

Herhuisvesters gevolgd

De woonsituatie van Rotterdamse herhuisvesters nader bekeken



Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente
Rotterdam

Wie zijn wij?

Onderzoek en Business Intelligence
is een afdeling binnen de gemeente Rotterdam.

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

Auteurs



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

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 20 oktober 2022
Projectnummer: 8255
Vragen: onderzoek@rotterdam.nl
Meer informatie: onderzoek010.nl
Afbeeldingen Joep Boute, Iris van den Broek



**Gemeente
Rotterdam**

Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Aanleiding | 4 |
| 1.2 | Eerder onderzoek | 4 |
| 1.3 | Ontwikkelingen herhuisvesters en woningmarkt | 5 |
| 1.4 | Doel- en vraagstellingen | 6 |
| 1.5 | Leeswijzer | 6 |
| 2 | Kenmerken woonlocatie en woning | 7 |
| 2.1 | Respons en selectiviteit | 7 |
| 2.2 | Oude en nieuwe woonlocatie | 7 |
| 2.3 | Kenmerken van de oude en nieuwe woning | 9 |
| 2.4 | Kenmerken van de oude en nieuwe woonbuurt | 11 |
| 3 | Tevredenheid oude en nieuwe woning en woonbuurt | 12 |
| 3.1 | Tevredenheid oude en nieuwe woning | 12 |
| 3.1.1 | Algemeen oordeel oude en nieuwe woning | 12 |
| 3.1.2 | Ontwikkeling tevredenheid met aspecten van de woning | 12 |
| 3.1.3 | Maandelijkse huurkosten | 13 |
| 3.2 | Tevredenheid oude en nieuwe woonbuurt | 13 |
| 3.2.2 | Ontwikkeling tevredenheid met aspecten van de woonbuurt | 14 |
| 3.3 | Algemene woonsituatie | 15 |
| 4 | Tevredenheid met proces van herhuisvesting | 17 |
| | Bijlagen | 20 |



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen 2017-2021 zijn in Rotterdam ongeveer 2.000 sociale huurwoningen gesloopt en/of gerenoveerd waarbij de bewoners moesten uitverhuizen. Sloop- en renovatieplannen in het kader van herstructurering leiden ertoe dat bewoners moeten verhuizen naar een vervangende woning al dan niet in dezelfde buurt. In veel gevallen heeft de betreffende bewoner niet gevraagd om deze verhuizing.

Binnen de beschikbare kennis over herstructurering is steeds meer aandacht gekomen voor herhuisvesters. Wie is deze groep, waar komen ze na de sloop terecht en hoe tevreden zijn ze met hun nieuwe woonsituatie? Deze aandacht wordt gevoed vanuit wetenschappelijke belangstelling en ook door maatschappelijke belangstelling. Wetenschappelijk wordt er over gentrificatie¹ niet enkel meer gekeken naar de gevolgen voor het betreffende gebied, maar ook voor de verhuisde bewoners. Hoe ervaren zij de gedwongen verhuizing en hoe beoordelen zij de nieuwe woonsituatie? Maatschappelijk gezien is er in de discussie over herstructurering en gentrificatie terugkerende aandacht voor herhuisvesters. Voelen zij zich na de verhuizing uit de sloopwoning zich ontheemd, zijn ze juist meer tevreden of doen beide situaties zich voor?

In Rotterdam is herstructurering een veel besproken thema onder de bevolking en in de politiek. Recent opgerichte bewonersgroepen (Recht op de Stad, Tweebosbuurt, Fazantstraat) vragen aandacht voor de zittende bewoners bij het ontwikkelen van herstructureringsplannen. De gemeente heeft met de woningcorporaties een start gemaakt met het project Stadsvernieuwing 2.0. Doel van Stadsvernieuwing 2.0 is bewoners meer en eerder te betrekken bij ontwikkelingen in hun buurt, waarbij rekening wordt

gehouden met hun behoeften en mogelijkheden. Op verzoek van cluster Stadsontwikkeling en in samenwerking met vier Rotterdamse woningcorporaties schetsen we in dit onderzoek een stedelijk beeld van de tevredenheid van herhuisvesters met hun woonsituatie en het proces van herhuisvesting. Het gaat hier om herhuisvesters (hoofdhuurder) die in de periode 2017-2021 uit een Rotterdamse corporatiewoning zijn verhuisd vanwege sloop of renovatie van de woning.

1.2 Eerder onderzoek

Wat laat eerder onderzoek naar Rotterdamse herhuisvesters zien over de tevredenheid met de nieuwe woning en woonbuurt? In 2010 is er onder herhuisvesters in Rotterdam (en in andere steden) een grote enquête geweest naar de tevredenheid van herhuisvesters (Posthumus e.a. 2012).² Op basis van dit onderzoek van Posthumus e.a. stelt Bolt (2022) in zijn overzichtsverhaal over gentrificatie en herhuisvesting dat de gevolgen voor de meeste herhuisvesters meevallen.³ Een meerderheid van herhuisvesters woont na de verhuizing in een grotere woning en is meer tevreden met zowel de nieuwe woning als de nieuwe woonomgeving. Meer dan 40% van herhuisvesters in Rotterdam verhuist binnen de eigen buurt. De verhuizing gaat gepaard met een huurverhoging en een grote groep vindt dat billijk vanwege de verbeterde woningkwaliteit. Aspecten van de buurt als onderhoud, veiligheid en sfeer worden in de nieuwe buurt hoger beoordeeld; over de contacten is een belangrijke groep minder positief. Mensen die positief zijn over de begeleiding bij de herhuisvesting zijn ook meer tevreden met hun nieuwe woning.

¹ het upgraden van de woningvoorraad door middel van sloop- en nieuwbouw waarbij lage inkomensgroepen opgevolgd worden door een bevolking met een hoger inkomen.

² Posthumus, H., R. Kleinhans & G. Bolt (2012) Bijwerkingen van herstructureringsoperaties. Delft: Eburon. Deze studie is

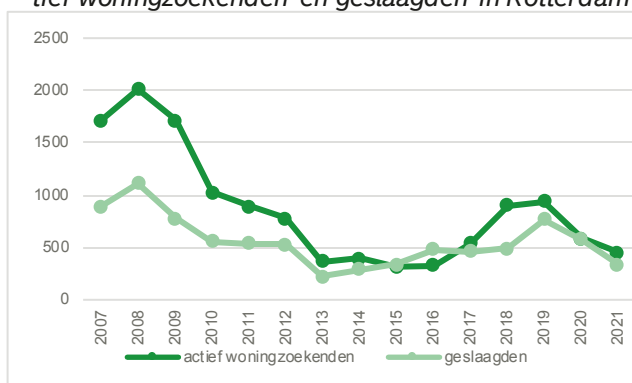
gebaseerd op onderzoek naar herhuisvesters in de periode 2007-2009.

³ Bolt, G. (2022) Gentrification en leefbaarheid in Rotterdam. In: Snel e.a. (2022) Zicht op Leefbaarheid. Rotterdam: KWP Leefbare Wijken.

1.3 Ontwikkelingen herhuisvesters en woningmarkt

Tussen 2007-2016 nam het aantal herhuisvesters in Rotterdam sterk af (figuur 1.1). Mede door de economische crisis en de ingestelde verhuurdersheffing van 1 miljard euro per jaar was er minder financiële ruimte bij woningcorporaties voor sloop- en renovatieprojecten. Sinds 2016 neemt het aantal herhuisvesters weer toe, maar is het aantal wel lager dan in de pre-crisisjaren (figuur 1.1).

Figuur 1.1 Aantal herhuisvesters onder de groep actief woningzoekenden en geslaagden in Rotterdam



Bron: OBI 2021⁴

Ook het soort sloop- en nieuwbouwprojecten zijn door de tijd heen veranderd. Zo werd eerder in de tijd (in bepaalde wijken) nog grootschalig gebouwd om terugkeer van herhuisvesters mogelijk te maken. In sommige buurten was genoeg ruimte om de nieuwbouw te realiseren voorafgaand aan sloop van de oudbouw waardoor herhuisvesters sneller konden doorverhuizen (binnen de eigen buurt) naar de nieuwbouw.

