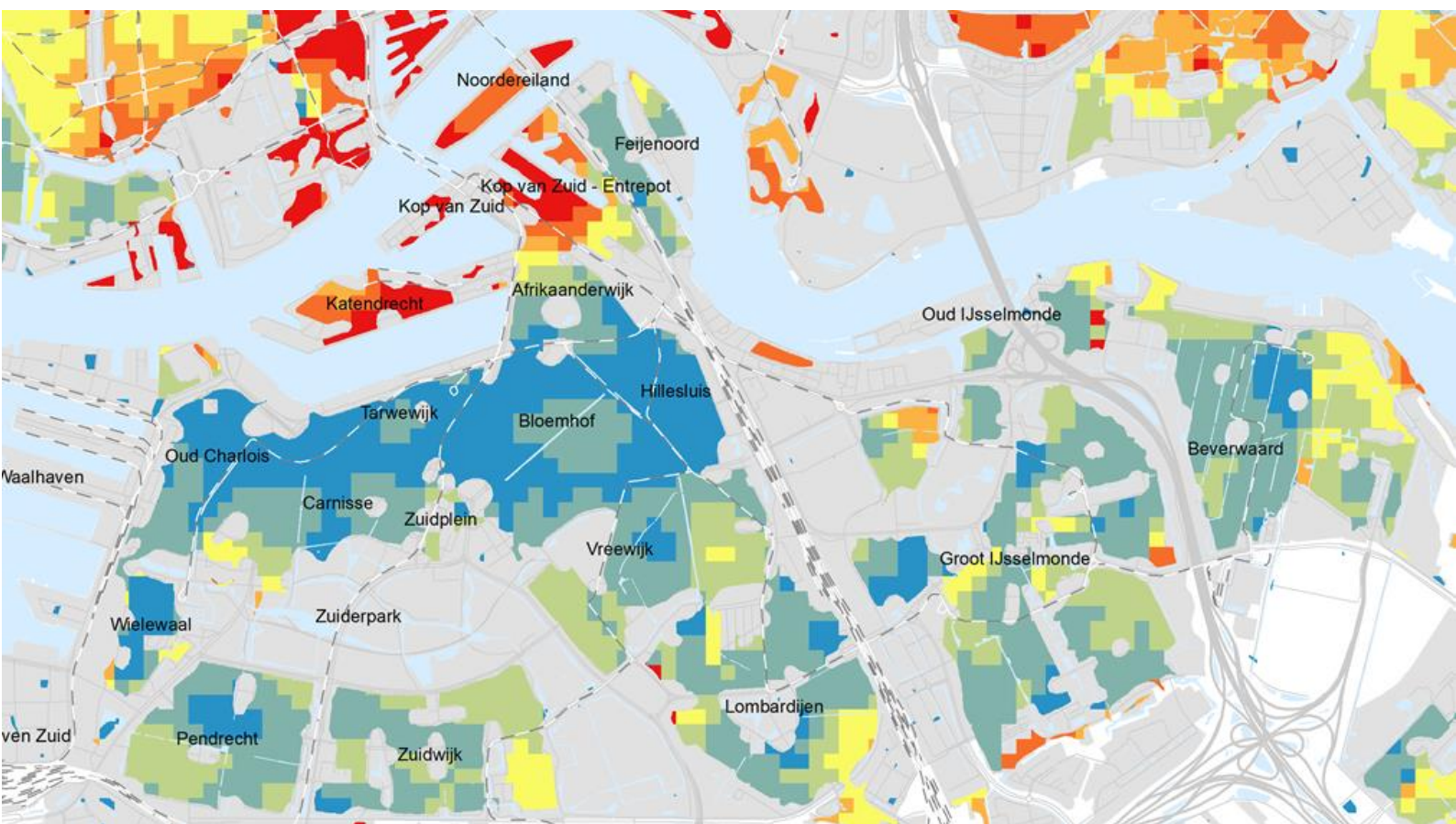


Midterm Review

Pijler Wonen NPRZ

Kwantitatieve analyse



Midterm Review

Pijler Wonen NPRZ

Kwantitatieve analyse

6 juli 2022

Opdrachtgever:

Programmabureau NPRZ

Nationaal Programma
ROTTERDAM ZUID

Auteur:

Johan van Iersel, In.Fact.Research

Met medewerking van:

Marlies van der Vlugt, In.Fact.Research

Jeroen Frissen, Circusvis

Derk Windhausen, Circusvis

Inhoud

1	Inleiding.....	1
1.1	Midterm review pijler wonen.....	1
1.2	Het kwantitatieve onderzoek	1
1.3	Algemene bevindingen	3
2	Bewoners	5
2.1	Samenleving in balans	6
2.2	Mensen willen blijven (terug)komen.....	14
2.3	Bewoners zijn motor van ontwikkeling	18
3	Woningen	22
3.1	Thuisbasis is op orde	23
3.2	Gevarieerd woningaanbod	35
4	Woonomgeving en infrastructuur	43
4.1	Woonomgeving	44
4.2	Infrastructuur.....	58
5	Monitoring en het NPRZ.....	61

1 Inleiding

1.1 Midterm review pijler wonen

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is in 2011 van start gegaan, met een (minimale) looptijd van 20 jaar. Afgesproken is halverwege de looptijd een midterm-review te laten plaatvinden, om te bezien of men op koers ligt om de geformuleerde doelstellingen te realiseren.

Het NPRZ bestaat uit een breed integraal programma, waarbinnen verschillende pijlers worden onderscheiden. In dit onderzoek wordt gefocust op de pijler wonen, waarvoor Circusvis en In.Fact.Research in samenwerking een onderzoek ten behoeve van de midterm uitvoeren. Voor de pijlers school en werk lopen aparte onderzoekstrajecten.

Het scheiden van deze onderzoekstrajecten is aan de ene kant logisch en efficiënt. Aan de andere kant geldt dat het NPRZ ervan uitgaat dat de inspanningen in de verschillende pijlers in combinatie/interactie moeten leiden tot het beoogde resultaat. De in dit rapport besproken ontwikkelingen/resultaten op het vlak van het wonen kunnen dan ook niet volledig los worden gezien van de andere pijlers.

Het onderzoek van In.Fact.Research en Circusvis is opgesplitst in diverse onderdelen:

1. In deel 1 zijn de gestelde doelstellingen gestructureerd in beeld gebracht (aan de hand van de OGSM-methode¹).
2. In deel 2 is een kwantitatief onderzoek verricht naar de doelrealisatie (op output- en outcome-niveau).
3. In deel 3 is gekeken naar de kwalitatieve ontwikkelingen, deels om de cijfers uit deel 2 goed te kunnen duiden.
4. In deel 4 is gekomen tot een advies waarin de lessen uit de midterm zijn vertaald naar de betekenis voor de komende 10 jaar NPRZ.

De resultaten van de diverse onderdelen zijn samengebracht in een overkoepelende rapportage. Het voorliggende rapport dient als bijlage bij dit rapport.

1.2 Het kwantitatieve onderzoek

Belangrijkste doel van het voorliggende onderzoeksrapport is te bekijken of men op koers ligt om de vooraf gestelde doelen en ambities te bereiken. De resultaten van deel 1 van het onderzoek – waarin de doelstellingen helder zijn omschreven en geordend – zijn dan ook bepalend geweest voor de inhoud van dit onderzoek. Bij de indeling van dit rapport is dan ook aangesloten op de vier hoofdthema's (bewoners, woningen,

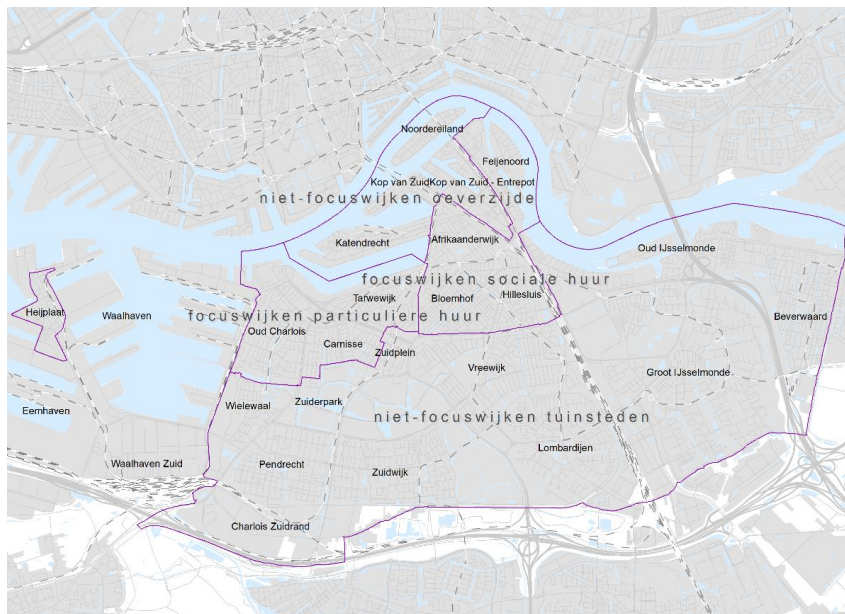
¹ De OGSM-methode is bij uitstek geschikt om in een complexe situatie, ambitieuze doelen te verbinden met concrete activiteiten. De diverse doelen en activiteiten worden daarbij ingedeeld in Objectives, Goals, Strategies en Measures. De methode is beproefd in zowel de (semi)publieke sector als de private sector.

woonomgeving en infrastructuur) en de daarbij benoemde doelstellingen en indicatoren op outcome-niveau.

In dit rapport kijken we op verzoek van de opdrachtgever breder dan alleen in het NPRZ benoemde output- en outcome-indicatoren. De redenen daarvoor zijn vooral van inhoudelijke/ onderzoeksmatige aard, de resultaten worden zo in een breder kader geplaatst en nieuwe thema's kunnen worden verkend. Het is echter nadrukkelijk niet zo dat we hiermee vooruitlopen op een mogelijke bredere scope van het NPRZ of een andere opzet van de monitoring van het NPRZ.

De rapportage is gebaseerd op verschillende bronnen. In het kader van het NPRZ zijn periodiek voortgangsrapportages opgesteld, waaruit geput kon worden. Bij aanvang was het de verwachting dat er een gestructureerde database ten grondslag lag aan deze rapportages, maar dat bleek niet het geval. Dat is een van de redenen om naast de inhoudelijke hoofdstukken ook een afsluitend hoofdstuk toe te voegen over de monitoring binnen het NPRZ. Gevolg is ook dat meer dan bij aanvang werd verwacht, is geput uit landelijke bronnen en databases (met name het CBS) om de trends eenduidig in beeld te kunnen brengen. Daarnaast is gebruik gemaakt van 'eigen' databases van In.Fact.Research (gebaseerd op CBS-Microdata), de wijkprofielen van de gemeente Rotterdam (wijkprofiel.rotterdam.nl²) en door de opdrachtgevers aangeleverde documenten en onderzoeksrapporten.

figuur 1 Gebiedsindeling Rotterdam-Zuid in het NPRZ

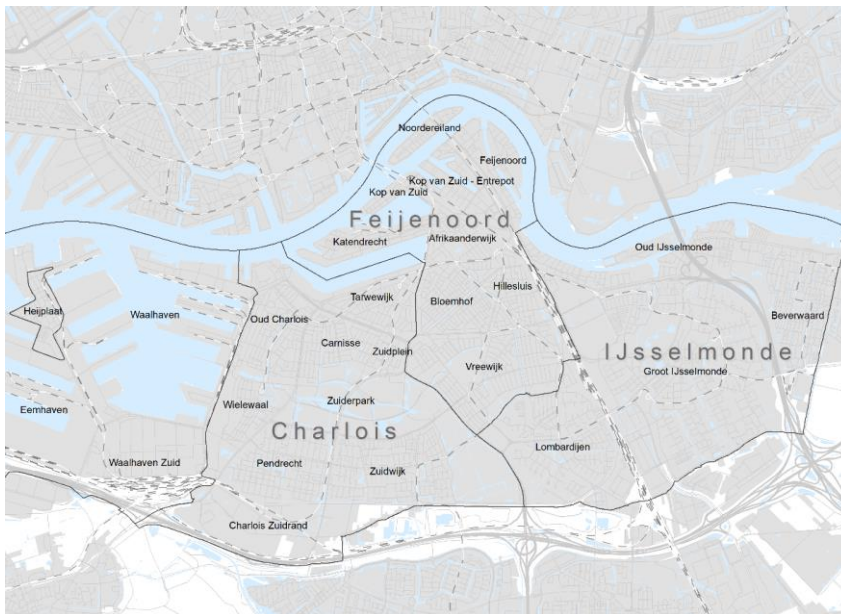


In de verschillende bronnen en daarbij in dit rapport worden verschillende gebiedsindelingen gehanteerd. In het NPRZ en de monitoring daarvan wordt gebruik gemaakt van

² In deze profielen worden op overzichtelijke wijze informatie uit uiteenlopende databestanden gepresenteerd. Het gaat hier deels om registraties en deels om enquête-onderzoek.

de indeling ‘oeverzijde’, ‘focuswijken sociaal’, ‘focuswijken particulier’ en ‘tuinsteden’. In de indeling van de gemeente (en het CBS) worden drie deelgebieden onderscheiden: Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. In figuur 1 en figuur 2 staan beide indelingen weergegeven. Charlois bestaat uit de ‘focuswijken-particulier’ en de tuinsteden Wielewaal, Zuiderpark, Pendrecht en Zuidwijk. Feijenoord bestaat uit de ‘oeverzijde’ de ‘focuswijken-sociaal’ en Vreewijk. IJsselmonde uit het gebied ten oosten van het spoor en Lombardije.

figuur 2 Gebiedsindeling Rotterdam-Zuid van de gemeente en het CBS



1.3 Algemene bevindingen

De gekozen aanpak heeft geleid tot een lijvig rapport. Ten behoeve van de leesbaarheid is aan het begin van elk inhoudelijk hoofdstuk een beknopte samenvatting toegevoegd. In deze paragraaf geven we een overkoepelend beeld van de bevindingen.

De aan het begin van het NPRZ geformuleerde outcome-doelstellingen zijn in de eerste tien jaar niet gerealiseerd. Het is bij geen van de indicatoren mogelijk gebleken de ‘achterstand op Rotterdam en de G4’ met 25% te verkleinen. Hiervoor zijn verschillende verklaringen aan te dragen.

Het NPRZ is niet alleen opgestart vanwege de in Zuid geconstateerde problemen en achterstanden, maar ook omdat veel ontwikkelingen de verkeerde richting op gingen. Het keren van dit soort ontwikkelingen/trends kost tijd en hetzelfde geldt voor het tot uitvoering brengen van nieuwe plannen om het tij te keren (zeker waar het gaat om de stenen). Tien jaar is een te korte periode gebleken om op outcome-niveau wezenlijke verandering te bewerkstelligen.

Tot pakweg 2018 hebben veel negatieve trends zich voortgezet. Over de periode 2018-2020 is de trend op een aantal vlakken ten positieve gekeerd. In deze periode is bijvoorbeeld de ontwikkeling van de woningwaarde (ten opzichte Rotterdam en de G4) toegenomen, is de segregatie afgenomen en is ook de situatie op het vlak van overlast en veiligheid in grote delen van Zuid erop vooruit gegaan. Deze positieve omslag kent vermoedelijk verschillende oorzaken, het beleid (waaronder NPRZ), de economische groei, de enorm krappe arbeidsmarkt en de verstopte woningmarkt.

De positieve ontwikkelingen zijn zeker hoopgevend, maar het is nog de vraag of ze bestendig zijn. Over de afgelopen 1 a 2 jaar zijn nog weinig (gestandaardiseerde) data beschikbaar. De cijfers die er wel zijn, zijn niet heel hoopgevend. In landelijke studies wordt aangegeven dat met name de minder sterke wijken geraakt zijn door Corona en de bijbehorende maatregelen en het lijkt erop dat dit ook in Zuid het geval is. De vrees bestaat dat naast Corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten zal gaan sorteren.

Een geheel andere reden waarom de doelstellingen niet behaald zijn, is de keuze voor een dynamisch richtpunt: het gemiddelde van Rotterdam en/of de G4. Met name waar het gaat om bijvoorbeeld de woningprijzen is het gemiddelde van de G4 in de afgelopen periode verder uit zicht geraakt. Dit met name door de overspannen woningmarkt in steden als Amsterdam en Utrecht. Ook bij andere indicatoren geldt dat er in Zuid wel vooruitgang is geboekt, maar dat de ontwikkelingen elders nog positiever waren.

Er is in de periode 2018-2020 een pril begin gemaakt aan het realiseren van de doelstellingen. De uitdaging is nu dit vast te houden. De context waarbinnen dit moet gebeuren is er echter zeker niet eenvoudiger op geworden.

2 Bewoners

De bevolking van Zuid heeft een gemiddeld genomen een zwakke sociaal economische positie. Dit uit zich onder meer in het inkomen: midden en hoge inkomens zijn beperkt vertegenwoordigd, lage inkomens zien we veel terug. Een van de doelstellingen van het NPRZ is dit patroon te doorbreken, door meer midden en hoge inkomens aan Zuid te binden. Hoewel slechts kleine stappen worden gezet, is de afname van het aandeel midden en hoge inkomens tot stilstand gekomen en neemt dit aandeel in delen van Zuid langzaam maar zeker toe.

De nieuwbouw is een van de belangrijke motoren achter deze ontwikkeling. Door de nieuwbouw worden hogere inkomens aangetrokken (met name aan de oeverzijde) en/of wordt aan sociale stijgers de kans gebonden in Zuid een volgende stap te maken in de wooncarrière (de nieuwbouw in focuswijken en tuinsteden).

In gebieden waar de nieuwbouw zich concentreerde, zijn de bewoners gemiddeld genomen ook wat vaker te tevreden over en verbonden met de buurt. De uitstraling op de rest van zuid is echter gering en nog altijd geeft een voor Rotterdamse begrippen hoog aandeel inwoners in Zuid aan dat men het liefst uit de buurt zou verhuizen en een relatief laag aandeel geeft aan verbonden te zijn met de buurt.

Geografisch gezien is in de periode 2018-2020 een bepaalde mate van inkomensnivellering zichtbaar. Zo neemt bijvoorbeeld het aandeel midden- en hoge inkomens in Feijenoord en de Afrikaanderwijk toe, terwijl daar voorheen vooral lage inkomens woonden. Het aandeel kwetsbare inwoners blijft in de wijken hoog. Ook elders in Zuid ontstaan concentraties van kwetsbaren die vermoedelijk aandacht verdienen (zoals Zuidwijk en delen van Lombardijen en Groot-IJsselmonde).

Het NPRZ is er deels op gericht de eigen kracht van de inwoners te mobiliseren, zodat zij mede de motor kunnen zijn van de ontwikkeling van Zuid. Dat gebeurt met name via de pijlers school en werk. Voor wat betreft de pijler wonen zien we hier nog weinig resultaat: Een afnemend aantal inwoners is actief in een bewonersinitiatief (op Rotterdams niveau is dit aandeel redelijk stabiel). Het aandeel inwoners dat betrokken is bij het maken van plannen voor de stad is conform de stedelijke trend toegenomen, maar ligt in Zuid (gebieden met nieuwbouw uitgezonderd) nog altijd lager dan in de rest van de stad. Het aandeel inwoners dat zich actief inzet voor de buurt en het aandeel dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt is ook toegenomen, maar in Zuid gemiddeld genomen niet meer dan in de rest van de stad.

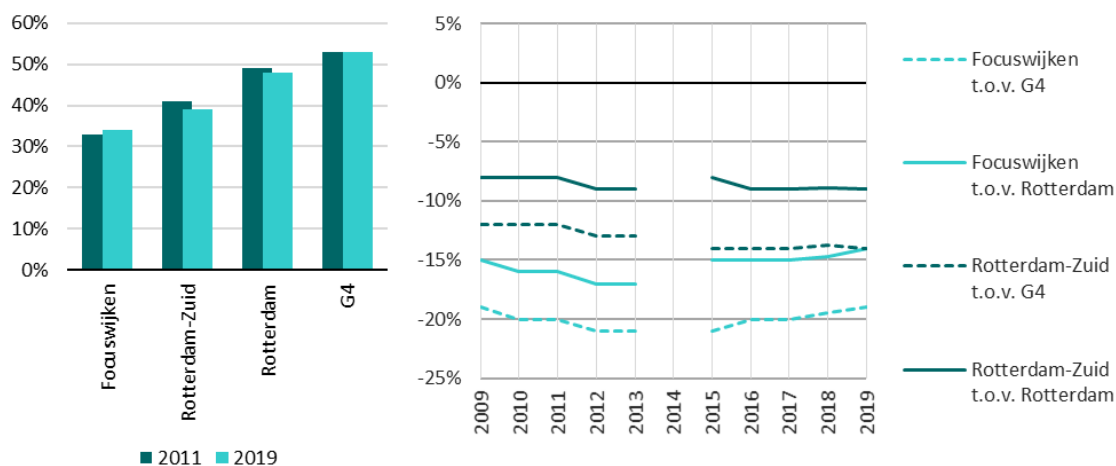
Het vertrouwen in overheidsinstanties is gemiddeld genomen van 2013 tot 2019 toegenomen in Zuid. Daarna is het net als in de rest van de stad afgenomen, mogelijk mede vanwege Corona. Gemiddeld genomen ligt het aandeel inwoners met vertrouwen in Zuid zo'n 2 a 4 procent beneden het stedelijk gemiddelde. Bezien over een langere periode is dit verschil tamelijk constant.

2.1 Samenleving in balans

Een van de centrale doelstellingen van het NPRZ is te zorgen voor een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling. In 2011 was de groep met een laag inkomen sterk oververtegenwoordigd en midden en hogere inkomensgroepen juist ondervertegenwoordigd. Voor een ‘samenleving in balans’ werd het essentieel geacht de laatstgenoemde groepen vaker aan Zuid te binden. Bij de definitie van laag, midden en hoog is daarbij aangesloten op de landelijke definities van onder meer het CBS. Daarbij worden (landelijk) de huishoudens met de 40% laagste inkomens gerekend tot de lage inkomens, de tweede 40% tot de middeninkomens en de hoogste 20% tot de hoge inkomens.

Inkomen is een ingewikkeld begrip. Er zijn vele verschillende definities in omloop, zoals netto, bruto, belastbaar en besteedbaar die al dan niet gestandaardiseerd zijn. Voor wat betreft de inkomensverdeling worden soms verschillende groepen wel en soms niet genomen. De in de voortgangsrapportages van het NPRZ opgenomen tabellen en figuren zijn gebaseerd op tabellen die de grote steden gezamenlijk (via de VSO) aankopen bij het CBS. In deze tabellen wordt uitgegaan van het gestandaardiseerd besteedbaar huishoudensinkomen. Studentenhuishoudens en huishoudens die slechts een deel van het jaar een inkomen hadden, worden hierbij niet meegenomen.

figuur 3 Het aandeel midden en hoge inkomens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019



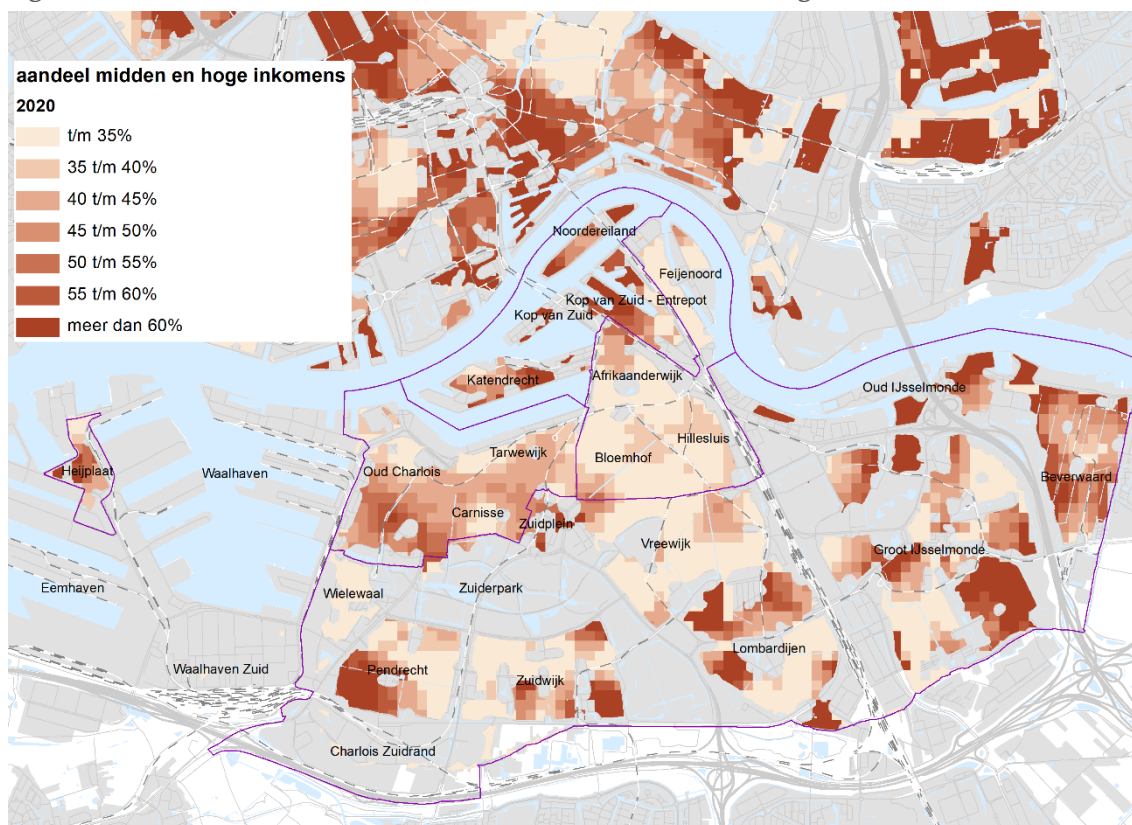
Bron: CBS / VSO

In figuur 3 staat het aandeel midden en hoge inkomens volgens deze tabellen weergegeven. De lijn is onderbroken in 2014, omdat het CBS toen een grootschalige revisie heeft doorgevoerd in de inkomensregistraties. Dat maakt ook dat de staafdiagram aan de linkerkant niet 100% juist is, want de inkomensverdeling is in 2011 net iets anders berekend dan in 2019. De gebieden onderling zijn beter te vergelijken. In 2011 behoorde in Zuid 41% van de huishoudens tot de midden en hoge inkomens, in Rotterdam 49% en in de G4 lag dit aandeel op 53%. Het streven is erop gericht het aandeel in Zuid meer ‘op

te trekken' naar de voor grote steden gebruikelijke gemiddelden. In figuur 3 is te zien dat dit zeker nog niet gelukt is. In 2019 ligt het aandeel in Zuid op 39%, Rotterdam dan op 48% en in de G4 op 53%. Het is echter niet zo dat er helemaal geen resultaten zichtbaar zijn/ stappen zijn gezet. Het is deze belangrijk te vermelden dat een trend gekeerd is, tot pakweg 2013 raakte Zuid alleen maar verder achterop, vanaf 2014 is in de focuswijken de verbetering ingezet en raakt ook de rest van Zuid in ieder geval niet verder achterop.³

De midden en hoge inkomens zijn uiteraard niet gelijk verdeeld over Zuid (zie ook figuur 4). In de 'focuswijken sociale huur' ligt het aandeel veelal onder de 35% en heeft dus minimaal 65% een laag inkomen. In Kop van Zuid, Oud IJsselmonde en delen van Pendrecht, Zuidwijk, Lombardijen, Beverwaard en Groot IJsselmonde ligt het aandeel rond het landelijk gemiddelde van 60%. De 'focuswijken particuliere huur' nemen een tussenpositie in.

figuur 4 Het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

In de afgelopen twee jaar is het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in de 'focuswijken sociale huur' wel wat toegenomen (zie ook figuur 5). Het gaat dan

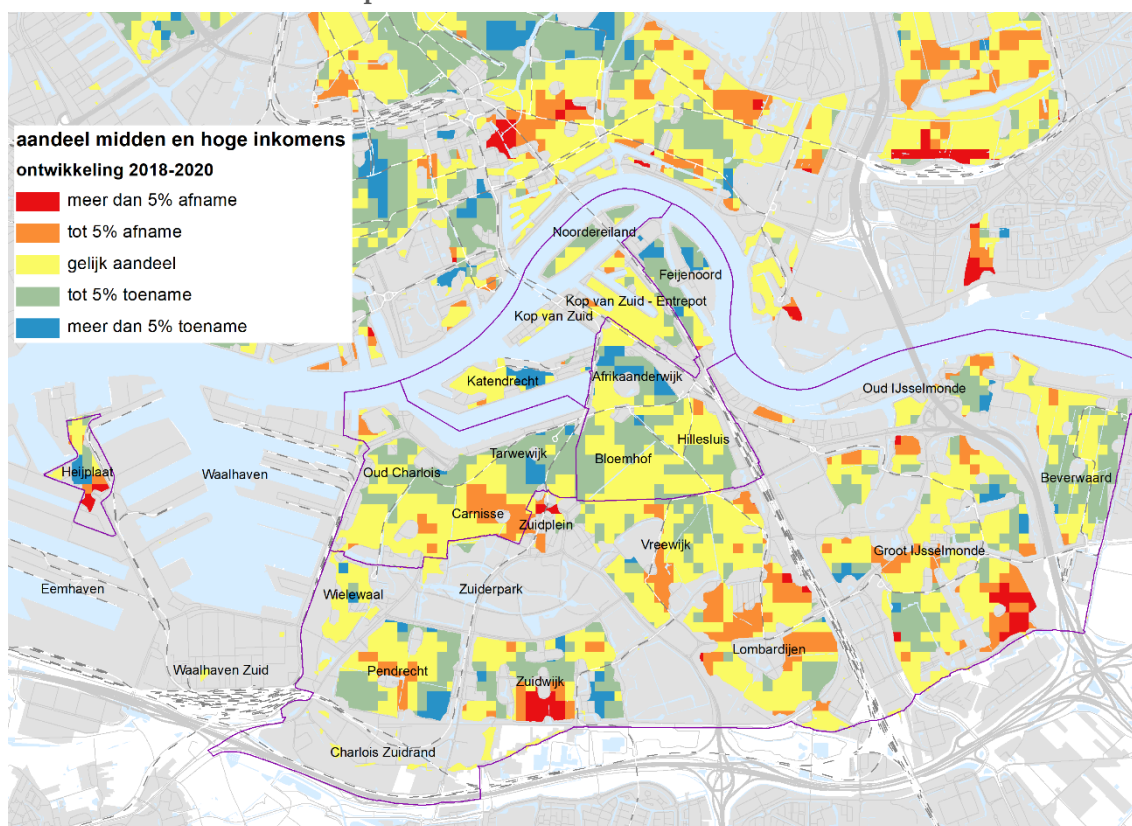
³ Bij een andere inkomensdefinitie is er ook in Zuid sprake van een lichte verbetering. Dit is bijvoorbeeld het geval als gekeken wordt naar de CBS-wijk- en buurtcijfers.

met name om Feijenoord en de Afrikaanderwijk. De hier gerealiseerde nieuwbouw is een van de belangrijkste oorzaken van deze toename. Ook in de Tarwewijk is het aandeel toegenomen.

