

Woontevredenheid van hoogbouw-bewoners in de Binnenstad



Onderzoek en Business Intelligence



Gemeente
Rotterdam

Colofon

Gemeente Rotterdam, afdeling Onderzoek en Business Intelligence (OBI)

Datum: 7 april 2023
Projectnummer: 8262
Auteur(s): Marco Hoppesteyn
Vragen: onderzoek@rotterdam.nl
Meer informatie: onderzoek010.nl



**Gemeente
Rotterdam**

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	8
2 Karakterisering hoogbouw	10
3 Uitkomsten online enquête	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Vorige woonsituatie	15
3.3 Huidige woonsituatie	20
3.3.1 Het zoekproces naar de huidige woning	20
3.3.2 Prijssegmenten, kamertal	20
3.3.3 Hoe lang verwacht u in uw woning te blijven wonen?	22
3.3.4 Waardering aspecten van de huidige woonsituatie	23
3.3.5 Rapportcijfers woning, woongebouw, directe woonomgeving	32
3.3.6 Contact met medebewoners, sociale veiligheid	33
3.3.7 Tevredenheid over de buurt buiten het woongebouw	35
3.3.8 Zelf geformuleerde antwoorden op twee open slotvragen	35
Nabeschouwing	40
Bijlage A: Bestaande hoogbouw	41
Bijlage B. Enquête uitkomsten	46
vorige woonsituatie	46
huidige woonsituatie	52
contact met medebewoners, sociale veiligheid	59
Tevredenheid over de buurt buiten het woongebouw	62

Samenvatting

In het voorjaar van 2022 is aan ruim 3.600 hoofdbewoners een online enquête aangeboden. De respons was 19,4 procent. Dat komt neer op 706 volledig ingevulde vragenlijsten. Daarvan zijn er 250 ingevuld door bewoners van de hoogbouwgeneratie vóór 2011, 293 door bewoners van de generatie 2011 tot 2018 en 163 door bewoners van hoogbouw van de nieuwste generatie.

Hoofddoel van het onderzoek is om informatie te verzamelen voor het (eventueel) aanpassen van de vuistregels Bouwen in de Binnenstad en/of voor onderliggend beleid ten aanzien van hoogbouw in de Binnenstad.

De onderzoeksvraag die centraal staat is: Hoe zouden de bewoners van verschillende 'generaties' woontorens / appartementencomplexen gekarakteriseerd kunnen worden en hoe is de woontevredenheid van deze bewoners?

Gebouwen en appartementen

Ten behoeve van dit onderzoek zijn zesentwintig woontorens en appartementencomplexen in de binnenstad, vooraf ingedeeld naar drie groepen. Het gaat om:

- 1) Tien woongebouwen opgeleverd vóór 2011
(beleid gericht op vormgeving skyline)
- 2) Elf woongebouwen uit de periode 2011-2018
(meer aandacht voor inpassing, voor klimaat)
- 3) Vijf "nieuwste generatie woongebouwen"
(hoogbouwzone, meer aandacht voor ontmoeten in het woongebouw)

De woongebouwen variëren aanzienlijk in hoogte. Achttien van de zesentwintig zijn hoger dan 70 meter, het gemeentelijke criterium voor hoogbouw. De andere gebouwen zijn wel gestapeld en halen de 70 meter net niet, maar zijn toch meegenomen omdat het ook gebouwen zijn met veel woningen (vergelijkbaar met gebouwen van 70 meter en hoger). De drie torens die het hoogst zijn, met meer dan veertig bouwlagen, vinden we niet bij de nieuwste generatie, maar behoren tot de twee andere groepen. Van de zesentwintig woongebouwen bevinden zich er twee in Central District, zes in het Lijnbaankwartier/Coolsingel, één in het Laurenskwartier, negen in het Maritiem District, één in Hoboken, drie in het

Scheepvaartkwartier en vier op de Kop van Zuid. In totaal bevatten deze gebouwen 4.200 appartementen.

Een overzicht van de appartementen en gebouwen is opgenomen als bijlage (Bijlage A).

Het aandeel appartementen waarop één of meer personen ingeschreven staan (het bewoningspercentage), is lager dan gemiddeld in de stad. Dit lijkt samen te hangen met verhuur via airbnb en met het gebruik van appartementen als pied à terre.

