaar en ouder (16%, tegen 11% in Feijenoord).<sup>6</sup>

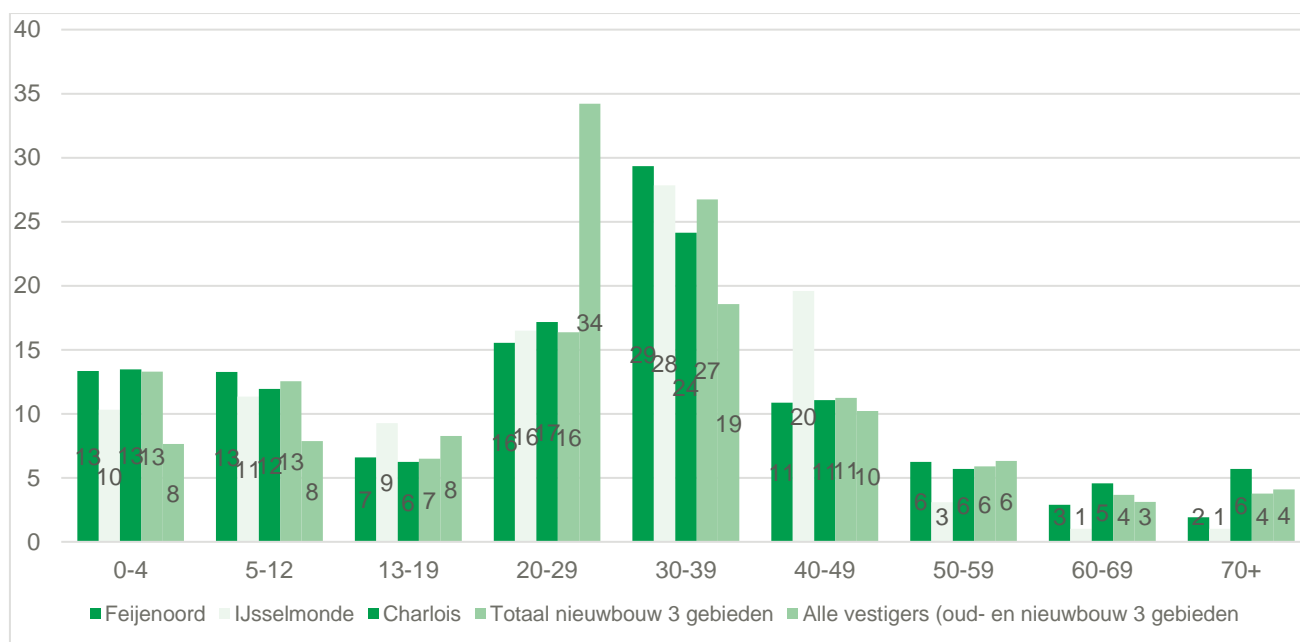
Verder valt op dat de groep vestigers in de nieuwbouw in de desbetreffende gebieden afwijkt van de groep vestigers in zowel oud- als nieuwbouw. De vestigers in nieuwbouw zijn vaker kinderen en personen in de gezinsvormende fase, en behoren minder vaak tot de leeftijdsgroep 20 t/m 29 jaar.

*Figuur 2.3. Leeftijdsprofiel van eerste bewoners in nieuwbouwprojecten in Rotterdam Zuid (en het totaal hiervan) en van alle vestigers in Rotterdam Zuid 2014-2018 (als % van alle vestigers)(N=3060)(leeftijd op de horizontale as, percentage van alle vestigers op verticale as)*



<sup>6</sup> Het vestigingsprofiel van de eerste bewoners lijkt daarmee het meest op die van groenstedelijk vestigingsprofiel en het Nesselande vestigingsprofiel zoals die gebruikt worden bij de bevolkingsprognoses. Minder overlap is er met het rustig stedelijke en (vooral) het centrumstedelijk vestigingsprofiel.

*Figuur 2.4 Leeftijd naar groepen van eerste bewoners in nieuwbouwprojecten in de drie gebieden 2014-2018 en van alle vestigers in de drie gebieden (als % van alle bewoners)*

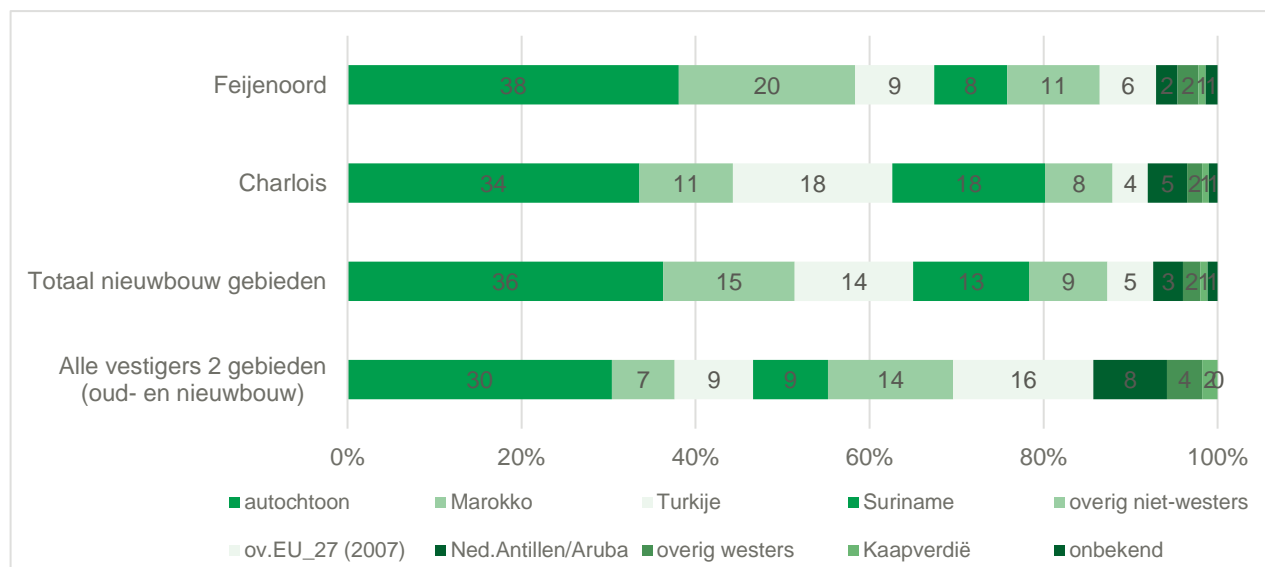


## 2.5 Migratieachtergrond van eerste bewoners nieuwbouw

Een kleine 40% van de eerste bewoners in de nieuwbouwprojecten op Zuid heeft geen migratieachtergrond, 15% heeft een Marokkaanse achtergrond en een vergelijkbaar aandeel heeft een Turkse of Surinaamse achtergrond (figuur 2.5). Wel verschillen deze aandelen naar gebieden: in Feijenoord is de groep Marokkanen onder de eerste bewoners relatief groot, in Charlois betreft het de Turkse en Surinaamse groepen.

De vestigers in de nieuwbouwprojecten wijken af van alle vestigers in alle woningen in Feijenoord en Charlois (inclusief verhuizers binnen hetzelfde gebied) (onderste staaf). In de nieuwbouw vestigen zich relatief meer personen zonder migratieachtergrond en personen met een Marokkaanse, Turkse en Surinaamse achtergrond. Personen met een overig niet-westerse achtergrond en personen met een achtergrond uit de EU vestigen zich relatief minder in de nieuwbouw.

*Figuur 2.5 Migratieachtergrond van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018) in de gebieden Feijenoord en Charlois en voor alle vestigers (in oud- en nieuwbouw) in deze twee gebieden (2014-2018)*



## 2.6 Vorige woonlocatie van eerste bewoners nieuwbouw

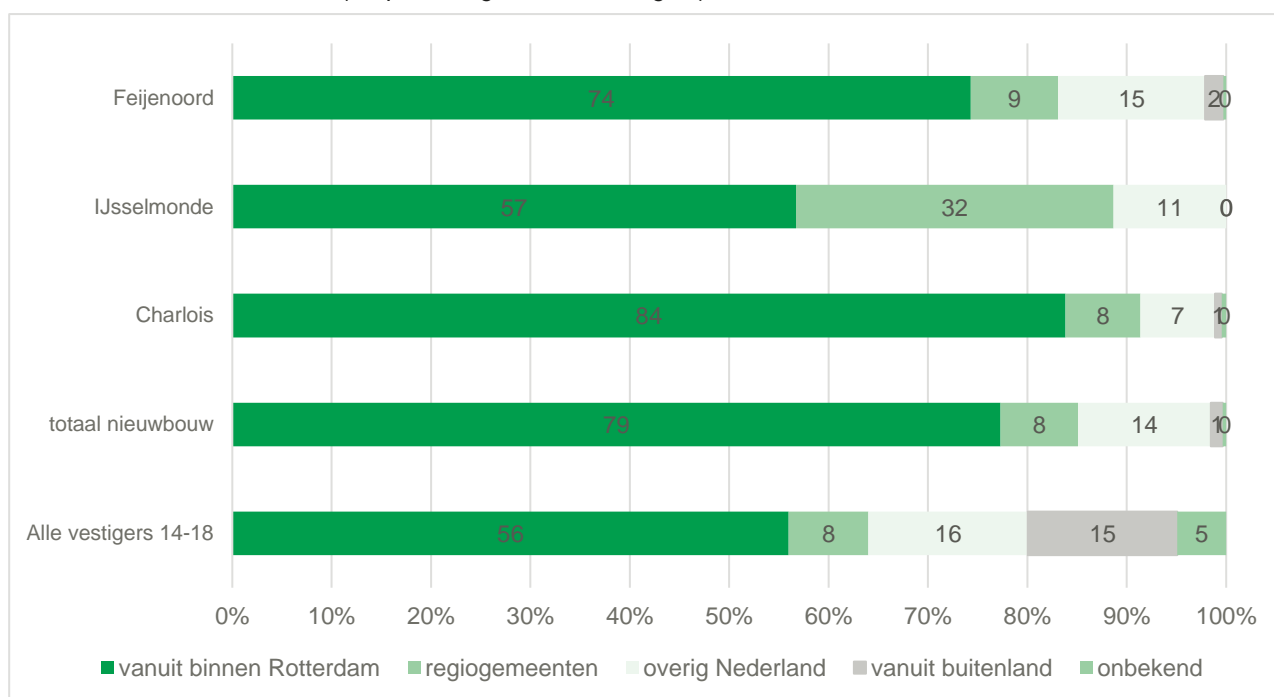
Het beleid van NPRZ is er mede op gericht om de bewoners van dit gebied de kans te geven een wooncarrière in de eigen omgeving te laten maken. In hoeverre komen de eerste bewoners van de nieuwbouwprojecten uit Rotterdam Zuid? De staven in figuur 2.5 zijn de bestemmingsgebieden waar de hier eerste bewoners van de nieuwbouw naar toe zijn verhuisd. Daarnaast is er een staaf voor alle onderzochte nieuwbouw gezamenlijk, en tot slot een staaf die over alle verhuizingen in Rotterdam Zuid gaat (dus in oudbouw en nieuwbouw in de drie gebieden tussen 2014-2018). Per staaf staat de vorige woonlocatie van de bewoners weergegeven. Zo laat de tweede staaf van onder zien dat in de onderzochte nieuwbouwprojecten in Rotterdam Zuid 79% van de eerste bewoners uit Rotterdam komt. Bij de nieuwbouw in Charlois komt zelfs 84% van binnen Rotterdam. Iets meer dan een vijfde van de nieuwe bewoners komt vanuit een andere Nederlandse gemeente dan Rotterdam: 8% komt uit een regiogemeente en 14% vanuit overig Nederland. De nieuwbouwprojecten in het gebied Feijenoord trekken een tweemaal zo groter aandeel van personen vanuit overig Nederland (buiten de regio) aan (15%) vergeleken met de nieuwbouw in Charlois (7%). Als we de tweede staaf van onder (vorige woonlocatie van

vestigers in de totale nieuwbouw in de drie gebieden) vergelijken met de woonlocatie van vestigers in oud- en nieuwbouw (onderste staaf) valt op in de nieuwbouwprojecten relatief weinig vestiging vanuit het buitenland en andere Nederlandse gemeenten (van buiten de regio) plaatsvindt. Er vindt bij de nieuwbouw relatief veel vestiging van binnen Rotterdam plaats (79%) vergeleken met de oud- en nieuwbouw (56%).