Het aandeel midden en hoge inkomens is benoemd als een van de centrale outcome-indicatoren van het NPRZ. Dat wil niet zeggen dat er niet ook in bredere zin wordt gestreefd naar een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking. Daarom wordt in dit onderzoek ook breder gekeken. In figuur 6 en figuur 7 staat de gezinssamenstelling en de leeftijdsopbouw van de bevolking weergegeven. Daarbij is net als bij de midden en hogere inkomens het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4 als referentie weergegeven. Opgemerkt moet worden dat het binnen NPRZ geen doelstelling is om op dit soort kenmerken naar deze gemiddeldes toe te groeien.

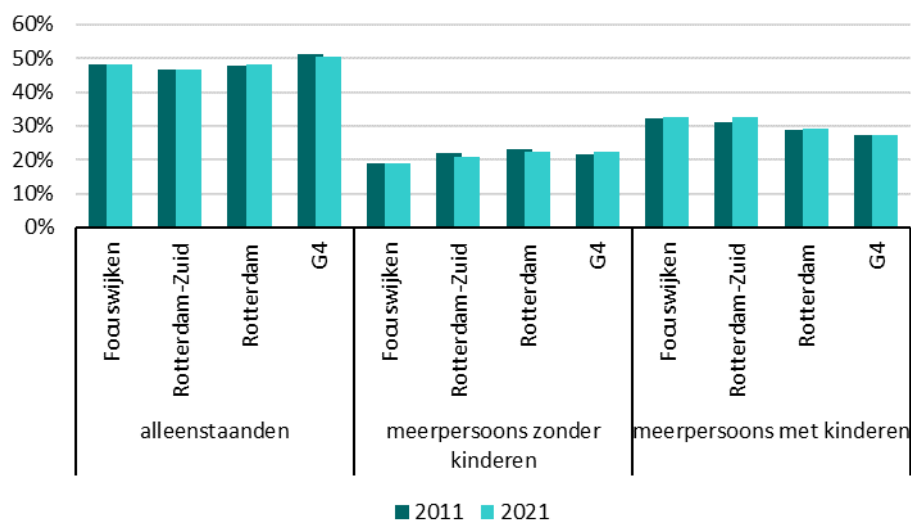
In de G4 is ongeveer de helft van de huishoudens alleenstaand. In Rotterdam ligt het aandeel alleenstaanden iets lager, in Zuid nog wat lager. In Rotterdam en met name in Zuid ligt het aandeel gezinnen met kinderen juist wat hoger. Dit geldt ook voor de Focuswijken, waarvoor geldt dat het aandeel meerpersoonshuishoudens zonder kinderen juist wat lager ligt. In de afgelopen 10 jaar is de samenstelling van de huishoudens op dit vlak nauwelijks veranderd.

figuur 5 De ontwikkeling van het aandeel huishoudens met een midden of hoog inkomen in de periode 2018-2020



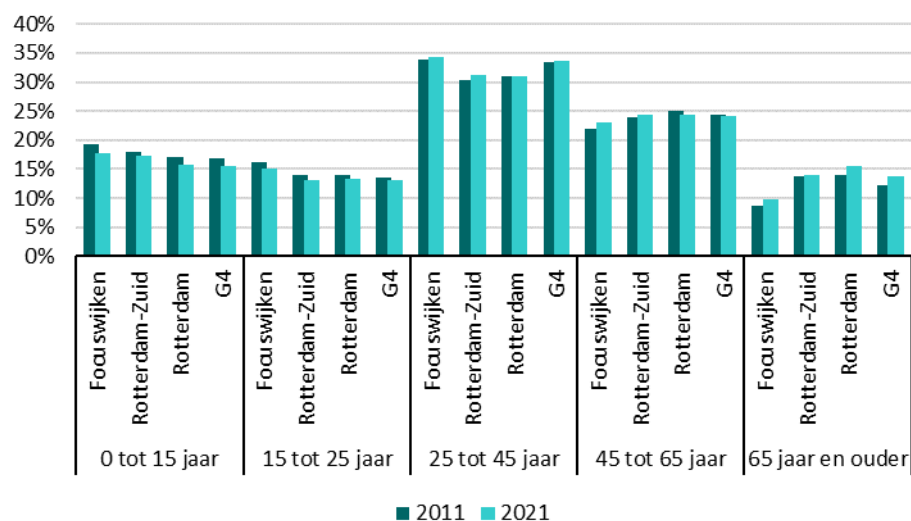
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 6 De huishoudenssamenstelling in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2021



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 7 De leeftijdsopbouw van de bevolking in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2021



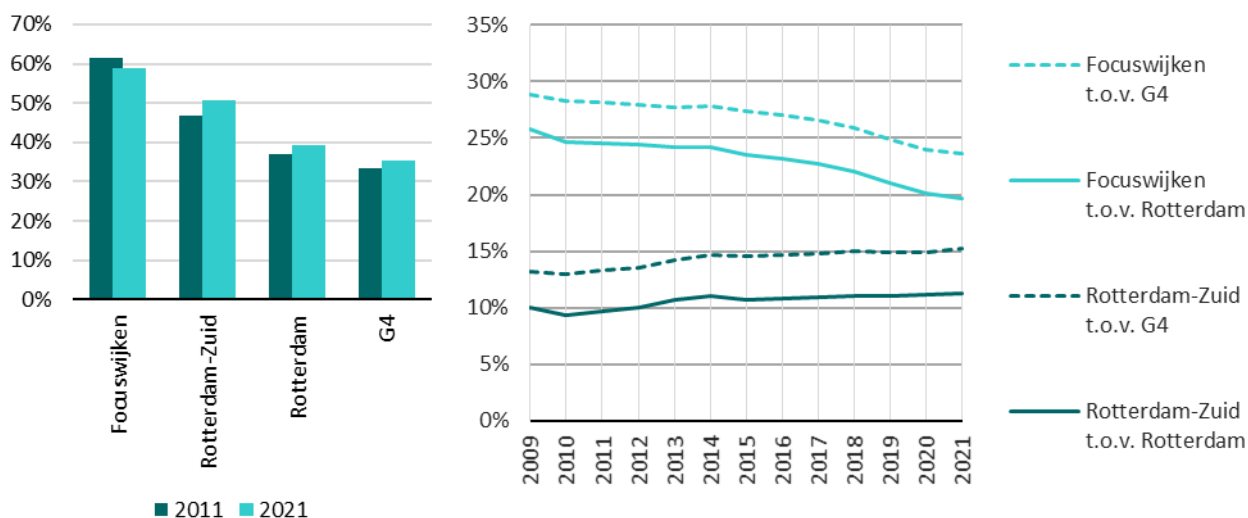
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

De verschillen in huishoudenssamenstelling klinken ook door in de leeftijdsopbouw van de bevolking (zie figuur 7). Er wonen in Rotterdam, en met name in Zuid en de Focuswijken, meer kinderen in de leeftijd tot 15 jaar. In de focuswijken wonen ook relatief veel jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. Er is zowel in Rotterdam als in de G4 sprake geweest van ontgroening en het aandeel kinderen en jongeren is overal afgenomen. Het aandeel 65-plussers is als gevolg van de vergrijzing toegenomen. In Rotterdam

en Zuid ligt het aandeel 65-plussers wat boven het gemiddelde van de G4. In De Focuswijken is de vergrijzing minder manifest. Omdat ook de groep inwoners in de leeftijd van 45 tot 65 jaar hier relatief klein is, zal dit in de toekomst zo blijven.

Ongeveer de helft van de inwoners van Zuid heeft een niet westerse achtergrond (zie ook figuur 8). Het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond ligt daarmee in Zuid ruim 10% boven het gemiddelde in Rotterdam en 15% boven het gemiddelde in de G4. In de afgelopen 10 jaar is het aandeel met een niet westerse achtergrond in zowel Zuid als in Rotterdam als in de G4 toegenomen. De verschillen zijn op dit vlak daardoor nagenoeg gelijk gebleven. Dit geldt niet voor de Focuswijken, waar het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond juist is afgenomen. De verschillen tussen de focuswijken en het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4 zijn daardoor aanmerkelijk afgenomen. Ondanks deze trend ligt ook op dit moment het aandeel inwoners met een niet westerse achtergrond met een kleine 60% nog altijd ver boven het gemiddelde in Zuid (50%), Rotterdam (een kleine 40%) en de G4 (35%).

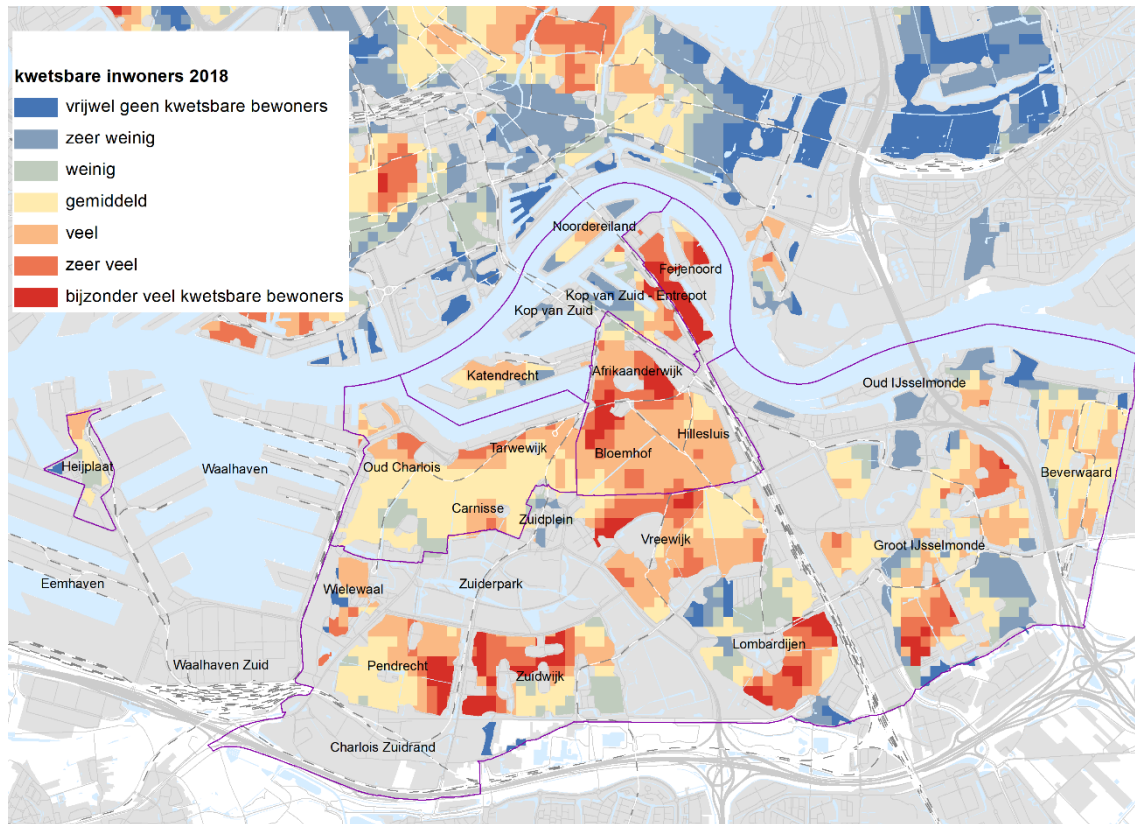
figuur 8 Het aandeel inwoners met een niet westerse migratieachtergrond⁴ in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2019 (rechts)



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

⁴ Persoon met een migratieachtergrond met als herkomstgroepering een van de landen in de werelddelen Afrika, Latijns-Amerika en Azië (exclusief Indonesië en Japan) of Turkije.

figuur 9 Het aandeel kwetsbare inwoners in 2018



Bron: CBS-Microdata en de WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research

De groep inwoners met een niet-westerse migratieachtergrond is zeker niet per definitie kwetsbaar, maar de kans is bijvoorbeeld door een beperkte beheersing van de Nederlandse taal wel wat groter. In het onderzoek naar de 'Veerkracht in het corporatiebezit'⁵ wordt om deze reden een deelpopulatie van deze groep gerekend tot de groep meegerekend bij de groep 'kwetsbare inwoners'. In het Veerkracht-onderzoek zijn de volgende groepen samengenomen:

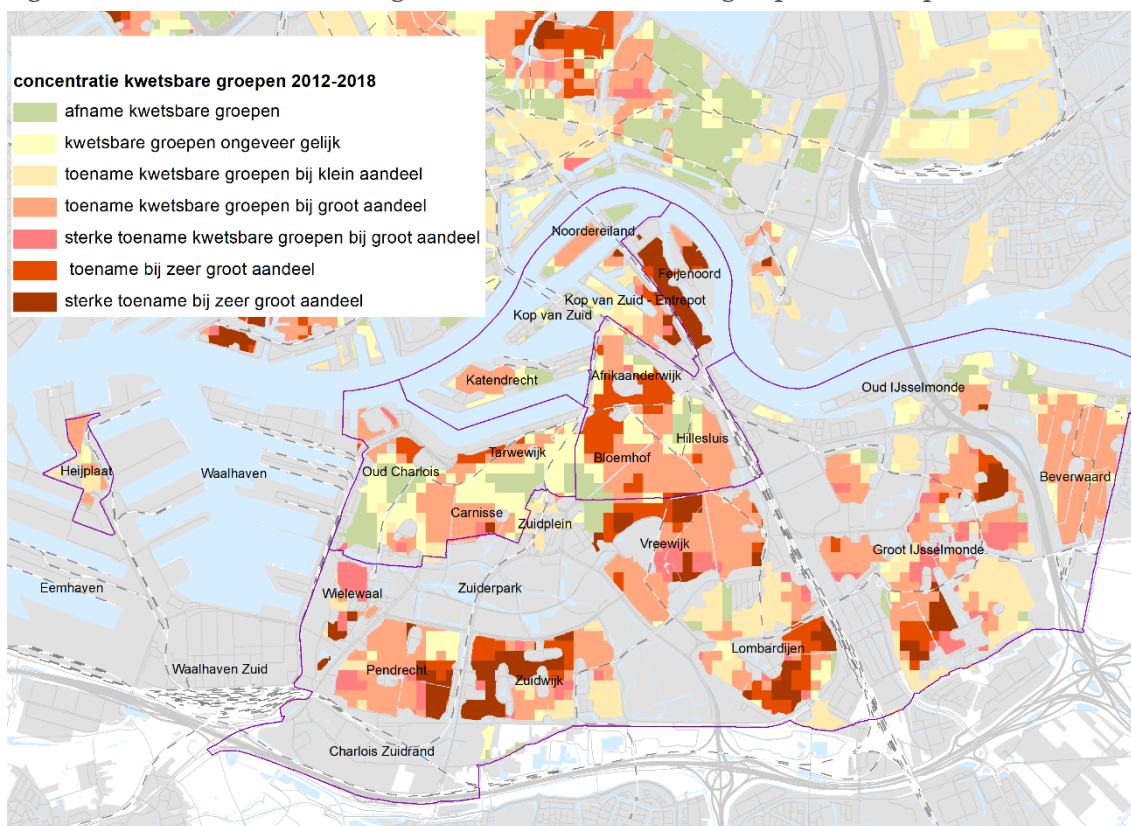
- Mensen die afhankelijk zijn van een bijstandsuitkering;
- Mensen met een herkomst uit een van de vluchtelingenlanden⁶;
- Mensen met een licht verstandelijk beperking;
- Mensen met een psychiatrische aandoening;
- Mensen met meervoudige, chronische somatische aandoeningen en mobiliteitsbeperkingen.

In figuur 9 staat het aandeel kwetsbare bewoners in 2018 weergegeven en in figuur 10 de ontwikkeling van dit aantal over de periode 2012-2018.

⁵ Zie ook <https://www.infactresearch.eu/opdrachten-1/veerkracht-corporatiebezit>.

⁶ De analyses zijn uitgevoerd voor de oorlog in Oekraïne. Destijds werden de landen Syrië, Irak, Iran, Afghanistan, Ethiopië en Eritrea als vluchtelingenlanden bestempeld.

figuur 10 De ontwikkeling van het aantal kwetsbare groepen over de periode 2012-2018



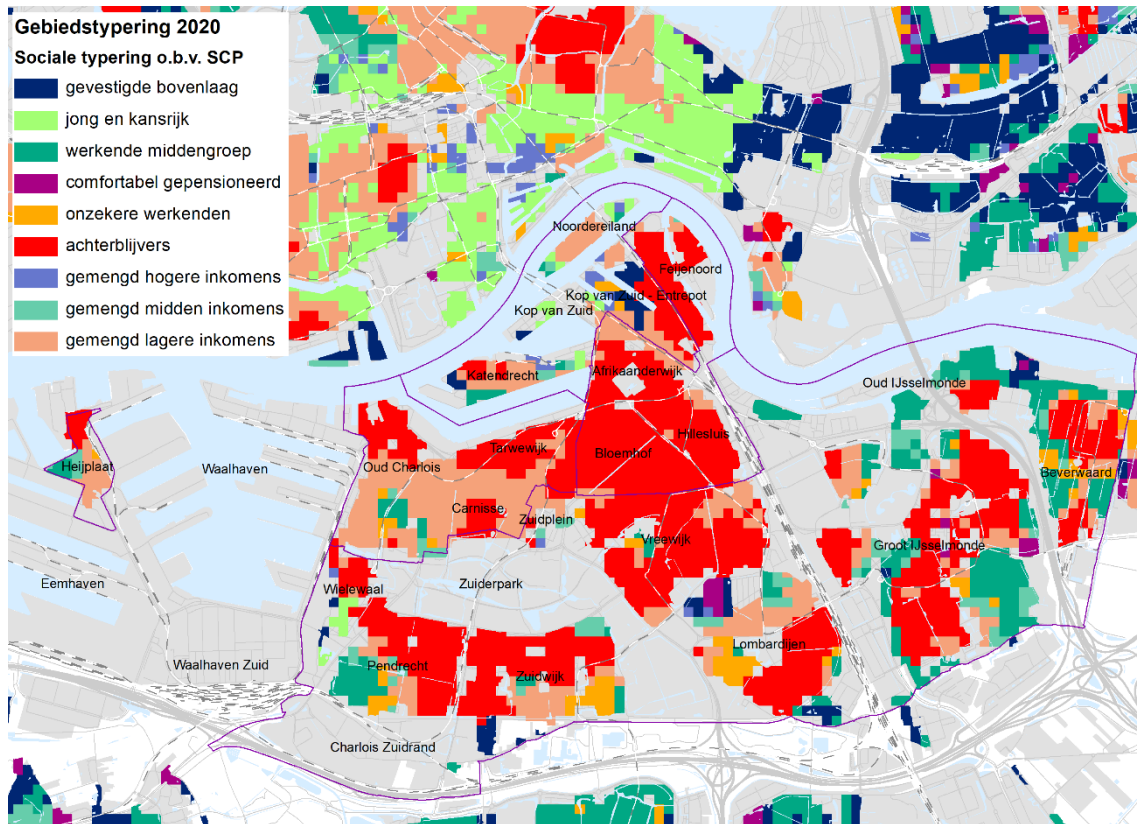
Bron: CBS-Microdata en de WoonZorgwijzer, bewerking In.Fact.Research

Uit deze kaarten komt duidelijk naar voren dat de bevolking van Zuid relatief veel kwetsbare bewoners kent en dat dit aantal over de periode 2012-2018 in een flink aantal gebieden verder is toegenomen. Uit het onderzoek ‘Kwetsbare bewoners en leefbaarheid; Trends en ruimtelijke verschillen in Rotterdam’ (juli 2020) komt naar voren dat deze toenemende concentratie van kwetsbare inwoners niet zelden leidt tot problemen in de sfeer van overlast en onveiligheid. In deze rapportage wordt ook nader ingegaan op de oorzaken van de trends, zoals passend toewijzen en de extramuralisering.

Voor wat betreft de concentratietrend geldt dat deze in de periode 2018-2020 deels is doorbroken. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de eerder besproken toename van het aantal midden- en hoge inkomens (zie ook figuur 5). Deze trend ging samen met een beperkte afname van het aantal kwetsbare inwoners.⁷ Het gaat hier echter om een kleine stapjes, over het geheel bezien blijft de bevolking in Zuid kwetsbaar.

⁷ Op moment van schrijven werken In.Fact.Research en Circusvis in opdracht van Aedes aan een update van de veerkrachtstudie. Het opstellen van een nieuwe kaarten-set maakt daar onderdeel van uit. Deze kaarten-set is op het moment van schrijven nog niet gepubliceerd.

figuur 11 De dominante sociale klassen in Zuid, conform de definities van het SCP



Bron: In.Fact.Research, in [dit document](#) staat de methode nader toegelicht

In figuur 11 wordt dat nog eens duidelijk gemaakt aan de hand van de sociale klassen zoals gedefinieerd door het SCP. In Zuid zijn de achterblijvers (voorheen aangeduid als ‘precariaat’) overduidelijk dominant. In 2021 heeft Gijs Custers, onderzoeker aan de Erasmus Universiteit, in opdracht van de gemeente Rotterdam onderzoek gedaan naar de verandering van de bevolkingssamenstelling van Rotterdam Zuid tussen 2010 en 2019⁸. Ook in dit onderzoek wordt op hoofdlijnen aangesloten op de indeling van het SCP. Bij deze indeling wordt de bevolking niet alleen ingedeeld aan de hand van sociaal economische kenmerken, maar ook op culturele kenmerken -zoals cultuurparticipatie- en sociale kenmerken, bijvoorbeeld of mensen een netwerk hebben en sociale steun van hun omgeving ontvangen. Deze aanpak biedt vele nieuwe inzichten en maakt duidelijk dat met alleen een indeling inkomensklassen, men relevante verschillen tussen inwoners over het hoofd ziet. Daarnaast wordt ook in dit onderzoek gewaarschuwd voor verdergaande segregatie en worden aanbevelingen gedaan om te komen tot meer (woning)differentiatie op wijkniveau, meer woningen voor sociale stijgers en middeninkomens, meer koopwoningen en meer aandacht voor bewonersparticipatie en sociale weefsels in de wijken.

⁸ [De-herverdeelde-stad.pdf \(kenniswerkplaats-leefbarewijken.nl\)](#)

2.2 Mensen willen blijven (terug)komen

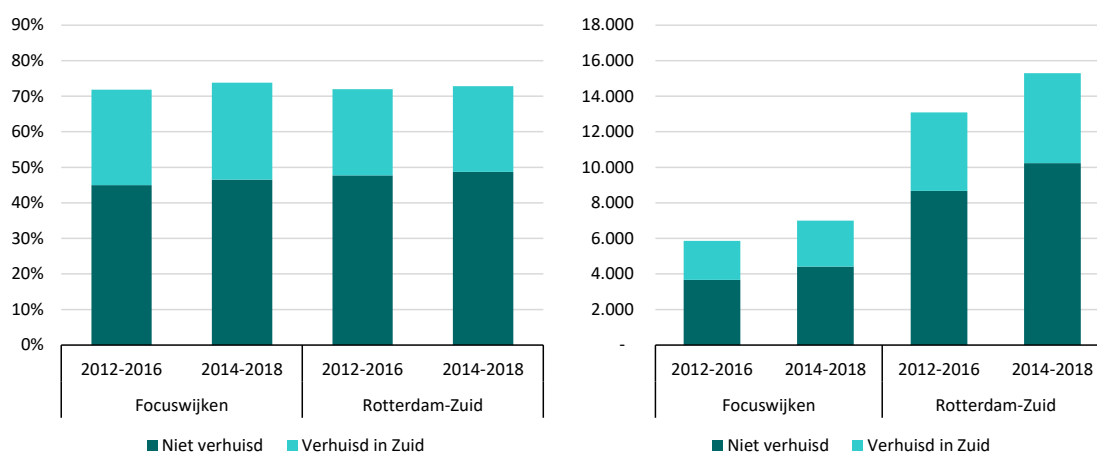
Sociale stijgers

In de vorige paragraaf is aangegeven dat het aandeel hoge en middeninkomens is toegenomen. Dit is mede een gevolg van geboekte successen op de pijlers school en werk. Hierdoor hebben de inwoners van Zuid zich qua opleiding, arbeidsmarktpositie en inkomen positief kunnen ontwikkelen. In andere woorden, het aantal sociale stijgers neemt toe. In het onderzoek 'Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021' is een sociale stijger gedefinieerd als een inwoner tussen de 20 en 49 jaar die in vier jaar tijd minimaal 10 procentiën is gestegen in de Nederlandse inkomensverdeling. Het aantal sociale stijgers is in Zuid toegenomen van 18.200 in de periode 2012-2016 tot 21.000 in de periode 2014-2018 (een toename van ruim 15%).

Deze in aantal toenemende groep stijgers wordt ook vaker aan Zuid gebonden (zie ook figuur 12). Van de inwoners die in de periode 2012-2016 sociale stijging doormaakte, woonde 72% aan het einde van de periode nog in Zuid. In de periode 2014-2018 lag dit percentage op 73%. In de focuswijken nam het percentage toe van 72% naar 74%. Een deel van deze sociale stijgers is wel verhuisd, maar bleef daarbij in Zuid wonen. Bij dit laatste speelde de nieuwbouw een belangrijke rol.

De in Zuid gerealiseerde nieuwbouw en vernieuwbouw wordt voor een belangrijk deel betrokken door huishoudens die al op Zuid woonden. In totaal is 58% van de in de periode 2014-2020 gereed gekomen woningen betrokken door inwoners van Zuid (zie ook figuur 13). Als de nieuwbouw op de Oeverzijde niet zou worden meegerekend, zou dit aandeel nog hoger liggen.

figuur 12 Het aantal en aandeel sociale stijgers in de perioden 2012-2016 en 2014-2018 in Rotterdam-Zuid en de focuswijken dat aan Zuid is gebonden



Bron: Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021, gemeente Rotterdam

Voor de nieuwbouw op de Overzijde geldt dat slechts 26% van de nieuwe bewoners uit Zuid kwam. Deze inwoners onderscheidden zich door een relatief hoog inkomen en op-

leidingsniveau. Van de nieuwe inwoners op de Oeverzijde heeft 47% een hoog huishoudensinkomen, 40% een middeninkomen en 12% een laag inkomen. Onder de totale bevolking in Zuid liggen deze aandelen op 8%, 31% en 61%. In de totale (ver)nieuwbouw liggen de aandelen op 23%, 45% en 31%. Ook in de nieuwbouw buiten de Oeverzijde worden dus relatief veel hoge en met name middeninkomens bediend. De nieuwbouw aan de Oeverzijde heeft bijgedragen aan een toename van het aandeel midden en hoge inkomens, vooral door mensen van buiten aan te trekken. De nieuwbouw in de andere gebieden trekt ook mensen van buiten, maar heeft er vooral ook voor gezorgd dat sociale stijgers uit Zuid een nieuwe woning konden vinden en daarmee aan Zuid gebonden werden.

figuur 13 Aandeel (ver)nieuwbouw dat betrokken is door bewoners uit Rotterdam-Zuid

(ver)nieuwbouw in:	Nieuwbouw 2014-2018	Nieuwbouw 2019-2020	Vernieuwbouw 2014-2020	Totaal 2014-2020
Focuswijken sociale huur	71%		47%	67%
Focuswijken particuliere huur	69%		100%	64%
niet- Focuswijken oeverzijde	26%			26%
niet-Focuswijken tuinsteden	66%	54%	60%	62%
totaal Rotterdam-Zuid	59%	54%	57%	58%

Bron: Nieuwbouw, stijging en verhuizingen op Zuid Monitor Wonen 2021, gemeente Rotterdam

Er worden via de (ver)nieuwbouw dus hogere inkomens aangetrokken van buiten Zuid. Deze instroom draagt bij aan een meer gevarieerde bevolkingssamenstelling. Als we kijken naar het totaal aantal vestigers en vertrekkers, dan blijkt het saldo bij de midden en hoge inkomens echter nog altijd negatief. De reden dat het aantal midden- en hoge inkomens is toegenomen, zit dus met name in de ontwikkeling van de inwoners van Zuid zelf.

Verhuiswensen

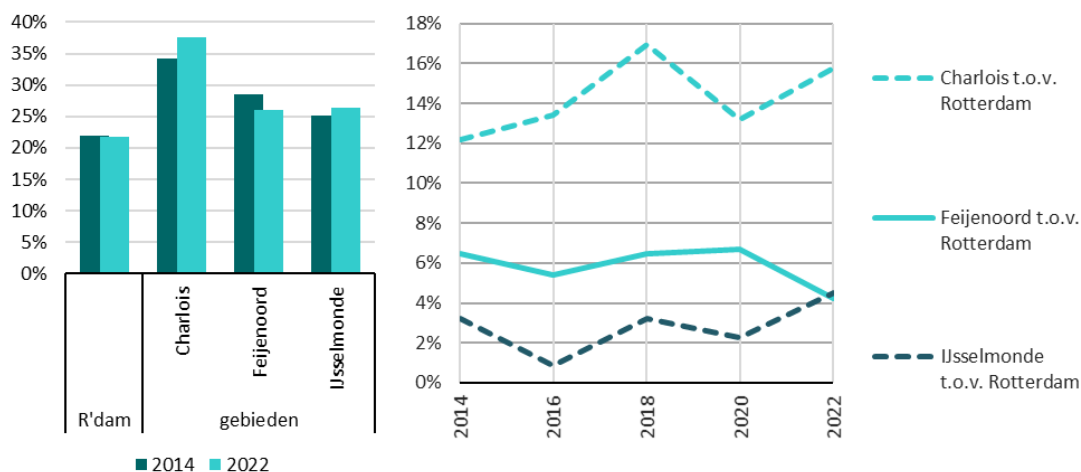
In het ‘Wijkonderzoek Rotterdam’⁹ wordt aan de respondenten de stelling voorgelegd “als het kan, verhuis ik uit deze buurt”. In Rotterdam als geheel is 22% van de respondenten het (helemaal) eens met deze stelling. Een score voor Zuid als geheel is niet beschikbaar, maar wel voor de drie deelgebieden Charlois, Feijenoord en IJsselmonde. Deze indeling wordt overigens in het NPRZ niet gehanteerd en sluit niet aan op de indeling in focuswijken, groensteden en oeverzijde.