De huur/koopverhouding verschilt sterk per gebouw. Gemiddeld wordt zo'n 60 procent van de appartementen verhuurd, maar bij de nieuwste generatie ligt dat bijna tien procent hoger. De nieuwste generatie is ook in andere opzichten enigszins anders samengesteld. Zo is de gemiddelde gebruiksoppervlakte per appartement hier wat kleiner.

Met een bedrag van ruim 500 duizend euro is de gemiddelde WOZwaarde van alle hoogbouwappartementen tezamen, hoger dan dat van de andere Binnenstadswoningen en ook hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Omgerekend naar euro's per vierkante meter zijn de appartementen van de nieuwste generatie het duurst.

In overeenstemming met de gemiddeld hoge WOZ-waarden blijkt ook dat een groot deel van de hoogbouwappartementen, ongeveer de helft, qua prijsklasse in het topsegment valt. (topsegment huur vanaf € 1.400 per maand, koop vanaf € 540.000, prijspeil 2022).

Het sociale huursegment (tot € 760 per maand) is beperkt tot gebouwen van de generatie vóór 2011. De prijsklasse daarboven, middeldure huurwoningen, is ook relatief vaak te vinden bij de generatie vóór 2011.

Huurappartementen in het topsegment (vanaf € 1.400 per maand) zijn het sterkst vertegenwoordigd in de hoogbouwgeneratie 2011-2018. Het relatief lage percentage koop in de nieuwste generatie bestaat voor bijna driekwart uit appartementen die qua prijsklasse in het topsegment vallen, dus vanaf € 540.000.

Demografische kenmerken bewoners

Veel tweepersoonshuishoudens, weinig gezinnen
Bijna de helft van de huishoudens bestaat uit één persoon, dat is vergelijkbaar met het stedelijk gemiddelde. Zevenendertig procent van de huishoudens bestaat uit twee personen en in de nieuwste hoogbouwgeneratie ligt dit nog 5 procentpunt hoger. Dit aandeel ligt fors boven het stedelijk gemiddelde, waarvoor geldt dat 20 procent van de huishoudens uit twee personen bestaat. Het aandeel gezinnen is doorgaans laag in appartementengebouwen en dat zien we ook bij de hoogbouw in de Binnenstad.

Veel 25-34 jarigen in de nieuwste generatie hoogbouw

Qua leeftijdsopbouw valt op, dat bij de nieuwste generatie bijna de helft van de bewoners behoort tot de leeftijdsklasse 25 tot 34 jaar. Ter vergelijking, in de totale Rotterdamse bevolking ligt dit aandeel op 18 procent.

De hoogste gemiddelde leeftijd (41 jaar) vinden we in de hoogbouw van vóór 2011. Dat heeft te maken met hogere percentages 45 tot 54 jarigen en 55plussers, niet met weinig kinderen.

Vorige woonsituatie en verhuisredenen

Ongeveer een kwart van de hoofdbewoners is vanuit een eengezinswoning naar het huidige hoogbouwappartement verhuisd. Hierbij gaat het relatief vaak om personen van 65 jaar of ouder. Wat dit betreft zijn er geen verschillen tussen de hoogbouw-generaties.

De meeste hoogbouw-bewoners hadden eerder al in Rotterdam gewoond. Vooral bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie woonden relatief vaak al in Rotterdam.

Redenen om vanuit de vorige woonsituatie te vertrekken, hadden veelal te maken met de vorige woning. Bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie geven nog wat vaker woning-gerelateerde redenen op dan gemiddeld in de hoogbouw.

De vorige woonomgeving speelde ook een belangrijke rol in de verhuisbeslissing. Vaak vindt men dat er in de vorige situatie te weinig voorzieningen waren. En waarschijnlijk daarmee samenhangend ook, dat de vorige buurt saai/eentonig/sfeerloos was.

In de zelf geformuleerde antwoorden komen we vaak tegen, dat men gewoon graag in de Binnenstad van Rotterdam wilde gaan wonen. Vaak

wordt daarbij vermeld dat men op zoek was naar een meer levendiger of “bruisender” woonomgeving, en regelmatig dat men vanuit een dorp op zoek was naar deze levendigheid.

Ook komt naar voren, dat veel bewoners tijdens hun zoektocht al sterk gericht waren op Rotterdam en speciaal ook op de Binnenstad.

Waardering huidige woonsituatie

In de enquête is gevraagd naar de waardering voor allerlei aspecten van de huidige woonsituatie. Het ging over de volgende onderwerpen: de woning (19 aspecten), het balkon (4), het woongebouw (16) en de directe woonomgeving (16 aspecten).