De projecten in de jaren 2017-2021 kenmerken zich door het onttrekken van de goedkoopste woningen om aan de bovenkant van sociaal en/of middenhuur en/of koop terug te kunnen bouwen. In eerdere projecten werden ook duurdere segmenten toegevoegd en die vormden de bovenkant van het sociale segment. Die bovenkant was toen nog toegankelijk voor de laagste inkomens. Met de introductie van passend

toewijzen in 2015 zijn enkel nog de lagere prijssegmenten binnen de sociale voorraad toegankelijk voor de laagste inkomensgroepen.

Het terugbouwen in lagere aantallen sociale huurwoningen in (bepaalde) Rotterdamse wijken is onderdeel van het gemeentelijk woonbeleid (Woonvisie) om te komen tot meer balans in wijken en meer differentiatie in wijken met voornamelijk goedkope huurwoningen. Hierbij is de beleidsaanneme dat de bestaande sociale voorraad in Rotterdam ruimer is dan de doelgroep hiervoor in de stad.

Het aantal actief woningzoekenden in Rotterdam is de afgelopen jaren sterk toegenomen en gelijktijdig is het aantal aangeboden sociale huurwoningen (onder meer door verminderde doorstroming) gedaald. Bovenstaande, in combinatie met striktere afspraken rondom woningtoewijzing (passend toewijzen), leidt ertoe dat er veel competitie is voor een sociale huurwoning waardoor de keuzemogelijkheden voor herhuisvesters minder zijn dan 15 jaar geleden.

De toegenomen druk op de woningmarkt heeft ook de aandacht voor betaalbaarheid en toegankelijkheid in de media en onder bewoners sterk vergroot. Onder Rotterdammers wordt woningproblematiek tegenwoordig veel vaker (ruim 3 keer) als belangrijk probleem benoemd dan 15 jaar geleden (OBI Omnibus-enquête 2009, 2022).

Verder worden sloop- en nieuwbouwplannen in het maatschappelijke debat steeds vaker ter discussie gesteld, zoals bij de Tweebosbuurt en de Fazantbuurt. Daarbij is veel aandacht voor het verlies aan het sociale weefsel in de buurt, een gebrek aan inspraak van bewoners en meer in het algemeen een tekort aan betaalbare woonruimte.

⁴ OBI (2021) Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2021. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

1.4 Doel- en vraagstellingen

De hoofdvraag is: waar komen Rotterdamse herhuisvesters na verhuizing uit de sloopwoning (of gerenoveerde woning) terecht, hoe tevreden zijn ze over hun nieuwe woonsituatie en hoe beoordelen ze het herhuisvestingsproces?

a) waar komen herhuisvesters terecht na hun verhuizing? (afstand tot oude buurt, type woning)

b) hoe tevreden zijn herhuisvesters met hun nieuwe woonsituatie (vergeleken met de tevredenheid met de vorige woning en buurt) en verschilt dit tussen groepen? (leeftijd, woonduur, type huishouden, type verhuizing en herkomstgebied).

c) hoe tevreden zijn herhuisvesters met het proces rondom de herhuisvesting en verschilt dit tussen groepen?

Doel van het onderzoek is om op stadsniveau inzicht te krijgen waar herhuisvesters terechtkomen, de objectieve woonsituatie na de verhuizing en hun tevredenheid hiermee. De vragen worden beantwoord op basis van:

a) registratiegegevens over de oude en nieuwe woonlocatie van herhuisvesters b) online enquêteonderzoek uitgevoerd in april 2022. Rotterdamse woningcorporaties hebben alle herhuisvesters per brief aangeschreven met het verzoek om de digitale vragenlijst in te vullen.⁵ Na drie weken is een herinneringsbrief opgestuurd aan de groep die de vragenlijst nog niet hadden ingevuld.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de nieuwe woonsituatie van herhuisvesters aan de hand van objectieve kenmerken van de woning en de woonomgeving. Daarbij wordt ook ingegaan op verschillen met de oude woonsituatie. Specifiek staan we hier ook stil bij de vraag in hoeverre herhuisvesters in de buurt van hun oude woning komen te wonen. In hoofdstuk 3 beschrijven we het oordeel van herhuisvesters van

hun nieuwe woonsituatie (woning en buurt, beiden naar verschillende aspecten) en hierbij wordt wederom een vergelijk met de oude woonsituatie gemaakt. In hoofdstuk 4 komt de mening van herhuisvesters over het proces van herhuisvesting aan bod.

⁵ Van elke woning is de hoofdhuurder aangeschreven. Elk huishouden heeft dus één vragenlijst ontvangen.

2 Kenmerken woonlocatie en woning

2.1 Respons en selectiviteit

Voor dit onderzoek zijn hoofdbewoners van gesloopte of gerenoveerde woningen in de periode 2017-2021 in april 2022 aangeschreven om een digitale vragenlijst in te vullen. In totaal zijn 1.898 hoofdbewoners aangeschreven en zijn er 269 vragenlijsten ingevuld: een responspercentage van 14%. Daarmee is deze respons lager dan bij grootschaliger enquête-onderzoek zoals de Omnibusenquête van OBI (gemeente Rotterdam) (respons 21% in 2022). De beperkte respons betekent dat de onzekerheidsmarges (zeker bij deelgroepen) relatief groot (kunnen) zijn.

Over de mate van selectiviteit van de respons is niet veel bekend omdat een integraal beeld van de kenmerken van de onderzoekspopulatie ontbreekt. Daarom kan er niet naar persoonskenmerken worden gekeken. Los daarvan is het de vraag of deze kenmerken de selectiviteit voldoende weten te vangen of dat de selectiviteit in andere ongemeten kenmerken zit (leefstijl, attitudes). Zo is het denkbaar dat sommige groepen herhuisvesters ondervertegenwoordigd zijn, bijvoorbeeld de groep die zich niet betrokken voelt bij het onderwerp en/of in andere opzichten maatschappelijk ontevreden is. De respons van deze enquête kent dus wellicht een mate van selectiviteit maar die is niet goed te kwalificeren. Deze enquête zegt dan ook, net als andere enquêtes, niet zozeer iets over alle Rotterdamse herhuisvesters, maar over de Rotterdammers herhuisvesters die bereid zijn om hun mening te geven over de herhuisvesting.

Vanwege de lage respons en de representativiteit zijn de resultaten in dit rapport indicatief en is voorzichtigheid geboden bij de interpretatie van de resultaten, zeker als het kleinere deelgroepen betreft.

Samenstelling respondenten naar kenmerken

De meerderheid van de respondenten is 55 jaar en ouder (57%), heeft een lange woonduur (73%) en geen kinderen (68%), is vertrokken voor 2020 (tabel 2.1).

Tabel 2.1 Kenmerken van respondenten (n=269)

| kenmerk | categorie | % |
|-------------|------------------|----|
| leeftijd | < 55 jaar | 43 |
| | 55 jaar en ouder | 57 |
| woonduur | < 10 jaar | 27 |
| | 10 jaar en meer | 73 |
| vertrekjaar | <2020 | 57 |
| | 2020 en later | 44 |
| huishoudens | zonder kinderen | 68 |
| | met kinderen | 32 |
| huursegment | <440 euro | 48 |
| | 440 euro en meer | 52 |

2.2 Oude en nieuwe woonlocatie

Waar komen de herhuisvesters vandaan en waar zijn ze naar toeverhuisd? Hoe ziet de feitelijke situatie voorafgaand en na de verhuizing eruit, zowel naar woning (eigendomsituatie, woningtype, aantal kamers) als naar de buurt (kenmerken van de woningvoorraad en sociaaleconomische kenmerken)? Deze paragraaf (2.2) over de vorige en huidige woonlocatie en paragraaf 2.4 (kenmerken van de oude en nieuwe woonbuurt) zijn gebaseerd op registratiegegevens van de woningcorporaties en betreft dus de hele populatie herhuisvesters. De andere deelparagrafen (en

de rest van het rapport) zijn gebaseerd op steekproefgegevens gebaseerd op informatie van 269 respondenten.