In elk van de drie deelgebieden ligt het aandeel (ver) boven het Rotterdams gemiddelde. Dit geldt vooral voor het deelgebied Charlois, waarvoor bovendien geldt dat de ontwikkeling in de afgelopen 8 jaar negatief was. Dit is goed te zien in figuur 14. In de

⁹ Het gaat hier om een grootschalige representatieve enquête die periodiek in opdracht van de gemeente Rotterdam wordt afgenomen.

periode 2017/18 tot 2019/20¹⁰ leek de situatie wat te verbeteren, maar in de twee jaar daarna is het aandeel weer gestegen (ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde). Het is onduidelijk in hoeverre de unieke context van een pandemie daarbij een rol heeft gespeeld.

figuur 14 Het aandeel dat het (helemaal) eens is met de stelling “als het kan, verhuis ik uit deze buurt” in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Zoals gezegd sluit de indeling van de wijkprofielen niet aan op de in NPRZ gebruikelijke indeling in focuswijken en groensteden. Wel geldt dat voor alle wijken binnen het cluster van de focuswijken afzonderlijke scores beschikbaar zijn. Deze staan weergegeven in figuur 15. In alle focuswijken-particulier was de ontwikkeling in de afgelopen periode negatief. Voor de focuswijken-sociaal geldt dat het beeld gevarieerd is. In Bloemhof was sprake van een negatieve trend, in Feyenoord en de Afrikaanderwijk was sprake van een positieve trend en in Hillesluis was het beeld stabiel.

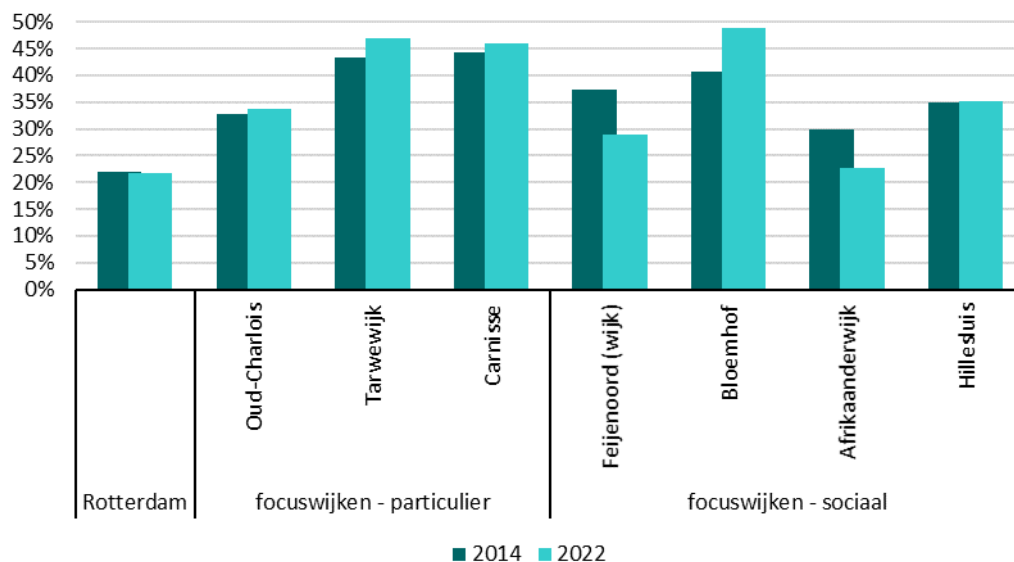
Bevolkingsgroei

Een nevendoelstelling van het NPRZ is dat er ook een bepaalde bevolkingsgroei moet worden gerealiseerd. Sinds 2011 is zowel het aantal inwoners als het aantal huishouden in Zuid toegenomen. Het aantal inwoners nam toe van 192.000 tot 208.000 en het aantal huishoudens van 95.000 tot 101.000. In relatieve zin gaat het hier om een toename van

¹⁰ De jaartallen refereren aan de publicaties van de wijkprofielen van de gemeente Rotterdam. In de meeste gevallen is een jaar na het afnemen van de enquête gerapporteerd, de score bij 2022 heeft dus feitelijk betrekking op het meetjaar 2021.

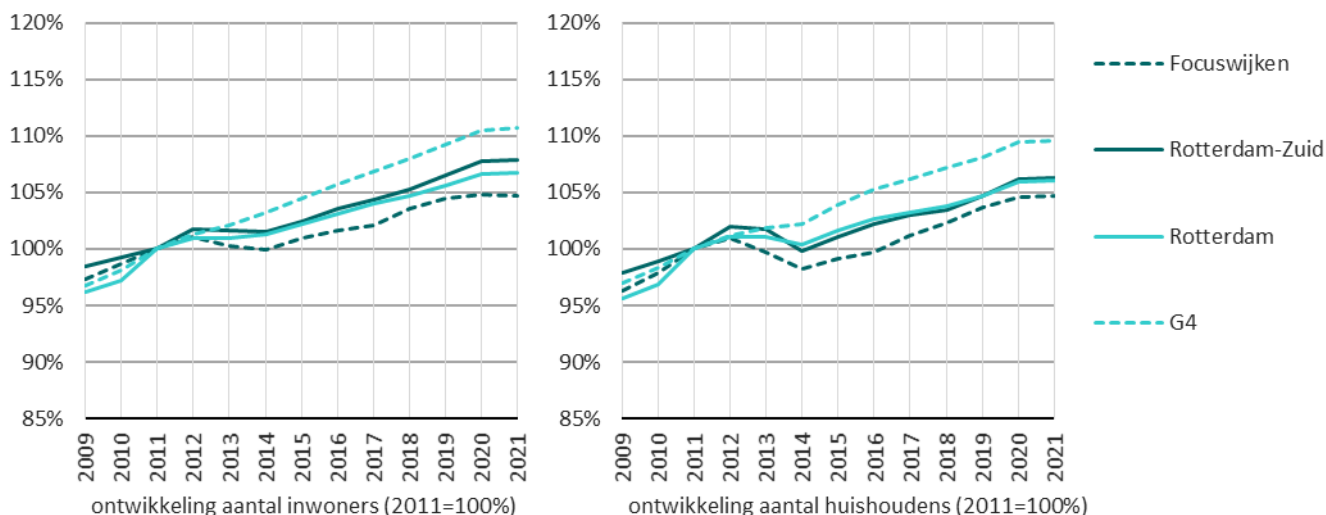
respectievelijk 8% en 6% (zie ook figuur 16). Deze percentages liggen boven het Rotterdams gemiddelde, maar blijven achter bij de ontwikkeling binnen de G4.

figuur 15 Het aandeel dat het (helemaal) eens is met de stelling “als het kan, verhuis ik uit deze buurt”



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 16 De ontwikkeling van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2021



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

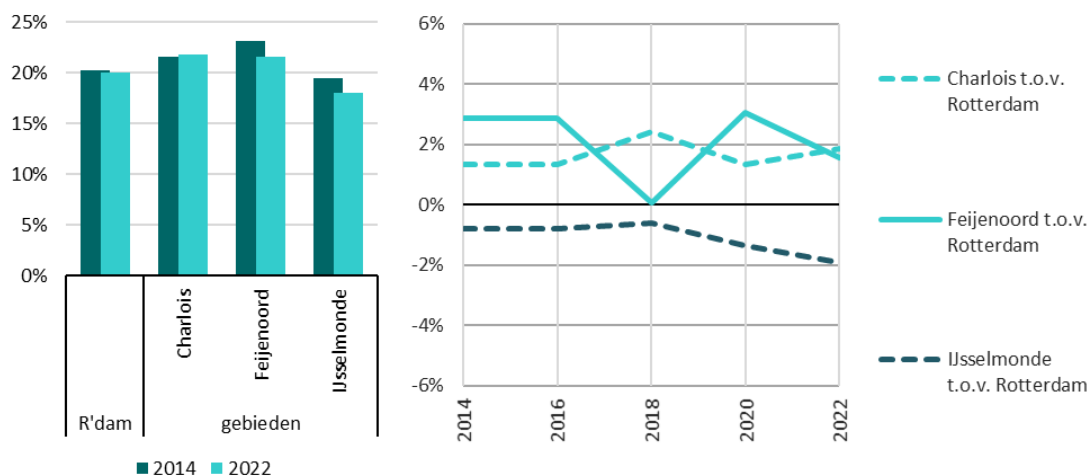
2.3 Bewoners zijn motor van ontwikkeling

Het NPRZ leunt er sterk op dat als bewoners van de juiste middelen worden voorzien, zij zelf een belangrijke kracht zijn bij het verbeteren van Zuid. Deze gedachte komt vooral tot uiting bij de pijlers school en werk, maar ook binnen de pijler wonen. Als bewoners zich meer betrokken voelen bij de buurt, woning en woonomgeving, zal men daar ook beter zorg voor dragen. Via die weg zal dan ook de leefbaarheid worden bevorderd.

Er is geen eenduidige indicator voorhanden om de betrokkenheid van de bewoners in beeld te brengen. Wel zijn er in de wijkprofielen verschillende indicatoren opgenomen die er iets over zeggen. Het gaat (onder meer) om:

- Het aandeel inwoners dat actief is in een bewonersinitiatief (figuur 17). Dit aandeel ligt in Charlois en Feijenoord boven het Rotterdams gemiddelde. Sinds 2014 is het aandeel in Feijenoord wel wat afgenomen. Ook in IJsselmonde neemt het aandeel af, terwijl het hier al iets onder het stedelijk gemiddelde lag.

figuur 17 Het aandeel inwoners dat actief is in een bewonersinitiatief in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



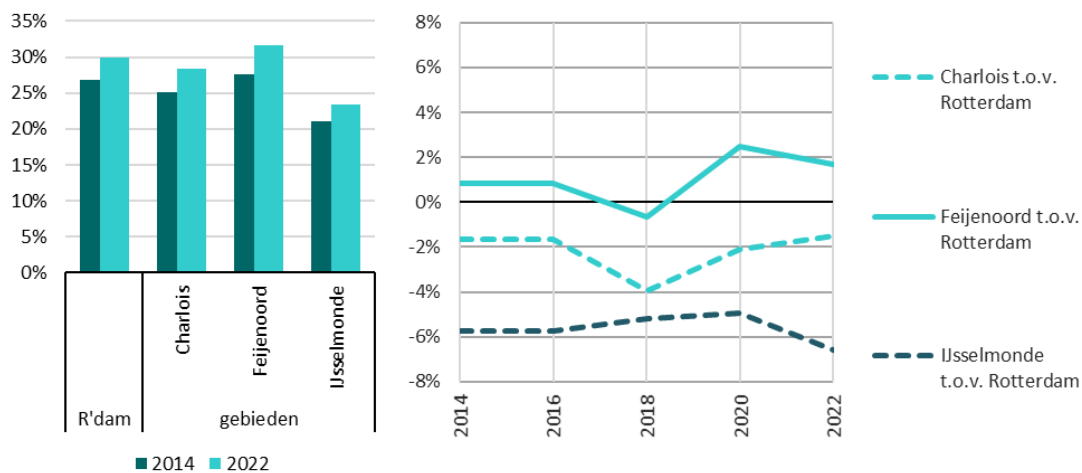
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

- Het aandeel inwoners dat betrokken is geweest bij het maken van plannen voor de buurt of stad (figuur 18). Dit aandeel is sinds 2014 in zowel Rotterdam als Zuid toegenomen. De verschillen tussen Rotterdam en Zuid zijn daardoor nagenoeg gelijk gebleven. In Feijenoord ligt het aandeel wat boven het Rotterdams gemiddelde, in Charlois en Zuid er wat onder.
- Het aandeel dat zich actief inzet voor de buurt (figuur 19). Ook dit aandeel is in zowel Rotterdam als Zuid toegenomen. Hierdoor zijn ook hier de verschillen tussen

Rotterdam en Zuid gelijk gebleven. Deze zijn hier overigens beperkt tot enkele procentpunten.

- Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt (figuur 20). Dit aandeel heeft zich zowel in Zuid als in Rotterdam positief ontwikkeld. In Zuid ligt dit aandeel structureel wat lager dan in Rotterdam als geheel.

figuur 18 Het aandeel inwoners dat betrokken is geweest bij het maken van plannen voor buurt of stad in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

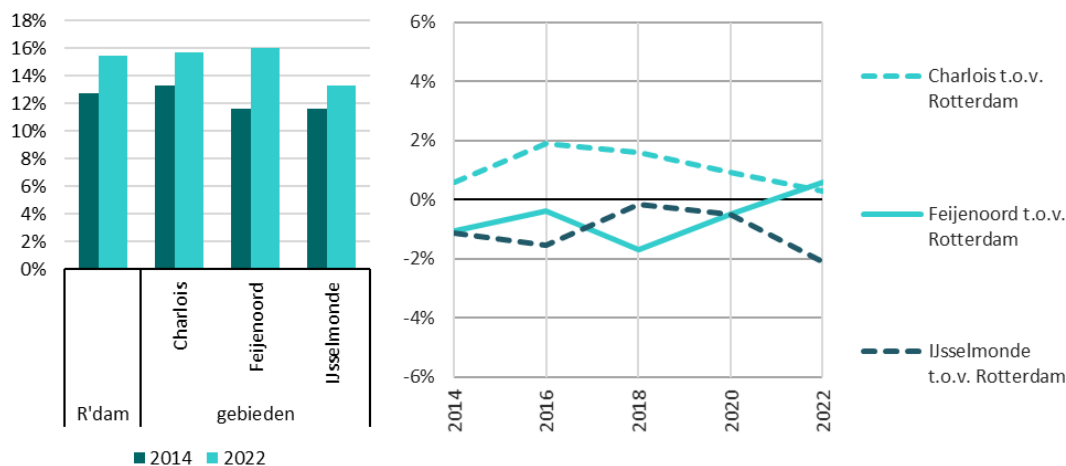


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Deze vier indicatoren overziend, kan de conclusie worden getrokken dat de betrokkenheid van de bewoners bij de buurt zich licht positief heeft ontwikkeld. Dit geldt zowel voor Rotterdam als geheel als voor Rotterdam-Zuid. Gemiddeld genomen scoort Zuid (bewonersinitiatieven uitgezonderd) wat slechter dan de rest van Rotterdam. Het verschil met de stedelijke gemiddelden is ondanks de positieve trend grotendeels gelijk gebleven.

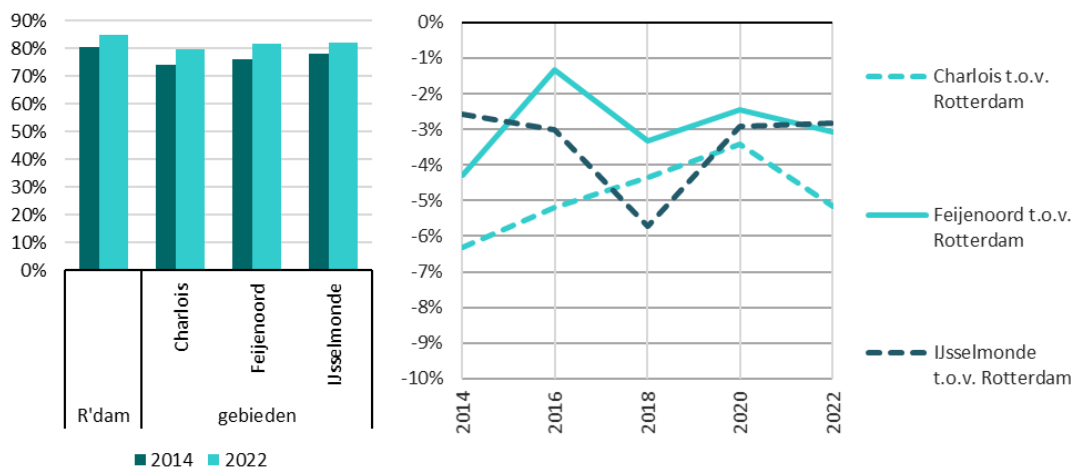
Uiteraard geldt ook hier dat er binnen Zuid grote verschillen zijn. Als gekeken wordt naar het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt, dan is deze in vrijwel alle focuswijken toegenomen (figuur 21). In de Afrikaanderwijk lag dit aandeel daardoor bij de laatste meting zelfs boven het stedelijk gemiddelde. In Carnisse is het aandeel daarentegen juist afgenomen. Ook in Zuidplein (behorende tot de tuinsteden) was er over de periode 2014-2022 sprake van een afname.

figuur 19 Het aandeel inwoners dat zich actief inzet voor de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



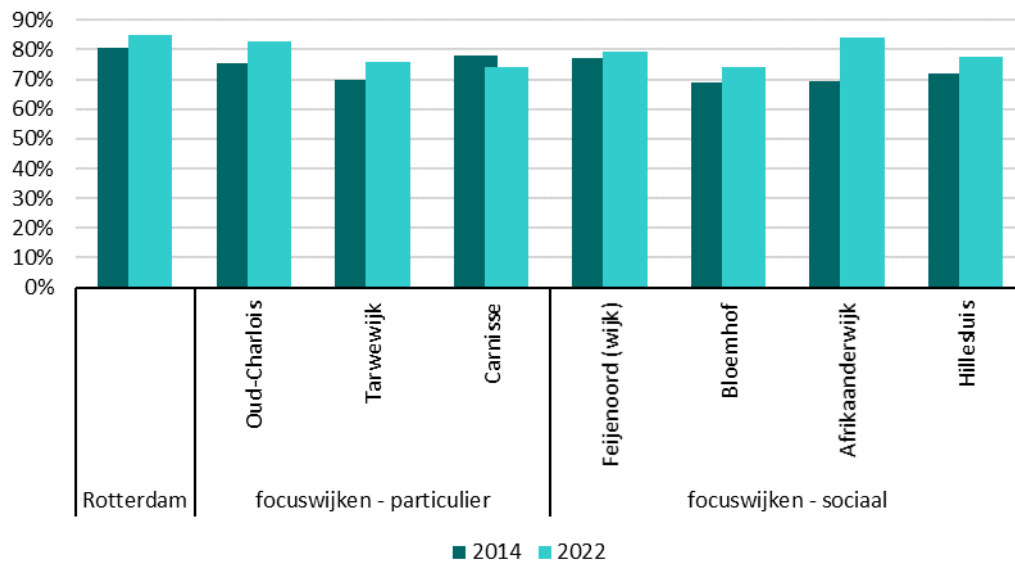
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 20 Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

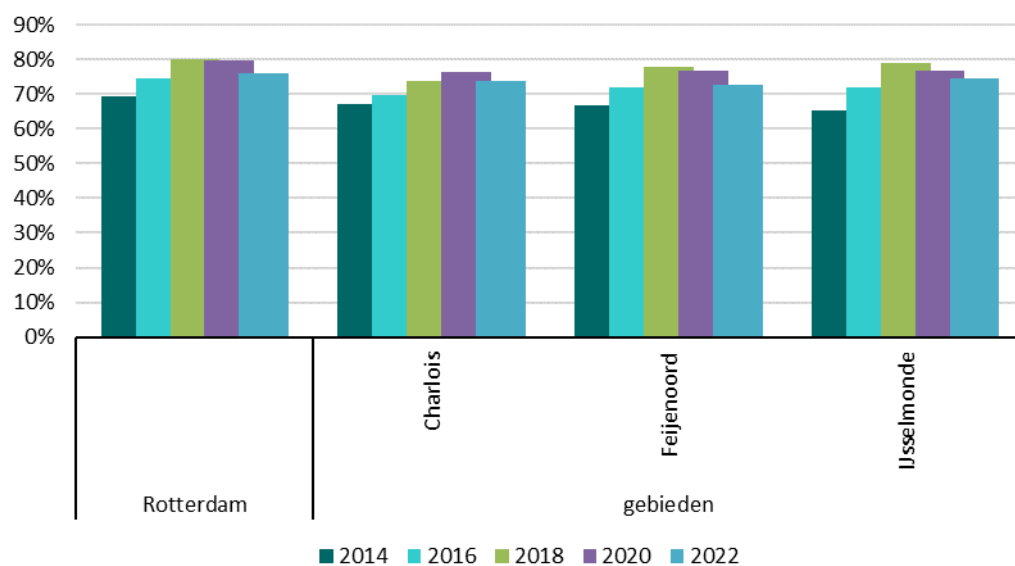
figuur 21 Het aandeel inwoners dat zich verantwoordelijk voelt voor de buurt



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Het vertrouwen in overheidsinstanties is in Rotterdam tot 2018 toegenomen (zie figuur 22). In 2014 had 70% vertrouwen, in 2018 lag dit aandeel op 80%. In 2020 is dit aandeel constant gebleven, maar in de meest recente wijkprofielen is een afname gemeten. De deelgebieden in Zuid scoren gemiddeld 2 tot 3 procentpunten lager. Deze verschillscore fluctueert in de tijd, maar op hoofdlijnen volgt Zuid de stedelijke trend.

figuur 22 Het aandeel inwoners dat zegt vertrouwen te hebben in overheidsorganisaties



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

3 Woningen

De kwaliteit van de woningen op Zuid is (relatief) slecht en het verbeteren van de kwaliteit vormt de kern van de aanpak van de pijler wonen binnen NPRZ. Binnen de monitoring van NPRZ wordt de kwaliteit vooral afgemeten aan de woningwaarde. Deze is de afgelopen jaren wel gestegen, maar minder snel dan het Rotterdams gemiddelde en dat van de G4. Daardoor is de achterstand niet ingelopen¹¹. Tussen 2018 en 2020 is een voorzichtig begin gemaakt aan het inlopen van de achterstand.

De gerealiseerde nieuwbouw speelt daarbij een belangrijke rol, in gebieden zonder nieuwbouw zet de negatieve trend in veel gevallen door. Uitzondering zijn de focuswijken met veel particulier bezit, waar particuliere investeerder de prijzen vermoedelijk hebben opgedreven door (toekomstige) eigenaar bewoners te overbieden. Het is niet zo dat deze waardestijging ook betekent dat de kwaliteit is toegenomen. In deze gebieden is het aandeel eigenwoningbezit af- in plaats van toegenomen. Dit geldt ook voor Zuid als geheel, terwijl de doelstelling van NPRZ was het aandeel koopwoningen toe te laten nemen.

De eigenaar bewoners die er zijn, hebben vaak beperkte financiële mogelijkheden. Dit zeker in verhouding tot de vele opgaven die er liggen om hun woning toekomstbestendig te maken. Het gaat dan om de kosten voor regulier en achterstallig onderhoud, maar ook om funderingsproblematiek en de verduurzamingsopgave. Vaak zijn de eigenaren niet in staat dat soort kosten te dragen, hetgeen verbetering van de particuliere woningvoorraad ingewikkeld maakt. Ook de aanpak van de particuliere verhuur/ huisjesmelkers is complex. De corporaties hebben gewerkt aan een uniform systeem om de kwaliteit van hun bezit integraal in beeld te brengen. Een goed zicht op de ontwikkeling van de overall kwaliteit sinds 2011 is er echter niet. Wel is bekend dat corporaties hun bezit in de afgelopen periode hebben verbeterd en dat bijvoorbeeld waar het gaat om de energetische kwaliteit de voorraad er gemiddeld beter voor staat dan het particuliere bezit. De verschillen binnen het corporatiebezit (en tussen corporaties) zijn groot.

In de periode 2018-2020 is een voorzichtig begin gemaakt aan het inlopen van de relatieve achterstanden op Zuid. Het is nog te vroeg om te zeggen of deze ontwikkeling naar de toekomst bestendig is. Vanaf 2020 heeft Corona vermoedelijk voor nieuwe achterstanden gezorgd, waardoor de positieve ontwikkelingen mogelijk een deuk hebben opgelopen. Objectieve indicatoren zijn voor recente jaren beperkt beschikbaar, maar de tevredenheid van de inwoners (over onder meer de eigen woning) is mede door Corona afgenomen. Terwijl het effect van Corona nog niet helemaal duidelijk is, dienen zich op dit moment alweer nieuwe uitdagingen aan. De vrees bestaat dat naast Corona, ook de vluchtelingenstroom en de daling van de koopkracht, met name in gebieden als Rotterdam-Zuid negatieve effecten sorteren.

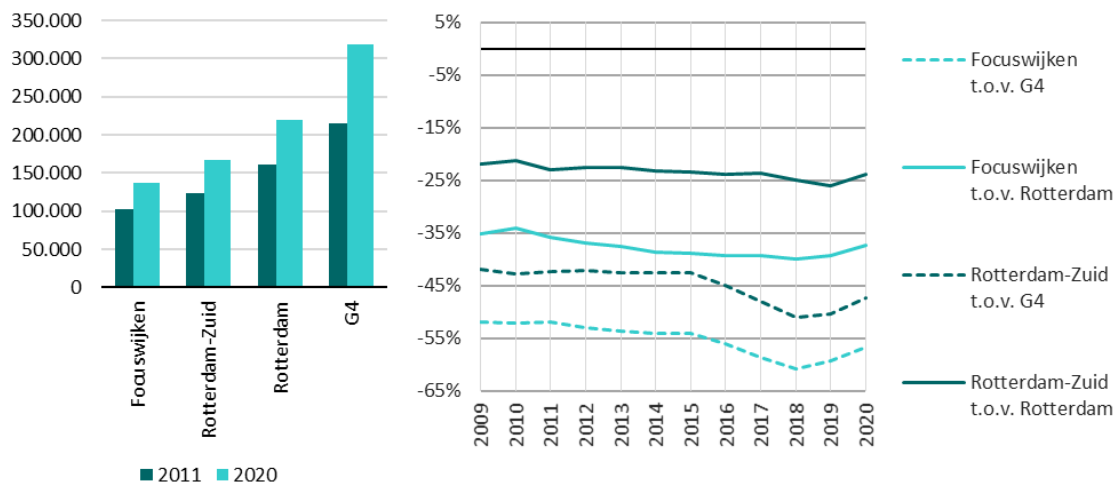
¹¹ Deze conclusie wijkt af van hetgeen in de voortgangsrapportages is gesteld. Meer over dit verschil in hoofdstuk 5.

3.1 Thuisbasis is op orde

Kwaliteit

Bij de outcome-indicatoren wordt de WOZ-waarde deels als proxy gebruikt voor de kwaliteit van de woningen. Hoeveel mensen ervoor over hebben om ergens te wonen, wordt uiteraard ook bepaald door kwaliteit van de woning en de locatie. Bij de start van het NPRZ lag de gemiddelde WOZ-waarde niet alleen (ver) onder het Rotterdams gemiddelde, de trend was ook negatief. In 2011 lag de gemiddelde waarde in Rotterdam Zuid 22% onder het gemiddelde, in 2007 was dit nog maar 18%. Deze negatieve trend heeft tot pakweg 2018/2019 doorgezet (zie ook figuur 23). Vanaf die jaren stijgt de waarde in Zuid sneller dan in Rotterdam (en overigens ook sneller dan in de G4). Er is echter nog een lange weg te gaan, want in 2020 lag de gemiddelde WOZ-waarde nog altijd 24% onder het Rotterdams gemiddelde, in de focuswijken zelfs 38%. Deze relatieve achterstand is iets groter dan bij de start van het NPRZ in 2011. Het gemiddelde van de G4 is sinds 2015 ‘weggelopen’ bij dat van Rotterdam-Zuid en Rotterdam als geheel. De overspannen woningmarkt in met name Amsterdam en Utrecht leidde in deze gemeenten tot forse prijsstijgingen. In 2015 lag de gemiddelde waarde in Zuid nog € 83.000 onder het gemiddelde in de G4, in 2020 was dit toegenomen tot meer dan € 150.000.

figuur 23 De gemiddelde WOZ-waarde in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2020 (links) en de ontwikkeling van de mate waarin de prijzen in Zuid afwijken van het gemiddeld niveau in Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020

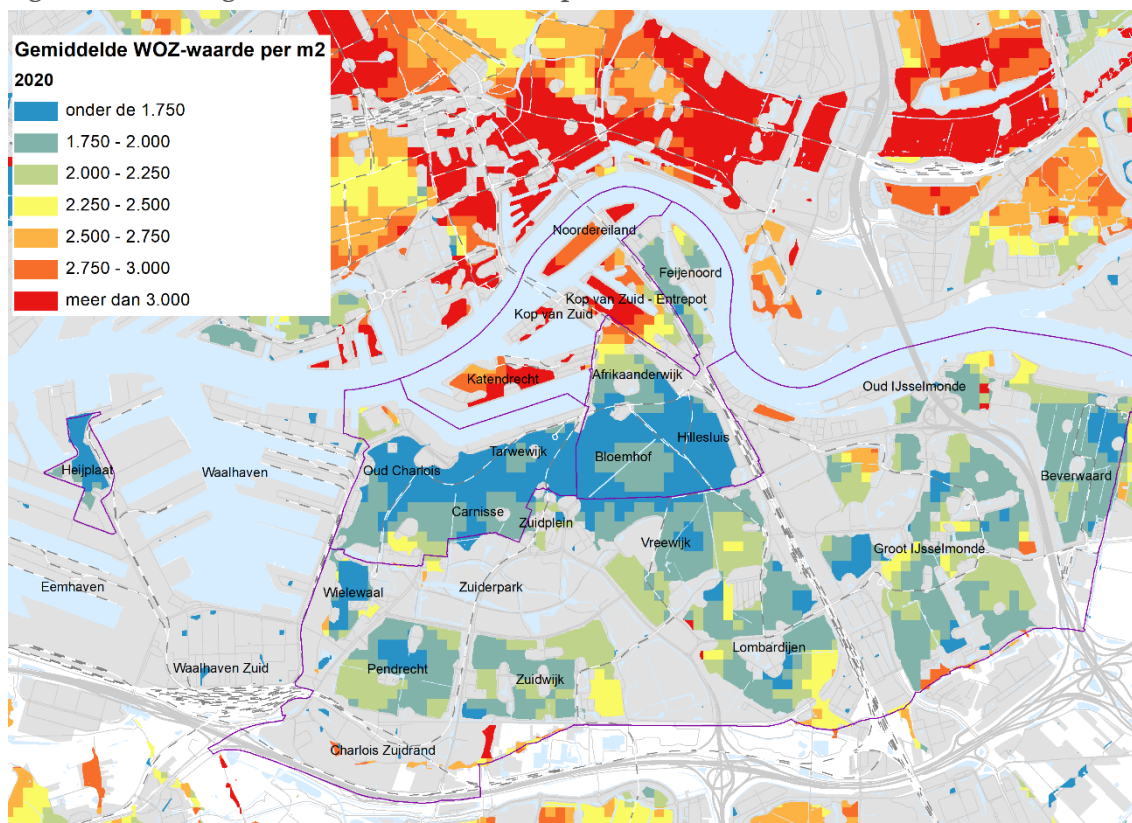


Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

Als gekeken wordt naar de geografische spreiding van de WOZ-waarden valt ten eerste op dat alleen de Oeverzijde enigszins kan tippen aan de prijzen aan de noordkant van de Maas (figuur 24). De woningwaarden in de rest van Zuid liggen aanmerkelijk lager. In veel van de focuswijken ligt de gemiddelde waarde per vierkante meter onder de

€1.750, terwijl aan de oeverzijde en ten noorden van de Maas de gemiddelde waarden boven de € 3.000 liggen.

figuur 24 De gemiddelde WOZ-waarden per vierkante meter in Zuid in 2020

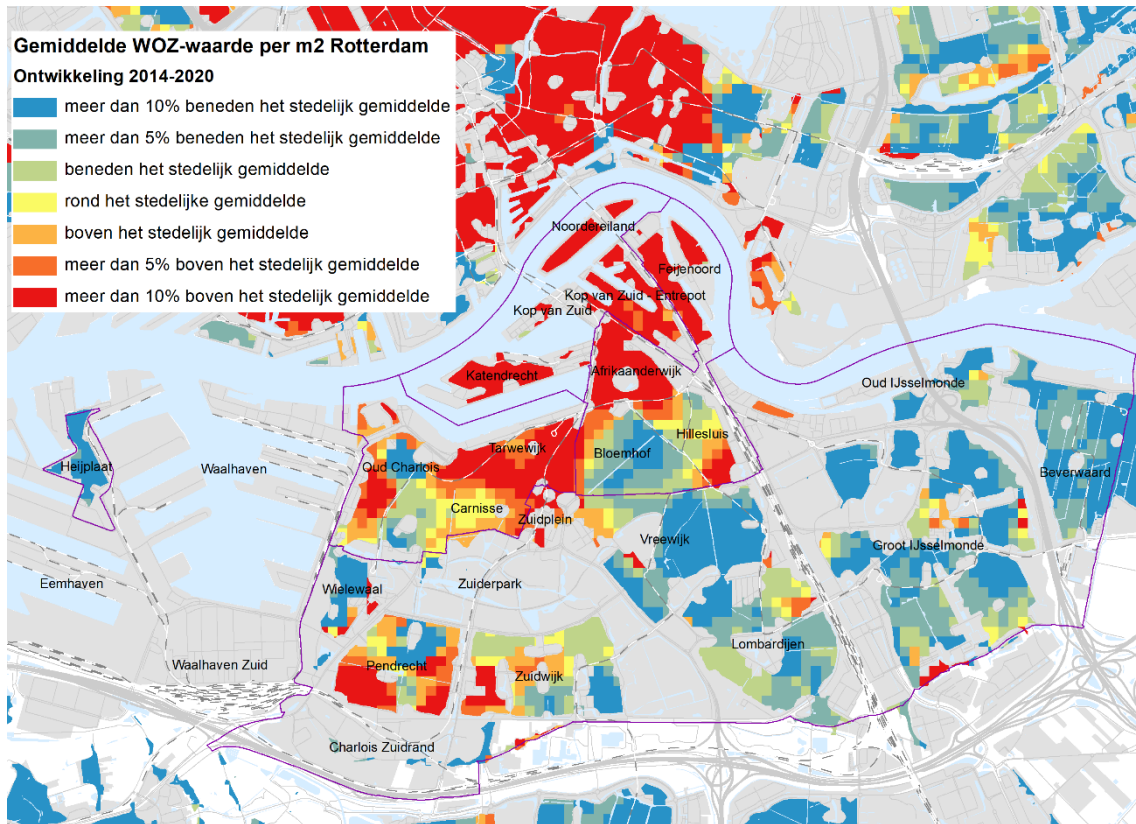


Bron: CBS-microdata, bewerking In.Fact.Research

In de focuswijken en ook in Pendrecht is in de afgelopen jaren wel sprake geweest van relatief hoge prijsstijgingen (figuur 25). In Pendrecht, de Afrikaanderwijk en Feijenoord speelt daarbij de gerealiseerde nieuwbouw vermoedelijk een belangrijke rol. In de Tarwewijk en in Charlois hebben vermoedelijk private investeerders de prijzen mede opgedreven. In deze wijken zijn veel koopwoningen opgekocht voor de verhuur, waardoor ook het aandeel koopwoningen is afgenomen (waarover later meer). In Bloemhof en grote delen van de tuinsteden is de waardeontwikkeling achtergebleven bij het stedelijk gemiddelde. De relatieve achterstand is in deze gebieden op dit punt dus groter geworden.