Rapportcijfers

Uit de overall rapportcijfers, blijkt dat aan de appartementen gemiddeld bijna een acht wordt toegekend, gemiddeld een ruime zeven voor het woongebouw en ook een ruime zeven voor de directe woonomgeving.

Het appartement wordt het hoogst gewaardeerd door de nieuwste-generatie-bewoners, het woongebouw-rapportcijfer ligt vanuit de generatie vóór 2011 gemiddeld wat lager dan bij de twee nieuwere hoogbouwgeneraties.

Verblijfsduurperspectief

Voor een derde van de nieuwste-generatie-bewoners ligt het verblijfsduurperspectief ergens tussen de twee en vier jaar. Zij hebben niet heel vaak een langdurig verblijf (10 jaar of langer) voor ogen, terwijl dat juist wel geldt voor bewoners van de oudste generatie, vóór 2011.

Aspecten van de woning

Van de negentien voorgelegde woningaspecten, krijgen er acht een goede tot zeer goede gemiddelde waardering. Over vijf daarvan is men het gemiddeld genomen met elkaar eens, hier vinden we geen significante verschillen tussen de drie hoogbouwgeneraties. Het gaat over 1) het wonen in een appartement in het algemeen (het appartement als woningtype), 2) de afmeting van de woonkamer, 3) de grootte van de woning 4) de hoeveelheid zon (oriëntatie) en 5) het uitzicht vanaf de woning. De gemiddeld hoge waardering voor het uitzicht is logischerwijs vooral afkomstig van respondenten die hoger in het gebouw wonen.

Bij drie van de acht hooggewaardeerde aspecten zijn de meningen niet gelijk tussen de drie onderscheiden groepen:

- 1) de architectuur wordt vaker (zeer) goed gevonden door bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie en van de generatie 2011-2018, minder vaak door die van de generatie vóór 2011.
- 2) Met de slaapkamerafmeting(en) van hun appartement zijn de nieuwste-generatie-bewoners juist wat minder vaak gelukkig, samen met de bewoners van de generatie vóór 2011.
- 3) Met de indeling van de woning zijn bewoners van de generatie vóór 2011 wat minder vaak gelukkig dan gemiddeld.

De minst gunstig gewaardeerde aspecten zijn 1) de afmetingen van de berging, 2) de hoogte van de woonlasten en 3) de airconditioning als voorziening in het appartement. Bij de twee laatstgenoemde zijn er ook significante verschillen tussen de hoogbouwgroepen. Airconditioning in de woning wordt, waar aanwezig, relatief gunstig beoordeeld door bewoners van de generatie 2011-2018. Woonlasten worden relatief vaak beoordeeld als (zeer) goed door eigenaar-bewoners in de nieuwste hoogbouwgeneratie. Hier is waarschijnlijk een relatie met de rentestand voor hypotheek in de afgelopen jaren, die tot voor kort zeer laag was.

Tussenin de bovengenoemde "overall" hoog- en laaggewaardeerde aspecten, vinden we zes woning-aspecten met een gemiddeld redelijk neutrale waardering. Eén van deze zes is de geluidsisolatie van het appartement, waarbij moet worden aangetekend dat hiervoor bij de generatie vóór 2011 duidelijk (significant) minder waardering is, dan bij de nieuwere hoogbouwgeneraties.

Aspecten van het balkon

De afmeting van het balkon wordt, waar aanwezig, gemiddeld als "goed" beoordeeld, met opnieuw de aantekening dat bewoners van de generatie vóór 2011 minder positief zijn. Ook voor het balkon-aspect "windbeschutting" geldt, dat bewoners van de hoogbouwgeneraties 2011-2018 en "nieuwst" positiever zijn dan bewoners van de generatie vóór 2011.

Gebouw aspecten

Bij de zestien gebouw aspecten valt op, dat de gemiddelde waarderingen (hoogbouw totalen) dichter bij elkaar liggen dan bij de hierboven beschreven woning- en balkon-aspecten. We vinden hier minder "gemiddeld zeer goed" en "gemiddeld niet goed" beoordeelde aspecten, het aandeel gemiddeld neutraal beoordeelde aspecten ligt hoger. Er zijn wel flinke verschillen tussen de hoogbouwgeneraties.