De grootste groep van de eerste bewoners van de nieuwbouwprojecten komt uit het eigen gebied (41%)(tabel 2.3). Verder komt bijna tweederde van alle nieuwbouwbewoners uit Rotterdam-Zuid plus Hoogvliet en minder dan 20% komt uit Rotterdam-Noord (tabel 2.3). De nieuwbouwprojecten in het gebied Feijenoord rekruteren, vergeleken met nieuwbouw in gebied Charlois, veel meer nieuwe vanuit Rotterdam Noord (respectievelijk 24% vs. 10%) en dus minder vanuit Zuid (inclusief Hoogvliet) (respectievelijk 50% en 74%).

De belangrijkste herkomstbuurten in gebied Feijenoord zijn respectievelijk buurt Feijenoord, Kop van Zuid-Entrepot, Bloemhof en Afrikaanderwijk (bijlage 1.0). In Charlois zijn dit Wielewaal, Oud-Charlois, Carnisse en Zuidwijk. Vergelijken met alle vestigers in de drie gebieden (zowel in oudbouw als nieuwbouw) zijn de vestigers in de nieuwbouw vaker afkomstig van Zuid en minder vaak vanuit Noord.

Figuur 2.5 Vorige woonlocatie van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018) in drie Rotterdamse gebieden onderdeel van Rotterdam Zuid (als percentage van alle vestigers)





Tabel 2.3 Vorige woonlocatie van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018) in drie Rotterdamse gebieden onderdeel van Rotterdam Zuid, totaal van deze drie gebieden (N=3060). Rechterkolom betreft ALLE vestigers in oud- en nieuwbouw in periode 2014-2018 in alle woningen in de drie gebieden (verticaal gepercenteerd)

		Vestiging in				Alle vestigers (oud- en nieuwbouw) Rotterdam Zuid
		Nieuwbouw Feijenoord	Nieuwbouw IJsselmonde	Nieuwbouw Charlois	Totaal nieuwbouw 3 gebieden	
Vorige woonlocatie	<b>BINNENSTEDELIJK</b>	<b>74%</b>	<b>51%</b>	<b>84%</b>	<b>79%</b>	<b>56%</b>
	Rotterdam Noord	24%	6%	10%	17%	15%
	Rotterdam Zuid + Hoogvliet	50%	45%	74%	62%	41%
	Rotterdam Zuid	49%	43%	72%	60%	40%
	w.v. Feijenoord	40%	11%	19%	29%	15%
	w.v. Charlois	6%	13%	44%	25%	15%
	w.v. IJsselmonde	4%	18%	8%	6%	10%
	<b>BUITENSTEDELIJK</b>	<b>26%</b>	<b>49%</b>	<b>16%</b>	<b>21%</b>	<b>44%</b>
	Regiogemeenten	9%	32%	8%	9%	9%
	Overig Nederland	15%	11%	7%	11%	17%
	Buitenland	2%	0%	1%	1%	13%
	Onbekend	0%	6%	0%	0%	5%
	<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Vorige woonlocatie naar type nieuwbouwproject: eigendom, woningtypen en prijsklasse<sup>7</sup>

De verschillende nieuwbouwprojecten kunnen ook getypeerd worden naar woningtype, woningeigendom en prijsklasse. Verschilt de vorige woonlocatie van de eerste bewoners voor projecten met vooral corporatiehuur of particuliere huur? Trekken projecten met veel eengezinswoningen meer vestigers van buiten Rotterdam aan dan projecten met vooral meergezinswoningen? En trekken de duurdere projecten mensen uit andere gebieden dan de goedkopere projecten? O.b.v. tabel 2.2 is een indeling gemaakt naar projecten naar woningtype (twee categorieën),

woningeigendom (vier categorieën) en prijsklasse (drie categorieën). Deze indeling is terug te vinden in bijlage 1.1.<sup>8</sup>

Projecten met eengezinswoningen trekken meer lokale bewoners uit Rotterdam aan (80%) en Rotterdam-Zuid (64%) en duidelijk minder bewoners van buiten de Rotterdamse regio (10%) dan projecten met meergezinswoningen (respectievelijk 73%, 56% en 18%)(figuur 2.6a).

Projecten die verschillen naar type eigendom laten opvallende verschillen zien ten aanzien van de vorige woonlocatie van bewoners (figuur 2.6b). Zo trekken de projecten met vooral particuliere verhuur een relatief grote groep eerste bewoners van buiten de regio Rotterdam, en een relatief klein deel van binnen Rotterdam Zuid. De projecten met

<sup>7</sup> Deze deelparagraaf is op minder personen gebaseerd (N=2145) omdat van niet alle nieuwbouwwoningen gegevens over type, eigendom en WOZ-waarde bekend zijn.

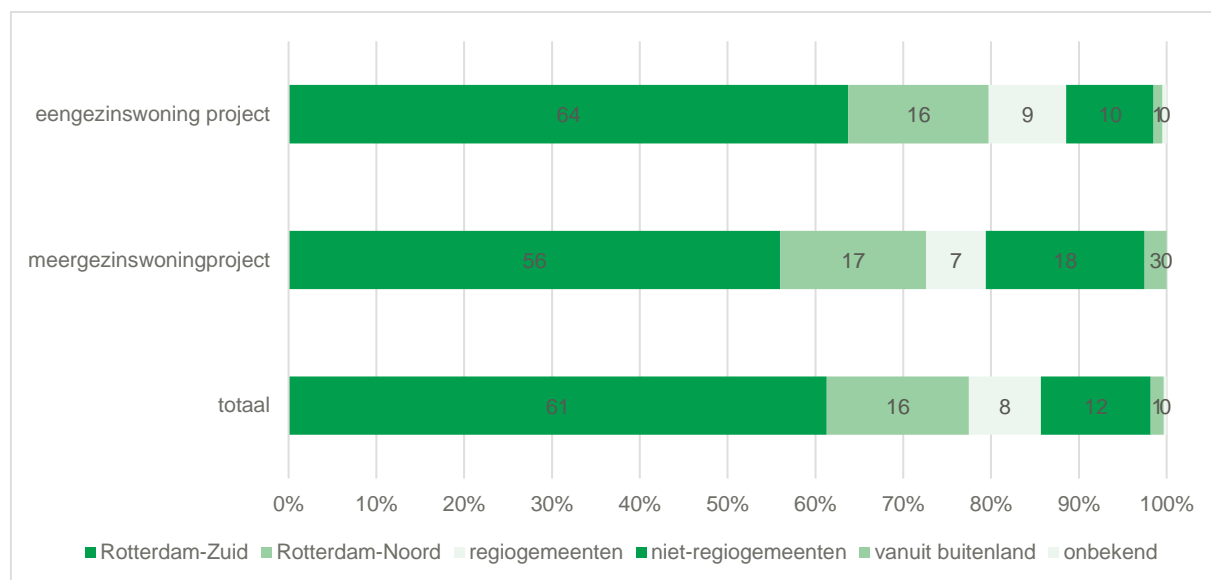
<sup>8</sup> Projecten naar type woningen: 1) projecten die voor minimaal 75% uit eengezinswoningen bestaan; 2) projecten die voor minimaal 75% uit meergezinswoningen bestaan.

Projecten naar type eigendom: 1) projecten die voor minimaal 75% uit koopwoningen (eigenaar-bewoner) bestaan; 2) projecten die voor minimaal 75% uit corporatiewoningen bestaan (ongeacht prijssegment); 3) projecten die voor minimaal 75% uit particuliere huurwoningen bestaan; 4) projecten die uit verschillende type woningen bestaan.<sup>8</sup>Projecten naar prijsklasse: 1) projecten waar minimaal 75% van de woningen een prijsklasse heeft tussen 111.000 en 237.000 ('midden'); 2) projecten waar minimaal 75% van de woningen een prijsklasse heeft vanaf 237.000 ('hoog'); 3) projecten waar zowel midden- als hoge prijssegment aanwezig is. De grenzen verwijzen naar 20-ste percentiel en 80-ste percentiel van de Rotterdamse WOZ-waarde verdeling in 2019.

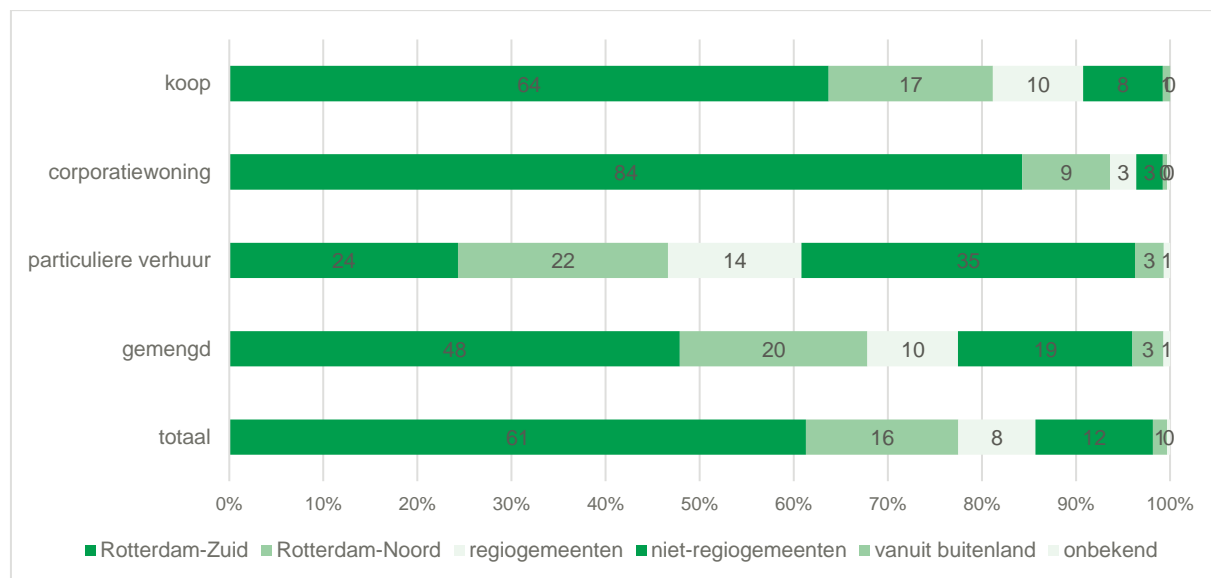
corporatiewoningen trekken bijna enkel personen van binnen Rotterdam en specifiek Rotterdam-Zuid. Koopprojecten trekken iets meer dan gemiddeld bewoners vanuit Rotterdam en relatief minder vaak nieuwe bewoners van buiten de regio. De gemengde projecten trekken vaker dan

gemiddeld bewoners van buiten de regio en relatief minder van binnen Rotterdam.