De helft van de herhuisvesters woonde voorafgaand aan de verhuizing op de Noordoever, de andere helft op de Zuidoever.⁶ Binnen Noord kwamen de meeste herhuisvesters uit het gebied Overschie (31%), Kralingen-Crooswijk (22%), Delfshaven (26%) en Noord (14%). Uit Zuid kwam de meerderheid uit Feijenoord (59%), Charlois (21%) en IJsselmonde/Hoogvliet (20%).

Grootste deel blijft in Rotterdam wonen, op dezelfde oeverzijde

Als we naar de bestemming van de verhuizingen kijken dan zien we dat het grootste deel van de herhuisvesters (91%) in Rotterdam blijft wonen en dat 82% aan dezelfde kant van de Maasoever blijft wonen. Dat laatste geldt sterker voor bewoners van de Noordoever (86% blijft op deze oever wonen) dan de Zuidoever (77% blijft op Zuid)(figuur 2.1). Vanuit Zuid verlaat men vaker Rotterdam (11%) dan vanuit Noord (7%).

Een derde verhuist binnen de eigen buurt; tweederde

verhuist uit de eigen buurt

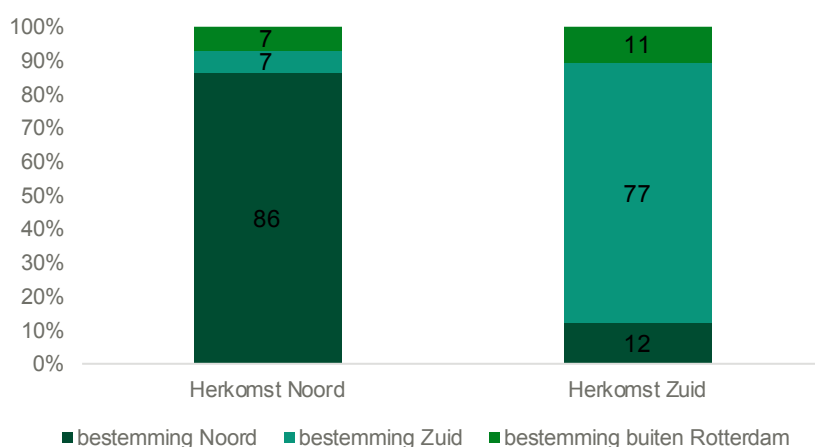
Een derde van de herhuisvesters verhuist binnen de buurt en dit zie we vaker terug op de Noordoever (43% verhuist daar binnen eigen buurt) dan op de Zuidoever (26%).⁷ Dit aandeel is lager dan in eerder Rotterdams onderzoek (Posthumus e.a. 2012).⁸

De reden dat herhuisvesters vaak in de buurt blijven wonen kan een combinatie zijn van het aanbod van woningen (huurwoningen liggen vaak geconcentreerd in bepaalde buurten) en de voorkeuren van herhuisvesters (men wil in de buurt van sociale netwerken en voorzieningen blijven wonen) al dan niet in combinatie met een gebrek aan kennis over andere buurten (Posthumus e.a. 2012).

De mediane verhuissafstand van alle herhuisvesters bedraagt 1,3 kilometer; van enkel de groep die buiten de eigen buurt is verhuisd is de mediane verhuissafstand 2,2 kilometer. Al met al geeft bovenstaande een indicatie dat de dagelijkse leefomgeving voor een deel van de herhuisvesters niet heel sterk verandert.

Herhuisvesters verhuizen over een afstand van iets meer dan een kilometer en een derde van de herhuisvesters verhuist binnen de eigen buurt.

Figuur 2.1 Bestemming van de verhuizing naar herkomstoever (in %, N=1.843)



⁶ Van 1.898 hebben we informatie over de herkomst- en bestemmingspostcodegebied. Van 1.843 hiervan zijn beiden bekend en die hebben we meegenomen in de analyse in deze paragraaf.

⁷ In dit onderzoek definiëren we een verhuizing binnen het eigen postcodegebied als een verhuizing binnen de eigen buurt.

⁸ Posthumus, H., R. Kleinhans & G. Bolt (2012) Bijwerkingen van herstructureringsoperaties. Delft: Eburon.

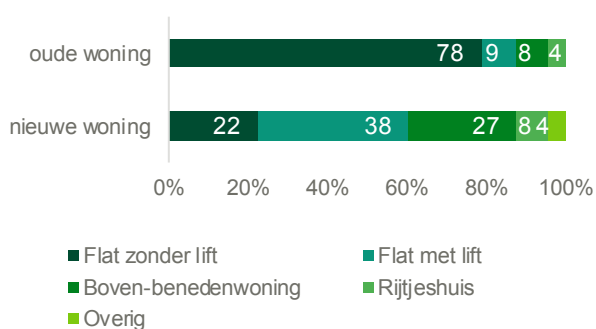
2.3 Kenmerken van de oude en nieuwe woning

Herhuisvesters blijven in een huurwoning en komen in een ander woningtype te wonen na de verhuizing
Bijna alle herhuisvesters in de steekproef zijn na de verhuizing weer in een huurwoning komen wonen.

Voorafgaand aan de verhuizing woonde 78% van de herhuisvesters in een flat/appartement zonder lift, 9% flat met lift en 8% in boven/benedenwoning (incl. maisonnettes)(figuur 2.2). De groep 55-plussers woonde veel minder vaak in een flat zonder lift (71%) dan de jongere leeftijdsgroep (90%).

Na de verhuizing woont de grootste groep in een flat met lift (38%)(+29%-punt), is het aandeel in boven/benedenwoning 27% (+19%-punt) en is het aandeel in een flat gedaald tot 22% (-51%-punt). Bewoners hebben massaal hun flatwoning zonder lift ingeruild voor een boven/benedenwoning of een flatwoning met lift. De groep onder de 55 jaar is daarbij relatief vaak naar een eengezinswoning gegaan en de groep 55-plussers is relatief vaak naar een beneden/boven en flat met lift gegaan. Van deze groep 55-plussers woont na de verhuizing nog 11% in een flatwoning zonder lift, vergeleken met 42% onder de groep van onder de 55 jaar.

Figuur 2.2 Woningtype voor en na verhuizing (in %)



Herhuisvesters en vooral ouderen zijn gemiddeld in een woning met minder kamers gaan wonen

Voorafgaand aan verhuizing had de gemiddelde herhuisvester 3,4 kamers tot hun beschikking (inclusief woonkamer) en dit gemiddelde lag het hoogst voor huishoudens met kinderen, ouderen, de groep met een lange woonduur en bewoners met herkomstbuurt op de Zuidoever (tabel 2.2, kolommen onder kopje 'kamers').

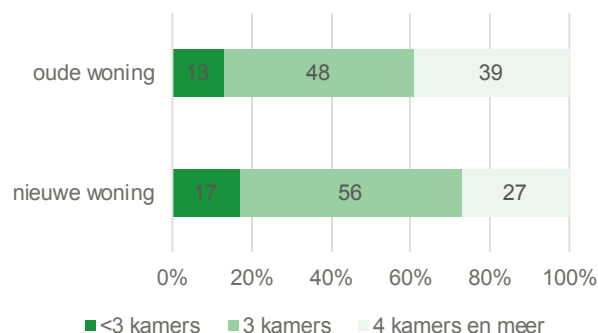
Na de verhuizing is het kameraantal gedaald naar 3,1

kamers. Meer herhuisvesters zijn verhuisd naar een woning met een kleiner dan een groter kamertal (figuur 2.3). Waarschijnlijk is dat een deel kleiner is gaan wonen omdat de woningen waarvoor ze in aanmerking komen (gelet op de huidige huishoudenssamenstelling) kleiner zijn dan de oude woning en omdat de geschikte woningen (nultreden appartement met lift, geschikt voor senioren) vaak een kleiner woningtype is.

De grootste afname van het kamertal zien we bij de groep die gemiddeld de meeste kamers had in de oude woning (de groep 55-plussers, de groep met een woonduur van 10 jaar of meer, de groep met herkomstbuurt op de Zuidoever). Voor 55-plussers is het beeld dat zij na de verhuizing naar een geschikte woning juist minder kamers hebben dan de groep jonger dan 55 jaar.