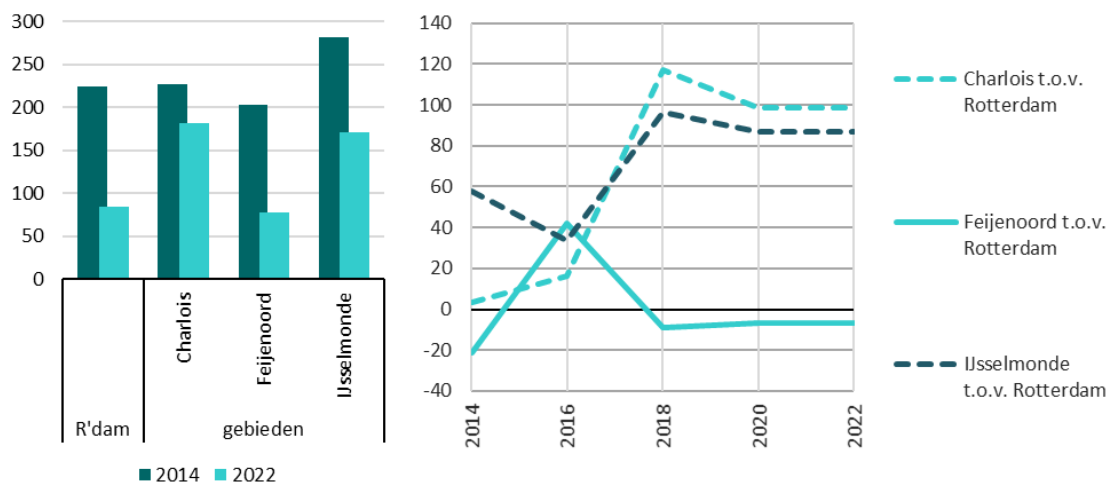
De mindere marktpositie van de koopwoningen op Zuid, blijkt ook uit de gemiddelde verkooptijden (zie ook figuur 26). In de deelgebieden Charlois en IJsselmonde duurt het gemiddeld 80 tot 100 dagen langer dan gemiddeld voordat een koopwoning is verkocht. In Feijenoord (met daarbinnen ook Kop van Zuid) ligt de gemiddelde verkooptijd dicht tegen het stedelijk gemiddelde aan (84 dagen).

figuur 25 De ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarden in Zuid over de periode 2014-2020 ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde



Bron: CBS-microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 26 De gemiddelde verkooptijd (in aantal dagen) van koopwoningen in Zuid in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil in verkooptijd in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

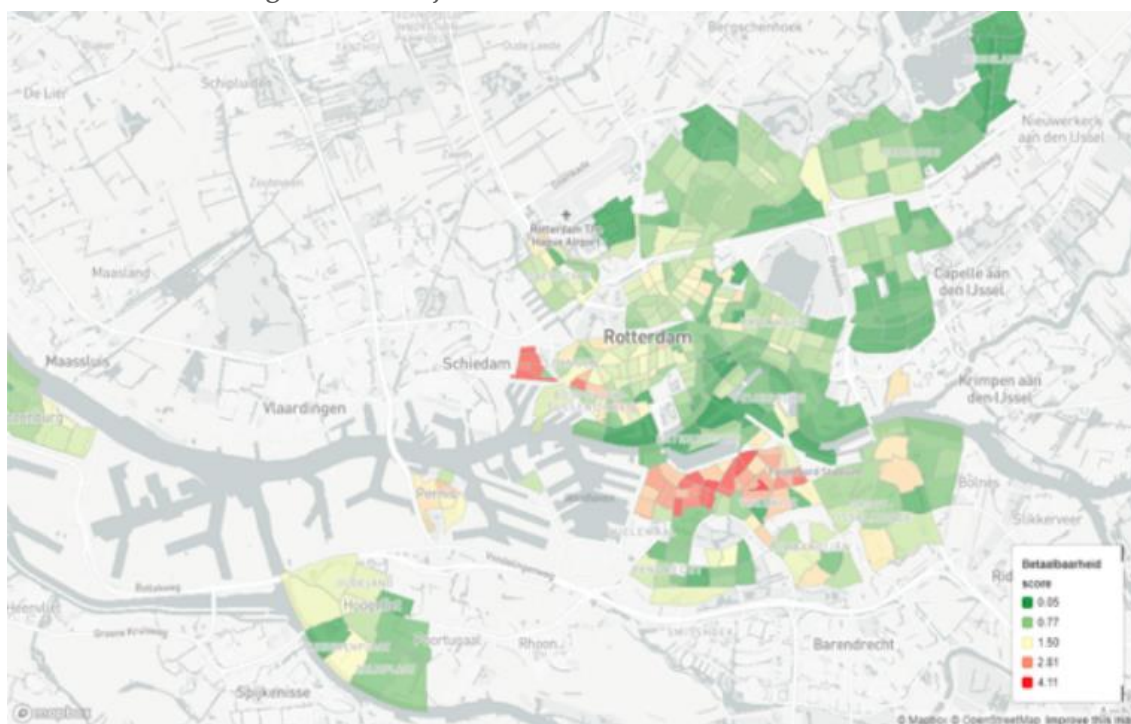


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Vitaliteitsonderzoek

De woningwaarde zegt veel over de kwaliteit van woningen, maar zeker niet alles. In een zwakke woningmarkt, kan de waarde van woningen die bouwtechnisch prima in orde zijn toch laag zijn. En omgekeerd geldt dat de waarde van woningen met een slechte kwaliteit in een overspannen markt toch hoog kan zijn. Iedereen is het er over eens dat de bouwtechnische kwaliteit van de woningen op Zuid een probleem is en de aanpak is er ook voor een belangrijk op deel op gericht deze te verbeteren. Toch is er in de monitoring weinig aandacht voor geweest.

figuur 27 De mate waarin eigenbewoners de lasten kunnen dragen van het toekomstbestendig maken van hun woning (rood = niet/nauwelijks, dondergroen = redelijk)



Bron: Vitaliteitsonderzoek gemeente Rotterdam

Voor het corporatiebezit geldt dat de corporaties ieder afzonderlijk wel een conditiescore hebben van de woningen die zij in bezit hebben. Deze scores waren echter lastig onderling te vergelijken. De afgelopen jaren heeft men gewerkt aan meer eenduidigheid en binnenkort moet het mogelijk zijn een goed integraal beeld van de kwaliteit van het corporatiebezit te geven. Daarbij kan dan de kwaliteit van het corporatiebezit op Zuid worden afgezet tegen de kwaliteit van de corporatiewoningen elders in de stad. Ook kan vanaf dan de ontwikkeling van de kwaliteit in de tijd worden gevolgd.

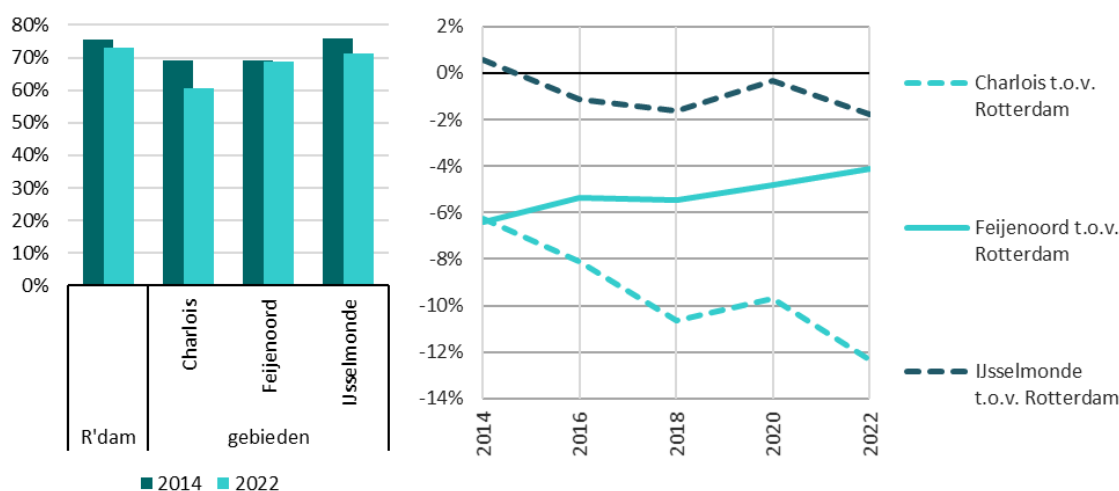
Voor het particuliere bezit geldt dat de gemeente in 2021 een uitgebreid onderzoek heeft uitgevoerd onder de noemer 'vitaliteitsatlas'. In dit onderzoek is gefocust op de verschillende opgaven in de bestaande particuliere woningvoorraad, zoals funderings-

problematiek, verduurzaming en regulier en achterstallig onderhoud. De opeengestapelde opgaven zijn uitgedrukt in kosten en gerelateerd aan het inkomen van de eigenaar bewoners. Het resultaat van deze exercitie staat weergegeven in figuur 27. In de rood getinte sub-buurtten hebben de eigenaar bewoners niet/nauwelijks voldoende middelen om de opgaven te dragen. De kaart maakt direct duidelijk dat dit vooral in Zuid en dan met name de oude stadswijken het geval is.

Het kwaliteitsoordeel van de bewoners

De tevredenheid van de bewoners over de huidige woning is over de periode 2013/14 tot 2021/22 afgenomen. Hierbij geldt dat deze afname deels te wijten is aan Corona, met name tussen de meetjaren 2019 en 2021 nam de tevredenheid af. Dit geldt voor Rotterdam als geheel, maar in versterkte mate voor de gebieden in Zuid. In figuur 28 is te zien dat met name in de deelgebieden Charlois en IJsselmonde de achterstand met het Rotterdams gemiddelde in de afgelopen periode is toegenomen. Dat geldt niet voor het deelgebied Feijenoord, waar de nieuwbouw zorgde voor een hogere tevredenheid.

figuur 28 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de woning in Zuid in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



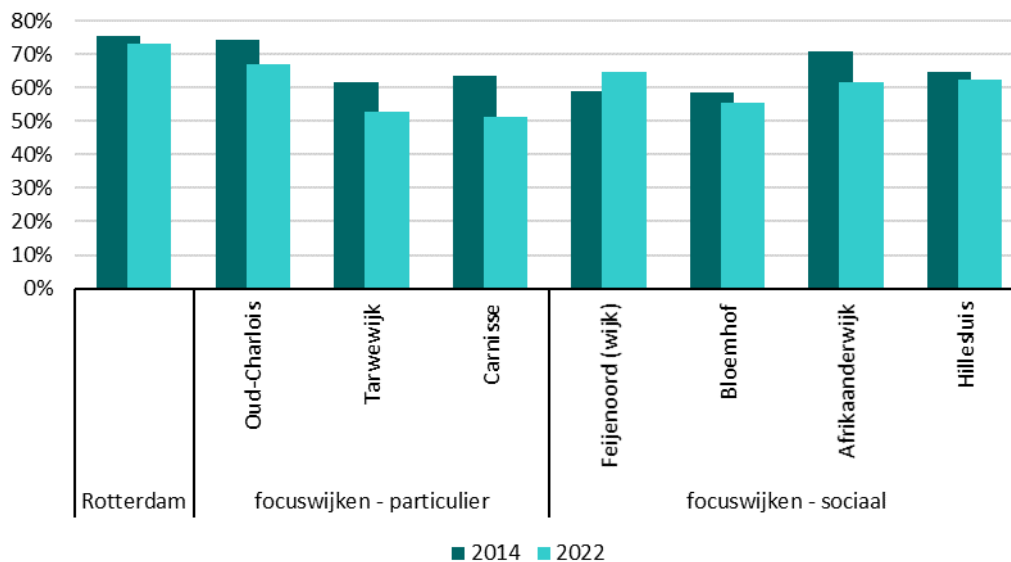
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Bij veel (objectieve) indicatoren zien we in Zuid een licht positieve kentering in de periode 2018-2020. Deze zien we ook terug in de tevredenheid van de bewoners over hun woning, die zich in deze periode ten opzichte van het Rotterdams gemiddelde positief ontwikkelde. Waar het gaat om de tevredenheid van de bewoners, is deze ontwikkeling daarna weer teniet gedaan. Corona speelt daarbij vermoedelijk een belangrijke rol. Er zijn meer studies die aangeven dat Corona en de daarmee samenhangende maatregelen

(zoals de lockdowns) vooral in wijken met een lagere sociaal economische status negatieve effecten hebben gehad.

Door de lockdowns was men meer aan huis gebonden en had men minder mogelijkheden om erop uit te gaan. In een grote goed geïsoleerde woning is dat eenvoudiger dan in kleine woningen met mindere geluidsisolatie. Dit soort zaken zijn vermoedelijk de reden dat de inwoners als gevolg van Corona negatiever over de woning zijn gaan denken. In figuur 29 is te zien dat de afname van de tevredenheid met name groot is geweest in de focuswijken-particulier. In de focuswijken-sociaal vormt de wijk Feijenoord een positieve uitzondering, vermoedelijk vanwege de daar gerealiseerd nieuwbouw.

figuur 29 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de woning in de focuswijken

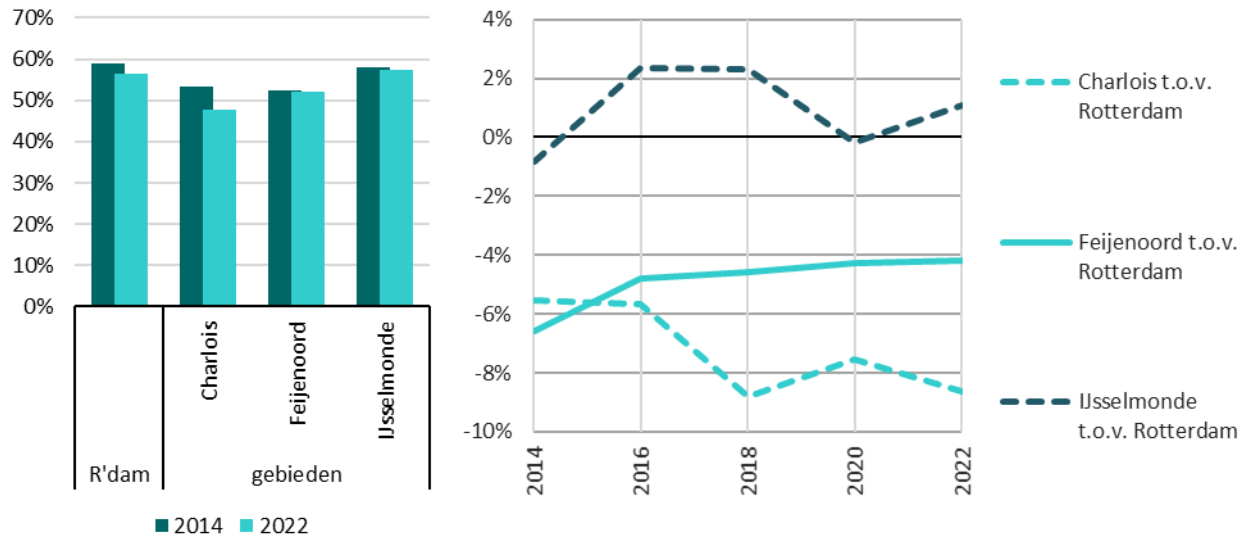


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Over de onderhoudstoestand zijn de inwoners wat minder tevreden dan over de woning als geheel. Voor Rotterdam als geheel geldt dat in 2014 tegen de 60% van de inwoners (zeer) tevreden was, in 2022 is dit gedaald tot 57%. Het gebied IJsselmonde ligt zeer dicht tegen dit stedelijk gemiddelde aan, in Feijenoord en Charlois blijft het aandeel achter bij het stedelijk gemiddelde. In Feijenoord is (mede door de nieuwbouw) de achterstand wat ingelopen, voor Charlois geldt dat de achterstand juist is toegenomen.

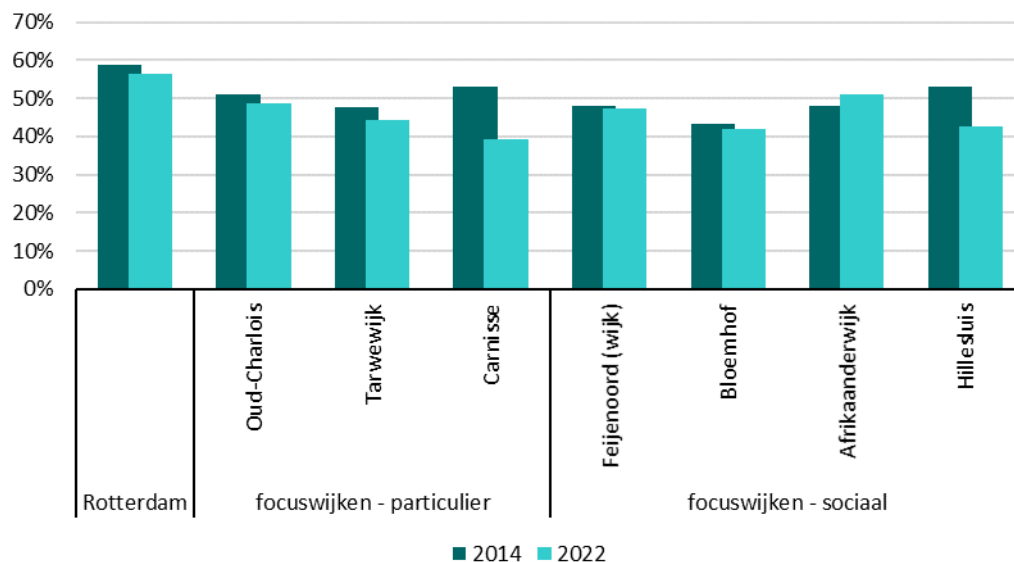
De staat van het onderhoud van de woning kan een van de bepalende factoren zijn bij de tevredenheid over de woning. Met name in deelgebied Charlois is de tevredenheid over het onderhoud van de eigen woning over de periode 2013-2021 gedaald (zie figuur 30). In 2013 lag dit aandeel op 53%; in 2021 op slechts 48%. Met name in de wijk Carnisse nam de tevredenheid over het onderhoud sterk af (zie ook figuur 31).

figuur 30 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de eigen woning in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

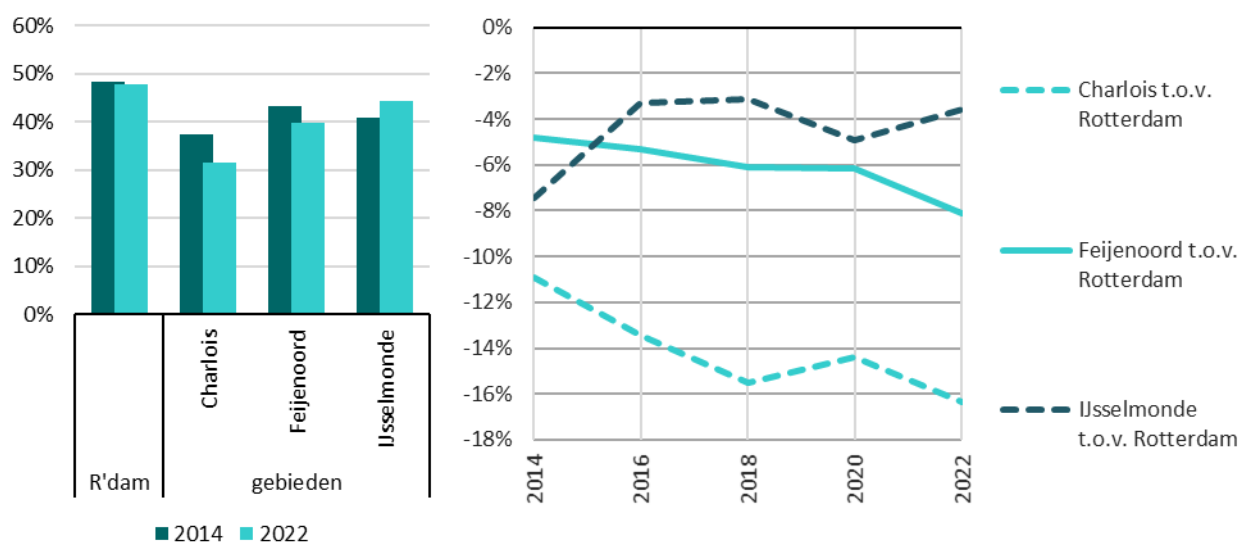
figuur 31 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de eigen woning



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Ook in Rotterdam als geheel nam het aandeel wat af, van 59% in 2013 tot 56% in 2021. In de deelgebieden Feijenoord en IJsselmonde is het aandeel overall ongeveer gelijk gebleven. Het gemiddelde in Feijenoord blijft wel achterlopen op het stedelijk gemiddelde, het aandeel in IJsselmonde ligt hier dichtbij.

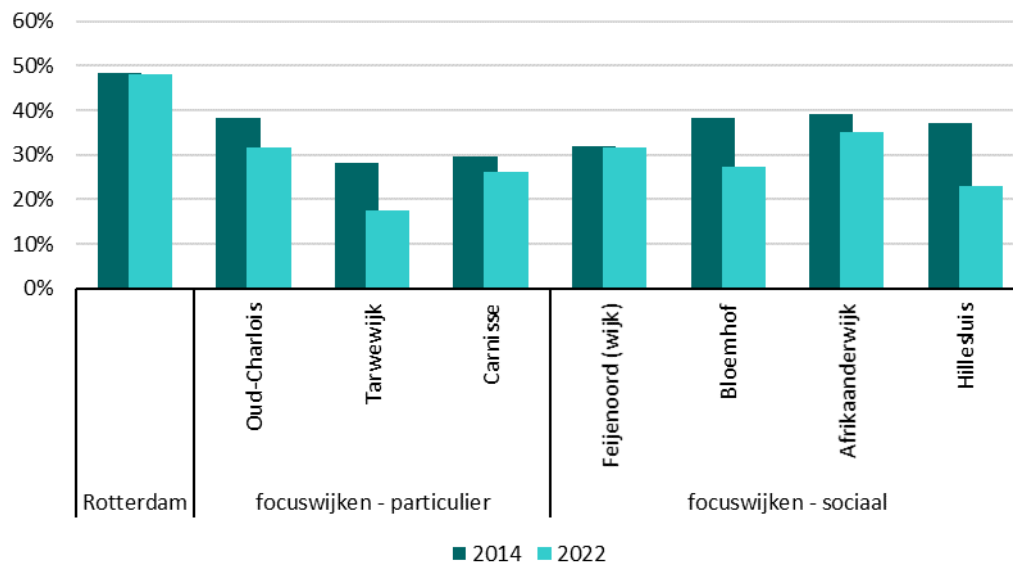
figuur 32 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

De tevredenheid over de eigen woning is hoger dan de tevredenheid over de tevredenheid van het onderhoud over de naastgelegen panden en de panden in de buurt (figuur 32). Voor Rotterdam als geheel geldt dat slechts 48% tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt. In deelgebied Charlois is dit slechts 30%, in Feijenoord 40% in en IJsselmonde 44%. In de focuswijken ligt het aandeel nog lager. In de periode 2013-2021 is het aandeel ook afgenomen. In Tarwewijk zegt slechts 18% tevreden te zijn over het onderhoud van de panden in de buurt (figuur 33).

figuur 33 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over het onderhoud van de panden in de buurt



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Passend wonen

Passend wonen is een thema dat in Zuid vooralsnog niet echt centraal heeft gestaan. Er gaan echter wel steeds meer stemmen op dit thema een meer centrale plek te geven. Het thema passend wonen kan op verschillende manieren worden ingevuld. In deze studie kijken we (kort) naar:

- Betaalbaarheid;
- Overbewoning;
- Energiearmoede;
- Geschiktheid voor bewoning met mobiliteitsproblemen.

Betaalbaarheid

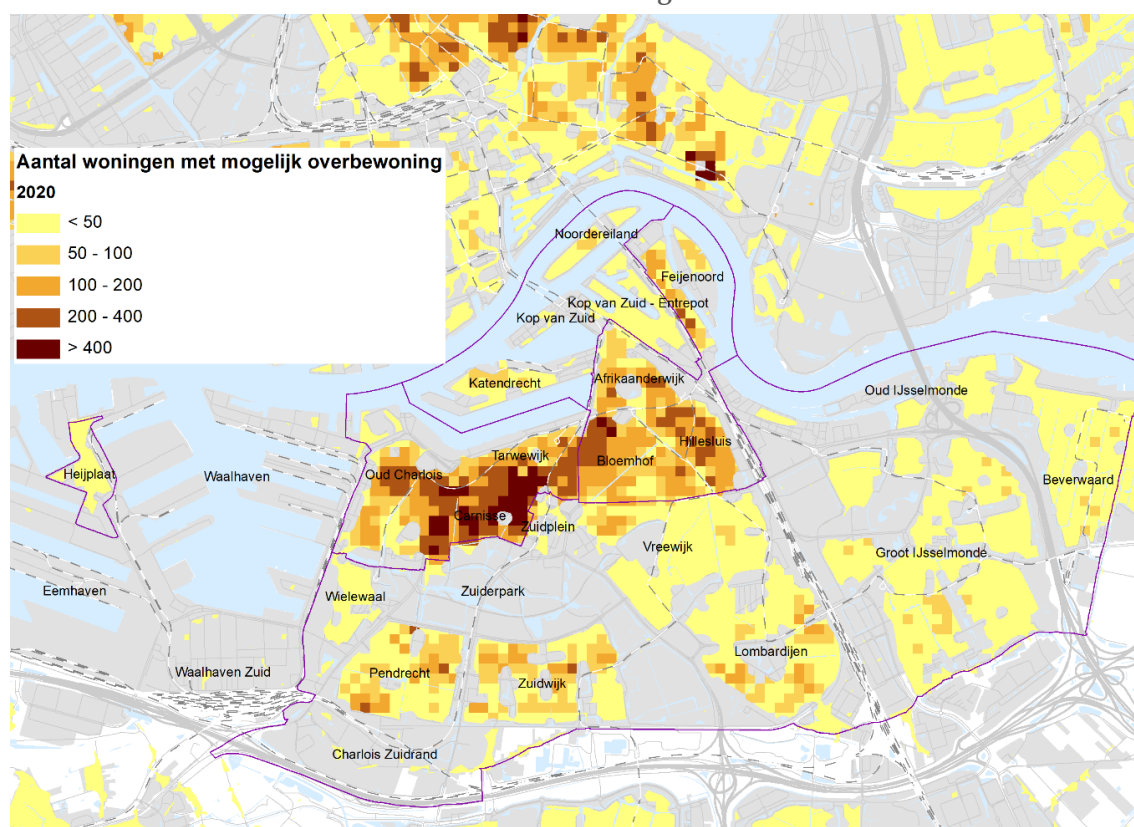
Ook mensen met een relatief kleine beurs zijn door de lage woningwaarden in staat (ge-weest) om op Zuid een woning te kopen. Aan de ene kant is dat mooi, aan de andere kant geldt dat de prijs niet alleen vanwege de locatie laag is. Ook de bouwtechnische kwaliteit speelt een belangrijke rol en de eigenaar bewoners hebben niet altijd de mid-delen om de woningen op te knappen en toekomstbestendig te maken. Dat maakt deze eigenaar bewoners kwetsbaar en het bemoeilijkt de opgave om het kwaliteitsniveau op Zuid gemiddeld naar een hoger niveau te tillen.