Versillen zijn er bijvoorbeeld bij de waardering voor de breedte van de galerijen. Hier zien we het patroon dat vaker voorkomt: een wat hogere gemiddelde waardering bij bewoners van hoogbouw 2011-2008 en nieuwste generatie, relatief vaak lagere waarderingen vanuit de bewonersgroep vóór 2011. Hetzelfde geldt als we kijken naar de gebouw-aspecten: uitstraling entreehal, plaats van de bergingen, de (aankleding van de) gemeenschappelijke ruimten en ten slotte ook de waardering voor duurzaamheid en circulaire bouw.

Toch is er soms ook sprake van andere patronen, zoals bij de waardering voor de inpandige parkeergelegenheid van auto's (laagst gewaardeerd bij de nieuwste generatie) en voor het aantal liften (meeste waardering bij generatie 2011-2018).

Er zijn ook enkele stellingen voorgelegd over sociale aspecten van het woongebouw. Ongeveer twee derde van alle hoogbouwbezoekers vindt dat men in het gebouw op een prettige manier met elkaar om gaat. Dit hoeft niet altijd samen te gaan met regelmatig sociaal contact, want bijna de helft beaamt ook de stelling dat de bewoners van het gebouw elkaar nauwelijks kennen. Een aanzienlijk percentage van ruim 80 procent helpt wel eens burens, al is het maar door een pakketje aan te nemen. Een vergelijkbaar aandeel respondenten denkt dat er in het gebouw weinig of geen criminaliteit plaats vindt (65% weinig en 18% geen), de overige 17 procent denkt dat dit wel gebeurt. We vinden hier geen statistisch significante verschillen tussen de drie generaties. Een klein percentage (3%) voelt zich vaak onveilig in het woongebouw. Dat laatste geldt niet/nauwelijks voor bewoners van de nieuwste generatie.

Aspecten van de directe omgeving

Tussen de – eveneens zestien – aspecten over de directe omgeving meten we de meeste variatie in waardering (hoogbouw totaal gemiddeld)

De hoogste gemiddelde waarderingen zijn voor de bereikbaarheid per openbaar vervoer en de bereikbaarheid per fiets. Over het openbaar vervoer zijn de nieuwste-generatie-bewoners wel minder vaak tevreden dan anderen.

Voor zorgvoorzieningen wordt gemiddeld een voldoende gegeven.

Gemiddeld neutraal is men over: de openbare ruimte bij het gebouw, de scholen in de omgeving, parkeergelegenheid voor fietsen/scooters/auto's en over openbaar groen/waterpartijen. Het parkeren van fietsen/scooters en auto's wordt gemiddeld het laagst gewaardeerd door bewoners van de nieuwste generatie, terwijl de

waardering voor het openbaar groen en water hier juist hoger is.

Het laagste gemiddelde van de zestien omgevingswaarderingen gaat naar speel-/recreatie voorzieningen voor kinderen. Dit blijkt het sterkst te leven onder bewoners van de nieuwste generatie.

Aanvullend op de waardering aspecten blijkt uit de enquête, dat zo'n 85 procent van de respondenten zich thuis voelt in de buurt, en ruim twee derde vindt dat de bebouwing in de buurt aantrekkelijk is.

Van de nieuwste-generatie-bewoners is een relatief groot deel het (helemaal) eens met de stelling, dat in de buurt buiten het gebouw men elkaar durft aan te spreken op ongewenst gedrag.

Zelf geformuleerde waarderingen en verbeterpunten

De meeste door respondenten zelfbenoemde waarderingen hebben te maken met "centrale ligging, voorzieningen, cultuur, bruisend, openbaar vervoer". Deze specifieke kenmerken van het centrumgebied worden in hoge mate gewaardeerd. Ook de ligging van het gebouw, het comfort en het uitzicht worden vaak genoemd. Bij de antwoorden vanuit de nieuwste generatie gaat het vaak over een combinatie van een aantrekkelijk gebouw in een aantrekkelijke wijk (voorzieningen, groen, (buurt)sfeer).

Verbeterpunten die genoemd zijn, hebben vaak betrekking op de omgeving buiten het woongebouw. Dit gaat over verkeersdruk, verkeersveiligheid, geluidsoverlast (van verkeer, bouwen, horeca) en straatafval. Ook de behoefte aan meer groen wordt vaak genoemd.

Bij de nieuwste generatie hoogbouw wordt een gebrek ervaren aan parkeergelegenheid in de omgeving voor scooters en fietsen, dit lijkt vooral te spelen in het binnenstadsdistrict Hoboken.