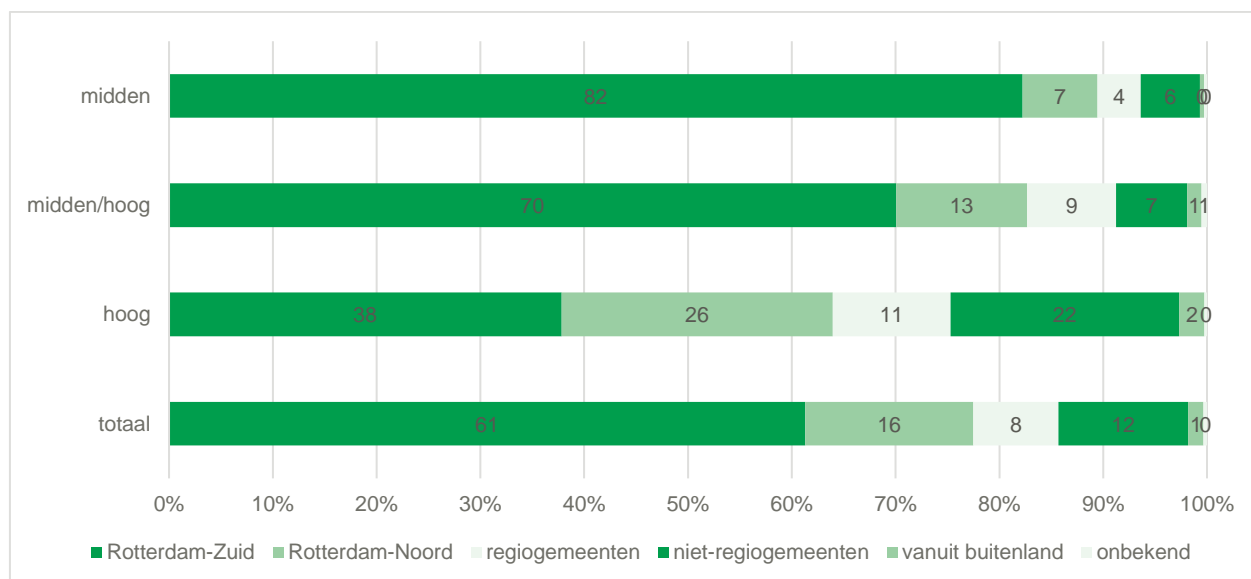
*Figuur 2.6a Vorige woonlocatie van eerste bewoners naar woningtype van project (in %)*



*Figuur 2.6b Vorige woonlocatie van eerste bewoners naar eigendomtype van project (in %)*



Figuur 2.6c Vorige woonlocatie van eerste bewoners naar WOZ-waarde nieuwbouwproject (in %)



## 2.7 Starters en doorstromers in de nieuwbouwprojecten <sup>9 10</sup>

De nieuwe bewoners van de nieuwbouwprojecten laten in sommige gevallen een zelfstandige woonruimte achter, de zogenaamde doorstromers. In andere gevallen laten de nieuwe bewoners geen woning achter, bijvoorbeeld als ze vanuit het ouderlijk huis naar de nieuwe woning zijn verhuisd. Voor alle huidige hoofdbewoners in de nieuwbouwprojecten is nagegaan of ze voorafgaand aan de verhuizing reeds hoofdbewoner waren (=doorstromer) of dat ze hiervoor geen hoofdbewoner waren (=starter).

Een kleine 80% van de hoofdbewoners van de nieuwbouwprojecten zijn doorstromer: ze laten dus een zelfstandige woning achter; iets meer dan 20% is starter en laat geen zelfstandige woning achter. De verschillen in aandeel doorstromers tussen de gebieden zijn beperkt: in gebied Feijenoord is 76% van de hoofdbewoners een doorstromer, in Charlois is dit 79% (tabel 2.4a). Binnen de individuele projecten (bijlage 1.3) zien we dat het aandeel doorstromers

het hoogste is in de Wielewaal-projecten in de buurt Zuidpark (meer dan 90% doorstromers) en het laagste in de Sprankelveld-projecten in de buurt Zuidwijk (minder dan 60% doorstromers).

Doorstromers komen iets vaker in nieuwbouwproject met vooral meergezinswoningen en starters vaker in een nieuwbouwproject met vooral eengezinswoningen (tabel 2.4b).

Verder komen doorstromers bovengemiddeld vaak in een project met vooral corporatiewoningen te wonen en in een project met een gemiddelde WOZ-waarde tussen de 111.000 en 237.000 euro. Ze komen relatief weinig in projecten met veel particuliere huur, gemengde projecten of koop terecht of in projecten met een hoge prijsklasse (WOZ-waarde van 237.000 euro of hoger). Starters komen dus relatief veel in eengezinswoningprojecten terecht, en opvallend vaak in particuliere huurwoning projecten of in projecten met particuliere- en corporatie huurwoningen. In projecten met corporatiewoningen komen starters nauwelijks terecht. Daarnaast komen de starters vaak in de duurdere projecten terecht.

<sup>9</sup> De groep starters en doorstromers die we binnen dit onderzoek kunnen identificeren bestaat uit een selectieve groep. Binnen dit onderzoek hebben we verschillende groepen niet mee kunnen nemen, bijvoorbeeld personen die in het jaar voorafgaand aan de verhuizing niet voorkomen in het peiljaarbestand, bijvoorbeeld omdat ze toen niet in Rotterdam woonachtig waren. Het betreft 226 personen die nu wel hoofdbewoner zijn, maar waarvan de vorige status onbekend is. Het aantal starters en doorstromers in analyse neemt verder af als we woningkenmerken van de nieuwe woning meenemen.

<sup>10</sup> Het type project waarin men komt te wonen zegt nog niks over de woning van de doorstromer/starter zelf. Men kan in een project met vooral corporatiebezit terecht komen terwijl men zelf in een koopwoning woont.



Tabel 2.4a. Aandeel doorstromers en starters onder eerste bewoners van nieuwbouwwoningen in Rotterdam Zuid 2014-2018 naar gebied (in %)

	Doorstromer (%)	Starter (%)	N
Feijenoord	76	24	395
IJsselmonde	79	21	24
Charlois	79	21	468
Totaal	78	22	100%
<b>N</b>	688	199	887

Tabel 2.4b. Aandeel doorstromers en starters onder eerste bewoners van nieuwbouwwoningen in Rotterdam Zuid 2014-2018 naar type project (in %)(horizontaal gepercenteerd)

	Doorstromer (%)	Starter (%)	N
<b>Woningtype project</b>			
Eengezinswoning	73	27	378
Meergezinswoning	80	20	252
<b>Eigendomtype project</b>			
Koop	73	27	216
Corporatiewoning	86	14	221
Particuliere huurwoning	67	33	75
Gemengd	70	30	118
<b>Prijsklasse project</b>			
Midden	80	20	256
Midden/hoog	76	24	136
Hoog	72	28	238
<b>Totaal</b>	<b>76</b>	<b>24</b>	<b>630</b>

## 2.8 Huisvestingsituatie van starters en doorstromers na verhuizing

Welke stappen maken hoofdbewoners met hun verhuizing naar de nieuwbouwprojecten op Zuid? Na de verhuizing is gemiddeld 45% van de hoofdbewoners eigenaar-bewoner, bijna 40% woont in een corporatiewoning en een kleine 20% woont in een particuliere huurwoning (tabel 2.5). Doorstromers komen vaker in corporatiehuur te wonen dan starters, terwijl deze laatste groep vaker in particuliere huur en een koopwoning terechtkomt.

Bijna tweederde van de hoofdbewoners gaat in een eengezinswoning wonen, 15% komt in een meergezinswoning met lift terecht en iets meer dan 10% komt in een meergezinswoning zonder lift en een vergelijkbaar aandeel komt in een ander type meergezinswoning terecht (tabel 2.6). Starters komen iets vaker dan doorstromers in een eengezinswoning te wonen en de eerstgenoemde groep komt relatief minder vaak in een meergezinswoning zonder lift te wonen.

Tabel 2.5 Type eigendom woning na verhuizing naar nieuwbouwproject voor doorstromers en starters (in %)

	Doorstromer (%)	Starter (%)	Totaal (%)
Corporatiehuur	42%	27%	38%
Particuliere huur	16%	21%	17%
Eigenaar-bewoner	43%	51%	45%
N	412	131	543

Tabel 2.6 Type woning na verhuizing naar nieuwbouwproject voor doorstromers en starters (in %)

	Doorstromer (%)	Starter (%)	Totaal (%)
Eengezinswoning	61%	66%	63%
Meergezinswoning met lift	15%	16%	15%
Meergezinswoning zonder lift	13%	5%	11%
Overig meergezinswoning	11%	13%	11%
N	418	128	546

## 2.9 Wooncarrière van doorstromers <sup>11</sup>

Voor de groep doorstromers kijken we ook specifiek welke stap de verhuizing naar de nieuwbouw in hun wooncarrière betekent: hoe zag de oude woonsituatie eruit en hoe verhoudt deze zich tot de huidige woonsituatie? Is de nieuwe woning groter en heeft deze een hogere WOZ-waarde?

*Meerderheid blijft in huurwoning wonen; helft van doorstromers verhuist van een flat naar eengezinswoning*

De helft van de doorstromers blijft in de huursector wonen, ruim een derde verhuist van huur naar koop, terwijl minder dan 10% van koop naar huur gaat of op beide momenten in een koopwoning woont (figuur 2.7). Het aandeel dat naar koop gaat vanuit huur dus wel duidelijk groter is dan

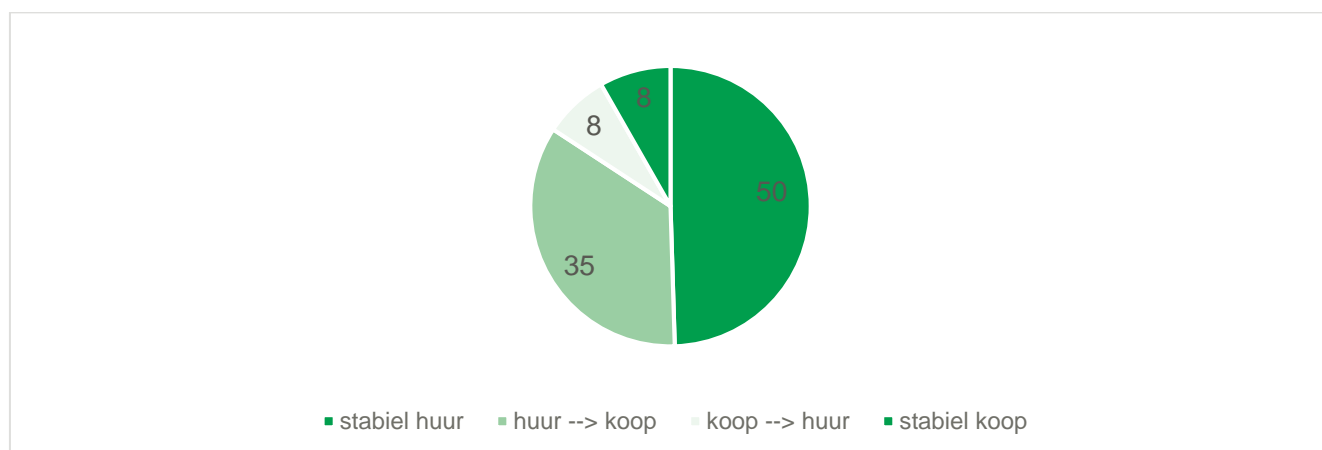
de groep die de tegengestelde beweging maakt (van huur naar koop).