Als we het aantal kamers aan het aantal bewoners relateren blijkt dat 55-plussers, de groep met een lange woonduur en zonder kinderen een (blijvend) groter kamertal kennen (vergeleken met de oude woning) dan de andere groepen (tabel 2.2, kolommen onder kopje 'Kamers per persoon').

Figuur 2.3 Aantal kamers in drie categorieën van de oude woning en de nieuwe woning (in %)



Tabel 2.2 Gemiddeld aantal kamers in de oude en nieuwe woning en aantal kamers per persoon naar kenmerken¹

| | | Aantal kamers | | Kamers per persoon | |
|-------------------------------|-------------------|---------------|------------|--------------------|------------|
| | | oud | nieuw | oud | nieuw |
| woonduur | <10 jaar | 3,1 | 3,1 | 2,1 | 1,8 |
| | 10 jaar en langer | 3,5 | 3,1 | 2,3 | 2,2 |
| Leeftijd | <55 jaar | 3,2 | 3,3 | 1,9 | 1,8 |
| | 55 jaar en ouder | 3,5 | 3,0 | 2,6 | 2,4 |
| Kinderen (na) | geen kinderen | 3,3 | 2,9 | 2,8 | 2,7 |
| | wel kinderen | 3,5 | 3,6 | 1,3 | 1,1 |
| Oeverzijde (herkomst) | Noordoever | 3,3 | 3,1 | 2,2 | 2,1 |
| | Zuidoever | 3,5 | 3,2 | 2,3 | 2,2 |
| Binnen/buiten de buurt | binnen | 3,5 | 3,1 | 2,2 | 2,0 |
| | buiten | 3,3 | 3,2 | 2,3 | 2,2 |
| Totaal | | 3,4 | 3,1 | 2,3 | 2,1 |

¹ We hebben getoetst of achtergrondkenmerken zoals leeftijd (binnen respectievelijk de oude en de nieuwe situatie) significant van elkaar verschillen. Vetgedrukte getallen betekenen een significant verschil tussen de betreffende groepen. Zo hebben herhuisvesters van 55 jaar en ouder in de oude situatie significant meer kamers dan de groep onder de 55 jaar. In de nieuwe situatie is deze situatie exact omgekeerd en heeft de groep jonger dan 55 jaar significant meer kamers dan de groep van 55 jaar en ouder. In verband met de beperkte respons zijn deze uitkomsten indicatief.

2.4 Kenmerken van de oude en nieuwe woonbuurt

De kenmerken van de nieuwe woonbuurt (zoals de woningvoorraad en de sociaaleconomische status) zijn in veel opzichten vergelijkbaar met de kenmerken van de oude woonbuurt.⁹

Herhuisvesters komen uit corporatiebuurten: gemiddeld komt een herhuisvester uit een buurt waar 58% van de woningen een corporatiehuurwoning is (tabel 2.3). Verder komt men uit buurten met veel meergezinswoningen (83%) en een mediane WOZ-waarde die met 110 duizend euro 14% onder de Rotterdamse mediane waarde van 128 duizend euro ligt.

Na de verhuizing komen herhuisvesters wederom in corporatiewijken terecht (54% van de woningen betreft een corporatiehuurwoning) met vooral meergezinswoningen. De WOZ-waarde is vanwege

marktontwikkelingen sterk gestegen en de mediaan is nu 214 duizend euro. Dat ligt daarmee nog wel 10% onder de stedelijke mediaan van 237 duizend euro. Het mediane besteedbare (gestandaardiseerde) huishoudensinkomen in de herkomstwijken ligt op bijna 25,1 duizend euro en 61% van de huishoudens in de wijken heeft een laag inkomen, 28% een midden inkomen en 11% een hoog inkomen.¹⁰ Het aandeel midden- en hoge inkomens ligt, evenals het mediane huishoudensinkomen, hoger in de bestemmingswijken.

De leefbaarheid is zowel in herkomst- als bestemmingsbuurt onder het landelijke en Rotterdamse gemiddelde, maar in de nieuwe buurt ligt deze wel hoger dan in de oude buurt.

De buurtkenmerken verschillen niet noemenswaardig naar achtergrondkenmerken van het huishouden.

Tabel 2.3 Kenmerken van herkomst- en bestemmingsbuurt van de populatie herhuisvesters in %

| | | Herkomst- buurt | Bestemmings- buurt | Vershil |
|--|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|---------|
| Woningvoorraad (2017 en 2022) | % Eengezinswoningen | 17% | 19% | +2 |
| | % Corporatiehuur | 58% | 54% | -4 |
| | % Koop | 25% | 24% | -1 |
| | % Part. Huur | 17% | 20% | +3 |
| | Mediane WOZ-waarde (x 1.000 euro) | 110 | 214 | +104 |
| Sociaaleconomische status (2017) | % Laag | 61% | 59% | -1 |
| | % Midden | 28% | 30% | +1 |
| | % Hoog | 11% | 12% | +1 |
| | Mediaan hh inkomen (x 1.000 euro) | 25,1 | 26,2 | +0,8 |
| Leefbaarheidsscore (2018 en 2020) | Totaalscore | 3,963 | 3,999 | +0,036 |

⁹ We kijken hier naar de hele populatie herhuisvesters. We kijken naar de kenmerken van de herkomstbuurt in 2017 en de kenmerken van de bestemmingsbuurt in 2022. Bij de woningvoorraad gaat het, vanwege beschikbaarheid data, enkel om herhuisvesters met herkomst en bestemming in Rotterdam. Vanwege data-beschikbaarheid gebruiken we bij de buurtkenmerken over de woningvoorraad gegevens 2017 voor de oude situatie en voor de

nieuwe situatie gegevens over 2022. Bij de sociaaleconomische status zijn voor zowel de oude als de nieuwe situatie enkel gebaseerd op gegevens van 2017 (het meest recente jaar waarop gegevens op postcode 4 niveau openbaar zijn). Leefbaarheid is gebaseerd op scores in 2018 (oud) 2020 (nieuw).

¹⁰ In Rotterdam zijn deze aandelen respectievelijk: 53%, 33% en 14% in 2017.

3 Tevredenheid oude en nieuwe woning en woonbuurt

3.1 Tevredenheid oude en nieuwe woning

3.1.1 Algemeen oordeel oude en nieuwe woning

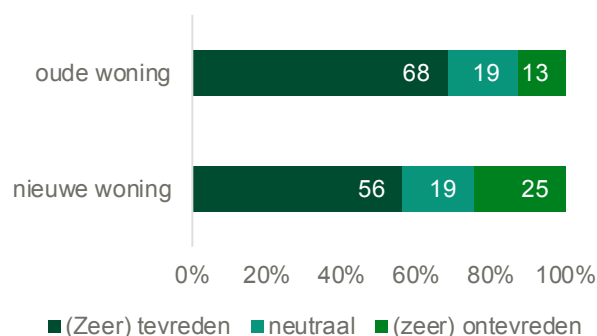
Ruim tweederde van de herhuisvesters was (zeer) tevreden met de oude woning, 19% was niet tevreden maar ook niet ontevreden (neutraal) en 13% was (zeer) ontevreden (figuur 3.1). Vergelijken met de oude woning is de tevredenheid met de nieuwe woning beduidend lager (55% tevreden, afname -12%-punt), de groep die ontevreden is, is toegenomen tot 25% (toename +12%-punt). De groep die neutraal scoort is gelijk gebleven.

Er kunnen verschillende redenen zijn waardoor de tevredenheid met de oude woning hoger lag. Objectief gezien zijn de meeste herhuisvesters er qua aantal kamers niet op vooruit gegaan. Dat kan komen doordat het huishouden nu kleiner is dan vroeger en daarmee alleen in aanmerking komt voor kleinere woningen. Ook kan het te maken hebben met het beperkte aanbod van vergelijkbare woningen (zie ook paragraaf 1.3) en de kwaliteit daarvan. Een deel van de respondenten maakt hier expliciet de koppeling met een afname van de sociale huurvoorraad in de stad.

Tevredenheid met de huidige woning hangt hier niet samen met kenmerken van de nieuwe woning (type, aantal kamers per persoon) en achtergrondkenmerken (leeftijd, woonduur, aanwezigheid kinderen) en verhuizen binnen de eigen buurt. Het bestemmingsgebied is wel relevant: herhuisvesters op de Zuidoever zijn veel minder te spreken over de nieuwe woning vergeleken met de groep op de Noordoever.¹¹ Wat hier precies achter zit (gevoel van verdringing

vanuit Zuid door maatschappelijke discussies?) is niet onderzocht.