Vanuit de wat oudere gebouwen van de generatie vóór 2011 komen signalen dat onderhoudsstaatsverbeteringen gewenst zijn maar dat het soms lastig is om dit georganiseerd te krijgen in het verband van de VVE en/of de verhuurorganisatie.

1 Inleiding

In de Binnenstad is de afgelopen jaren een aantal woontorens en appartementencomplexen opgeleverd en er staan er nog veel meer op stapel. Om die reden wil het cluster Stadsontwikkeling graag meer te weten komen over de eigenschappen en de woontevredenheid van de bewoners van deze nieuwbouw.

Met deze informatie kan beter ingeschat worden of toekomstige projecten voldoende zullen aansluiten bij de behoeften en wensen van nieuwe bewoners. Zo nodig, kunnen de eisen ten aanzien van woningbouw aangepast worden om (beter) te voldoen aan de beleidsdoelstellingen (denk bijvoorbeeld aan meer bewoners, gemengde wijken, doelgroepen: gezinnen, studenten, ouderen).

Het cluster Stadsontwikkeling wil graag bewoners uit verschillende 'generaties' woontorens peilen, om daarmee het onderliggend beleid te staven.

Hoogbouwbeleid in Rotterdam

Het groene kader hieronder beschrijft de accentverschuivingen in het hoogbouwbeleid in Rotterdam.

Het vroege hoogbouwbeleid van Rotterdam heeft zijn wortels vooral in de vormgeving van de skyline en het verbinden van de twee stadshelften (Centrumdriehoek en Kop van Zuid).

Gaandeweg kwam er steeds meer behoefte aan een zorgvuldige inpassing ten aanzien van de kwaliteit van programma, klimaat en levendigheid van de plint. Met de Hoogbouwvisie 2011 werd dit in een beleidsmatig kader gevat.

Met ingang van 2019 is onder anderen de bestaande hoogbouwzone "Binnenstad" uitgebreid en mag er langs de hoogbouw-as in de binnenstad tot 250 meter hoog worden gebouwd. Ook wordt er meer aandacht gevraagd voor het op een natuurlijke manier ontmoeten in het woongebouw (gemeenschap).

Momenteel is de Hoogbouwvisie 2019 van kracht. Deze visie vervangt het vorige document van 2011. Om initiatiefnemers van bouwprojecten snel op weg te helpen, zijn er twaalf Vuistregels Binnenstad¹.

De hierboven beschreven beleidsverschuivingen zullen niet altijd herkenbaar zijn in de onderzoeksuitkomsten. De planvorming voor hoogbouw heeft immers een lange looptijd waardoor het voorkomt dat de daadwerkelijke bouw plaats vindt in een andere tijdsperiode dan de planvorming.

Doelstelling en vraagstelling

Hoofddoel van dit onderzoek is om informatie te verzamelen voor het (eventueel) aanpassen van de vuistregels Bouwen in de Binnenstad en/of voor onderliggend beleid ten aanzien van hoogbouw in de Binnenstad.

De onderzoeksvraag die centraal staat is:
Hoe zouden de bewoners van verschillende 'generaties' woontorens / appartementencomplexen gekarakteriseerd kunnen worden en hoe is de woontevredenheid van deze bewoners?

Methode

De bestaande hoogbouw kan grofweg worden ingedeeld in drie 'generaties', te weten:

- 1) woongebouwen die zijn opgeleverd vóór 2011,
- 2) woongebouwen uit de periode 2011-2018 en
- 3) de nieuwste generatie woongebouwen.

De drie hoogbouwgroepen tellen in totaal ruim 3.600 bewoonde appartementen. In april 2022 zijn alle hoofdbewoners van deze appartementen uitgenodigd om mee te doen met een online enquête. Dit leverde 706 bruikbare ingevulde vragenlijsten op. De respons op de enquête bedraagt daarmee 20 procent.

Een respons van 20 procent is niet heel hoog te noemen. Anderzijds is het geen ongebruikelijk niveau voor enquête-onderzoek van dit moment. Het ligt bijvoorbeeld dicht in de buurt van het percentage dat behaald werd bij de laatste editie van de gemeentelijke Omnibusenquête.