Vooral in projecten in het gebied Charlois zien we dat er vanuit huur vaak naar een koopwoning wordt verhuisd (45% van alle doorstromers), terwijl dit aandeel in gebied Feijenoord beduidend lager ligt (23% van de doorstromers). Dit verschil tussen de gebieden zit hem vooral in de groep huurders die vanuit een corporatiewoning naar een koopwoning verhuizen.

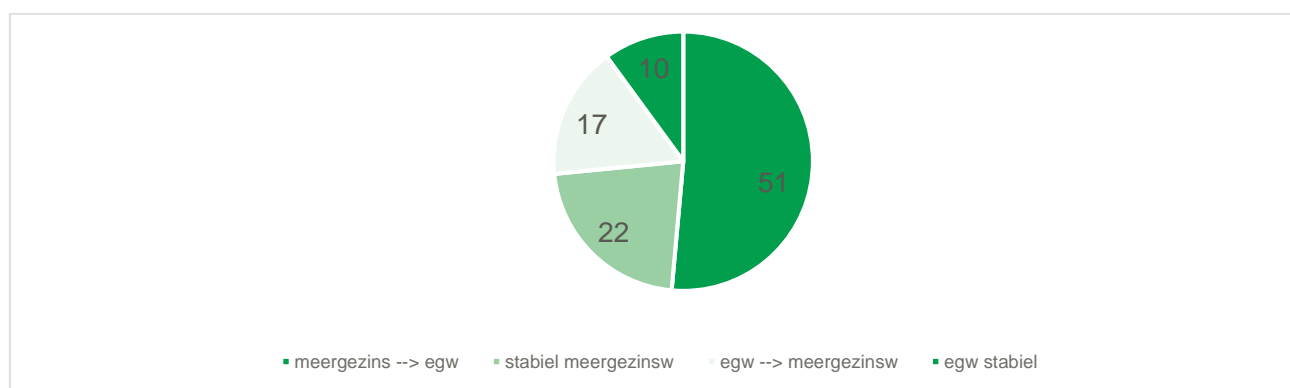
Ten aanzien van het type woning zien we dat doorstromers in het algemeen in een betere woning komen te wonen: van de doorstromers verhuist meer dan de helft van een meergezinswoning naar een eengezinswoning (figuur 2.8). Een kleine 20% maakt de tegengestelde beweging. Bijna een kwart blijft in een meergezinswoning wonen en 10% blijft in een eengezinswoning wonen.

<sup>11</sup> Het aantal personen (N=887) waarover we in de vorige paragraaf rapporteerden, neemt in deze paragraaf nog verder af omdat lang niet altijd alle relevante gegevens over de vorige en huidige woning beschikbaar zijn.

Figuur 2.7 Transitie in eigendom van doorstromers in de nieuwbouwprojecten in Rotterdam Zuid 2014-2018 (in %)<sup>12</sup>



Figuur 2.8 Transitie in woningtype van doorstromers in de nieuwbouwprojecten in Rotterdam Zuid 2014-2018 (in %)



*Na de verhuizing wonen doorstromers in aanzienlijk grotere woningen...*

Gemiddeld genomen komt een grote meerderheid van de doorstromers in een grotere woning terecht: 85% woont na de verhuizing in een grotere woning. Na de verhuizing is de mediane woningoppervlakte 108 m<sup>2</sup>, terwijl deze voor de verhuizing 76 m<sup>2</sup> betrof. Doorstromers die in een nieuwbouwproject in Charlois gaan wonen gaan er gemiddeld meer op vooruit dan de doorstromers die in een nieuwbouwproject in gebied Feijenoord gaan wonen (tabel 2.7a, 2.7b).

Bewoners van nieuwbouw in de buurten Katendrecht en Vreewijk gaan er procentueel het meest in oppervlakte op vooruit (60%) (bijlage 1.4). Bewoners van de nieuwbouwtoren op Kop van Zuid laten de minst grote toename zien

(2% grotere woning). Bewoners van het nieuwbouwproject Wielewaal Oost (F1 en F2) kenden de kleinste woning voorafgaand aan de verhuizing (minder dan 60 m<sup>2</sup>) en kennen na de verhuizing een woning van ongeveer 85 m<sup>2</sup> (toename 47%)(bijlage 1.5). In Parkzicht en Hof aan de Hef hebben de bewoners na de verhuizing de grootste woning (bijna 160 m<sup>2</sup>) en deze bewoners hadden al een relatief sterke positie voorafgaand aan hun verhuizing (respectievelijk 95 m<sup>2</sup> en 109 m<sup>2</sup>).

*...en de woningwaarde van de nieuwe woning ligt eveneens beduidend hoger*

Bij 93% van de doorstromers ligt de WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van de nieuwe woning hoger dan van de oude woning.<sup>13</sup> De WOZ-waarde van de nieuwe woning (mediaan) (per m<sup>2</sup>) ligt met €1860 duidelijk hoger dan bij de oude woning

<sup>12</sup> stabiël huur (35% stabiël corporatie, 8% stabiël parthuur, 6% tussen corporatie en part huur)

<sup>13</sup> Onder de doorstromers die er qua vloeroppervlakte op achteruitgegaan zijn is de mediane waardeverandering -15 m<sup>2</sup>, en zij die er in WOZ-waarde per m<sup>2</sup> op achteruit zijn gegaan betrof de afname -182 eur per m<sup>2</sup>. De mediane waardeverandering voor doorstromers die er op vooruit gegaan zijn, zijn respectievelijk 35 m<sup>2</sup> (vloeroppervlak) en 622 euro (WOZ-waarde m<sup>2</sup>).



(€1318)(tabel 2.7a). In nieuwbouwprojecten in het gebied Feijenoord is de nieuwe WOZ-waarde (en ook het verschil met de WOZ-waarde van de vorige woning) beduidend hoger dan in nieuwbouwprojecten in het gebied Charlois (tabel 2.7b).

Doorstromers die naar het project Putse Bocht zijn verhuisd laten een woning achter die, van alle nieuwbouwprojecten, de laagste mediane WOZ-waarde per m<sup>2</sup> heeft (€ 1098) en gelijktijdig komen ze in een project te wonen met een relatief hoge WOZ-waarde (€ 2250)(bijlage 1.5).

Daarmee is nieuwe woningwaarde voor deze doorstromers meer dan dubbel zo hoog als de oude woningwaarde. Enkel bij het project Boston en Seattle is de nieuwe woningwaarde nog hoger. Deze laatstgenoemde projecten wijken, zoals te zien is in bijlage 1.6 t/m 1.7 sterk af van de andere projecten: de nieuwe bewoners woonden eerder ook al in relatief dure woningen en daarnaast is de gemiddelde grootte van de nieuwe woning hier relatief klein (en de verandering in oppervlakte t.o.v. de vorige woning is hier ook het kleinst).

*Tabel 2.7a Mediane waarden van oppervlakte, totale WOZ-waarde (in €), WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van de vorige woning en de huidige woning van doorstromers (N=410)*

	vorige woning	nieuwe woning
Oppervlakte (mediaan) m <sup>2</sup>	76	108
WOZ-waarde (mediaan) euro's	100000	235000
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's	1318	1860

*Tabel 2.7b Mediane waarden van oppervlakte, WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van de vorige woning en de huidige woning van doorstromers in gebied Feijenoord en gebied Charlois*

	Feijenoord	Charlois
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's vorige woning	1500	1246
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's nieuwe woning	2250	1802
Vloeroppervlakte (mediaan) oude woning	81	68
Vloeroppervlakte (mediaan) nieuwe woning	106	108

#### *Tot slot*

Al met al betekent de nieuwbouw voor de overgrote meerderheid van de doorstromers een verbetering van de woningkwaliteit: de nieuwbouw bewoners wonen in een

grotere woning, die vaker een eengezinswoning betreft, een hogere waarde heeft en vaker van henzelf is. Zo bezien is de verhuizing voor een deel van de doorstromers een stap vooruit gebleken in hun wooncarrière.

# 3 Profiel eerste bewoners renovatieprojecten

## 3.1 Gerenoveerde woningen: aantal en kenmerken

In Rotterdam Zuid zijn verschillende renovatieprojecten in de periode 2014-2018 geweest. Een aantal projecten is na renovatie voor een ander (duurder) marktsegment bedoeld. In dit onderzoek is, op verzoek van SO, de aandacht gericht op twee van deze renovatieprojecten: African Inn (gelegen in de buurt Afrikaanderwijk, gebied Feijenoord) en De Velden Noord (gelegen in de buurt Zuidwijk, gebied Charlois) Volgens de opgave van SO zijn er 199 woningen gerenoveerd: 143 in Zuidwijk en 56 in Afrikaanderwijk

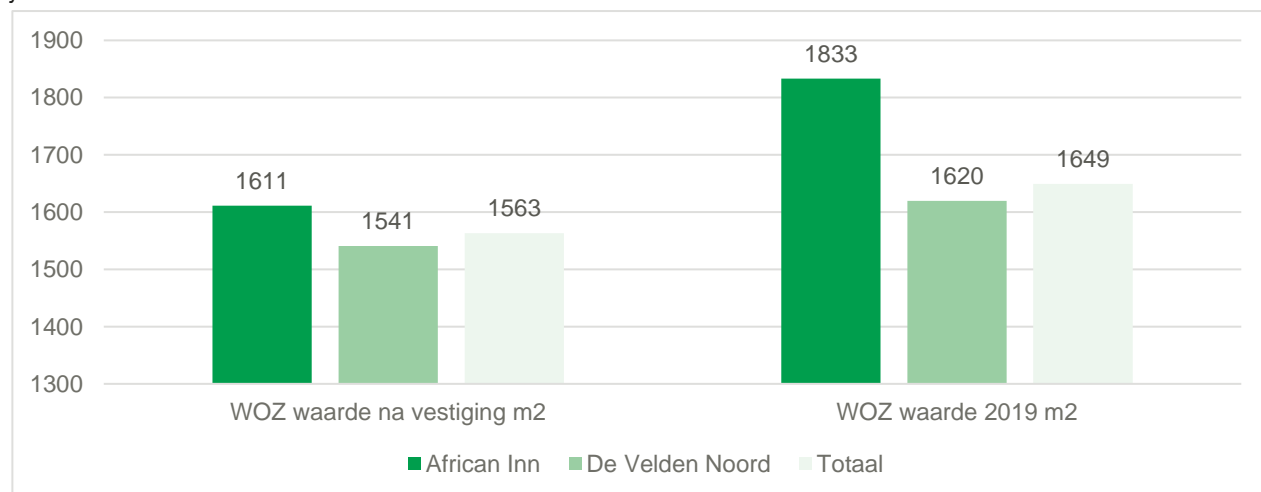
(tabel 3.1). In bijna 90% van deze woningen (173) zijn in de periode 2014-2018 ook daadwerkelijk mensen gaan wonen: gemiddeld kwamen er 2,1 personen in de gerenoveerde woning te wonen.