Figuur 3.1 Tevredenheid met de oude en nieuwe woning (in %), exclusief weet niet¹²



3.1.2 Ontwikkeling tevredenheid met aspecten van de woning

Over welke woningzaken is men in de nieuwe woning meer tevreden dan in de oude woning? In het algemeen ziet een grotere groep een vooruitgang van de woningkwaliteit dan een achteruitgang (figuur 3.2). Bij het woningtype en staat van de keuken is dit verschil het grootst. Wat betreft woningtype is dit resultaat te begrijpen: een groot deel is verhuisd van een flatwoning zonder lift naar een flatwoning met lift of een beneden/bovenwoning (zie paragraaf 2.3). Alleen bij de isolatie (verwarmen/koelen) is de groep die nu minder tevreden is groter dan de groep die nu meer tevreden is. Dit oordeel over verwarmen/koelen is gegeven in een periode waarin de energieprijzen sterk gestegen zijn.

Interessant is dat de vooruitgang op deelaspecten niet helemaal overeen lijkt te komen met het lagere

¹¹ We hebben deze verbanden getoetst met behulp van multiple regressie met tevredenheid woning als afhankelijke variabele en woningkenmerken, achtergrondkenmerken huishouden en bestemmingsgebied als onafhankelijke variabelen. Met een

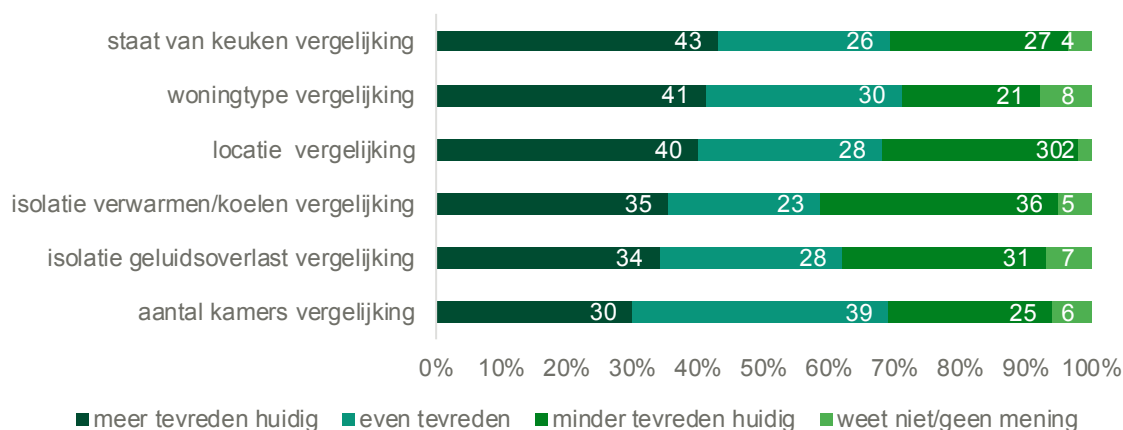
regressie kan het zelfstandig effect van een onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele worden vastgesteld.

¹² Tevredenheid met de oude woning is niet onder alle respondenten uitgevraagd. Aantal respondenten bij oude woning is 107, bij nieuwe woning 269.

totaaloordeel (zie figuur 3.2) van de nieuwe woning (vergeleken met de oude woning). Mogelijk zijn er andere aspecten van de woning relevant in het oordeel

van de woning die niet zijn meegenomen in het onderzoek.

Figuur 3.2 Vergelijking woningaspecten nieuwe situatie met de oude situatie (in %)

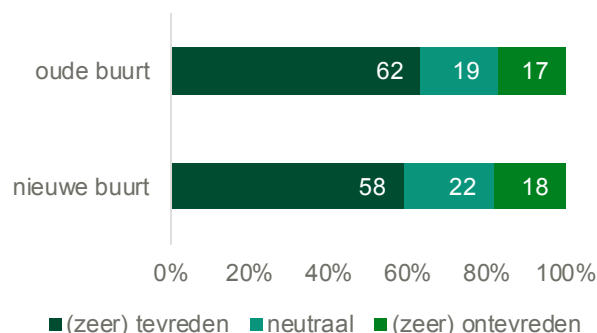


3.1.3 Maandelijkse huurkosten

Meer dan 80% van de herhuisvesters heeft nu hogere huurkosten dan in de oude woonsituatie. Een duidelijke meerderheid (60%) van deze groep vindt de hogere huur het niet waard. Bewoners die de huidige woning gunstiger beoordelen dan de oude woning vinden de hogere huur vaker wel waard dan de groep die de huidige woning niet beter beoordeelt.

zowel over de oude als nieuwe buurt niet tevreden maar ook niet ontevreden (neutraal). Herhuisvesters die in de oude buurt (on)tevreden waren geven aan de nieuwe buurt vaak hetzelfde oordeel.

Figuur 3.3 Tevredenheid met de oude en nieuwe woonbuurt (in %), exclusief weet niet



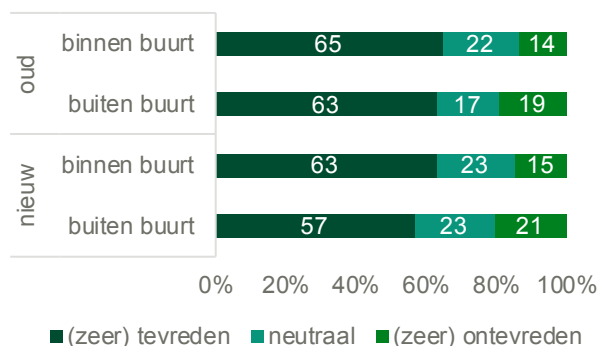
3.2 Tevredenheid oude en nieuwe woonbuurt

3.2.1 Algemeen oordeel oude en nieuwe woonbuurt

Een meerderheid van de herhuisvesters (inclusief de groep die binnen de eigen buurt is verhuisd) is tevreden met de nieuwe woonbuurt (58%) en dit aandeel ligt lager (4%-punt) dan de tevredenheid met de oude woonbuurt (62%)(figuur 3.3). 55-plussers, personen met een woonduur van minimaal 10 jaar en huishoudens zonder kinderen zien de tevredenheid minder afnemen (en zijn meer tevreden over de oude en nieuwe buurt) dan 55-minners, de groep met een woonduur korter dan 10 jaar en huishoudens met kinderen. Het aandeel herhuisvesters dat ontevreden is met de woonbuurt verschilt nauwelijks naar oude of nieuwe buurt (17% en 18%). Ongeveer een vijfde is

Herhuisvesters die binnen de eigen buurt verhuizen zijn meer tevreden met de nieuwe buurt dan de groep die buiten de buurt is verhuisd (figuur 3.4). Uit reacties van herhuisvesters blijkt een groep te zijn die heel graag terug zou keren naar de oude buurt maar voor wie dat niet mogelijk is geweest.