Binnen de (sociale) huursector is bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan de laagste inkomensgroepen passend toewijzen verplicht, waardoor deze doelgroep alleen in aanmerking komt voor het goedkoopste segment (tot de aftoppingsgrenzen). Daar-

naast wordt de verhouding tussen de huur en het inkomen enigszins in balans gehouden door de huurtoeslag. Enigszins, maar niet volledig, de laagste inkomens hebben nog altijd moeite om rond te komen. Dit zeker in een tijd dat de prijzen van andere alledaagse kosten (de boodschappen en de energierekening) sterk stijgen. Het vergt een gezamenlijke inspanning om ervoor te zorgen dat kwetsbaren zich staande kunnen houden en niet in de schulden (of zelfs op straat) belanden.

In de particuliere huursector geldt grotendeels hetzelfde als in de sociale huur, alleen geldt dat er hier ook signalen zijn van misstanden. Sommige verhuurders hebben alleen oog voor de eigen winst en niet voor de huurders of maatschappelijke consequenties. Dat is een van de redenen waarom Rotterdam als een van de eerste steden de opkoopbescherming heeft ingevoerd. Daarmee kunnen nieuwe misstanden worden voorkomen, maar bestaande niet worden aangepakt. Op dat punt bieden de aanpassing van de gemeentewet en de nieuwe wet goed verhuurderschap meer aandachtspunten.

figuur 34 Het aantal woningen waar de ingeschreven inwoners gemiddeld minder dan 15 vierkante meter GBO ter beschikking hebben



Bron: CBS-microdata, bewerking In.Fact.Research

Overbewoning

Volgens het bouwbesluit is van overbewoning sprake als de inwoners van een woning gemiddeld minder dan 12 vierkante meter GBO per persoon ter beschikking hebben.

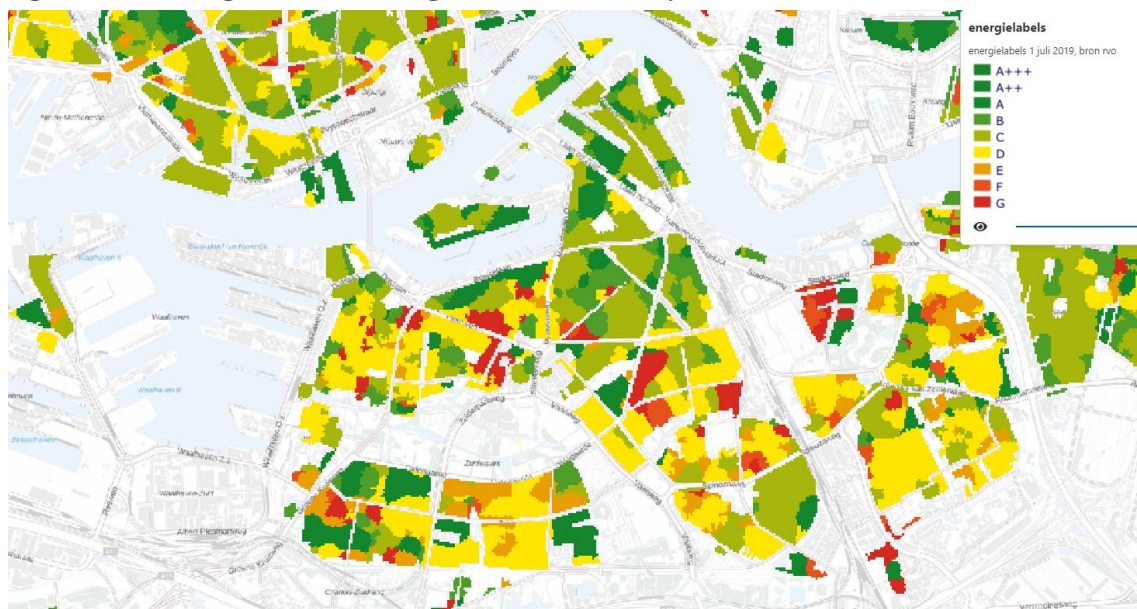
Het is lastig exact vast te stellen in hoeverre er in de praktijk sprake is van overbewoning. De Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) biedt inzicht in de oppervlakte van woningen, maar de praktijk kan afwijken. Ook het aantal personen dat in een woning woont is niet altijd exact bekend. De meeste mensen die zich op een adres inschrijven in de BRP wonen daar ook, maar voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten geldt dat deze zich lang niet altijd inschrijven.

In figuur 34 staat het aantal woningen waarbij het aantal in de BRP ingeschreven personen niet meer dan 15 vierkante meter GBO ter beschikking heeft. Als dit het geval is, is er een verhoogde kans op overbewoning. In Zuid is deze kans relatief hoog, met name in de gebieden met veel particuliere huurwoningen. Kijkend naar het oppervlak van de woningen, leven de inwoners hier volgens gangbare normen niet passend. Dat is een probleem wat aandacht verdient.

Energiearmoede

In dit rapport is al diverse malen aangegeven dat het inkomensniveau in Zuid relatief laag is. De kwaliteit van de woningen laat gemiddeld genomen te wensen over, ook waar het gaat om de energetische kwaliteit. In figuur 35 is te zien dat er in Zuid flink wat gebieden zijn waar de woningen met een energielabel D of lager domineren. De combinatie van een slechte energetische kwaliteit en een laag inkomen, betekent haast vanzelfsprekend dat er sprake is van energiearmoede.

figuur 35 De gemiddelde energielabels in Zuid (1 juli 2019)



Bron: RVO, bewerking In.Fact.Research

Energiearmoede is door TNO gemeten als het percentage huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit. De data is tot op wijkniveau beschikbaar. De energiearmoede is in Rotterdam met 7,46% groot in vergelijking met de situatie in de G4 (5,88%,

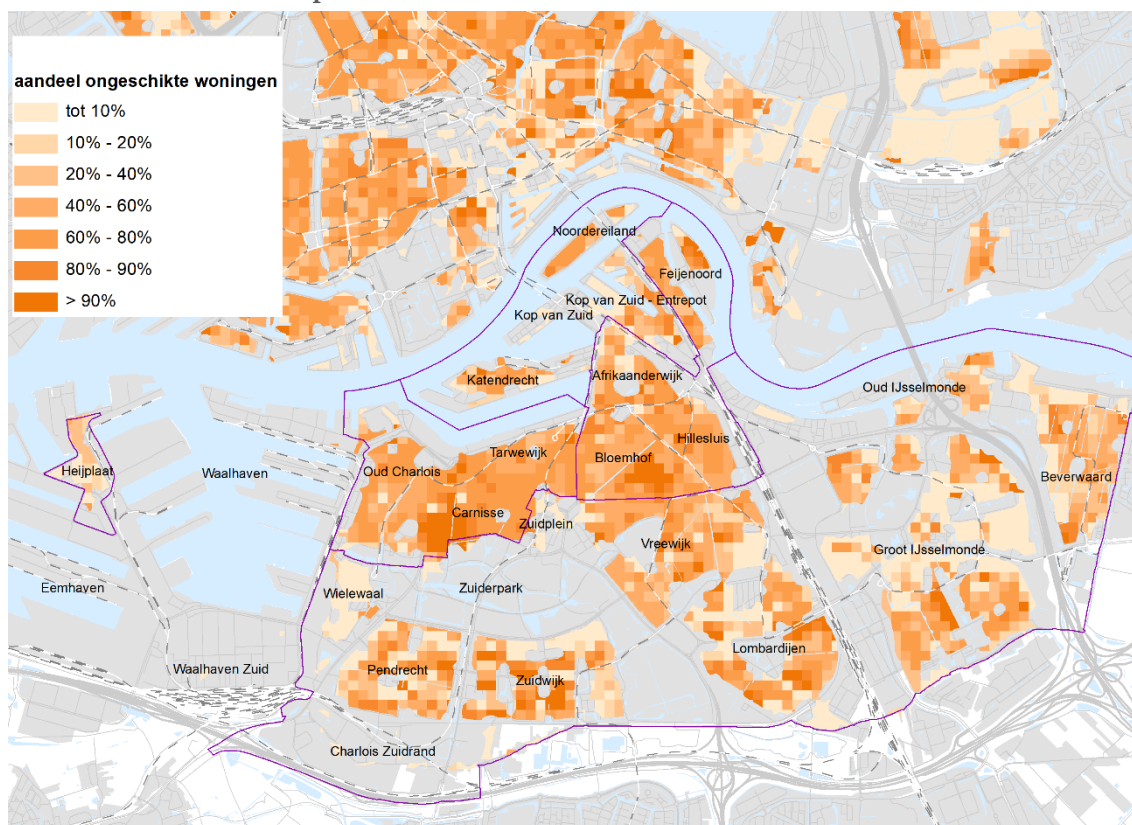
figuur 36). In Rotterdam-Zuid is de energiearmoede nog wat groter (8,21%) en is het grootst in de wijk Charlois (8,45%). Het onderzoek van TNO betreft een momentopname op basis van data uit 2019. Het is de bedoeling dat deze momentopname volgens EU richtlijnen zal worden omgezet in een structurele jaarlijkse monitoring.

figuur 36 Het aandeel huishoudens met energiearmoede in Rotterdam-Zuid, Rotterdam en de G4, 2019

	energiearmoede
Charlois	8,45%
IJsselmonde	7,90%
Feijenoord	8,22%
Rotterdam-Zuid	8,21%
Rotterdam	7,46%
G4	5,88%

Bron: TNO

figuur 37 Het aandeel woningen dat ongeschikt is voor bewoning met mobiliteitsproblemen in Zuid



Bron: In.Fact.Research, [Geschiktheid woningvoorraad](#)

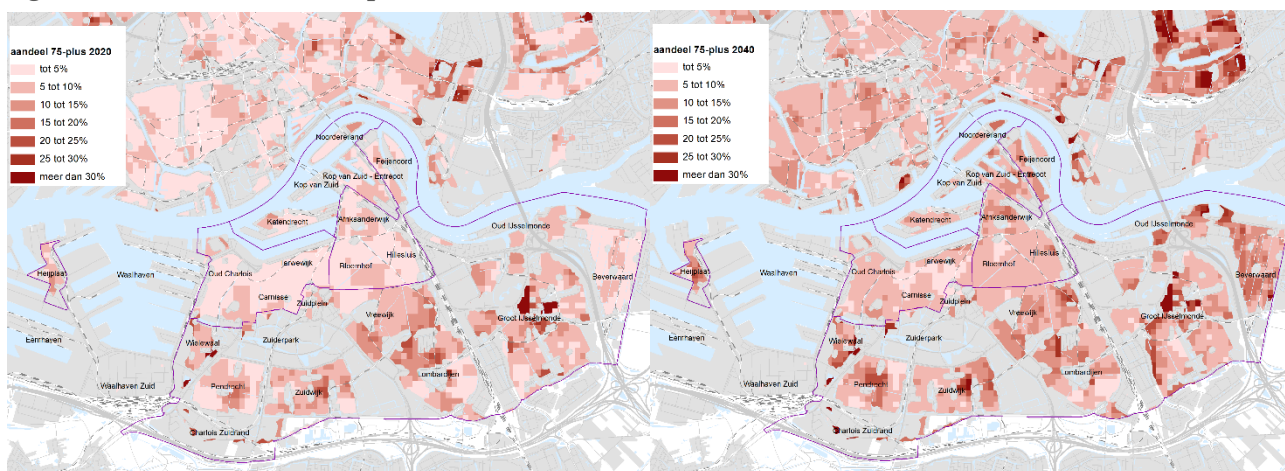
Geschiktheid voor bewoning met mobiliteitsproblemen

Zuid kent – net als Rotterdam en de andere grote steden – een relatief jonge bevolking. Dat is een van de redenen waardoor de geschiktheid van de woningen voor bewoning met mobiliteitsproblemen in het NPRZ relatief weinig aandacht heeft gekregen. In de toekomst zal dat mogelijk veranderen, want hoewel langzamer dan in de rest van het land, zal ook in Zuid vergrijzing optreden.

In figuur 37 staat het aandeel woningen dat ongeschikt is voor bewoning met mobiliteitsproblemen weergegeven. Met name in de focuswijken ligt dit aandeel hoog, maar ook in andere delen van Zuid zijn er concentraties van ongeschikte woningen. In figuur 38 is te zien dat dit op dit moment nauwelijks tot problemen leidt, want in deze gebieden wonen nauwelijks 75-plussers. Deze wonen in Zuid vrij geconcentreerd in een beperkt aantal buurten, waar de woningen geschikt of in ieder geval aanpasbaar zijn.

De toekomstige vergrijzing is in figuur 38 ook te zien. Deze vindt deels ook plaats in gebieden met minder geschikte woningen. Dat maakt dat er in de toekomst knellende situaties kunnen ontstaan, waarbij ouderen met mobiliteitsproblemen wonen in ongeschikte woningen. Dat vormt een aandachtspunt voor beleid.

figuur 38 Het aandeel 75-plussers in Zuid in 2020 en 2040



Bron: In.Fact.Research, [micro-prognosemodel](#)

3.2 Gevarieerd woningaanbod

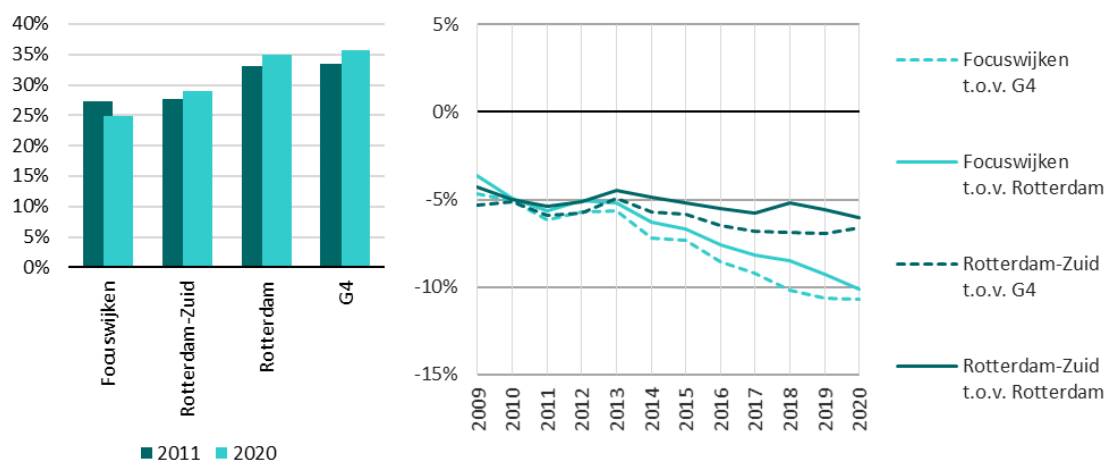
Diversiteit

Een van de outcome-indicatoren om de diversiteit van de voorraad te meten is het aandeel koopwoningen. In 2011 lag dit aandeel op 27,5%, zo'n 5% onder het gemiddelde van de G4 en Rotterdam als geheel (zie ook figuur 39). Sinds 2011 is dat aandeel in Zuid met 2% toegenomen tot 29,5%. Er zijn dus koopwoningen bijgekomen, maar tegelijker-

tijd geldt dat het verschil met het Rotterdams gemiddelde en de G4 niet kleiner is geworden. In tegendeel, het verschil is groter geworden omdat in zowel de G4 als Rotterdam als geheel het aandeel koopwoningen sneller toenam dan in Zuid.

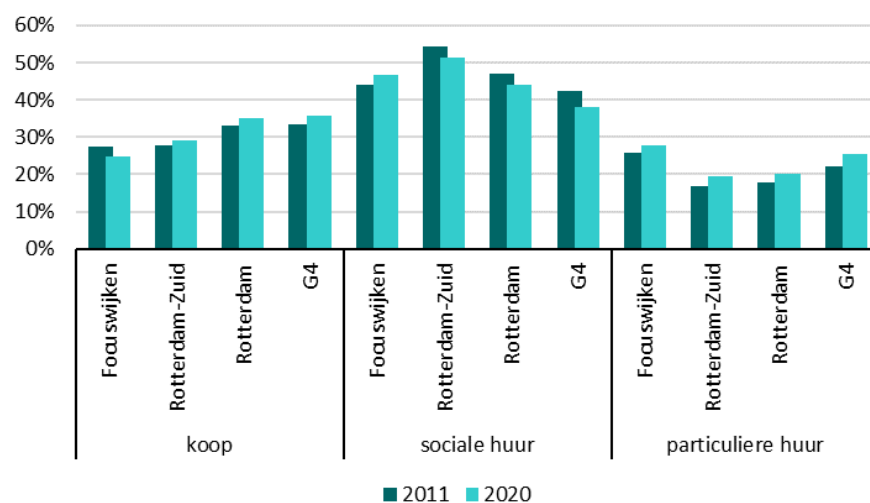
Het gemiddelde in Zuid wordt gedrukt doordat in de focuswijken het aandeel koopwoningen is afgenomen (zie ook figuur 39 en figuur 40). Dit doordat enerzijds de toch al relatief omvangrijke particuliere huursector is gegroeid en anderzijds doordat er sociale huurwoningen zijn bijgekomen. Deze laatste ontwikkeling wijkt af van de trend in de rest van Zuid, Rotterdam en de G4 waar het aandeel corporatiewoningen juist is afgenomen.

figuur 39 Het aandeel koopwoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020



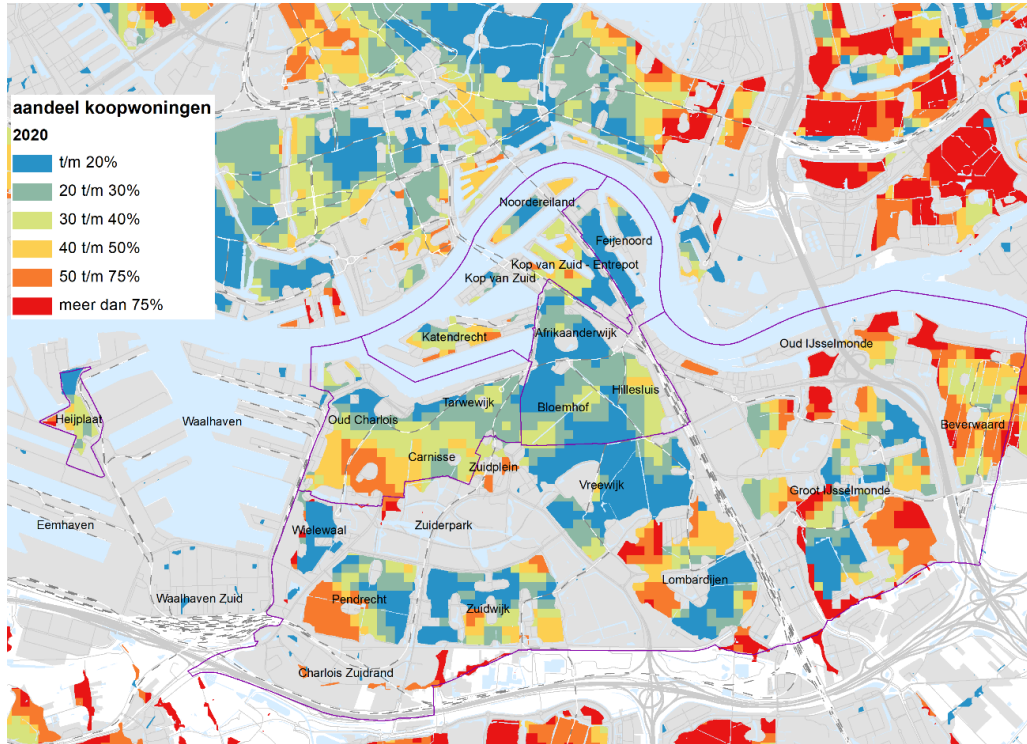
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 40 Het aandeel koopwoningen, sociale huurwoningen en particuliere huurwoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2020



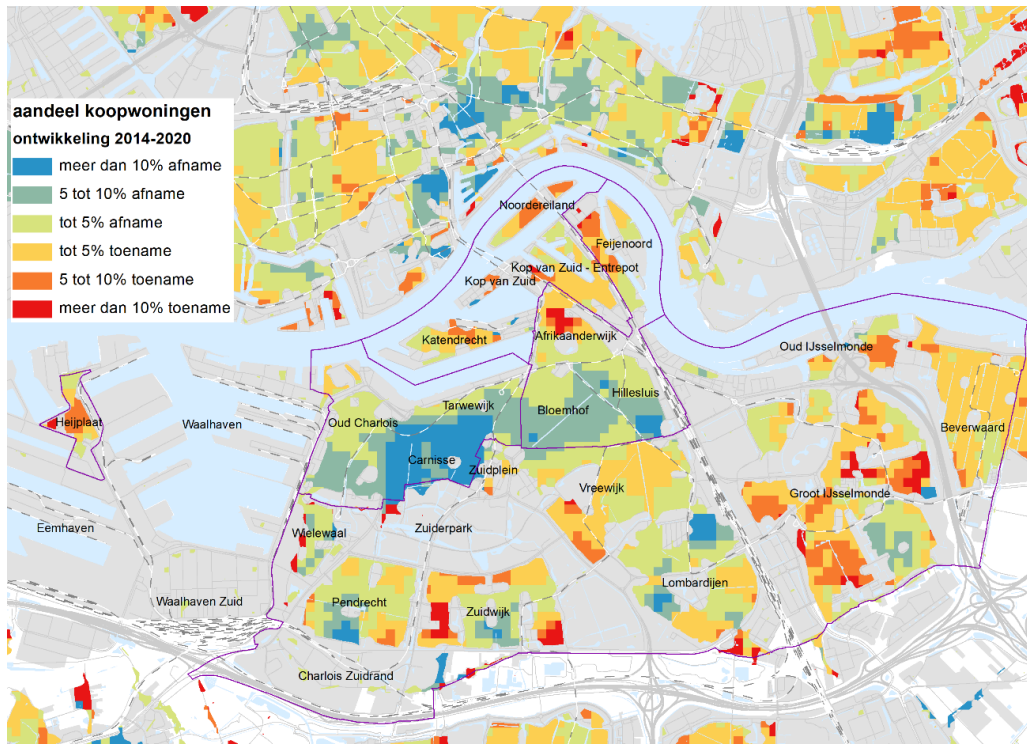
Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

figuur 41 Het aandeel koopwoningen in Zuid in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 42 De ontwikkeling van het aandeel koopwoningen in Zuid in de periode 2014-2020



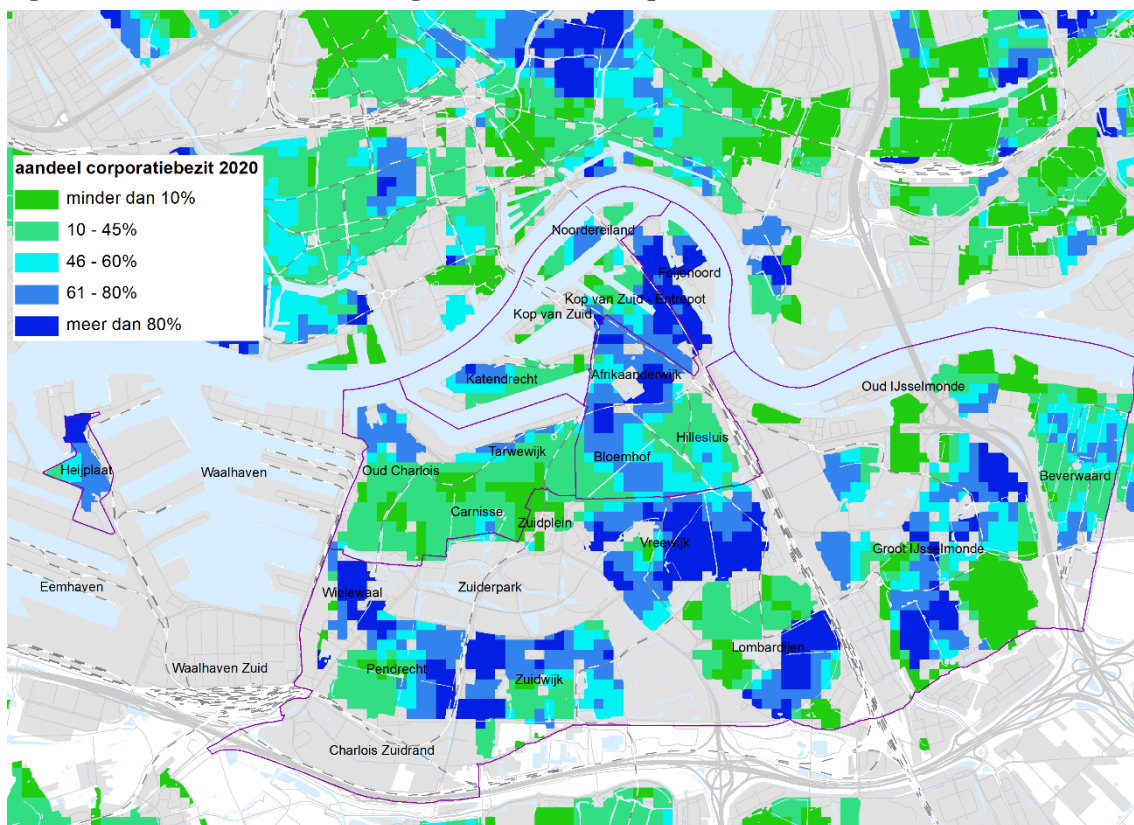
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Corporatiewoningen

In het veerkrachtonderzoek is aangetoond dat er in veel corporatiebuurten (waar corporaties meer dan 80% van de woningen in hun bezit hebben) een toenemende concentratie van kwetsbare inwoners zichtbaar is. Daarnaast geldt dat deze concentratie niet zelden samengaat met een toename van de overlast en onveiligheid. In figuur 43 is te zien dat er in Zuid veel gebieden zijn waar corporaties meer dan 80% van de woningen in het bezit hebben. Dit geldt vanzelfsprekend voor grote delen van de ‘focuswijken-sociaal’, maar ook om grote delen van de tuinsteden.

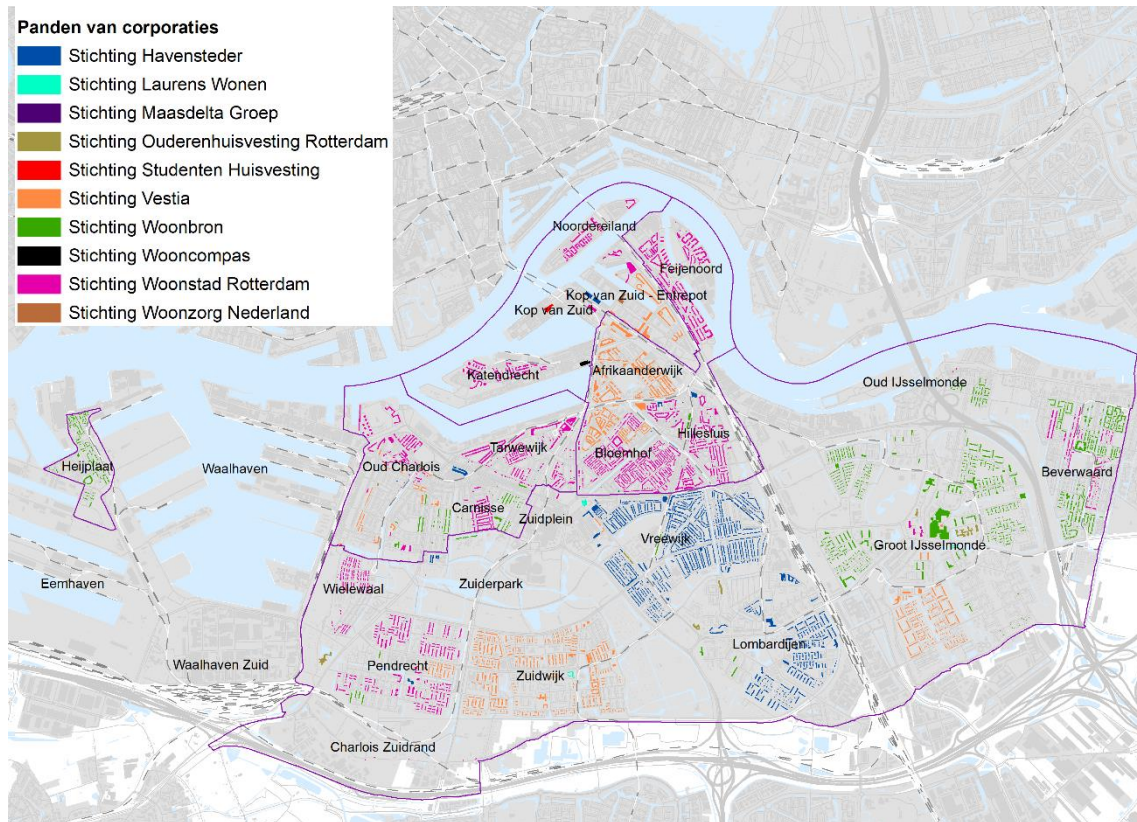
In veel van deze gebieden is sprake van specifieke problemen zoals de concentratie van kwetsbare inwoners (zie hoofdstuk 2) en/of problemen qua leefbaarheid (zie ook hoofdstuk 4). Er zijn in Zuid veel corporaties actief. In figuur 44 is te zien dat het bezit per corporatie vrij geconcentreerd is in bepaalde wijken en buurten. Dat vereenvoudigt de aanpak enigszins, in Zuidwijk is Vestia vooral aan zet, in Lombardije Havensteder, in Feijenoord Woonbron etc.

figuur 43 Het aandeel woningen in bezit van corporaties in Zuid in 2020



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

figuur 44 De panden in het bezit van de verschillende corporaties in Zuid



Bron: Eigendomsregistratie van het Kadaster, bewerking Republiq en In.Fact.Research

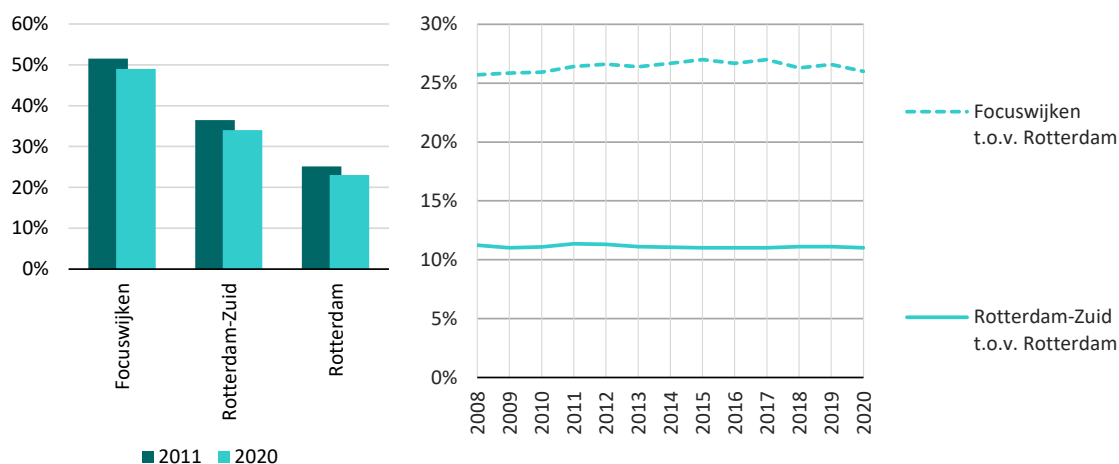
Kwetsbare meergezinswoningen

Over de samenstelling van de woningvoorraad zijn bij NPRZ geen concrete doelstellingen benoemd, anders dan dat er meer waarde moest worden gecreëerd (de gemiddelde WOZ-waarde omhoog), het aandeel koopwoningen moest toenemen en dat ten slotte ook het aantal kwetsbare meergezinswoningen moest afnemen. Hierbij zijn kwetsbare meergezinswoningen gedefinieerd als ‘meergezinswoningen, gestapeld zonder lift, kleiner dan 75m² en een WOZ-waarde tot € 130.000 in 2007’. In de voortgangsrapportages is aangegeven dat het aandeel kwetsbare meergezinswoningen zowel in Zuid als geheel als in de focuswijken is afgenomen met zo’n 2,5% over de periode 2011-2020 (zie ook figuur 45). In Rotterdam als geheel was de afname ongeveer gelijk (2,1%), waardoor de verschillen tussen Zuid en de rest van de stad op dit vlak gelijk zijn gebleven.