Alle gerenoveerde woningen in de twee projecten zijn corporatiewoningen en meergezinswoningen. De mediane WOZ-waarde van de woningen (in het eerste jaar na vestiging) ligt op €1563 per m<sup>2</sup>, en in de African Inn ligt die mediane waarde hoger dan in De Velden Noord (figuur 3.1). In het meest recente jaar (2019) is de waarde van gerenoveerde woningen in African Inn eveneens hoger (€1833 per m<sup>2</sup>) dan in De Velden Noord (€1620 per m<sup>2</sup>)(toename van WOZ-waarde met respectievelijk 14% en 5%).

Tabel 3.1 Aantal adressen en gevestigde personen in twee renovatieprojecten Rotterdam Zuid 2014-2018

	African Inn (gebied Feijenoord, buurt Afrikaanderwijk)	De Velden Noord (gebied Charlois, buurt Zuidwijk)	Totaal
Aantal door SO opgegeven adressen	56	143	199
In mutatiebestanden gevonden adressen	56 (100%)	117 (82%)	173 (87%)
Gevestigde personen	110	246	356
Personen per adres	2,0	2,1	2,1

Figuur 3.1 WOZ-waarde per m<sup>2</sup> in het jaar volgend op intrekken in woning, en in 2019 (in euro's) voor twee renovatieprojecten in Rotterdam Zuid

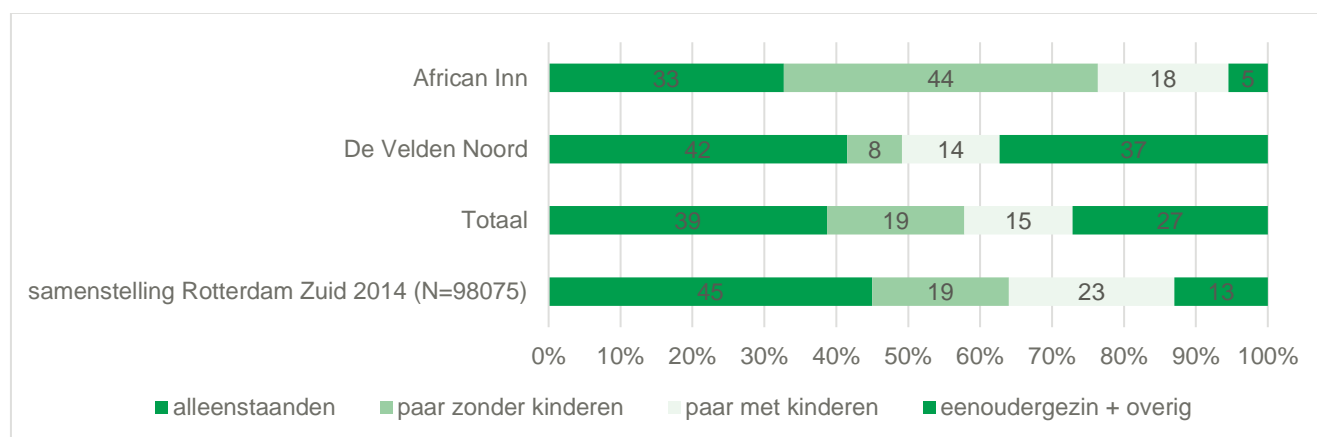


### 3.2 Huishoudensprofiel nieuwe bewoners renovatieprojecten

In de 173 woningen behorende tot de twee renovatieprojecten zijn 356 personen komen wonen of wel 2,1 personen per adres. In totaal zijn er 172 huishoudens op de 170 adressen komen wonen (van 3 adressen is het huishoudentype niet bekend). Veertig procent van de huishoudens bestaat minimaal uit een kind: gemiddeld 1,2 kind per huishouden met kinderen (zowel bij paren als

eenoudergezinnen)(84 kinderen op 69 huishoudens met minimaal 1 kind). Eenpersoonshuishoudens vormen de grootste groep huishoudens, gevolgd door eenoudergezinnen (figuur 3.2). In African Inn komen relatief veel paren zonder kinderen te wonen, in De Velden Noord komen veel eenoudergezinnen te wonen. Het aandeel huishoudens met kinderen (bijna 50%) is in dit laatstgenoemde project hoger dan in African Inn (rond de 20%). Verder wijkt de instroom in de twee projecten af van de huishoudenssamenstelling van Rotterdam Zuid.

Figuur 3.2 Type huishoudens in de twee renovatieprojecten 2014-2018 (huishoudensniveau) afgezet tegen de samenstelling van huishoudens in Rotterdam Zuid in 2014

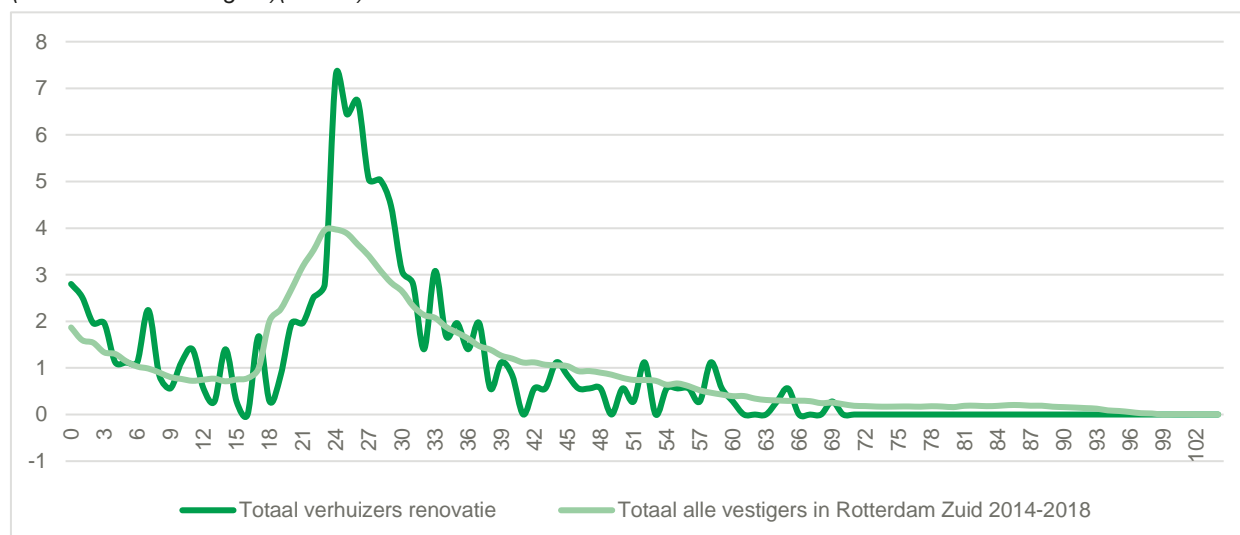


### 3.3 Leeftijdsprofiel nieuwe bewoners renovatieprojecten

De nieuwe bewoners van de twee renovatieprojecten zijn ten opzichte van alle vestigers in oud- en nieuwbouw in

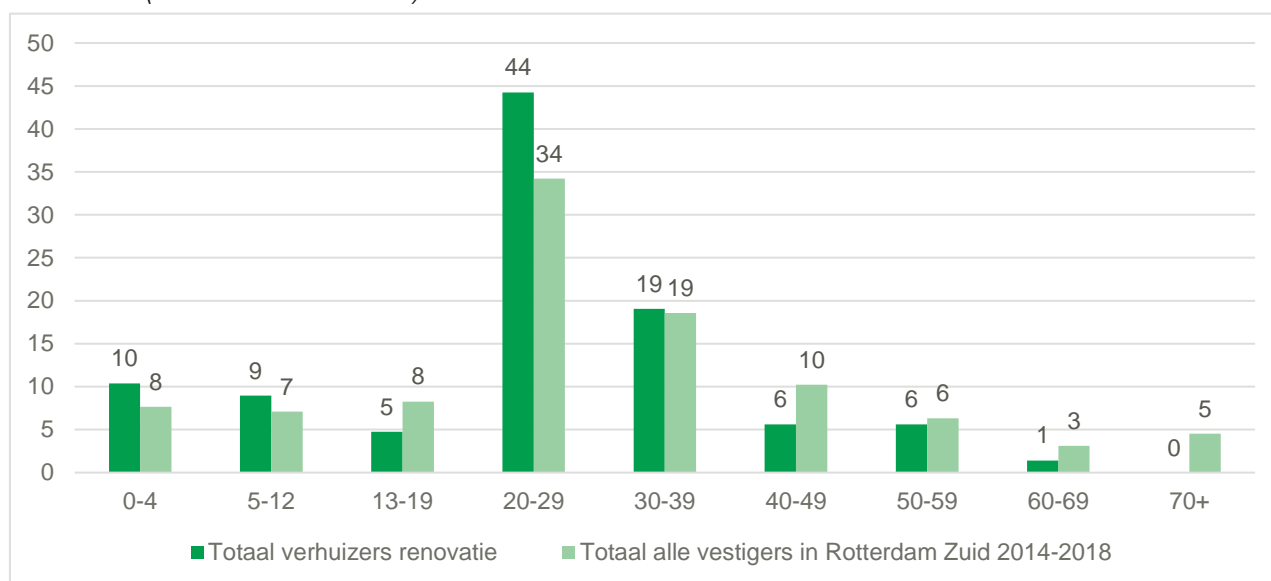
Rotterdam Zuid vaak 24-29 jaar oud (figuur 3.3). Ouderen (60 jaar en ouder) vormen een klein aandeel van de nieuwe bewoners in de renovatiewoningen. Figuur 3.4 toont deze verschillen nogmaals en laat zien dat vooral in de leeftijdsgroep 20-29 jaar een groot verschil bestaat.