Figuur 3.4 Tevredenheid met de oude en nieuwe woonbuurt naartype verhuizing (in %), exclusief weet niet



Als we naar de afzonderlijke invloed van de verschillende kenmerken op de tevredenheid met de *huidige* buurt kijken, heeft de huidige woonlocatie (Noordoe-
ver of Zuidoever) als enige een zelfstandige invloed op deze tevredenheid. Leeftijd, woonduur (oude wo-
ning), aanwezigheid van kinderen en verhuizing bin-
nen of buiten de buurt spelen hier geen significante
rol.¹³

3.2.2 Ontwikkeling tevredenheid met as- pecten van de woonbuurt

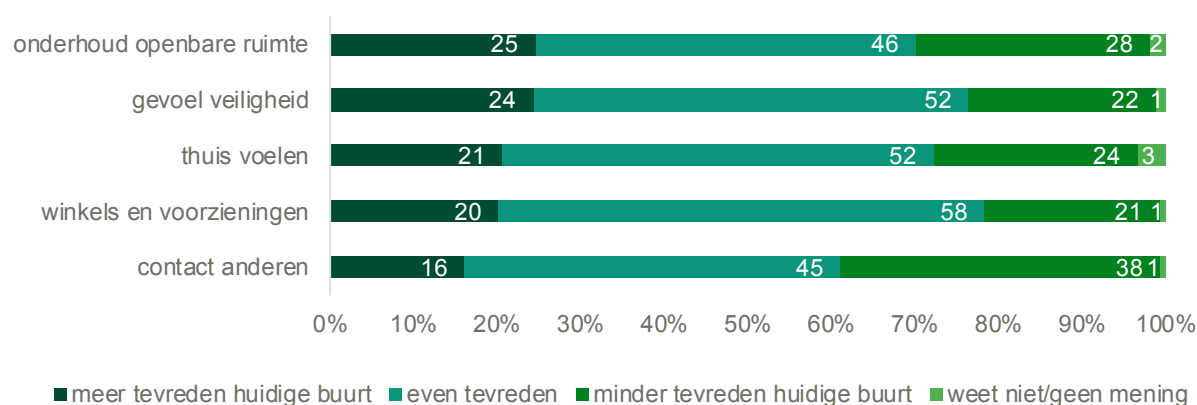
Hoe tevreden zijn herhuisvesters naar aspecten van
de nieuwe buurt (afgezet tegen de oude situatie)? De

helft is, gemiddeld over alle stellingen genomen, even
tevreden over buurtaspecten in de nieuwe buurt als
in de oude buurt. Een opvallend groot aandeel is min-
der tevreden met het contact met anderen in de
nieuwe buurt dan in de oude buurt (38%), terwijl een
kleinere groep nu meer tevreden is (16%)(figuur 3.5).
Mogelijk mist een deel van de verhuisden de contac-
ten met vroegere buurtgenoten.

Bij de andere stellingen, uitgezonderd het gevoel van
veiligheid, is de groep die nu minder tevreden iets
groter dan de groep die nu meer tevreden is. Een iets
grotere groep voelt zich nu minder thuis, het onder-
houd wordt ongunstiger beoordeeld evenals de voor-
zieningen.

Herhuisvesters die een vooruitgang zien op de deel-
aspecten van de buurt zijn vaker tevreden met de
nieuwe buurt dan herhuisvesters die geen vooruit-
gang op deze aspecten zien. 55-plussers, de groep
met een lange woonduur, de groep zonder kinderen,
verhuizers binnen de eigen buurt en zij met herkomst
van Noord zijn vaker meer tevreden met aspecten
van de huidige buurt dan de andere groepen. Voor
huishoudens met kinderen is dit verschil vooral zicht-
baar bij contact met anderen en voorzieningen.

Figuur 3.5 Vergelijking buurtaspecten nieuwe situatie met de oude situatie (in %)



¹³ We hebben deze verbanden getoetst met behulp van multiple re-
gressie met tevredenheid huidige buurt als afhankelijke variabele
en achtergrondkenmerken huishouden en bestemmingsgebied
als onafhankelijke variabelen. Met een regressie kan het

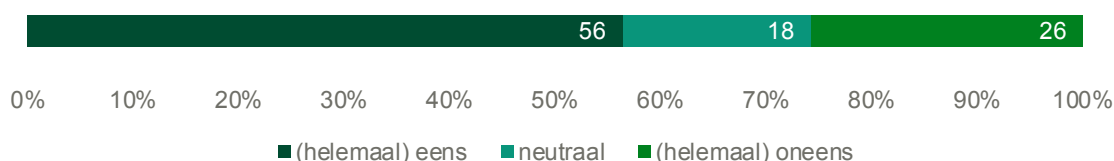
zelfstandig effect van een onafhankelijke variabele op de afhan-
kelijke variabele worden vastgesteld.

3.3 Algemene woonsituatie

Herhuisvesters zijn ook gevraagd om een samenvattend oordeel over de totale woonsituatie te geven, dus een optelling van de woning en de woonbuurt. Hierbij wordt de huidige woonsituatie vergeleken met de oude woonsituatie. Een meerderheid (57%) is het eens te zijn met de stelling: “Als ik nu terugdenk aan mijn oude woonsituatie, ben ik tevreden over mijn huidige woonsituatie” (figuur 3.6). Iets meer dan een kwart (26%) is het niet met de stelling eens en 18% is het niet eens maar ook niet oneens (neutraal). Gelet op de eerdere bevindingen (herhuisvesters zijn, vergeleken met de oude situatie, minder tevreden met de nieuwe woning en de nieuwe woonbuurt) is dit resultaat opvallend.

Herhuisvesters met een woonduur van minimaal 10 jaar, 55-plussers, huishoudens zonder kinderen en huishoudens die binnen de buurt zijn verhuisd zijn vaker eens met de stelling dan de andere huishoudens (figuur 3.7). Het aandeel dat de stelling onderschrijft verschilt sterk naar herkomstgebied (Noordoever of Zuidoever): bewoners met de Noordoever als herkomst zijn het veel vaker eens (65%) dan bewoners van de Zuidoever (45%). Als we naar het zelfstandig effect kijken van achtergrondkenmerken, type verhuizing, herkomstgebied, ervaren ontwikkeling in woning en woonbuurt op het oordeel met de huidige woonsituatie zien we dat de herhuisvesters die een achteruitgang in woning of woonbuurt hebben ervaren minder tevreden zijn met de nieuwe woonsituatie.¹⁴ De achteruitgang in woning heeft hierbij de grootste invloed.

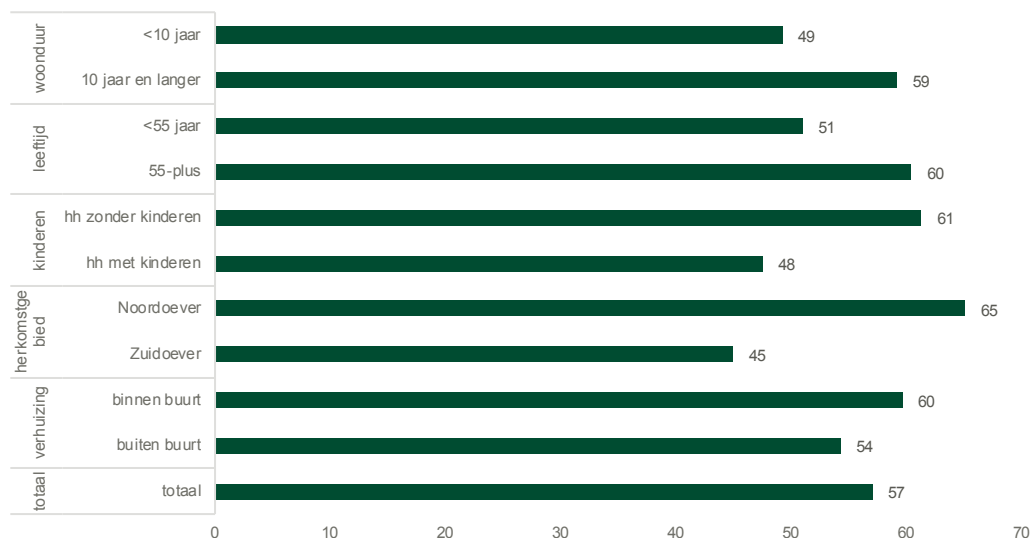
Figuur 3.6 “Als ik nu terugdenk aan mijn oude woonsituatie, ben ik tevreden over mijn huidige woonsituatie” (%), exclusief weet niet



¹⁴ We hebben deze verbanden getoetst met behulp van multiple regressie met algehele tevredenheid huidige woonsituatie als afhankelijke variabele en achtergrondkenmerken huishouden en bestemmingsgebied en ervaren verandering woning en woonbuurt als onafhankelijke variabelen. Met een regressie kan het zelfstandig effect van een onafhankelijke variabele op de

afhankelijke variabele worden vastgesteld. Als we de tevredenheid met proces van herhuisvesting meenemen vervallen de in de tekst genoemde significante verbanden en geldt dat hoe negatiever men is over het proces hoe minder tevreden met is met de huidige woonsituatie.