De kwetsbare meergezinswoningen zijn in 2007 gemarkeerd in de BAG. Zolang het betreffende vbo-nummer in de BAG blijft bestaan, dan blijft er sprake van een kwetsbare meergezinswoning. Als een nummer uit de BAG verdwijnt, als gevolg van bijvoorbeeld sloop of grondige herstructurering, dan is er sprake van een afname van het aantal kwetsbare meergezinswoningen. Het aantal kan dus alleen afnemen, er kunnen geen kwetsbare meergezinswoningen bijkomen. Een kwetsbare meergezinswoning die flink is opgeknapt in de afgelopen jaren blijft een kwetsbare meergezinswoning, tenzij er een

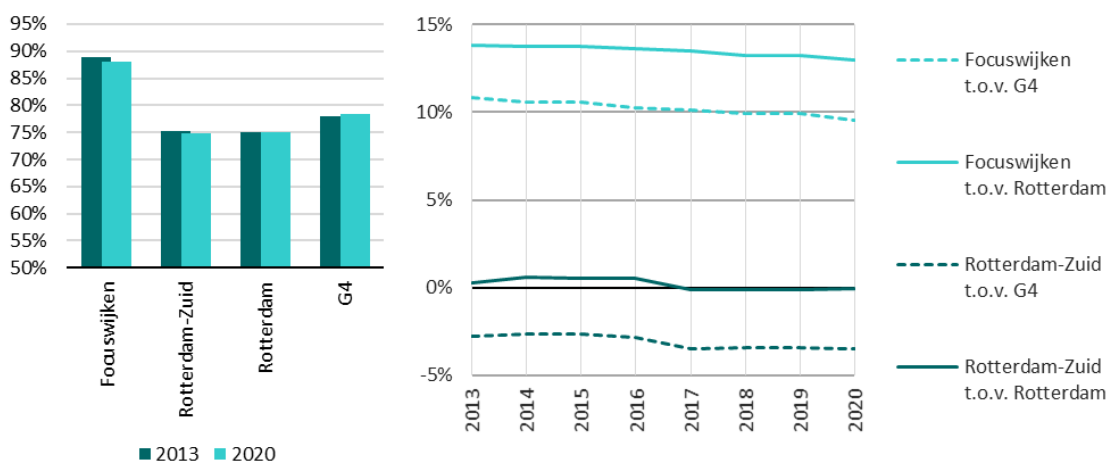
lift wordt geplaatst en/of de oppervlakte wordt vergroot. Een nieuwe keuken en badkamer of spouwmuurisolatie maken de woning volgens de gehanteerde methodiek niet minder kwetsbaar. Dit alles maakt de indicator wat lastig te interpreteren. Ook omdat deze woningen, indien van een goede bouwtechnische en energetische kwaliteit, in de huidige tijdsgeslacht mogelijk niet als kwetsbaar zouden worden bestempeld.

figuur 45 Het aandeel kwetsbare meergezinswoningen in de focuswijken, Zuid, en Rotterdam in 2011 en 2020 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam over de periode 2009-2020



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

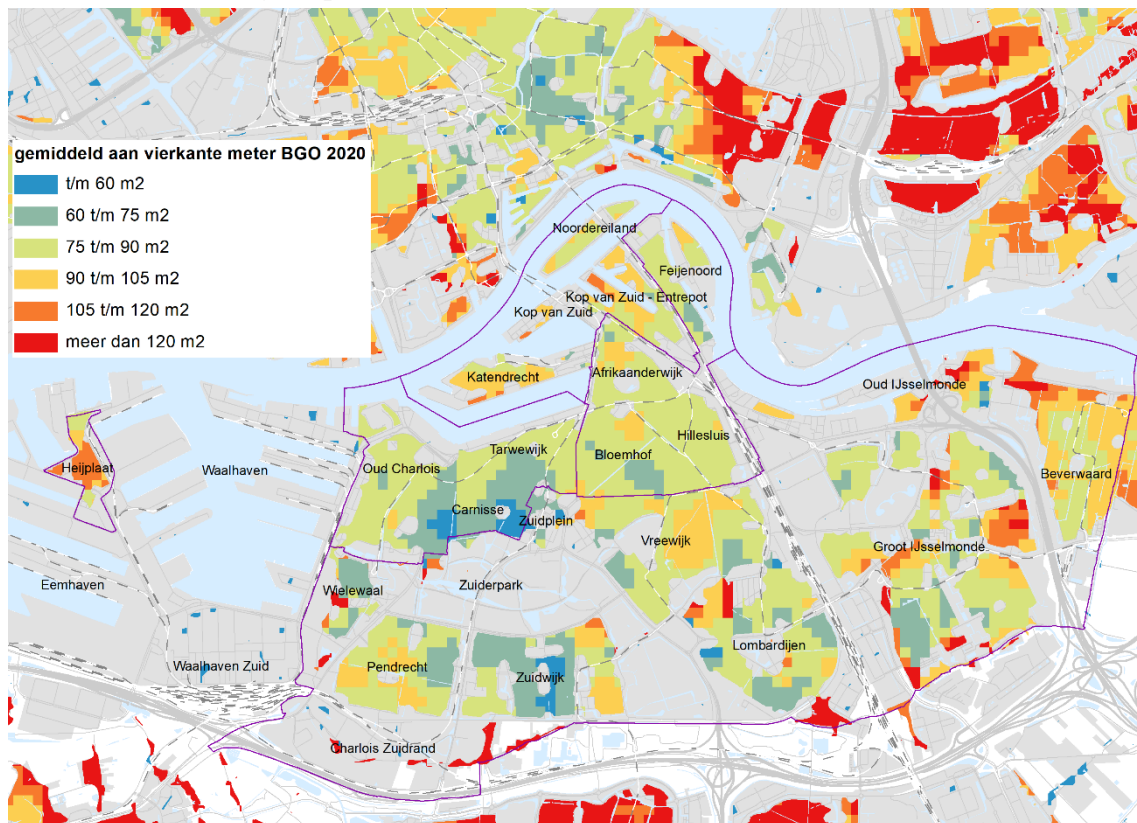
figuur 46 Het aandeel meergezinswoningen in de focuswijken, Zuid, Rotterdam en de G4 in 2011 en 2019 (links) en de ontwikkeling van het verschil in dit aandeel tussen Zuid en Rotterdam en de G4 over de periode 2009-2020



Bron: CBS-wijk en buurtcijfers

Het totaal aandeel meergezinswoningen (appartementen) ligt in Zuid rond het Rotterdams gemiddelde (zie ook figuur 46). Ongeveer drie kwart van de woningen is een appartement. Dit gemiddelde ligt onder het gemiddelde in de G4 dat zo'n 3 a 4 procent hoger ligt. Er is overigens geen doelstelling benoemd om ook op dit vlak meer naar het gemiddelde van de G4 te groeien. Vanuit het oogpunt van een gedifferentieerde woningvoorraad, kan ook een omgekeerde beweging worden aangehangen. Voor de focuswijken geldt dat bijna 9 op de 10 woningen een appartement is. Deze wijken kennen dus een zeer eenzijdige samenstelling. Sinds de start van het NPRZ is dit aandeel met enkele procentpunten afgenomen, maar de appartementen blijven in deze gebieden domineren.

figuur 47 Het gemiddeld aan vierkante meter BGO (gebruiksoppervlak) van de woningen op Zuid



Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Woninggrootte

In de definitie van 'kwetsbare meergezinswoningen' zit een oppervlaktegrens van 74 vierkante meter inbegrepen. De kleine woningen zijn vooral terug te vinden in Carnisse en Zuidwijk. In beide wijken zijn ook flink wat woningen met minder dan 60 vierkante meter BGO. In dergelijke woningen kunnen gezinnen uiteraard niet terecht, maar voor bepaalde groepen alleenstaanden (zoals studenten) kunnen deze woningen qua oppervlakte prima voldoen (mits aan andere eisen zoals isolatie, goed onderhoud etc. wordt voldaan). Een groot deel van de vraag naar sociale huurwoningen is immers afkomstig

van alleenstaanden, met een beperkte beurs. In IJsselmonde en met name Beverwaard zijn de woningen gemiddeld genomen het grootst. Het is dan ook weinig verwonderlijk, dat met name hier veel gezinnen wonen (zie ook figuur 59).

4 Woonomgeving en infrastructuur

De thema's 'woonomgeving' en 'infrastructuur' maken een centraal onderdeel uit van de doelstellingen van NPRZ. In de uitvoeringsprogramma's wordt echter maar beperkt aandacht besteed, de focus in de eerste tien jaar heeft vooral op de woningen gelegen. In de voortgangsrapportages van NPRZ wordt er dan ook nauwelijks aandacht aan besteed. In deze midterm kijken we naar de doelrealisatie in de volle breedte en nemen we de thema's derhalve wel integraal mee.

Wat een woonomgeving prettig maakt / een buurt leefbaar, wordt door veel verschillende elementen bepaald en kan van persoon tot persoon verschillen. Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over de buurt als geheel ligt in Zuid zo'n 10 tot 15% onder het stedelijk gemiddelde van 75%. Dit aandeel is in Rotterdam als geheel licht afgenomen in de periode 2014-2022, in Zuid was deze afname net iets groter.

Ook de – meer objectieve – score van de Leefbaarometer laat in grote delen van Zuid een achteruitgang zien. Met name in de wijken Zuidwijk, Carnisse, Bloemhof en Feyenoord was de ontwikkeling over de periode 2012-2020 negatief. Over de periode 2018-2020 was de ontwikkeling in grote delen van Zuid positief. De oorzaak van deze trend is niet 100% zeker vast te stellen, naast beleid kan ook de context een belangrijke rol spelen (sterke economie, krappe arbeidsmarkt, verstopte woningmarkt etc.). Het is dan ook te vroeg om te spreken over een trendbreuk.

Overlast en (on)veiligheid zijn belangrijke componenten van de leefbaarheid, zeker ook in Zuid. In de focuswijken en delen van Pendrecht en Zuidwerk is het naar Rotterdamse begrippen erg slecht gesteld met de overlast en (on)veiligheid. In de periode 2014-2020 is de situatie in grote delen van Zuid verder verslechterd. Uitzondering zijn er gelukkig ook: in Pendrecht en delen van IJsselmonde is de situatie juist sterk verbeterd.

De tevredenheid van de inwoners over de voorzieningen op Zuid is de afgelopen jaren toegenomen. In Rotterdam als geheel was de toename sterker en het verschil in tevredenheid is toegenomen. Welke voorzieningen van belang zijn verschilt van persoon tot persoon en van wijk tot wijk. Ook het huidige aanbod verschilt sterk. In sommige delen van Zuid is men daardoor erg tevreden over het groen (rondom het Zuiderpark) in andere delen (zoals deelgebied Feyenoord) juist niet. In sommige delen zijn er volgens de inwoners voldoende speelplaatsen, in andere niet. Het beeld is hier dus erg gebiedsafhankelijk.

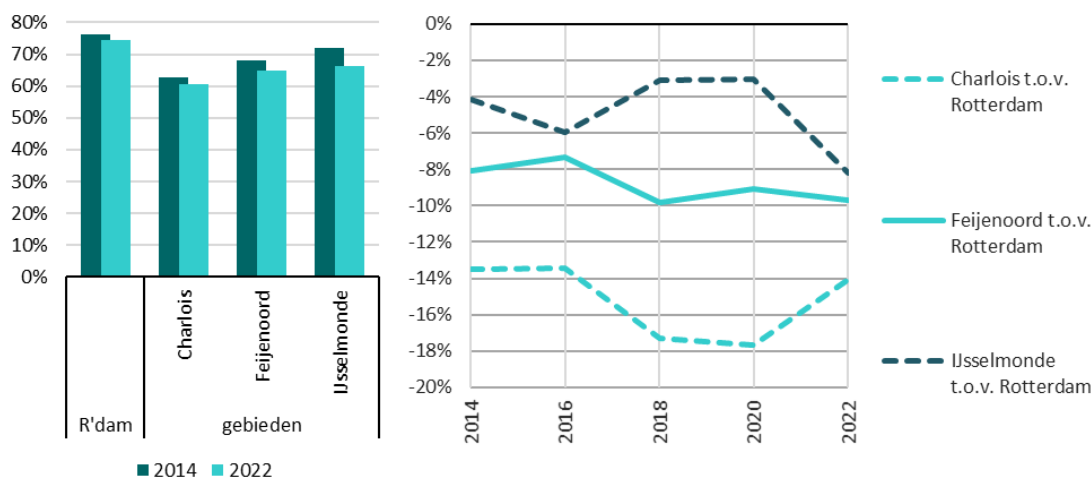
Ook de bereikbaarheid verschilt sterk over de verschillende gebieden in Zuid. In IJsselmonde is de bereikbaarheid per OV relatief laag, maar dat wordt enigszins gecompenseerd door een goede bereikbaarheid per auto. In deelgebied Feyenoord is de bereikbaarheid per OV goed te noemen, maar per auto kun je er moeilijker komen. In deelgebied Charlois laat de bereikbaarheid zowel per OV als per auto te wensen over. Het belang van een goede bereikbaarheid mag niet worden onderschat. Als men een gemiddelde reistijd met een kwartier weet te verkorten van 75 naar 60 minuten, verdubbelt (uitgaande van een acceptabele reistijd van 60 minuten) het aantal banen dat binnen het bereik van Zuid ligt. Kortom: de toegankelijkheid van werk hangt direct samen met een goede bereikbaarheid/ infrastructuur.

4.1 Woonomgeving

Gezond en veilig opgroeien

Het creëren van een prettige, schone en veilige leefomgeving is essentieel om de doelstellingen van het NPRZ te verwezenlijken. Toch heeft de woonomgeving in de uitvoeringsprogramma's van het NPRZ weinig aandacht gekregen. De gemeente heeft wel veel projecten gestart, maar op output-/outcome-niveau zijn er nog weinig aansprekende resultaten te benoemen. In figuur 48 is te zien dat het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de buurt waarin men woont in Zuid is afgenomen. Dit is ten dele een stedelijke trend, maar bezien over de periode 2014-2022 was de trend in Zuid nog wat negatiever.

figuur 48 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

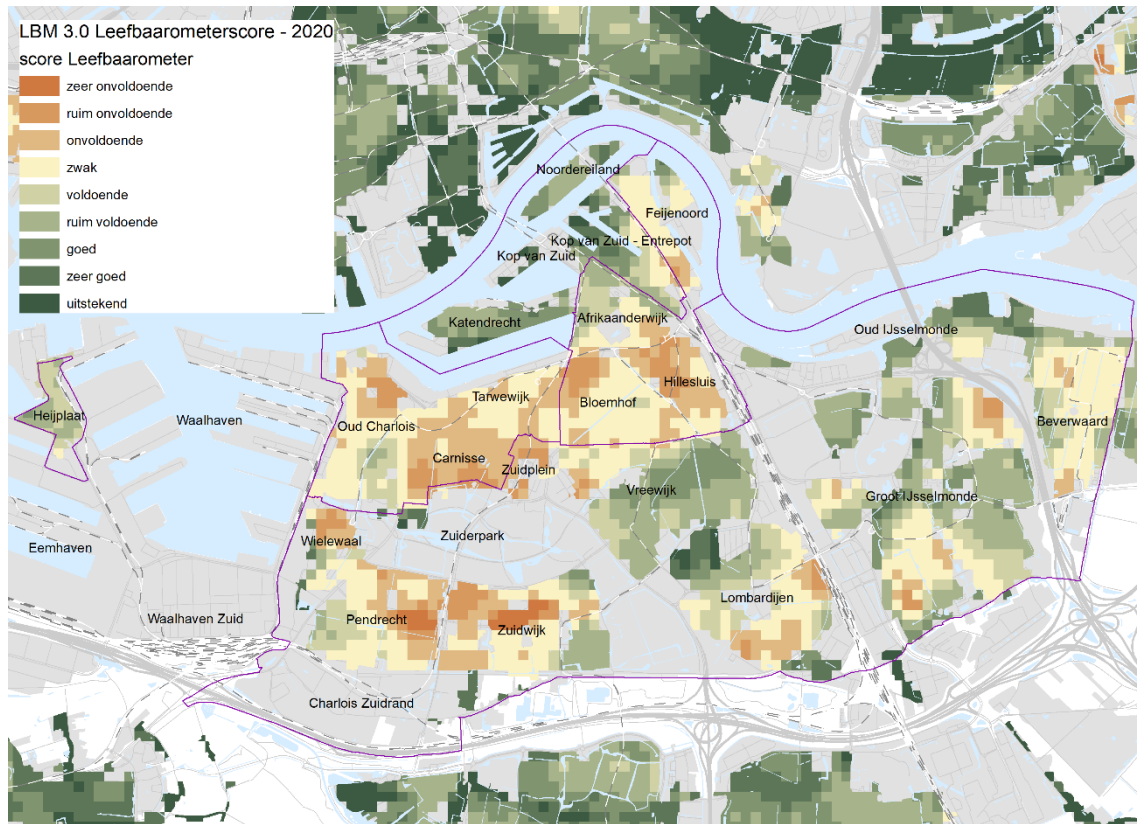


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Ook als gekeken wordt naar een meer objectieve meting van de Leefbaarometer 3.0 blijkt dat de leefbaarheid in Zuid achteruit is gegaan. De 3.0-versie van de Leefbaarometer wijkt modelmatig af van eerdere versies, vooral omdat alle bewonerskenmerken uit de algoritmen zijn gehaald.¹²

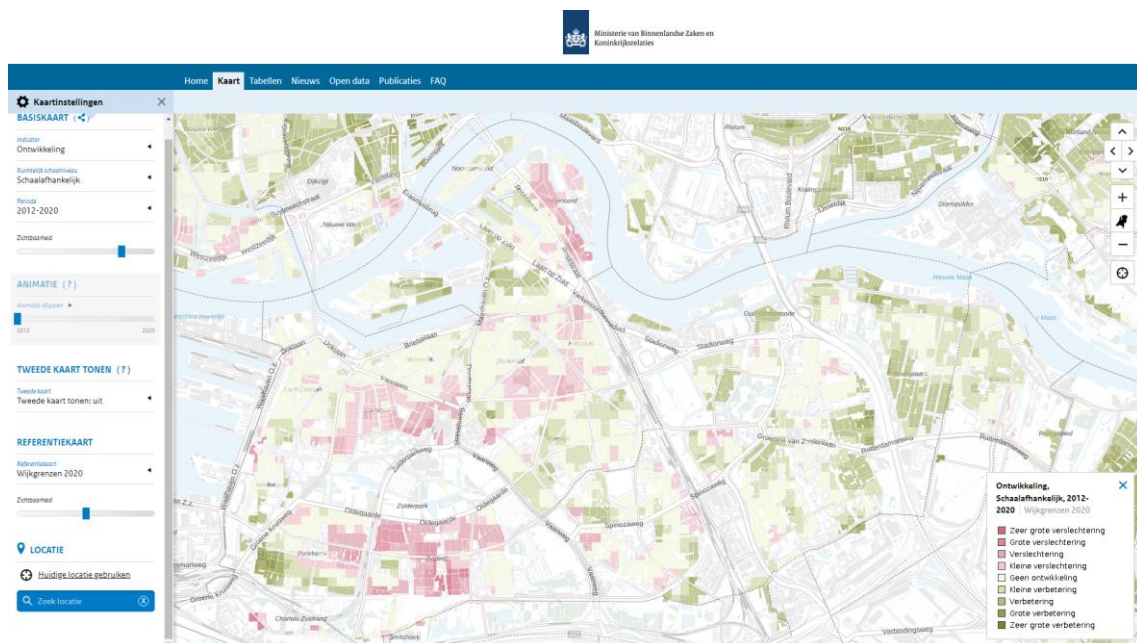
¹² In het verleden werden wel bewonerskenmerken gebruikt bij het voorspellen van de leefbaarheid. Dat leidde ertoe dat het instrument door sommigen werd gelabeld als discriminerend. Hoewel het in de praktijk nog steeds zo is dat bijvoorbeeld mensen met een niet-westerse achtergrond vaak wonen in gebieden met een slechte leefbaarheid, geldt dat dit gegeven nu niet meer wordt gebruikt in de voorspelmodellen.

figuur 49 De eindscores van de Leefbaarometer 3.0 voor Rotterdam Zuid



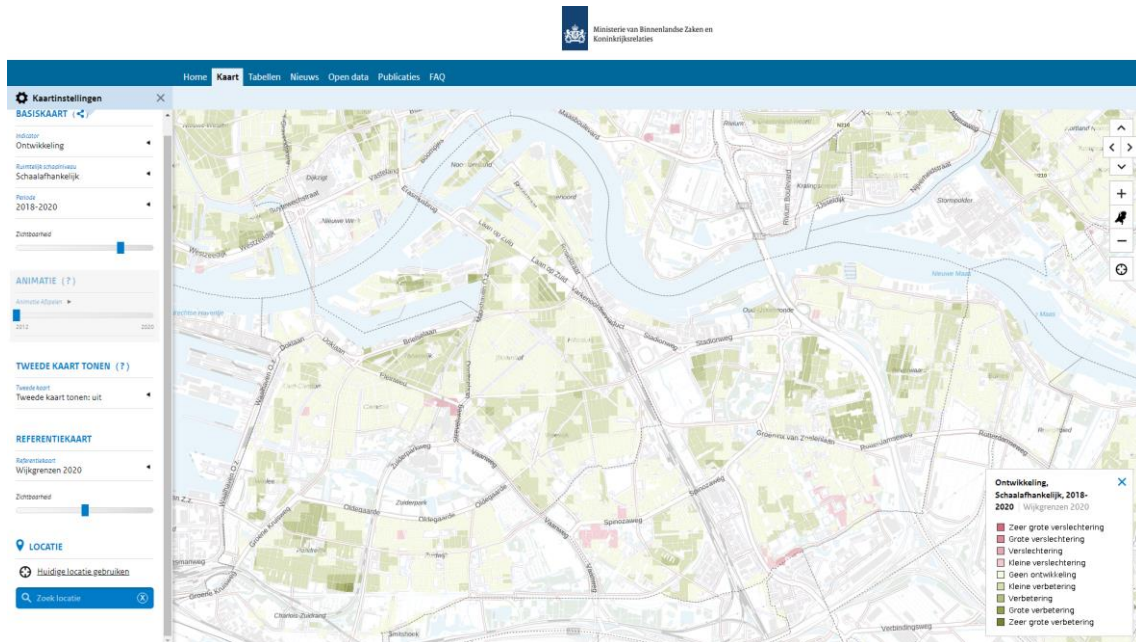
Bron: Leefbaarometer 3.0

figuur 50 De ontwikkeling van de leefbaarheid over de periode 2012-2020 volgens de Leefbaarometer 3.0



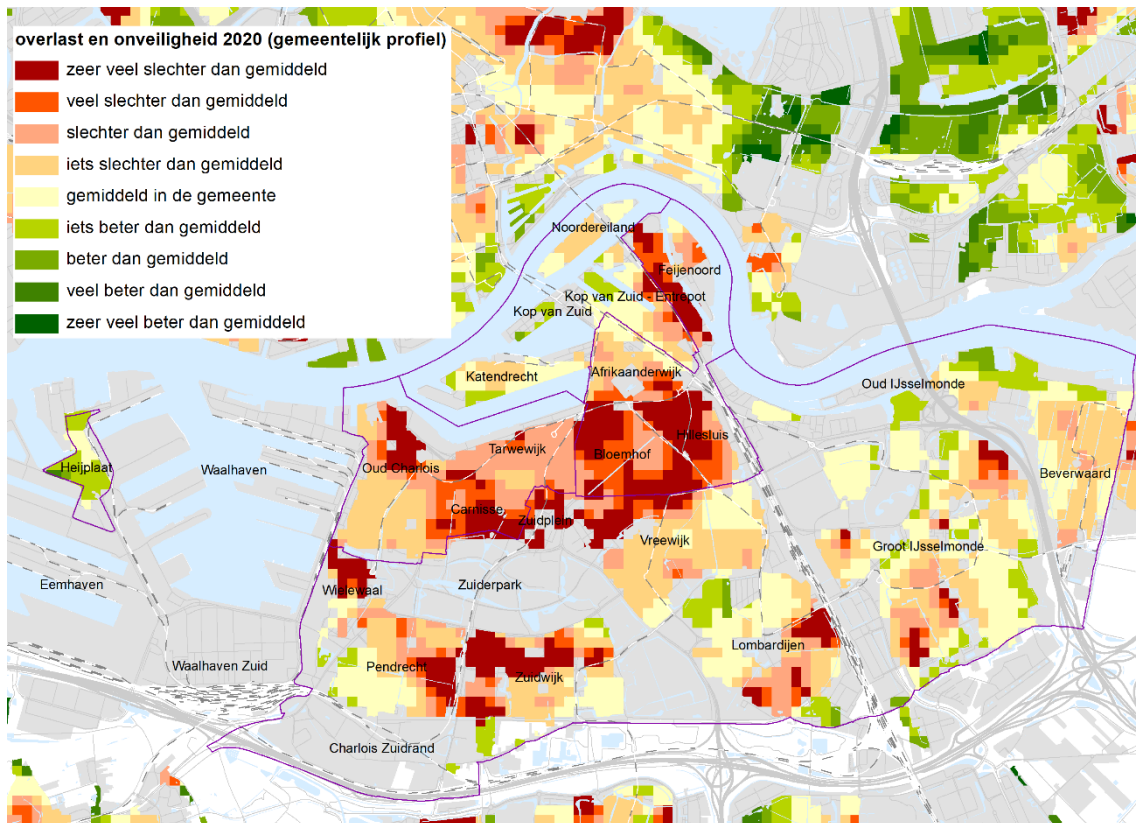
Bron: Leefbaarometer 3.0

figuur 51 De ontwikkeling van de leefbaarheid over de periode 2018-2020 volgens de Leefbaarometer 3.0



Bron: Leefbaarometer 3.0

figuur 52 De dimensiescore 'overlast en onveiligheid' uit de Leefbaarometer 3.0, afgezet tegen het Rotterdams gemiddelde

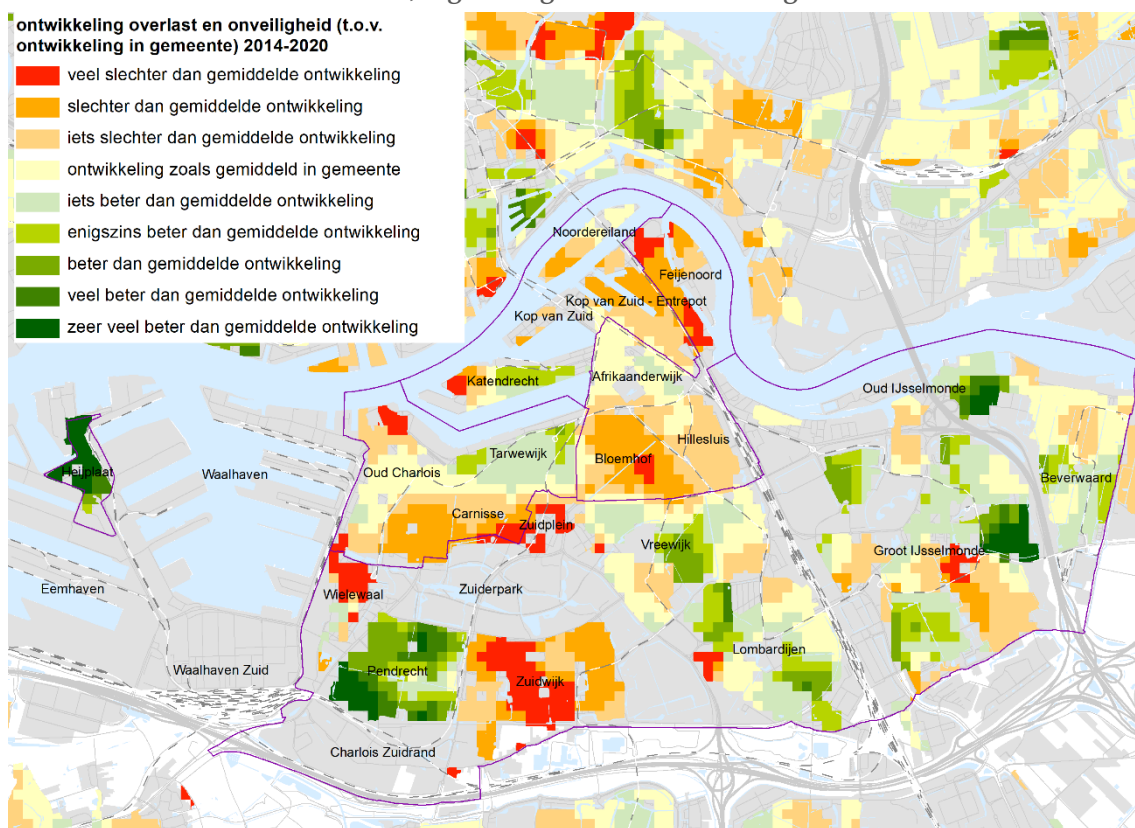


Bron: Leefbaarometer 3.0, bewerking In.Fact.Research

De ontwikkeling van de leefbaarheid op Zuid wordt inzichtelijk gemaakt in figuur 50, waarin de ontwikkeling van de leefbaarheidsscores over de periode 2012-2020 is getoond. Met name in Feijenoord, Bloemhof, Carnisse, Zuidwijk, Wielewaal en delen van Pendrecht en Groot-IJsselmonde was de ontwikkeling negatief.