Figuur 3.3 Leeftijdsprofiel van bewoners in twee renovatieprojecten en van alle vestigers in Rotterdam Zuid 2014-2018 (als % van alle vestigers)(N=356)





*Figuur 3.4 Leeftijd naar groepen van nieuwe bewoners in twee renovatieprojecten 2014-2018 en van alle vestigers in Rotterdam Zuid (als % van alle bewoners)*

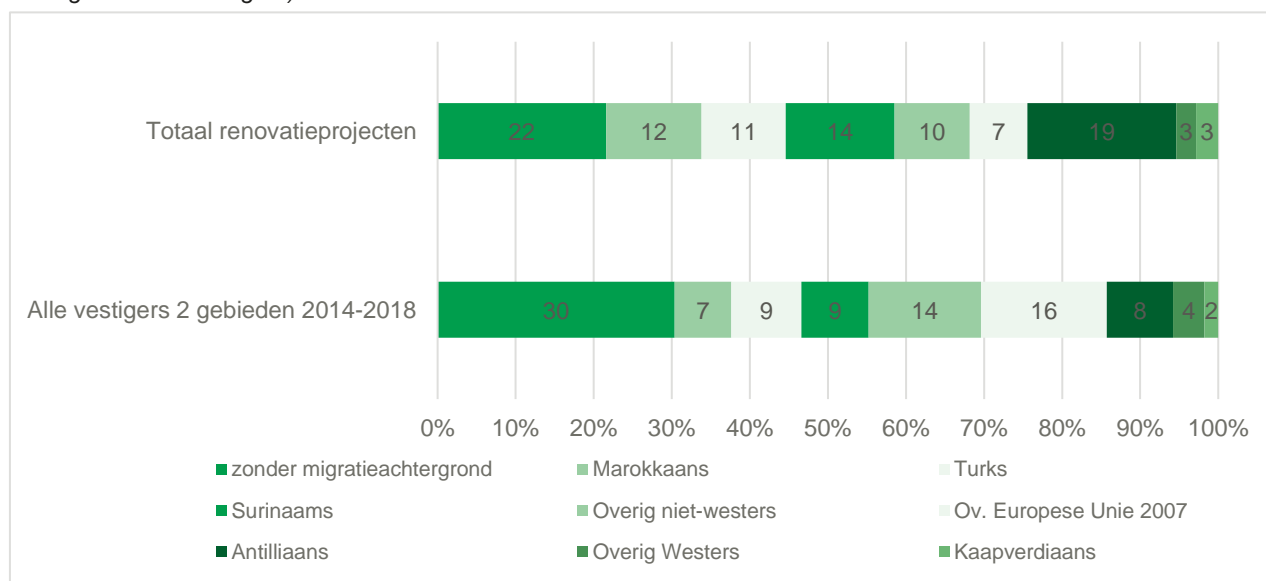


### 3.4 Migratieachtergrond van nieuwe bewoners gerenoveerde woningen

Iets meer dan 20% van de nieuwe bewoners van de twee renovatieprojecten in Rotterdam Zuid heeft geen migratieachtergrond, 19% heeft een Antilliaanse achtergrond, 14% heeft een Surinaamse achtergrond, 12% heeft een Marokkaanse achtergrond en een vergelijkbaar aandeel heeft

een Turkse- of een niet-westerse achtergrond (figuur 3.5). Ten opzichte van alle vestigers in oud- en nieuwbouw in Rotterdam Zuid (inclusief verhuizers binnen hetzelfde gebied) is het aandeel personen met een Antilliaanse achtergrond in de gerenoveerde woningen beduidend hoger. Personen met een achtergrond van binnen de EU (exclusief Nederland) en personen zonder migratieachtergrond vormen daarentegen een relatief klein aandeel van de vestigers in de renovatieprojecten.

*Figuur 3.5 Migratieachtergrond van eerste bewoners van twee renovatieprojecten in Rotterdam Zuid (2014-2018)(als percentage van alle vestigers)*



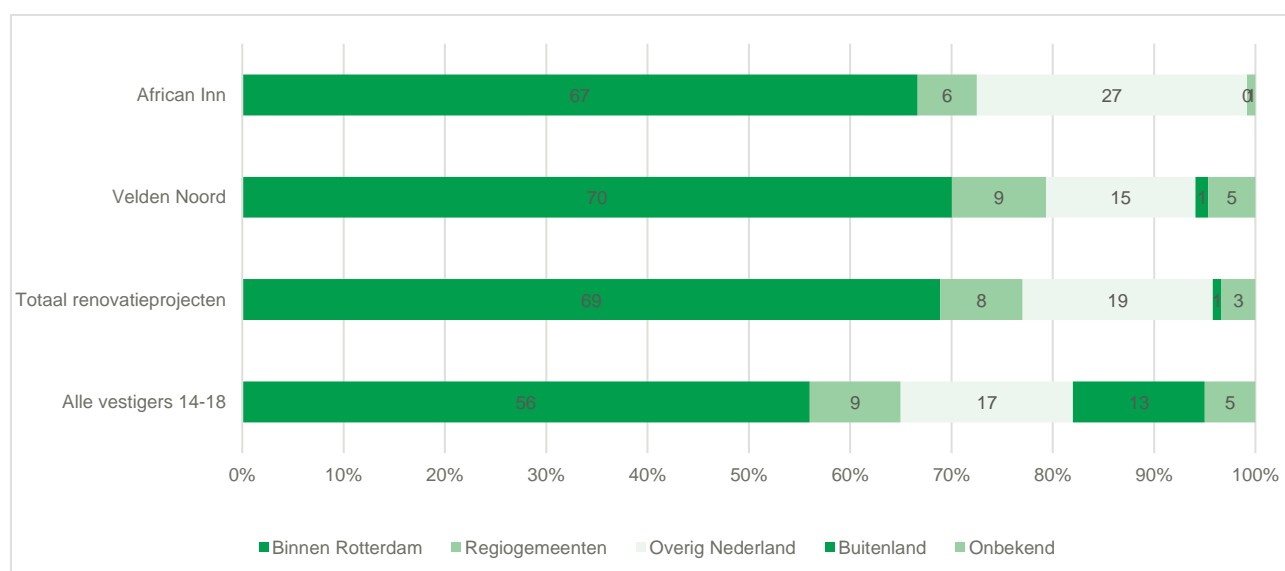
### 3.5 Vorige woonlocatie van nieuwe bewoners gerenoveerde woningen

Waar woonden de nieuwe bewoners van de twee renovatieprojecten voorafgaand aan hun verhuizing? Bijna 70% woonde voor de verhuizing naar de gerenoveerde woningen ook al in Rotterdam, 8% kwam uit een regiogemeente, 19% uit de rest van Nederland en de rest kwam uit het buitenland (of herkomstgebied is onbekend)(figuur 3.6). Het project African Inn trekt beduidend meer personen vanuit de rest van Nederland (27%) dan het project de Velden Noord (15%). Vergelijken met alle vestigers in Rotterdam Zuid (in de drie gebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde) komen bij de renovatieprojecten relatief veel

bewoners uit Rotterdam en relatief weinig bewoners direct vanuit het buitenland.

Als we nagaan wat de vorige woonlocatie van binnen Rotterdam was van de nieuwe bewoners van de twee renovatieprojecten dan valt op dat rond de 56% uit Rotterdam-Zuid komt; voor alle verhuizers (ongeacht of het een gerenoveerde woning betreft) is dit 41% (tabel 3.2). In het project De Velden Noord ligt het aandeel dat uit Zuid komt hoger (61%) dan bij African Inn (47%). African Inn trekt meer bewoners uit Rotterdam-Noord (vooral uit Delfshaven en Kralingen-Crooswijk). Het project De Velden Noord trekt relatief vaker personen uit het eigen gebied (i.c. Charlois: 41%) dan het project African Inn (gebied Feijenoord: 27%).

*Figuur 3.6 Herkomstgebieden van eerste bewoners van twee renovatieprojecten in Rotterdam Zuid (2014-2018)(als percentage van alle vestigers)*



Tabel 3.2 Vorige woonlocatie van nieuwe bewoners van twee renovatieprojecten in Rotterdam Zuid (2014-2018) (N=246). Rechterkolom betreft vorige woonlocatie van vestigers in oud- en nieuwbouw in de gebieden Feijenoord en Charlois in de periode 2014-2018

		Vestiging in			
		African Inn (Feijenoord)	De Velden Noord (Charlois)	Totaal Renovatieprojecten	Alle vestigers (oud- en nieuwbouw) Rotterdam Zuid
Vorige woonlocatie	<b>BINNENSTEDELIJK</b>	67%	70%	69%	<b>56%</b>
	Rotterdam Noord	20%	9%	13%	15%
	Rotterdam Zuid	47%	61%	56%	41%
	w.v. Feijenoord	27%	10%	16%	15%
	w.v. Charlois	12%	41%	31%	15%
	<b>BUITENSTEDELIJK</b>	33%	30%	31%	21%
	Regiogemeenten	6%	9%	8%	9%
	Overig Nederland	27%	15%	19%	71%
	Buitenland	0%	1%	1%	13%
	Onbekend	1%	5%	3%	5%
	<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3.6 Starters en doorstromers in de renovatieprojecten: huisvesting voor en na de verhuizing

*Aandeel doorstromers en starters is vrijwel gelijk*

De nieuwe bewoners van de twee renovatieprojecten laten in sommige gevallen een zelfstandige woonruimte achter, de zogenaamde *doorstromers*. In andere gevallen laten de nieuwe bewoners geen woning achter, bijvoorbeeld als ze vanuit het ouderlijk huis naar de gerenoveerde woning zijn verhuisd, de zogenaamde *starters*. Voor alle huidige *hoofdbewoners* in de renovatieprojecten is nagegaan of ze voorafgaand aan de verhuizing reeds hoofdbewoner waren (=doorstromer) of dat ze hiervoor geen hoofdbewoner waren (=starter).<sup>14</sup> Overigens moet hier wel opgemerkt worden dat het aantal doorstromers in beide projecten in absolute aantallen beperkt is.

Net iets meer dan de helft van de hoofdbewoners van de twee renovatieprojecten zijn doorstromer (N=64): ze laten dus een zelfstandige woning achter; iets minder dan de

helft is starter en laat geen zelfstandige woning achter (tabel 3.3). Het aandeel doorstromers verschilt nauwelijks tussen de twee renovatieprojecten.

#### *Wooncarrière*

Zoals uit paragraaf 3.2 al bleek zijn alle gerenoveerde woningen meergezinswoningen van een corporatie. De grote meerderheid van de doorstromers blijft met de verhuizing in een huurwoning wonen (88%) en 12% is van een koopwoning naar een huurwoning verhuisd. Het overgrote deel blijft verder in een meergezinswoning wonen, slechts een kleine groep is van een eengezinswoning naar een meergezinswoning verhuisd.

Doorstromers in de renovatieprojecten zijn in een woning gaan wonen die qua oppervlakte niet sterk verschilt met de vorige woning: de mediane waarde ligt in beide gevallen net onder de 75 m<sup>2</sup> (tabel 3.4a). De WOZ-waarde van de vorige woning ligt wel beduidend lager (mediane waarde

<sup>14</sup> De groep starters en doorstromers die we binnen dit onderzoek kunnen identificeren bestaat uit een selectieve groep. Binnen dit onderzoek hebben we verschillende groepen niet mee kunnen nemen, bijvoorbeeld personen die in het jaar voorafgaand aan de verhuizing niet voorkomen in het peiljaarbestand, bijvoorbeeld omdat ze toen niet in Rotterdam woonachtig waren. Het aantal starters en doorstromers in analyse neemt verder af als we woningkenmerken van de nieuwe woning meenemen.

van 1277 per m<sup>2</sup>) dan van de gerenoveerde woning (in 2019)(1649 per m<sup>2</sup>)(tabel 3.4a).<sup>15</sup>

De doorstromers binnen African Inn kennen gemiddeld genomen een iets lagere stijging van de mediane WOZ-waarde (per vierkante meter) t.o.v. de vorige woning (21%) dan de doorstromers binnen De Velden Noord (toename 25%)(tabel 3.4b). De mediane vloeroppervlakte van de eerstgenoemde groep stijgt met 12 vierkante meter

(stijging met 16%), terwijl bij de laatstgenoemde groep de mediane oppervlakte licht daalt met 1 vierkante meter (daling met 1%). Al met al lijkt bovenstaande erop te wijzen dat de woonkwaliteit voor de bewoners van African Inn eenduidig is toegenomen (grotere woning, duurdere woning). Bij de bewoners van De Velden Noord is de kwaliteit van de woning (gebaseerd op toename van de WOZ-waarde) gestegen, maar qua woningoppervlak is deze groep er niet op vooruit gegaan.