Figuur 3.7 Aandeel (zeer) eens met stelling “Als ik nu terugdenk aan mijn oude woonsituatie, ben ik tevreden over mijn huidige woonsituatie” naargroepen (in %), exclusief weet niet



4 Tevredenheid met proces van herhuisvesting

Herhuisvesters krijgen bij de aankondiging van sloopplannen te maken met informatievoorziening, ondersteuning en begeleiding vanuit de woningcorporaties. Hoe kijken de herhuisvesters terug op de verschillende aspecten hiervan en verschillen groepen in hun oordeel van dit proces? We hebben negen stellingen hierover aan de respondenten voorgelegd.

Gemiddeld over alle negen stellingen geeft 49% een gunstig oordeel over (aspecten van) het proces, 27% geeft een ongunstig oordeel en 23% neemt een neutrale positie in. Het meest tevreden (62% eens) is men met de tijdigheid van informeren over de sloop- en nieuwbouw, gevolgd door de volledigheid en duidelijkheid van de informatievoorziening en de begeleiding die men kreeg (beiden 55%)(figuur 4.1). Minder tevreden is men met de periode van onduidelijkheid over de nieuwe woning (37% tevreden) en de communicatie in het geval de plannen uitgesteld werden (42% tevreden).

Huishoudens met kinderen zijn veel minder positief over het proces dan huishoudens zonder kinderen. De laatstgenoemde groep is veel meer tevreden over de woningen die actief aangeboden worden (12%-punt verschil) en de mate waarin rekening wordt

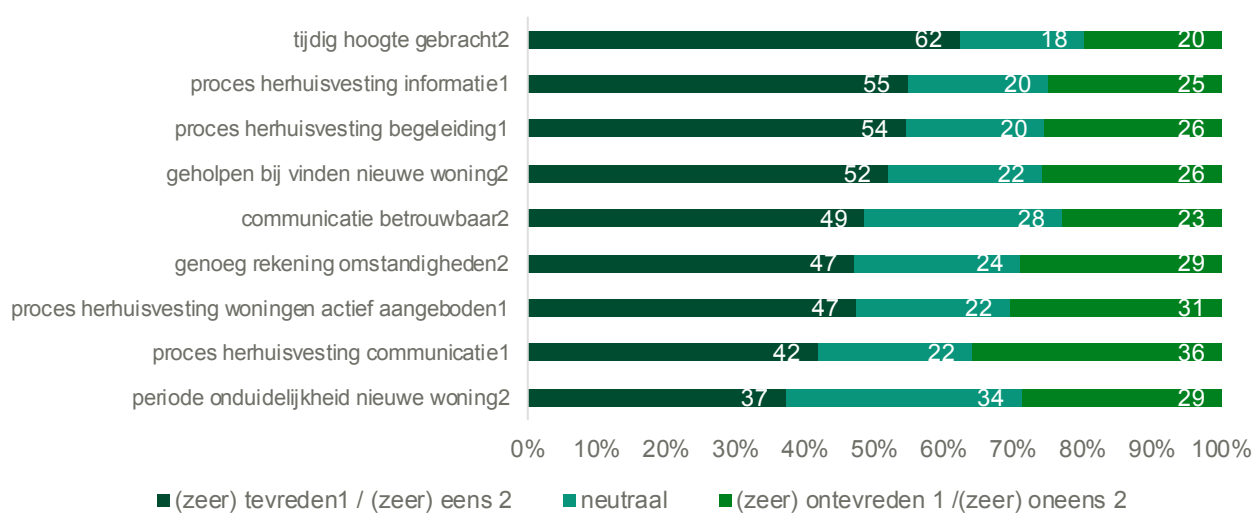
gehouden met omstandigheden (10%-punt verschil). 55-plussers en de groep met een woonduur van minimaal 10 jaar zijn vaker tevreden dan de groep jonger dan 55 jaar en de groep met een woonduur korter dan 10 jaar. Herhuisvesters met de Zuidoever als herkomstlocatie zijn veel minder vaak tevreden (gemiddeld 41% tevreden) over het herhuisvestingsproces dan de groep van de Noordoever (gemiddeld 55% tevreden)(bijlage figuur 2).¹⁵ Onduidelijk is de achtergrond van dit verschil: heeft het te maken met verschillen in de sloopprojecten (reden sloop), de inrichting van herhuisvestingsprocessen of de mate van weerstand (en media aandacht) tegen sloop op Zuid?

Het oordeel van herhuisvesters over de huidige woonsituatie (paragraaf 3.3) hangt ook samen met het oordeel over het herhuisvestingsproces. De groep die te spreken is over de nieuwe woonsituatie is veel vaker tevreden met het proces dan de groep die geen vooruitgang rapporteert (situatie gelijk gebleven of achteruitgegaan) (bijlage figuur 3).

¹⁵ De negen stellingen over het proces hebben een hoge interne samenhang (Cronbach's Alpha 0,95) en dus kan met een score op basis van de negen stellingen een algemene score over tevredenheid met het proces worden opgenomen. Daaruit blijkt dat bewoners van Noordoever significant meer tevreden zijn met het herhuisvestingsproces (gemiddelde score 2,6) dan bewoners van de Zuidoever (gemiddelde score 3,0)(een lage score betekent dat men tevreden is, een hoge score betekent dat men ontevreden is). Bewoners die tevreden zijn met hun huidige woonsituatie zijn ook significant meer tevreden met het proces (gemiddelde score 2,3) dan

bewoners die neutraal of niet tevreden zijn met hun huidige woonsituatie (respectievelijke scores over proces van 2,8 en 3,6)(zie bijlage figuur 1). Uit een multiple regressie (algehele score proces als afhankelijke variabele) blijkt dat er geen verschillen zijn naar leeftijd, woonduur, aanwezigheid kinderen en type verhuizing en het procesoordeel. Wel heeft het wonen op de Zuidoever een duidelijk verband met het oordeel. Dit verband vervalt als de tevredenheid met de huidige woonsituatie wordt opgenomen.

Figuur 4.1 Oordeel herhuisvesters over onderdelen van het herhuisvestingsproces (in %) ¹⁶, exclusief weet niet



¹⁶ Bij stellingen met een 1 zijn de antwoordcategorieën (zeer) tevreden, neutraal en (zeer) ontevreden. Bij stellingen met een 2 zijn de antwoordcategorieën: (zeer) eens, neutraal en (zeer) oneens.