De slechte leefbaarheid in Zuid was een van de redenen om het NPRZ te starten, de noodzaak is sindsdien toegenomen (zie ook figuur 49, waarin de scores anno 2020 staan getoond). Wel geldt dat er in de periode 2018-2020 een zekere kentering zichtbaar was (figuur 51). Over deze periode was de ontwikkeling van de leefbaarheid in de breedte positief (enkele delen van Lombardije, Groot-IJsselmonde en Zuidplein uitgezonderd).

figuur 53 De ontwikkelingen op de dimensiescore ‘overlast en onveiligheid’ uit de Leefbaarometer 3.0, afgezet tegen het Rotterdams gemiddelde



Bron: Leefbaarometer 3.0, bewerking In.Fact.Research

Binnen NPRZ zijn vooral doelstellingen benoemd onder de noemer ‘gezond en veilig opgroeien’. Deze component van leefbaarheid in de Leefbaarometer is deels inzichtelijk gemaakt aan de hand van de dimensiescore ‘overlast en veiligheid’. De scores in Zuid op deze dimensie staan weergegeven in figuur 52. Daarbij is niet de landelijke norm, maar het Rotterdams gemiddelde als ijkpunt genomen. In grote delen van Zuid is de situatie rondom overlast en onveiligheid problematisch. Met name de focuswijken en delen van de tuinsteden scoren op dit punt erg slecht.

Bezien over de periode 2014-2020 is de ontwikkeling in een aantal gebieden negatief geweest (figuur 53). Het gaat dan om Feijenoord, Bloemhof, Zuidplein, Wielewaal en met name Zuidwijk. Er zijn ook gebieden waar deze dimensiescore juist bovengemiddeld is verbeterd. Het gaat dan met name om Pendrecht en delen van Oud- en Groot-IJsselmonde, Vreewijk en Lombardijen.

CROW-beeldmeetlatten

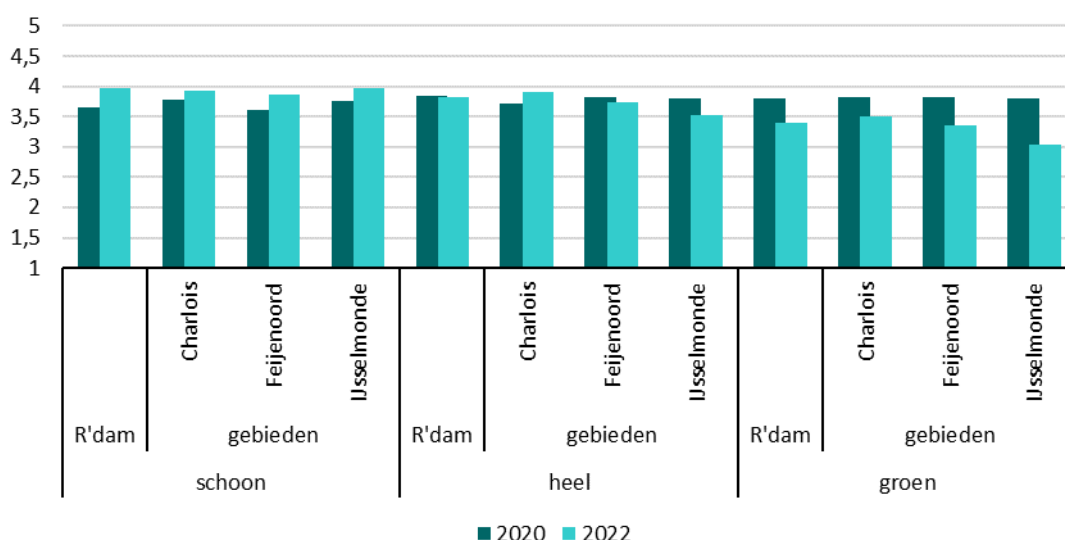
De gemeente brengt sinds 2019 via CROW-beeldmeetlatten de staat van de openbare ruimte in beeld. Bij deze methode geven inspecteurs op basis van referentiefoto's aan hoe schoon of heel de openbare ruimte is. De uitkomsten van deze meetlatten bieden houvast bij (het beleid rondom) het beheer van de openbare ruimte. Voor 2019 werd gewerkt met de gemeentelijke score Productnormering.

In de wijkprofielen zijn drie afzonderlijke scores opgenomen:

- **Schoon.** Daaronder vallen zwerfafval, prullenbakken, containers, onkruid, beklad- ding en uitwerpselen.
- **Heel.** Daaronder valt de kwaliteit van het wegdek.
- **Groen.** Daaronder valt de kwaliteit van grasvelden, bomen en beplantingen.

De beeldmeetlatten werken met een 5-puntschaal van A+ (zeer goed) tot D (slecht). Om gemiddelden te kunnen berekenen zijn deze door OBI omgezet in een rekenkundige schaal van 5 tot 1. In deze schaal is een score van 3 een voldoende. In figuur 54 staan de gemiddelde scores in Rotterdam en de gebieden in Zuid weergegeven. In geen van de gebieden komen de gemiddeldes beneden de 3 (voldoende) uit.

figuur 54 Beeldmeetlatten schoon, heel en veilig

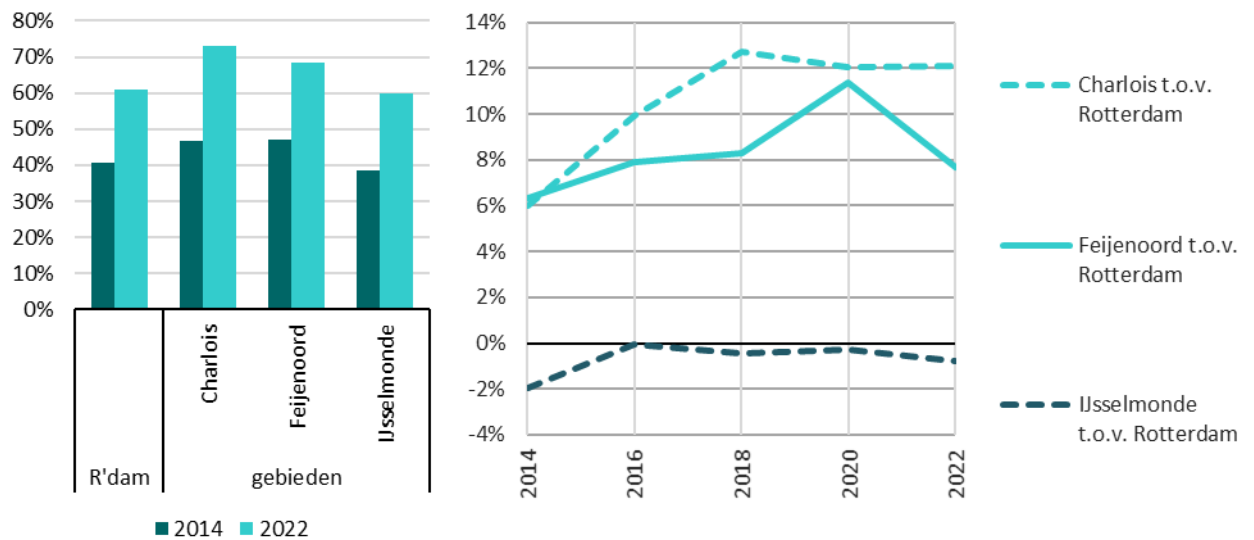


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Het inregelen van/ leren werken met een nieuwe methodiek kan tijd kosten. Daarom kunnen alleen voorzichtige/ globale conclusies worden getrokken ten aanzien van de ontwikkeling tussen de metingen in 2019 en 2021. Over het de breedte lijkt Rotterdam over de periode 2019-2021 schoner te zijn geworden. Dit geldt zowel voor Rotterdam als geheel als voor Zuid. De scores voor wat betreft de kwaliteit van het wegdek laten een ander beeld zien. In Charlois is de kwaliteit verbeterd, in de andere gebieden op Zuid verslechterd. Ook in Rotterdam is sprake van een kleine verslechtering. Voor wat betreft de kwaliteit van het groen lijkt er in de breedte sprake van een verslechtering. Met name in IJsselmonde is de kwaliteit achteruit gegaan, de gemiddelde kwaliteit haalt daar nog maar net een voldoende.

Terwijl de CROW-metingen laten zien dat het schoner wordt op straat, geven de inwoners aan juist vaker last te hebben van rommel op straat. In 2013 gaf 40% van de inwoners van Rotterdam dit aan, in 2021 lag dit aandeel boven de 60% (figuur 55). Ook in Zuid is de overlast volgens de bewoners op dit vlak toegenomen. Dit geldt voor alle deelgebieden. Het aandeel dat overlast ervaart ligt in IJsselmonde rond het Rotterdams gemiddelde. In Charlois ligt dit aandeel 12% boven het gemeentelijk gemiddelde, in Feijenoord 8%. Ten opzichte van 2014 zijn deze verschillen toe- in plaats van afgenomen.

figuur 55 Aandeel inwoners dat vaak overlast heeft van rommel op straat in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Veiligheidsbeleving

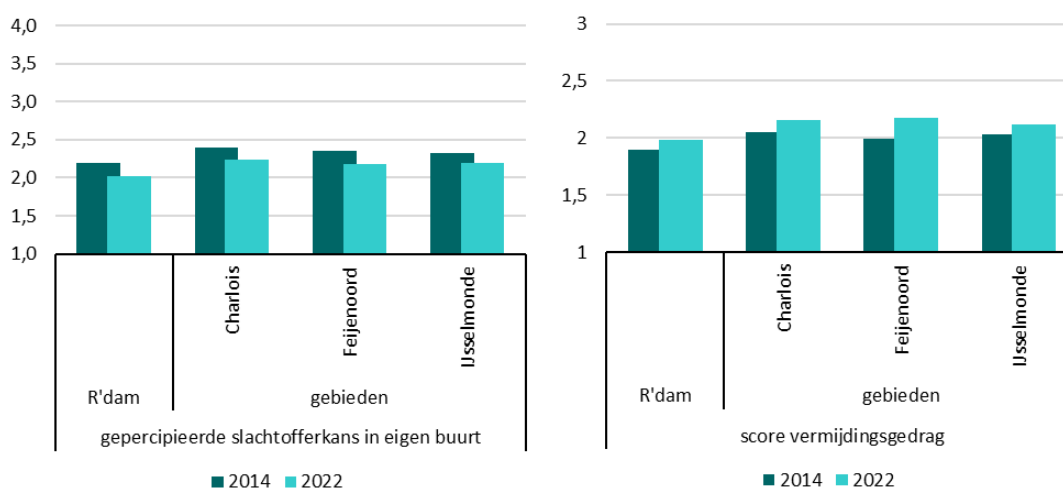
Aan de scores van de dimensie ‘overlast en veiligheid’ uit de Leefbaarometer liggen vooral objectieve indicatoren te grondslag (zoals de aangiften bij de politie). In de wijkprofielen zijn meer subjectieve indicatoren opgenomen, waaronder twee samengestelde scores op het punt van de ‘gepercipieerde slachtofferkans in de eigen buurt’ en de ‘score vermijdingsgedrag’ (figuur 56).

Bij de slachtofferkans gaat het om de mate waarin de respondenten (15 jaar en ouder) denken in het komende jaar slachtoffer te kunnen worden van een inbraak in de eigen woning, mishandeling, zakkenrollerij en/of straatroof. De schaalscore loopt van 1 tot 5, waarbij een hoge score negatief is. In Zuid ligt de slachtofferkans significant hoger dan in de rest van de stad. De slachtofferkans is de afgelopen periode in zowel Zuid als Rotterdam wel verbeterd.

Terwijl de slachtofferkans verbeterde, nam het vermijdingsgedrag juist toe. Deze score loopt van 1 tot 4 en is gebaseerd op de stellingen ‘hoe vaak komt het voor dat u ‘s avonds niet opendoet omdat u het onveilig vindt’ en ‘hoe vaak komt het voor dat u in uw eigen buurt omloopt of omrijdt om onveilige plekken te vermijden’. Dergelijk vermijdingsgedrag komt in Zuid vaker voor dan in rest van de stad. Het verschil met het stedelijk gemiddelde is in de gebieden Feijenoord en Charlois de afgelopen periode toegenomen.

De achtergronden van de op het oog tegenstrijdige ontwikkelingen op het vlak van de veiligheidsbeleving zijn moeilijk exact te achterhalen. Wel is duidelijk dat ook Zuid in een achterstandspositie verkeerd en dat deze achterstand vooralsnog niet wordt ingelopen.

figuur 56 De scores voor ‘gepercipieerde slachtofferkans in de eigen buurt’ en ‘vermijdingsgedrag’



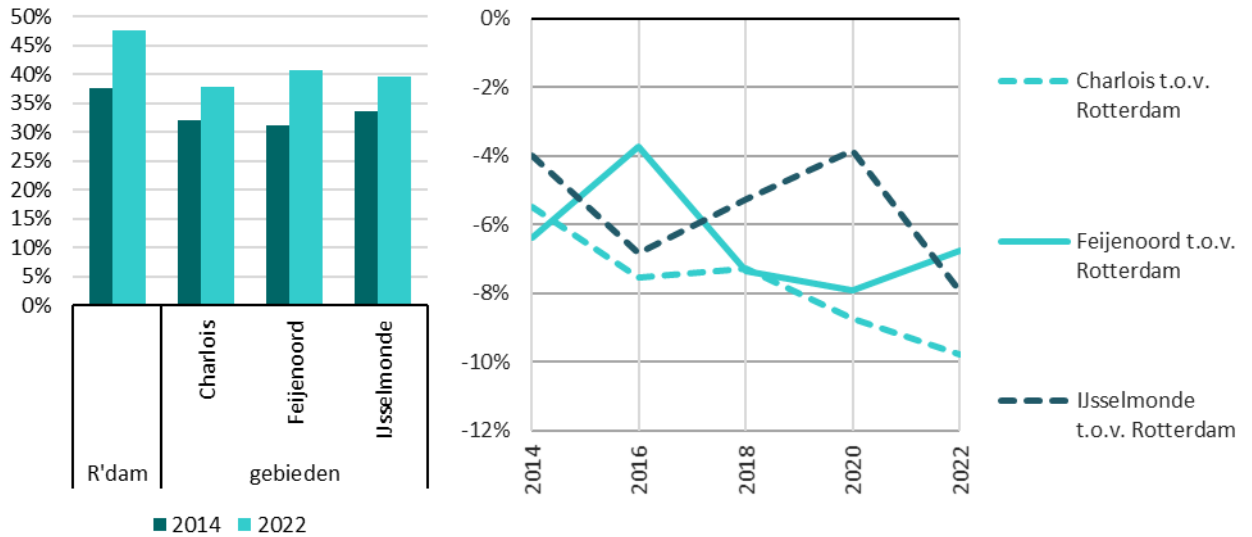
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Kleinschalige bedrijvigheid in de wijken

Kleinschalige bedrijvigheid is van belang voor werkgelegenheid, maar de arbeidsmarkt is vooral een regionale markt. De bereikbaarheid van banen is voor de kans op een baan veel belangrijker. Voor de woon- en leefomgeving zijn vooral voorzieningen van belang. Het belang van verschillende typen voorzieningen verschilt van groep tot groep en van individu tot individu. Zo heeft een 75-plusser weinig aan speelplaatsen in de omgeving, terwijl voor jongeren zorgposten weer minder relevant zijn dan voor ouderen.

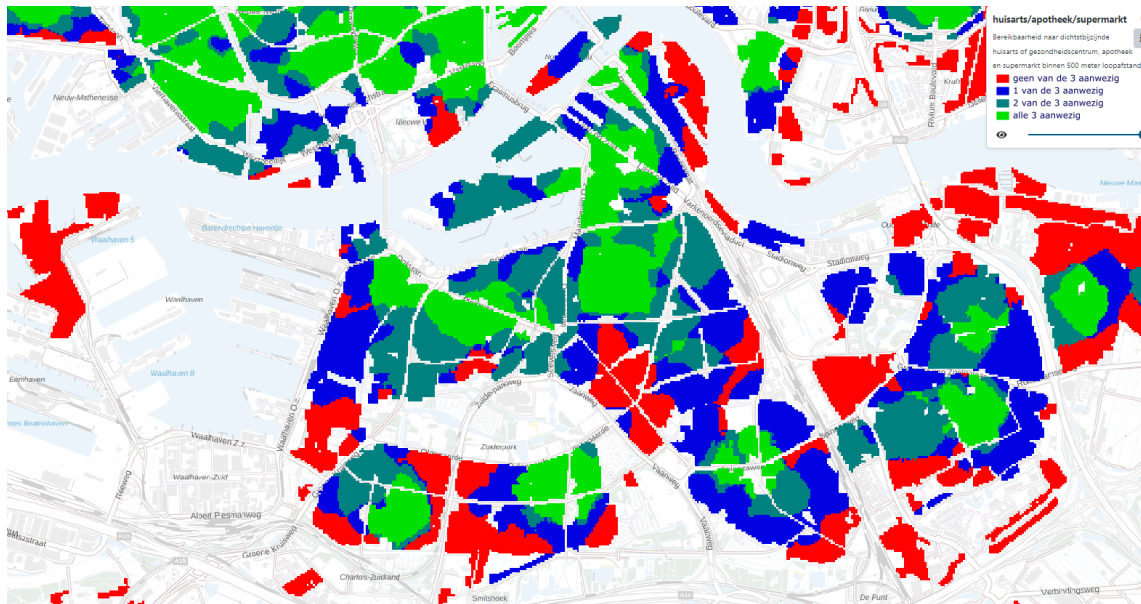
Dit in ogenschouw nemend is de algemene tevredenheid over de voorzieningen in de buurt (waarbij iedereen voor zichzelf mag invullen om welke voorzieningen het gaat) wellicht de meest zeggende indicator. Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is met de voorzieningen in de buurt is de afgelopen jaren toegenomen (figuur 57). In 2014 lag dit aandeel in Zuid nog (ver) beneden de 35%, in 2022 lag dit aandeel tegen de 40%. Deze percentages blijven nog altijd ver achter bij het stedelijk gemiddelde, dat is gestegen van 37% in 2014 naar 47% in 2022. Terwijl de inwoners in Zuid meer tevreden zijn over de voorzieningen, neemt het verschil met de rest van Rotterdam toe.

figuur 57 Het aandeel inwoners dat (zeer) tevreden is over de voorzieningen in de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



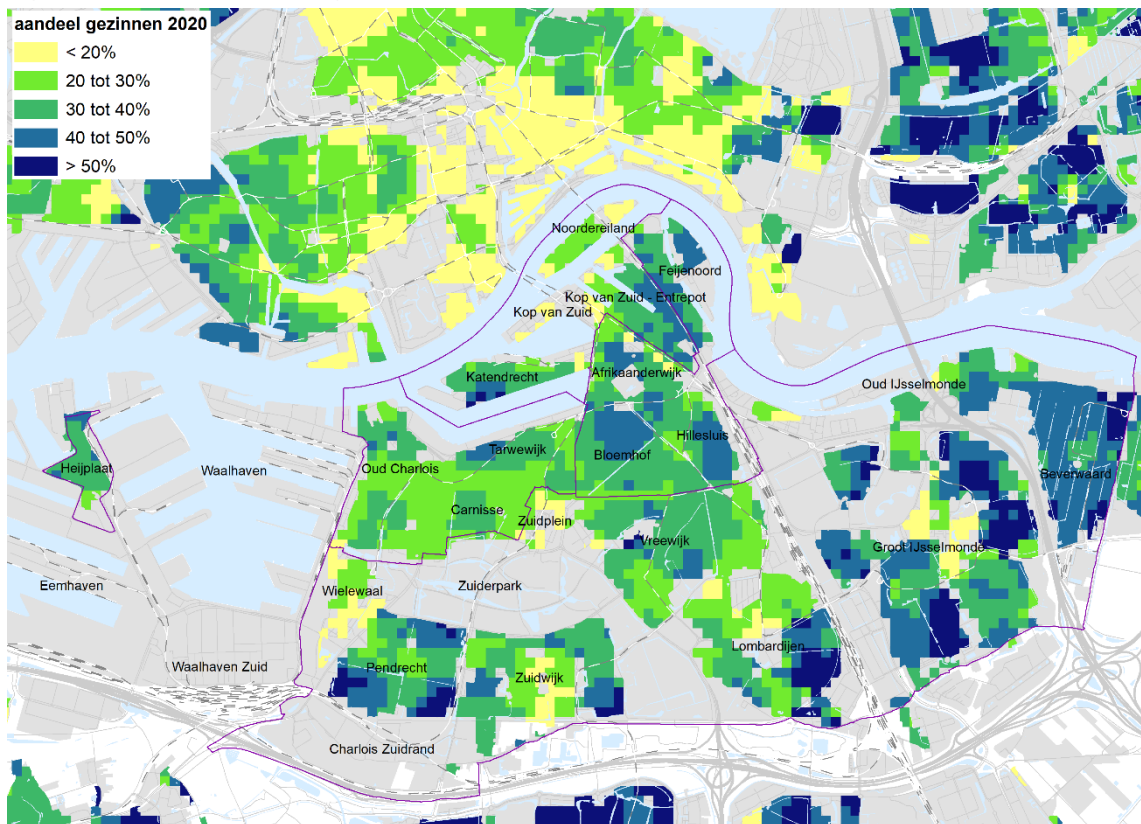
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 58 De aanwezigheid van de trippel A voorzieningen (huisarts, supermarkt en apotheek) binnen een loopafstand van 500 meter



Bron: In.Fact.Research & Object Vision

figuur 59 Het aandeel gezinnen in Zuid in 2020



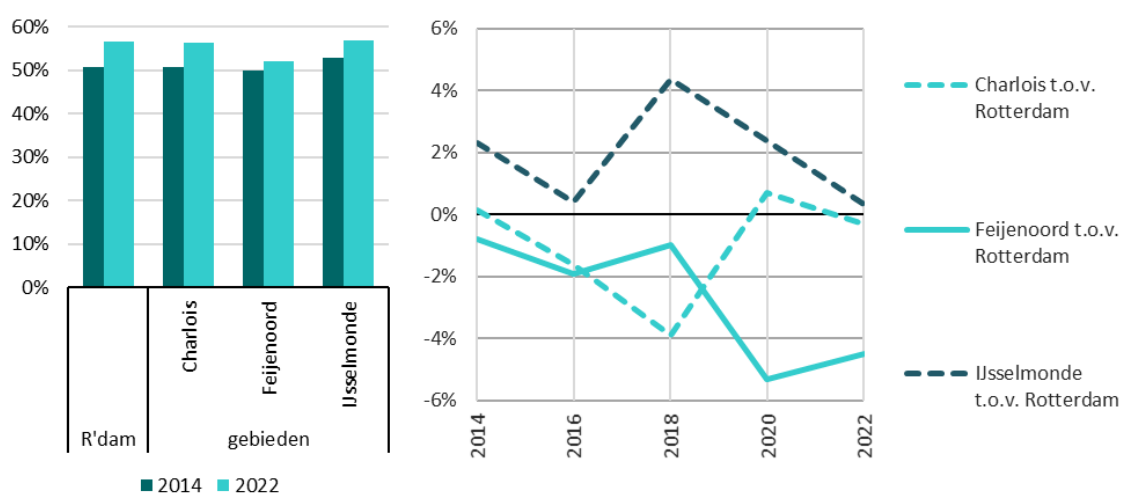
Bron: CBS-Microdata, bewerking In.Fact.Research

Bij het oordeel over voorzieningen kunnen verschillende elementen een rol spelen. Daarbij kan gedacht worden aan de fysieke aanwezigheid van voorzieningen, maar bijvoorbeeld ook de bekendheid met voorzieningen, de telefonische bereikbaarheid, wachttijden etc. Het gaat in deze studie uiteraard te ver om alle kanten te belichten/ uit te diepen. Voor wat betreft de fysieke aanwezigheid van voorzieningen, wordt voor wat betreft ouderen vaak gesteld dat de aanwezigheid van de trippel A voorzieningen van belang is. Deze staat weergegeven in figuur 58. Als deze kaart wordt gelegd naast de kaart met het aandeel ouderen (figuur 38) blijkt dat er met name in Oud-IJsselmonde, Beverwaard en Wielewaal gebieden zijn met veel (komende) vergrijzing, terwijl geen van de trippel A voorzieningen aanwezig zijn.

In het NPRZ wordt via de pijler school vooral veel aandacht besteed aan voorzieningen voor kinderen. In Zuid wonen zoals in hoofdstuk 2 al aangegeven veel gezinnen in vergelijking met G4. In figuur 59 is te zien dat met name in Beverwaard en Groot-IJsselmonde veel gezinnen wonen. Daarnaast wonen in delen van Pendrecht, Zuidwijk en Lombardije veel gezinnen. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor de focuswijken-sociaal.

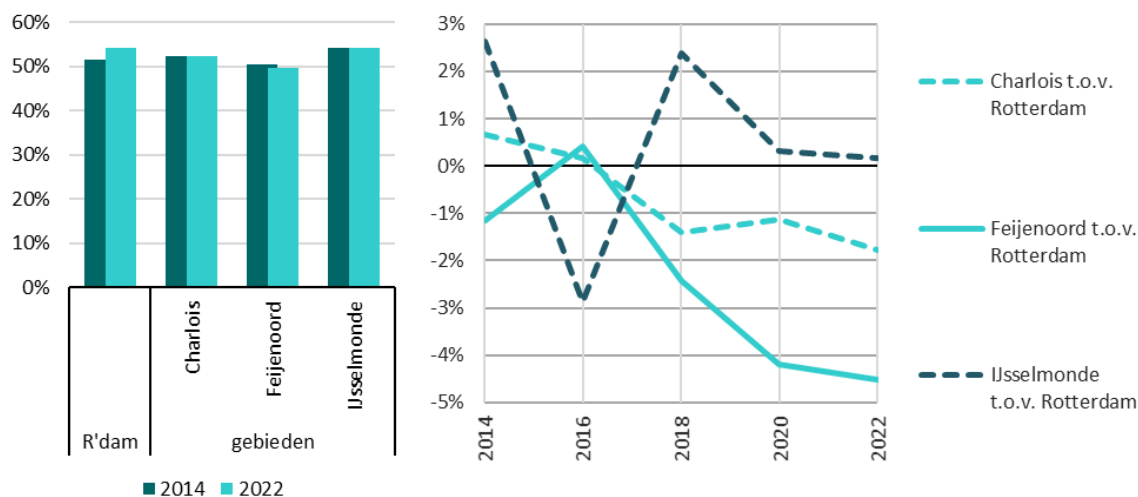
Het aandeel inwoners dat tevreden is over het aantal speelplekken voor jonge kinderen (tot 4 jaar) ligt in deelgebied IJsselmonde rond het Rotterdams gemiddelde (figuur 60). Hetzelfde geldt voor het aantal sport- en speelplekken die er zijn voor kinderen van 4 tot 13 jaar (figuur 61). In Charlois ligt het aandeel dat zegt dat er genoeg speelplekken zijn iets onder het stedelijk gemiddelde. In Feijenoord zijn er minder inwoners tevreden over het aantal speelplekken en met name waar het gaat om speelplekken voor kinderen van 4 tot 13 jaar is de tevredenheid de afgelopen periode afgenomen.

figuur 60 Het aandeel bewoners dat zegt dat er in de buurt genoeg speelplekken zijn voor kinderen tot 4 jaar in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 61 Het aandeel bewoners dat zegt dat er in de buurt genoeg sport- en speelplekken zijn voor kinderen van 4 tot 13 jaar in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

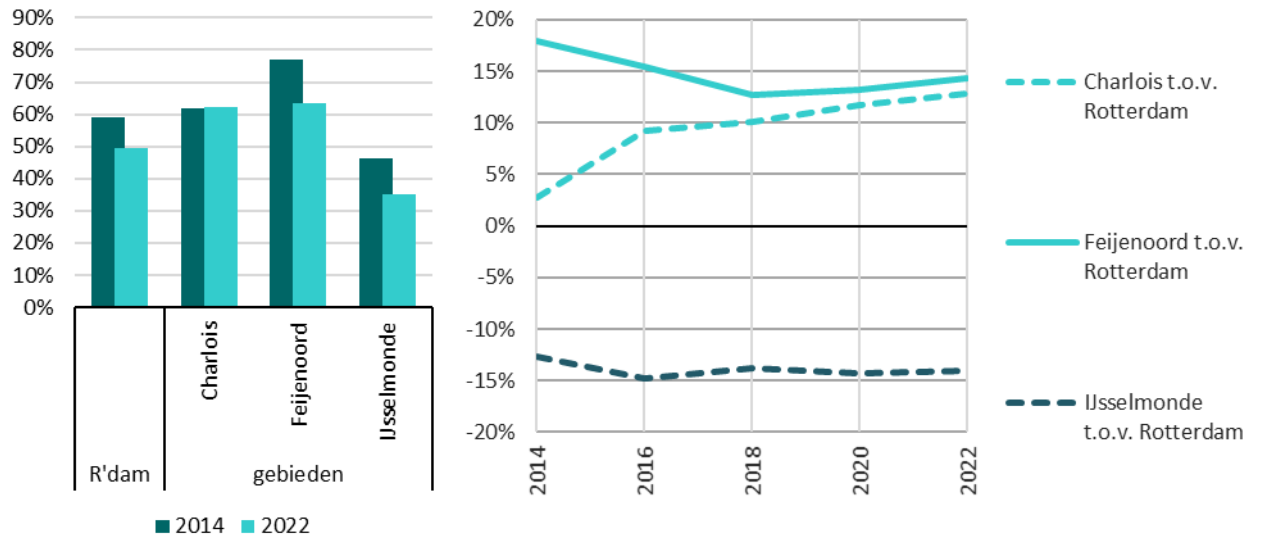


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

In de wijkprofielen wordt ook aangegeven bij welk aandeel van de woningen een basisschool binnen de normaafstand van 267 meter ligt (figuur 62). Daarbij valt op dat er vooral in Charlois en Feijenoord veel basisscholen zijn, terwijl er in het kinderrijke IJsselmonde juist minder woningen zijn met een basisschool binnen de normaafstand. Uiteraard zegt dat niets over de kwaliteit van het onderwijs, maar het is wel een opvallend gegeven.