Tabel 3.3 Aandeel doorstromers naar gebied en type project (in %)

	Doorstromer (%)	Starter (%)	N
African Inn	50%	50%	40
De Velden	52%	48%	85
totaal	51%	49%	125
N	64	61	125

Tabel 3.4a Mediane waarden van oppervlakte, totale WOZ-waarde, WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van de vorige woning en de huidige woning (volgens op jaar van inwoning) van doorstromers (N=64)

	vorige woning	nieuwe woning (2019)
Oppervlakte (mediaan) m <sup>2</sup>	73	74
WOZ-waarde (mediaan) euro's	92.000	123.000
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's	1277	1649

Tabel 3.4b Mediane waarden van oppervlakte, WOZ-waarde per m<sup>2</sup> van de vorige woning en de huidige woning van doorstromers in renovatieproject African Inn en De Velden Noord

	African Inn (N=20)	De Velden Noord (N=44)
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's vorige woning (laatste jaar van inwoning)	1343	1236
WOZ- per m <sup>2</sup> (mediaan) euro's gerenoveerde woning (eerste jaar inwoning renovatiewoning)	1621	1541
Vloeroppervlakte vorige woning (laatste jaar van inwoning)	73	72
Vloeroppervlakte gerenoveerde woning (eerste jaar inwoning renovatiewoning)	85	71

<sup>15</sup> Hierbij moet wel opgemerkt worden dat de mediane WOZ-waarde per vierkante meter in de periode 2015-2019 gestegen is met 32%)

# Bijlagen

*Bijlage 1.0 Herkomstbuurten binnen Rotterdam van eerste bewoners van nieuwbouwprojecten (2014-2018) in drie Rotterdamse gebieden onderdeel van Rotterdam Zuid (als percentage van alle binnenstedelijke vestigers)(dikgedrukt: buurt is onderdeel van gebied)*

	Feijenoord	IJsselmonde	Charlois	totaal
Feijenoord	<b>22%</b>	4%	2%	11%
Wielewaal	0%	0%	<b>19%</b>	10%
Kop van Zuid-Entrepot	<b>9%</b>	0%	3%	5%
Oud-Charlois	1%	5%	<b>9%</b>	5%
Carnisse	2%	2%	<b>7%</b>	5%
Bloemhof	<b>5%</b>	9%	4%	5%
Afrikaanderwijk	<b>5%</b>	0%	4%	4%
Hillesluis	<b>4%</b>	5%	5%	4%
Zuidwijk	1%	7%	<b>7%</b>	4%
Tarwewijk	4%	5%	<b>4%</b>	4%
Groot IJsselmonde	1%	<b>9%</b>	5%	3%
Pendrecht	1%	4%	<b>6%</b>	3%
Vreewijk	<b>1%</b>	2%	4%	3%
Lombardijen	2%	<b>13%</b>	2%	2%
Nieuwe Westen	3%	0%	1%	2%
Beverwaard	2%	<b>7%</b>	2%	2%
Cool	3%	0%	0%	2%
Stadsdriehoek	3%	0%	1%	2%
Katendrecht	<b>3%</b>	0%	0%	2%
Spangen	1%	7%	2%	1%
Noordereiland	<b>2%</b>	0%	0%	1%
Hoogvliet-zuid	1%	4%	2%	1%
Kop van Zuid	<b>2%</b>	0%	0%	1%
Rubroek	2%	0%	1%	1%
Prinsenland	0%	4%	1%	1%
Bospolder	2%	0%	0%	1%
Middelland	2%	0%	0%	1%
Kralingen-west	1%	0%	1%	1%
Schiemond	2%	0%	0%	1%
Kleinpolder	1%	0%	1%	1%
Oud IJsselmonde	0%	4%	1%	1%
Oude Noorden	1%	0%	1%	1%
Hoogvliet-noord	0%	0%	1%	1%
Nieuw Crooswijk	1%	0%	0%	1%
Oud Crooswijk	1%	0%	0%	1%
Schiebroek	1%	0%	0%	1%
Blijdorp	1%	0%	0%	1%



Bergpolder	1%	0%	0%	0%
Zuidplein	0%	0%	1%	0%
De Esch	1%	0%	0%	0%
Rozenburg	0%	0%	0%	0%
Oud-Mathenesse	0%	0%	0%	0%
Struisenburg	1%	0%	0%	0%
Overschie	0%	0%	0%	0%
Hillegersberg-zuid	0%	0%	0%	0%
C.S. Kwartier	1%	0%	0%	0%
Liskwartier	0%	0%	0%	0%
Kralingen-oost	1%	0%	0%	0%
Molenlaankwartier	1%	0%	0%	0%
Heijplaat	0%	0%	0%	0%
Oude Westen	0%	0%	0%	0%
Het Lage Land	0%	0%	0%	0%
Ommoord	0%	0%	0%	0%
Nieuwe Werk	0%	0%	0%	0%
's-Gravenland	0%	0%	0%	0%
Zevenkamp	0%	0%	0%	0%
Charlois Zuidrand	0%	0%	0%	0%
Delfshaven	0%	0%	0%	0%
Terbregge	0%	0%	0%	0%
Oosterflank	0%	0%	0%	0%
Provenierswijk	0%	0%	0%	0%
Kralingseveer	0%	0%	0%	0%
Hillegersberg-noord	0%	0%	0%	0%
Nesselande	0%	0%	0%	0%
Strand en Duin	0%	0%	0%	0%
Tussendijken	0%	0%	0%	0%
Witte Dorp	0%	0%	0%	0%
Zuiderpark	0%	0%	0%	0%
Onbekend	0%	9%	0%	0%
Totaal	100%	100%	100%	100%

*Bijlage 1.1 Nieuwbouwprojecten ingedeeld naar type project o.b.v. woningtype, type eigendom en prijsklasse*

<i>Projectnaam</i>	<i>Gebied</i>	<i>type woning</i>	<i>type eigendom</i>	<i>prijsklasse</i>	<i>Aantal</i>
DE GAARDEN	Charlois	eengezins	gemengd	gemengd	34
DE OEVERS	Charlois	eengezins	gemengd	gemengd	55
DE PERKEN	Charlois	eengezins	koop	gemengd	46
HEFKWARTIER FASE 1	Feijenoord	eengezins	koop	hoog	13
HOF AAN DE HEF	Feijenoord	eengezins	koop	hoog	36
KAAP BELVEDERE 3	Feijenoord	eengezins	koop	hoog	26
ORANJEBOOMSTRAAT	Feijenoord	meergezins	corporatiehuur	midden	42
PARKZICHT (ALDENKAMP)	Charlois	eengezins	koop	midden	17
PUTSE BOCHT	Feijenoord	eengezins	corporatiehuur	midden	43
SPRANKELVELD (A)	Charlois	eengezins	koop	midden	34
SPRANKELVELD (B)	Charlois	eengezins	koop	midden	36
VOORNSEHOF (NIEUWENHOORN / DE QUACK-STR. )	Charlois	eengezins	koop	hoog	54
WIELEWAAL OOST F1 EN F2 (SPORTVELDEN)	Charlois	meergezins	corporatiehuur	midden	109
WILHELMINAPIER BOSTON	Feijenoord	meergezins	gemengd	hoog	98
WILHELMINAPIER SEATTLE	Feijenoord	meergezins	particuliere huur	hoog	103
ZINKERBLOK	Feijenoord	eengezins	corporatiehuur	gemengd	40
ZUIDERZIEKENHUIS - I (BOUWSTROOM 1)	Feijenoord	eengezins	particuliere huur	hoog	38
Totaal					832

*Voor de bepaling van de indeling is gebruik gemaakt van gegevens uit stroombestanden en de WBOB 2019. We zijn namelijk eerst nagegaan of het door SO opgegeven adres voorkomt in de stroombestanden 21014 t/m 2018. Als dat het geval is (bij 1127 van de 1329 opgegeven adressen is er op z'n minst 1 record in de stroombestanden aangetroffen), dan wordt gekeken of deze adressen voorkomen in WBOB2019 voor de woningkenmerken. Van 832 woningen zijn gegevens in de WBOB terug te vinden. De mate van selectiviteit hiervan is onbekend.*

*Voor alle woningen uit de WBOB2019 is nagegaan of ze in een van de nieuwbouwprojecten liggen en welke kenmerken de woningen hebben. Vervolgens is per project vastgesteld tot welke categorie elk project behoort. Hierbij is de stelregel dat als een categorie 75% of meer van de groep uitmaakt, we spreken van een homogeen project. Als er geen enkele categorie 75% of meer is, spreken we van een gemengd project.*

*Belangrijk is op te merken dat WBOB 2019 van lang niet alle nieuwbouwprojecten alle woningen bevat, zeker van projecten die pas in 2018 zijn opgeleverd komt het regelmatig voor dat geen woningen in WBOB2019 terug te vinden zijn. Voor sommige projecten zijn er zelfs helemaal geen waarnemingen in de WBOB2019. Deze projecten maken geen onderdeel uit van de analyses.*