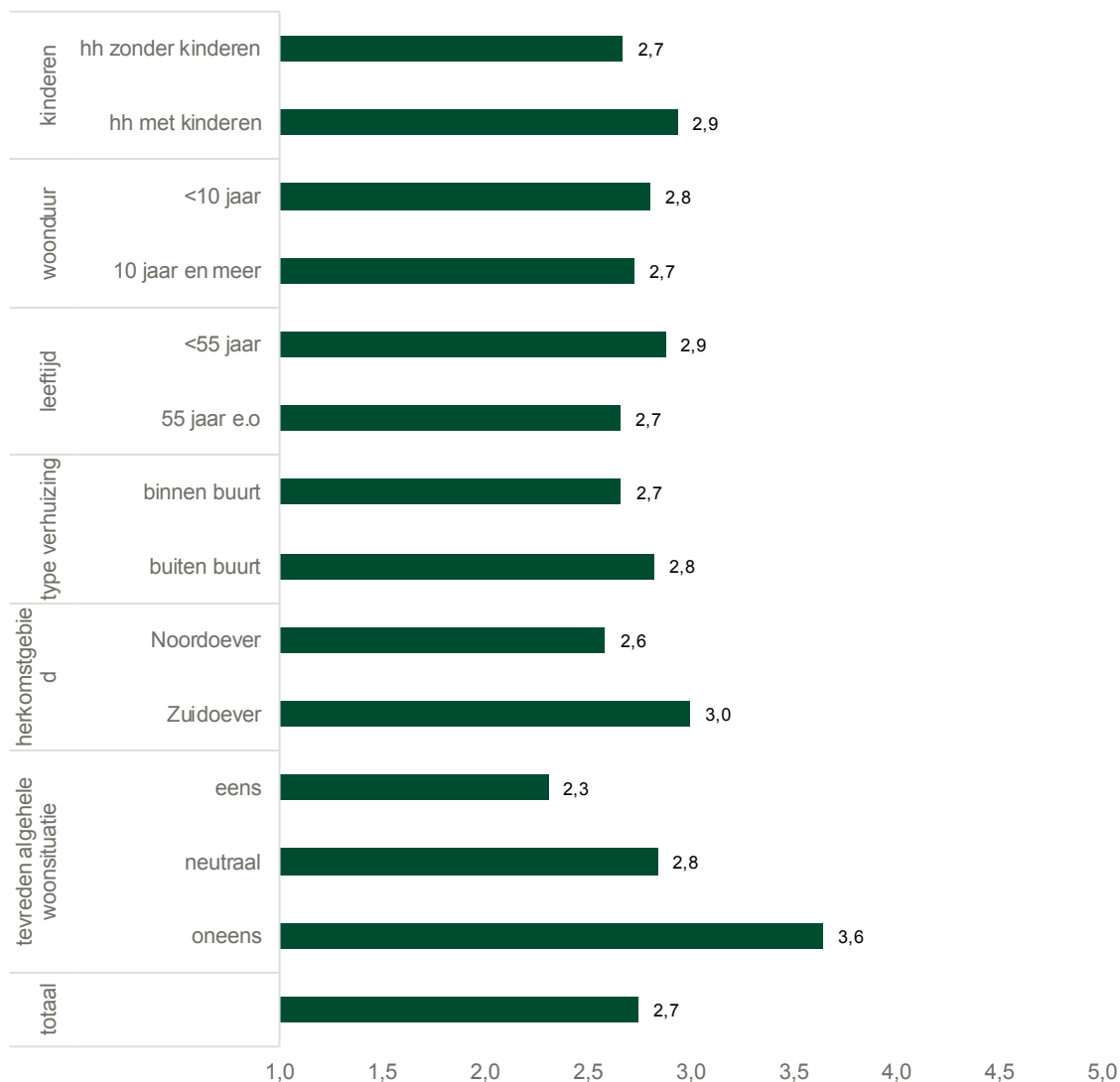
Bijlagen



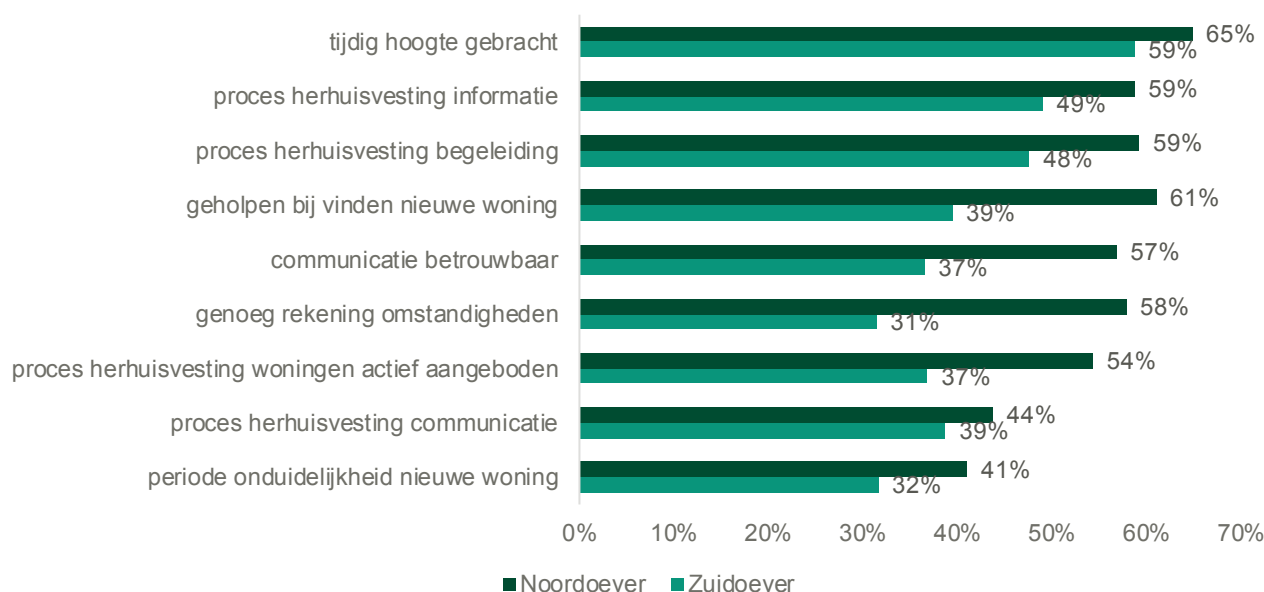
Gemeente
Rotterdam

Bijlagen

Figuur 1 Gemiddelde totaalscore op de negen stellingen over het proces (score van 1 is gunstigst, score van 5 is het ongunstigst) naar huishoudenskenmerken, type verhuizing, herkomstgebied en oordeel over huidige woonsituatie (vergeleken met de oude woonsituatie)

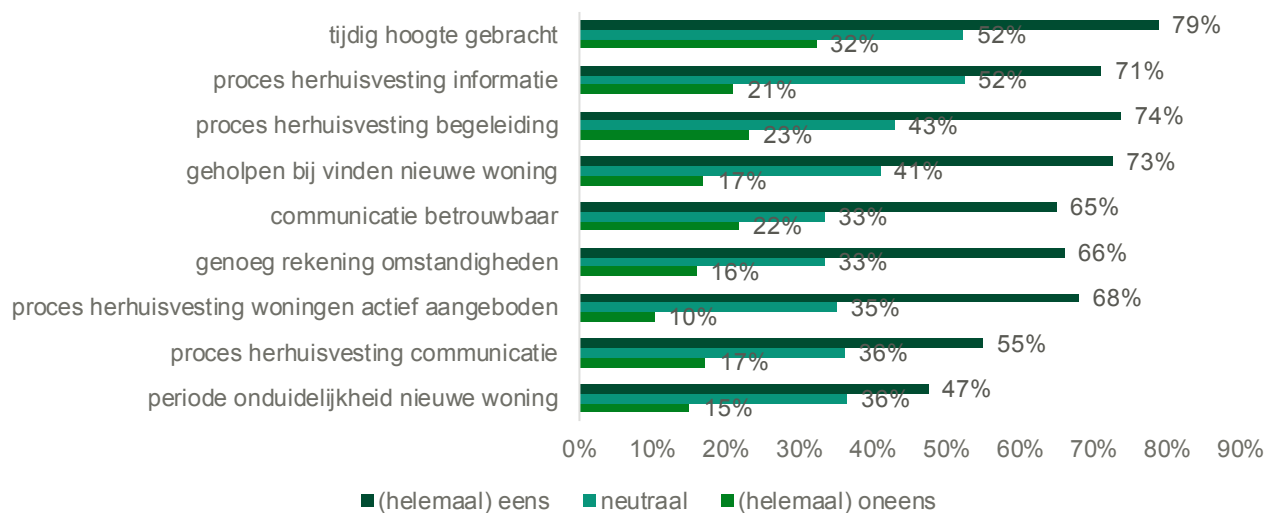


Figuur 2 Aandeel dat (Zeer) tevreden of (zeer) eens is naar onderdelen van het proces uitgesplitst naar herkomstlocatie (Noordoever of Zuidoever)(in %)



Toelichting: Bovenstaand figuur laat zien dat het aandeel herhuisvesters vanaf de Noordoever dat vindt dat de communicatie betrouwbaar is (een na laatste stelling) met 57% veel hoger ligt dan bij herhuisvesters met herkomst op Zuidoever(37%).

Figuur 3 Aandeel dat (Zeer) tevreden of (zeer) eens is naar onderdelen van het proces uitgesplitst naar tevredenheid huidige woonsituatie (par. 2.5) (in %)



Toelichting: Bovenstaand figuur laat zien dat van de groep herhuisvesters die tevreden is met de huidige woonsituatie (terugkijkend op de oude woonsituatie) 74% (zeer) tevreden is met de begeleiding van het herhuisvestingsproces (derde stelling van boven). Dit aandeel is 23% onder herhuisvesters die het oneens zijn met de stelling over tevredenheid met de huidige woonsituatie.



Gemeente
Rotterdam