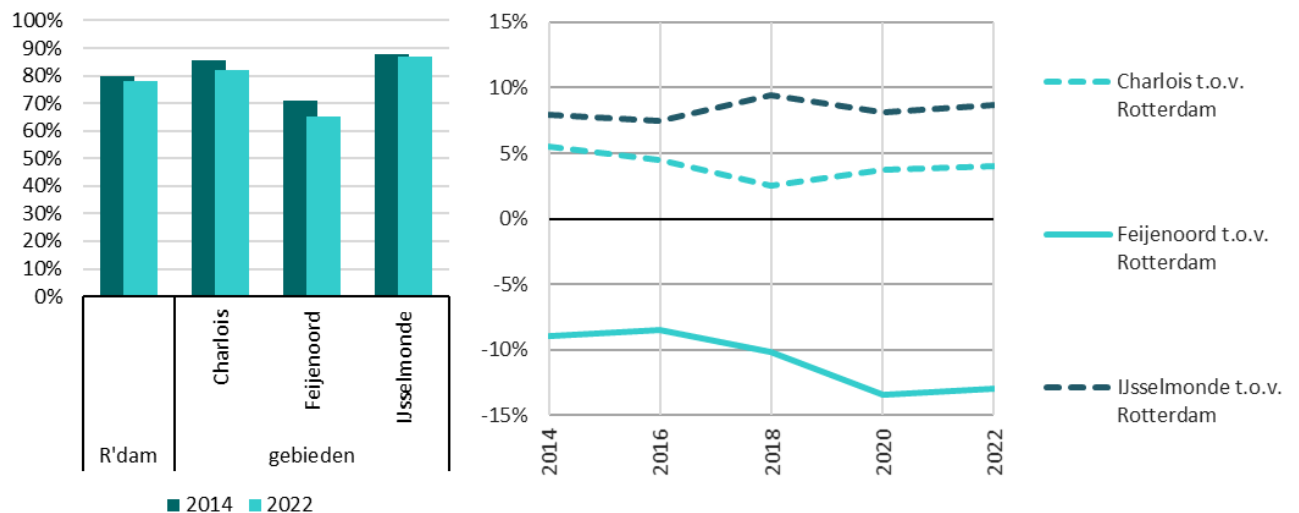
Zeker gegeven het hoge aandeel kleine appartementen in grote delen van Zuid, is groen in de omgeving van groot belang. Het Zuiderpark speelt hierbij een belangrijke rol en is de vermoedelijke reden dat de tevredenheid over het groen in deelgebied Charlois boven het Rotterdams gemiddelde is (zie ook figuur 62). Ook in IJsselmonde ligt de tevredenheid boven het Rotterdams gemiddelde. In deelgebied Feijenoord ligt de tevredenheid echter fors beneden het stedelijk gemiddelde.

figuur 62 Het aandeel woningen met een basisschool binnen de normafstand (267 meter) van de woning in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 63 Het aandeel inwoners dat aangeeft dat er voldoende groen aanwezig is in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)

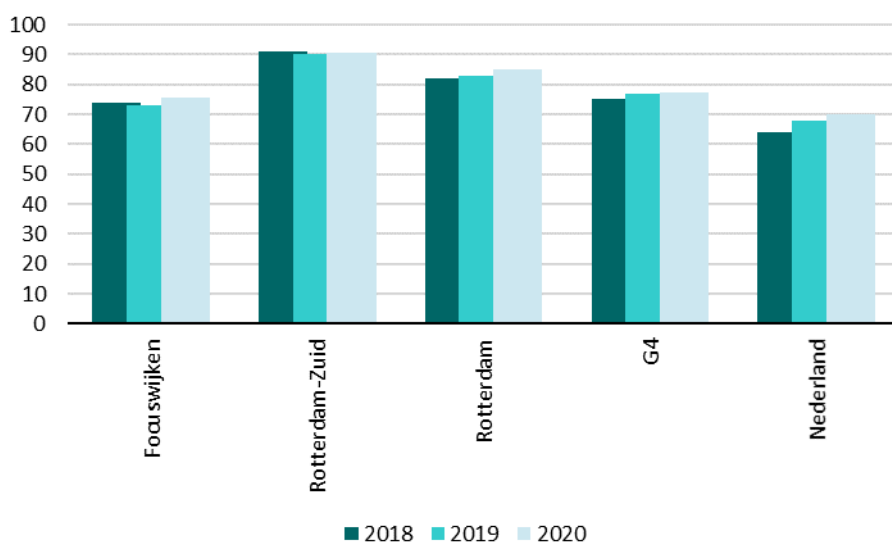


Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Beroep op voorzieningen

Het beroep op de Wmo wordt door het CBS landsdekkend op hoofdlijnen gemonitord. Omdat elke gemeente de Wmo op eigen wijze kan invullen, zijn op basis van deze cijfers slechts globale conclusies mogelijk. Het Wmo-gebruik in Rotterdam ligt wat boven het gemiddelde in de G4, wat weer wat boven het landelijk gemiddelde ligt (figuur 64). Gegeven de wat meer kwetsbare bevolking, is dat een te verwachten beeld. Zo was ook te verwachten dat het aandeel in Zuid nog wat hoger ligt. Opvallend is dat in de focuswijken het beroep op de Wmo onder het Rotterdams gemiddelde ligt. Mogelijk is hier sprake van onbekendheid met/ slechte toegang van regelingen en/of bewuste zorgmijding. Het is zaak dit nader te onderzoeken, want lage drempels en outreachende zorg en ondersteuning zijn essentieel voor de kwetsbare inwoners van Zuid. Dit geldt (in versterkte mate) ook voor de jeugdzorg.

figuur 64 Het aantal inwoners per 1.000 inwoners dat in het betreffende jaar een beroep heeft gedaan op de Wmo



Bron: CBS wijk en buurtcijfers

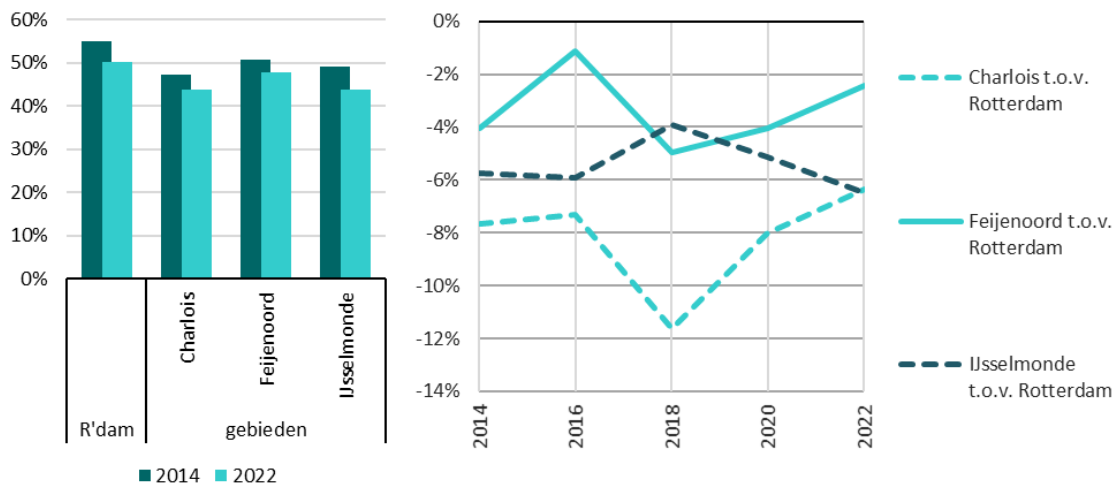
Wijken hebben eigen DNA

Iedere wijk in Zuid heeft zijn eigen karakter en positieve en negatieve kanten. In het NPRZ wordt dit het DNA van de wijken genoemd. De doelstelling het eigen DNA van wijken te benutten en versterken is vooralsnog slechts beperkt geconcretiseerd. Er ligt geen probleemanalyse per wijk¹³ en ook geen toekomstvisie of wijkgerichte strategie. In dit rapport komen grote verschillen tussen wijken naar voren, dus een concretisering

¹³ Dit onderzoek en de samenvattingen per deelgebied daarvan in het hoofdrapport bieden een eerste aanzet daartoe, maar niet meer dan dat.

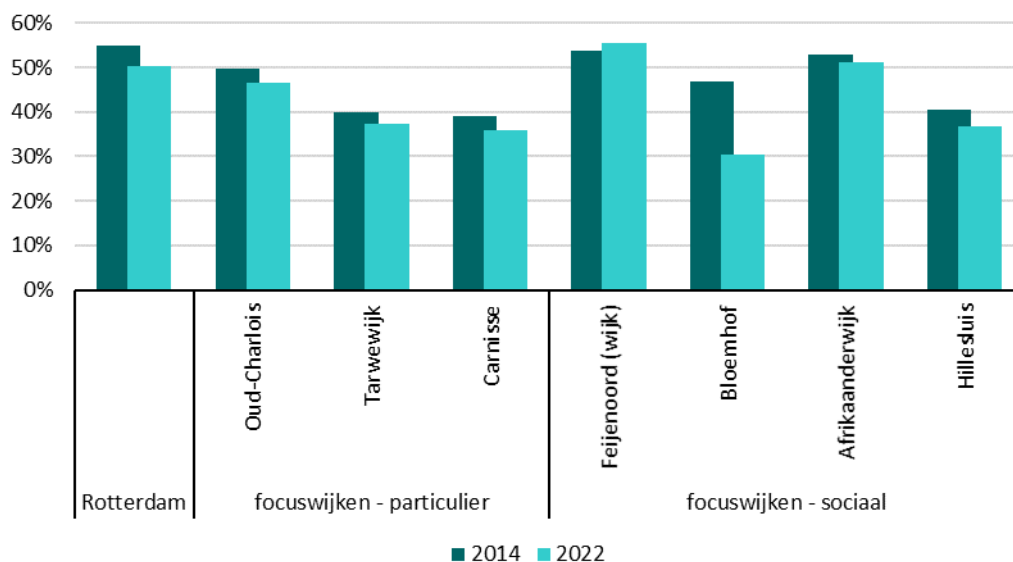
van de algemene doelstellingen van NPRZ naar wijkniveau lijkt wel gewenst. Het uiteindelijke doel is uiteraard dat in elke wijk de bewoners tevreden zijn met hun eigen wijk en zich verbonden voelen met de buurt.

figuur 65 Het aandeel inwoners dat zich verbonden voelt met de buurt in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

figuur 66 Het aandeel inwoners dat zich verbonden voelt met de buurt



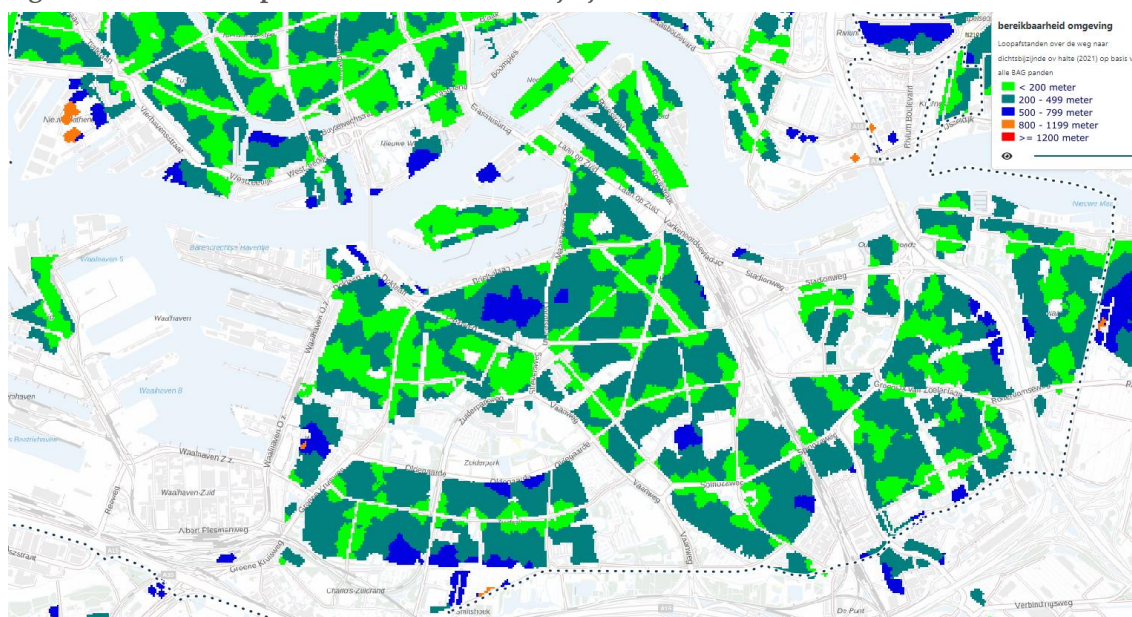
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

In het kader van de wijkprofielen is aan inwoners gevraagd of men zich verbonden voelt met de buurt. Voor Rotterdam als geheel geldt dat dit aandeel is afgenomen van 55% in 2014 tot 50% in 2022 (figuur 65). In Zuid zien we een afname van gelijke orde. Ook hier geldt dat een aantal wijken afwijken van de algemene trend. Zo is de verbondenheid in de wijk Feijenoord toegenomen en Bloemhof relatief sterk afgenomen (figuur 66).

4.2 Infrastructuur

Het verbeteren van de toegang tot de arbeidsmarkt is een van de belangrijkste doelstellingen uit de pijlers school en werk. Daarbij speelt opleiding een rol evenals de werkgelegenheid op Zuid. De arbeidsmarkt is echter in veel opzichten een regionale markt. Daardoor is het van belang om niet alleen te kijken naar de werkgelegenheid op Zuid, maar ook de toegang tot banen buiten Zuid. Deze wordt bepaald door het aantal banen, maar ook de bereikbaarheid (en daarmee infrastructuur) speelt een belangrijke rol. In het NPRZ is het meer verbinden van Zuid met de regionale arbeidsmarkt dan ook als belangrijke doelstelling benoemd. In de uitwerking is er weinig aandacht naar uitgegaan, maar dat laat onverlet dat deze van groot belang blijft.

figuur 67 De loopafstand tot de dichtstbijzijnde OV-halte



Bron: OV9292, bewerking In.Fact.Research & Object Vision

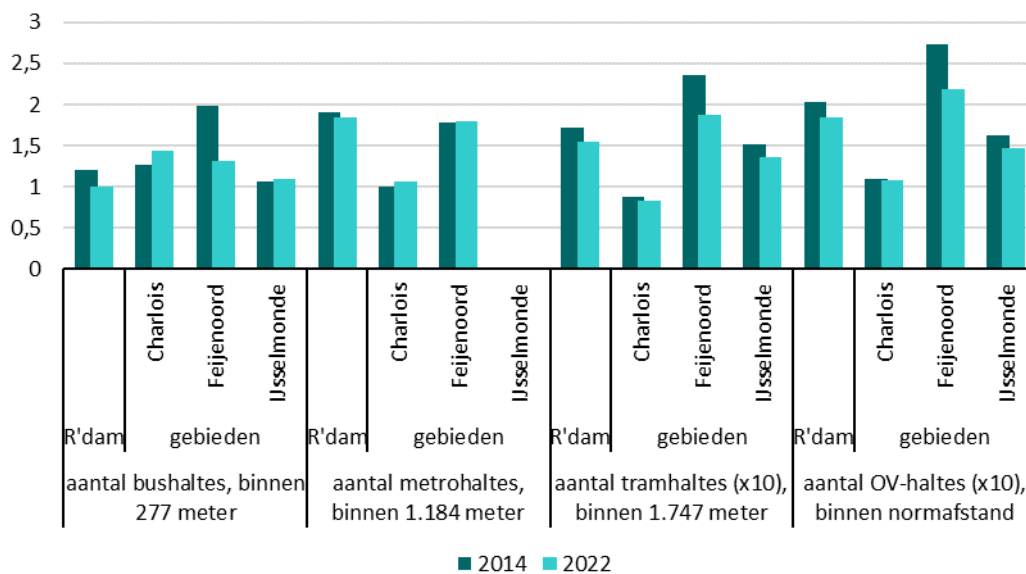
Een goed inzicht in de ontwikkeling van de bereikbaarheid van banen vanuit Zuid is er niet, de meetmethoden zijn sinds 2011 sterk verbeterd. Wel zijn er verschillende studies die wijzen op het belang van een goede bereikbaarheid. De studie “De ruimtelijke aansluiting tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag” (SEOR 2017) geeft bijvoorbeeld aan dat het aantal banen voor laag opgelei-

den dat bereikbaar is vanuit Zuid verdubbeld als een reistijd van 75 minuten kan worden teruggebracht tot 60 minuten. Hierbij wordt er dan van uitgegaan dat een reistijd van één uur als acceptabel wordt beschouwd.

In Zuid wonen relatief veel laag opgeleiden, waarvan lang niet iedereen een auto heeft. Dat maakt dat de bereikbaarheid (van banen) per OV van groot belang is. In figuur 67 is de loopafstand tot de dichtstbijzijnde OV-halte weergegeven. Deze ligt nergens in Zuid echt ver weg, maar in grote delen van de Tarwewijk, Beverwaard, Wielewaal, Pendrecht en Zuidwijk moet men toch meer dan 500 meter lopen. De aanwezigheid van een OV-halte zegt uiteraard lang niet alles, daar aangekomen moet het betreffende vervoersmiddel ook nog op de juiste tijd vertrekken naar de juiste bestemming. Kortom: voor een goede analyse is meer nodig dan het nu verkregen beeld.

In figuur 68 staat de bereikbaarheid van OV-haltes specifiek weergegeven naar type. Het gaat daarbij om het gemiddeld aantal haltes per woning dat binnen de normafstand ligt. Deze normafstand verschilt per type transport: 277 meter voor een bushalte, 1184 voor een tramhalte en 1.747 voor een metrohalte. Ook deze figuur maakt duidelijk dat met name deelgebied Charlois relatief slecht bereikbaar is, terwijl Feijenoord beter scoort dan gemiddeld. Ook deelgebied IJsselmonde scoort qua bereikbaarheid per OV minder dan gemiddeld.

figuur 68 Het gemiddeld aantal OV-haltes per woning binnen de normafstand



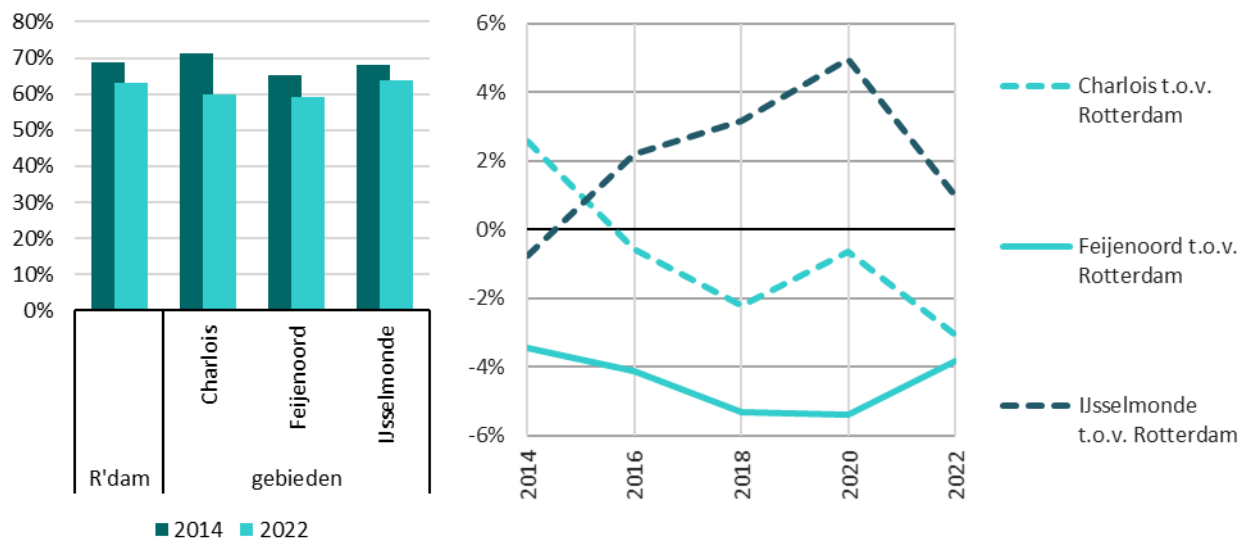
Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

Bereikbaarheid per auto

Terwijl IJsselmonde minder goed scoort qua bereikbaarheid per OV, scoort het juist goed op de bereikbaarheid per auto (figuur 69). Volgens de inwoners is de toegankelijk van de wijk per auto hier gemiddeld beter dan het Rotterdams gemiddelde. Dit geldt

niet voor de andere deelgebieden. In Feijenoord ligt deze onder het Rotterdams gemiddelde. In Charlois lag deze in 2014 nog boven het Rotterdams gemiddelde, maar is deze in de afgelopen periode verslechterd. De verslechtering heeft met name plaatsgevonden in de focuswijken particulier, waar ook de bereikbaarheid per OV niet overal optimaal is (met name in de Tarwewijk).

figuur 69 Het aandeel inwoners dat (helemaal) tevreden is met de toegankelijkheid van de wijk per auto in 2014 en 2022 in Rotterdam en de drie deelgebieden in Zuid (links) en de ontwikkeling van het verschil van dit aandeel in de deelgebieden met het Rotterdams gemiddelde over de periode 2014-2022 (rechts)



Bron: Wijkprofielen Rotterdam, de weergegeven jaartallen zijn het jaar van publicatie van de wijkprofielen, het peiljaar ligt meestal een jaar daarvoor.

5 Monitoring en het NPRZ

Door het programmabureau NPRZ zijn gedurende de eerste 10 jaar verschillende rapportages over de voortgang van het programma opgesteld. De jaarlijkse voortgangsrapportages zijn hiervan het meest in het oog springend. Het was altijd de gedachte dat deze midterm breder zou kijken dan de voortgangsrapportages en dat aanvullend onderzoek zou worden verricht. Het was bij aanvang van deze midterm echter de verwachting dat er voor wat betreft de basisindicatoren (op outcome, output en inputniveau) een structurele, eenduidige, database beschikbaar was. Dat bleek niet/beperkt het geval.

Een van onze aanbevelingen (zie ook de rapportage over deel 4) is in de toekomst de gegevens meer gestructureerd te verzamelen/ bij te gaan houden. Ten eerste kan daardoor bij het opstellen van de voortgangsrapportages veel tijd mee worden bespaard/ meer efficiënt gewerkt worden. Ten tweede dwingt het tot goed nadenken over de operationalisatie van de verschillende indicatoren en doelstellingen. Nu volgen enkele voorbeelden om het belang daarvan te onderbouwen:

- Bij de nieuwbouwdoelstellingen kan op een bepaald moment in de tijd gekeken worden naar het aantal verleende bouwvergunningen, het aantal woningen waarbij de bouw van start is gegaan en het aantal woningen dat gereed is gekomen. Elk aantal is relevant en levert nuttige informatie, maar de betekenis verschilt. Ook is het de vraag of woningen die zijn opgeleverd na 2011 maar waarvoor vóór 2011 de vergunning is verleend, meetellen bij het NPRZ? Voor een goede monitoring van de doelbereiking is het noodzakelijk dat dit soort zaken volledig duidelijk zijn. Bij het opstellen van deel 3 van deze midterm voor de pijler wonen was het nog best lastig een goed overzicht van de voortgang te verkrijgen. Met een goede database zou dit een druk op de knop moeten/kunnen zijn.
- Een tweede voorbeeld betreft 'het aandeel hoge en middeninkomens'. Inkomen lijkt een eenvoudig begrip, maar dat is het niet. Als gekeken wordt naar het besteedbaar inkomen, levert dat net een ander beeld dan als gekeken wordt naar het bruto, belastbaar of netto inkomen. Daarnaast heeft men de keuze om al dan niet het gestandaardiseerd inkomen te gebruiken. Ten slotte kan men de inkomensverdeling bepalen op het totaal aantal huishoudens of men kan bepaalde groepen (zoals bijvoorbeeld studenten) uitfilteren. Het is hier niet zo dat er op dit vlak één juiste keuze is, maar elke keuze die gemaakt wordt heeft voor- en nadelen waarvan men zich bij het opstellen van de rapportages bewust van moet zijn.
- Ten slotte het wat ons betreft meest treffende voorbeeld. Men heeft als doelstelling voor het NPRZ geformuleerd dat de achterstand van Zuid op de G4 en het Rotterdams gemiddelde moet worden ingelopen. In de voortgangsrapportage van 2021 wordt voor wat betreft de ontwikkeling van de WOZ-waarde letterlijk gesteld dat deze doelstelling voor meer dan 50% is gerealiseerd (53% over de periode 2011-2021), terwijl het streefniveau in 2021 op 25% lag. Puur kijkend naar deze percentages lijkt het dus enorm goed te gaan en 'presteert' men boven verwachting. Wij concluderen

(op basis van dezelfde cijfers in paragraaf 3.1 van dit rapport) echter dat de achterstand juist is toegenomen in plaats van afgenomen. In 2011 lag de gemiddelde WOZ-waarde namelijk 37.000 (-23%) onder het Rotterdams gemiddelde en in 2020 is het verschil toegenomen tot 53.000 (-24%). Als men in 2030 naar het Rotterdams gemiddelde wil groeien, ligt men dus bepaald niet op koers.

Dat op basis van dezelfde cijfers tegenstrijdige conclusies worden getrokken, verdient natuurlijk een nadere toelichting. In de voortgangsrapportage wordt de volgende formule gehanteerd:

- ‘De opgave’ wordt gedefinieerd als de gemiddelde waarde in Rotterdam in het jaar van rapportage verminderd met de gemiddelde waarde Zuid in 2011;
- ‘De realisatie’ wordt gedefinieerd als de gemiddelde waarde in Zuid in het jaar van rapportage verminderd met de gemiddelde waarde Zuid in 2011;
- ‘Het aandeel gerealiseerd (“reeds ingelopen”)’ wordt berekend door ‘de realisatie’ te delen door ‘de opgave’ ($C = B / A$).

Omdat we in deze midterm de definitieve cijfers t/m 2020 hebben gebruikt, leggen we aan de hand van de periode 2011-2020 de gedachtegang achter deze formule uit. ‘De opgave’ brengt in beeld wat de waardeestijging in Zuid zou moeten zijn geweest om in 2020 op het Rotterdams gemiddelde uit te komen. ‘De realisatie’ is de daadwerkelijk in Zuid gerealiseerde waardeestijging. Het berekende aandeel is dus de op Zuid gerealiseerde waardeestijging gedeeld door de benodigde waardeestijging om op het gemiddelde van Rotterdam uit te komen.

Als deze berekening 100% als uitkomst had, dan was de opgave in 2020 al gerealiseerd en lag de waarde in Zuid op het Rotterdams gemiddelde. Dat betekent echter niet dat andere uitkomsten van deze formule ook iets zeggen over de mate waarin de achterstand op het Rotterdams gemiddelde is ingelopen:

- Elke waardeestijging op Zuid leidt in deze formule tot een hoger percentage, terwijl alleen dat deel dat boven het stedelijk gemiddelde uitstijgt bijdraagt aan het inlopen van de achterstand. Nu wordt een positieve boodschap verkondigd, terwijl het einddoel niet dichterbij is gekomen.¹⁴
- Als er geen waardeestijging op Zuid zou hebben plaatsgevonden maar een stabilisatie, kan dat een prestatie zijn geweest als de gemiddelde waarden in Rotterdam zouden zijn gedaald. In dat geval zou de achterstand zijn ingelopen, zonder dat dat in deze formule zichtbaar wordt. Dit lijkt een puur theoretisch voorbeeld, maar de toekomst toe is een waardedaling niet uit te sluiten.

De in de voortgangsrapportage gehanteerde formule/operationalisatie is dus niet geschikt om te bepalen of men op koers ligt om in de periode tot 2030 naar het Rotterdams

¹⁴ Het projectbureau vindt/vond het belangrijk via de formule duidelijk te maken dat de WOZ-waarden op Zuid ook waren toegenomen. Dit om zowel bewoners als uitvoerders perspectief te geven. We ontkennen hier ook zeker niet dat er waardeestijging heeft plaatsgevonden, maar concluderen wel dat deze waardeestijging niet voldoende was om het einddoel (het gemiddelde van Rotterdam) dichterbij te brengen.

gemiddelde te groeien. Dit terwijl de voortgang op deze doelstelling gemeten zou moeten worden. In 2011 lag de WOZ-waarde in Zuid -23% onder het Rotterdams gemiddelde. In de eerste tien jaar wilde men deze achterstand met een kwart inlopen, hetgeen betekent dat men rond de -16% uit zou moeten komen. Dat betekent voor 2011-2020 een benodigde waardestijging van 61.900, terwijl de werkelijke waardestijging slechts 43.300 bedroeg. Omgerekend betekent dat het percentage dat in de voortgangsrapportages worden gehanteerd in 2020 op 64% zou moeten liggen om te kunnen stellen dat 'de achterstand met 25% is ingelopen'. In 2020 bereikte men echter 'slechts' een percentage van 45% en lag men dus niet op koers. Deze informatie wordt de lezers van de voortgangsrapportages nu onthouden, waardoor men op het verkeerde been kan worden gezet. Naar de toekomst is het wenselijk dit te voorkomen. Het is daarom nuttig om op basis van een (herijkte) doelenboom NPRZ nogmaals goed door te denken welke indicatoren het beste kunnen worden gebruikt om de voortgang te bepalen. Het streven daarbij is dan te komen tot een slanke monitor (met net als nu een beperkt aantal indicatoren) die zo veel mogelijk (of geheel) kan worden gevuld op basis van bestaande gegevensbronnen.

Er wordt in Rotterdam veel onderzoek verricht op uiteenlopende thema's en er zijn goede monitorinstrumenten beschikbaar. Zo is bij de totstandkoming van dit onderzoek veelvuldig is geput uit de wijkprofielen (wijkprofiel.rotterdam.nl). Er is in Rotterdam dus geen gebrek aan cijfers en onderzoek. Op basis van al deze beschikbare data is naar onze inschatting goed mogelijk een database op te stellen, waarmee de voortgang van het NPRZ eenduidig inzichtelijk kan worden gemaakt. Het gaat bij onze aanbeveling in deel 4 dus niet zozeer om het doen van méér onderzoek of het opstellen van méér rapportages, maar om het verbeteren van de kwaliteit en efficiëntie van de monitoring binnen NPRZ.