Bijlage 1.2 Type projecten en herkomst van nieuwe bewoners van binnenstedelijke verhuizers (N=1662)

	een gezinswoning project	meergezinswoningproject	koop	corporatiewoning	part verhuur	gemengd	mid-den	mid-den/hoog	hoog	to-taal
<b>ZUID</b>	80	77	79	90	52	71	92	85	59	79
<b>R'dam Zuid</b>	78	76	77	90	49	66	92	82	56	77
<b>w.v. Feijenoord</b>	36	39	29	53	18	30	41	44	26	37
<b>w.v. IJsselmonde</b>	9	1	9	5	6	8	7	10	4	7
<b>w.v. Charlois</b>	32	36	39	33	25	27	44	27	26	33
<b>Overig Zuid</b>	2	1	2	0	4	5	0	3	3	2
<b>Noord</b>	20	23	21	10	48	29	8	15	41	21
<b>Totaal</b>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Bijlage 1.3 Aandeel doorstromers en starters per nieuwbouwproject

		doorstromer (%)	starter (%)	totaal N die nu hoofdbewoner zijn (excl onbekend)(noemer)	hoofdbewoner (t1) waarvan status op t0 onbekend is
PENDRECHT	DE GAARDEN	67	33	18	9
PENDRECHT	DE OEVERS	68	32	47	8
PENDRECHT	DE PERKEN	83	17	35	7
FEIJENOORD	HEFKWARTIER FASE 1	73	27	11	2
HEIJPLAAT	HET NIEUWE DORP FASE 1	75	25	24	4
NOORDEREILAND	HOF AAN DE HEF	76	24	29	7
ZUIDWIJK	HOF VAN ZUIDWIJK WEST (DENENBURG)-I	78	22	50	3
ZUIDWIJK	HOF VAN ZUIDWIJK WEST (DENENBURG)-II	83	17	46	9
KATENDRECHT	KAAP BELVEDERE 3	77	23	22	4
KATENDRECHT	KAAPVAARDER	76	24	29	3
FEIJENOORD	ORANJEBOOMSTRAAT	74	26	42	1
ZUIDWIJK	PARKZICHT (ALDENKAMP)	79	21	14	3
LOMBARDIJEN	PASCALKWARTIER2A + 2B	82	18	22	11
BLOEMHOF	PUTSE BOCHT	78	22	36	4
ZUIDWIJK	SPRANKELVELD (A)	57	43	28	7
ZUIDWIJK	SPRANKELVELD (B)	62	38	29	7
OUD-CHARLOIS	VOORNSEHOF (NIEUWENHOORN / DE QUACKSTR. )	75	25	48	6
ZUIDERPARK	WIELEWAAL FASE 3 (SPORTVELDEN )	100	0	23	0
ZUIDERPARK	WIELEWAAL OOST F1 EN F2 (SPORTVELDEN)	93	7	107	
KATENDRECHT	WILHELMINAPIER BOSTON	74	26	53	45
KATENDRECHT	WILHELMINAPIER SEATTLE	64	36	50	53
AFRIKAANDERWIJK	WONEN IN BLOEMFONTEIN A	76	24	17	4
AFRIKAANDERWIJK	WONEN IN BLOEMFONTEIN BLOK B+C	86	14	36	7
FEIJENOORD	ZINKERBLOK	83	17	36	5
VREEWIJK	ZUIDERZIEKENHUIS - I (BOUWSTROOM 1)	72	28	25	15
diversen	overig (EILAND VAN IJSSELMONDE FASE 2, ELZENDAAL 27 (CPO), HELDEN V/D	70	30	10	1
<b>Totaal</b>		<b>78</b>	<b>22</b>	<b>887</b>	<b>226</b>

**Bijlage 1.4 Woningkenmerken (vorige en huidige woning) van doorstromers naar buurt voor nieuwe bewoners met vorige woonlocatie binnen Rotterdam**

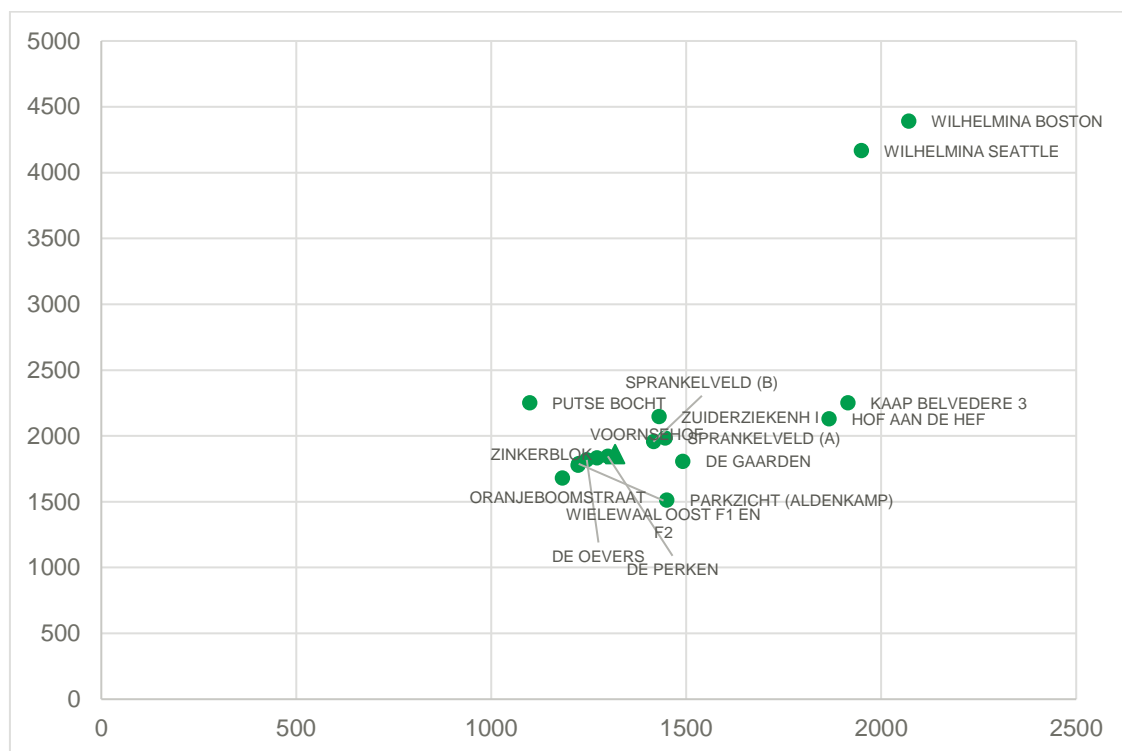
*leesvoorbeeld: doorstromers naar nieuwbouwprojecten in Kop van Zuid hadden een oude woning (ergens in Rotterdam, maar niet per definitie in KvZ) met een WOZ pm<sup>2</sup> waarde van €2024. De nieuwe woning in KvZ nieuwbouw heeft een WOZpm<sup>2</sup> waarde van €4240.*

	WOZ pm <sup>2</sup> oud (in euro's)(mediaan)	WOZpm <sup>2</sup> nieuw (in euro's)	Woningoppervlakte oud (in m <sup>2</sup> ) (mediaan)	Woningoppervlakte nieuw (in m <sup>2</sup> ) (mediaan)
Kop van Zuid	2024	4240	87	89
Zuidwijk	1445	1948	89	116
Oud-Charlois	1271	1833	77	120
Pendrecht	1293	1827	73	109
Zuiderpark	1224	1788	58	85
Vreewijk	1346	2147	72	116
Bloemhof	1098	2250	76	100
Katendrecht	1914	2252	84	137
Feijenoord	1222	1759	77	113
Noordereiland	1866	2130	109	157

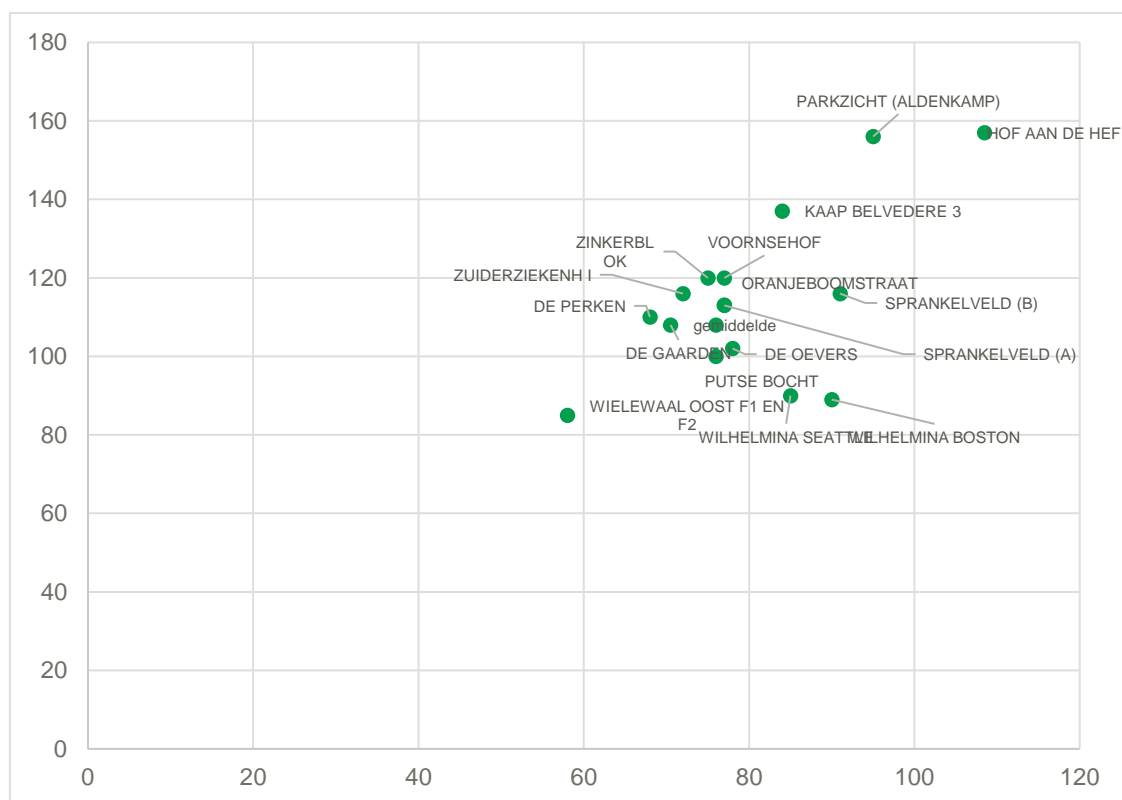
**Bijlage 1.5 Woningkenmerken (vorige en huidige woning) van doorstromers naar individueel project voor nieuwe bewoners met vorige woonlocatie binnen Rotterdam**

	WOZ pm <sup>2</sup> oud (in euro's)(mediaan)	WOZpm <sup>2</sup> nieuw (in euro's)	Woningoppervlakte oud (in m <sup>2</sup> ) (mediaan)	Woningoppervlakte nieuw (in m <sup>2</sup> ) (mediaan)	aantal cases waarop gegevens zijn gebaseerd	aantal missing cases
DE GAARDEN	1491	1806	71	108	10	2
DE OEVERS	1245	1818	78	102	32	0
DE PERKEN	1299	1845	68	110	28	1
ELZENDAAL 27	1091	1712	71	163	2	0
HEFKWARTIER F1	1611	1848	80	134	7	1
HOF AAN DE HEF	1866	2130	109	157	22	0
KAAP BELVEDERE 3	1914	2252	84	137	15	2
ORANJEBOOMSTRAAT	1182	1679	77	113	31	0
PARKZICHT (ALDENKAMP)	1450	1513	95	156	11	0
PUTSE BOCHT	1098	2250	76	100	25	3
SPRANKELVELD	1424	1965	84	113	28	6
VOORNSEHOF	1271	1833	77	120	33	3
WIELEWAAL	1224	1788	58	85	64	59
WILHELMINAPIER	2024	4240	87	89	62	9
ZINKERBLOK	1222	1778	75	120	27	3
ZUIDERZEEZIEKENHUIS	1430	2147	72	116	12	6

Bijlage 1.6a Mediane **WOZ-waarde** van oude woning (horizontale as) en nieuwe woning (verticale as) uitgesplitst naar nieuwbouwproject waar de doorstromers zijn gaan wonen



Bijlage 1.6b Mediane **vloeroppervlakte** van oude woning (horizontale as) en nieuwe woning (verticale as) uitgesplitst naar nieuwbouwproject waar de doorstromers zijn gaan wonen





## Kennis voor een sterk Rotterdams beleid

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

### Auteur

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

[Rotterdam.nl](https://rotterdam.nl)



Gemeente Rotterdam