¹ https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/vuistregels-bouwen/Vuistregels_Binnenstad_Update-2021.pdf

Nadat de enquête is gehouden en voorafgaand aan de analyses, is gekeken naar de representativiteit van verschillende groepen in de respons. De vertegenwoordiging van de hoogbouw-groepen bleek vrijwel evenredig met de werkelijkheid. Wel zagen we ondervertegenwoordiging van jongere hoofdbewoners tot 45 jaar en van huurders. Door het aanbrengen van weegfactoren is ervoor gezorgd dat deze groepen alsnog in de juiste verhoudingen vertegenwoordigd zijn in de analyse uitkomsten. Op deze wijze biedt de enquête bruikbare informatie, aanvullend op de beschikbare registratiegegevens.

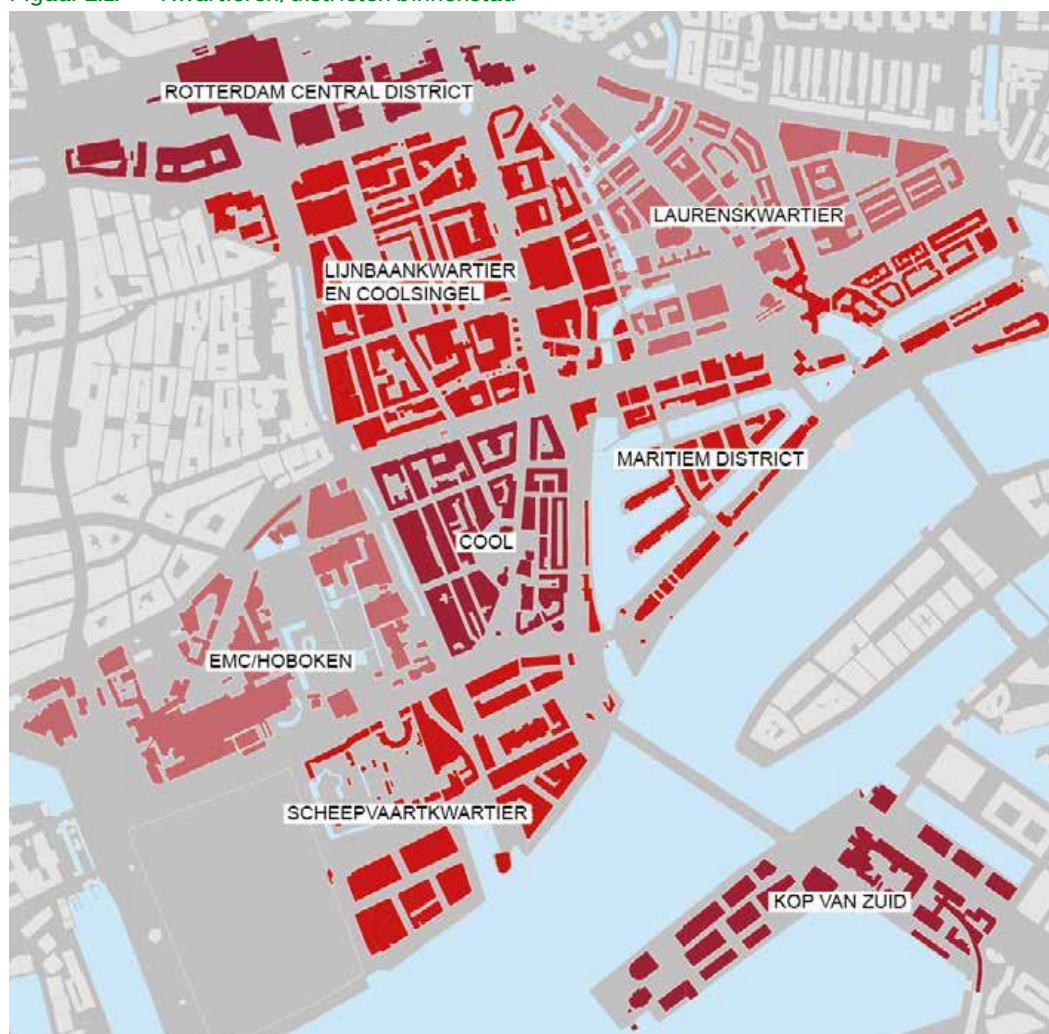
Opbouw van het rapport

Hoofdstuk 2 geeft een karakterisering van de drie hoogbouwgroepen op basis van beschikbare registratiegegevens. Hoofdstuk 3 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** kleurt het beeld van de bewoners verder in met de enquête uitkomsten. Een belangrijk onderdeel is de waardering van de bewoners voor allerlei aspecten van de woning, het gebouw en de directe woonomgeving. Daarbij wordt antwoord gezocht op de vraag, in hoeverre er verschillen zijn tussen de vooraf onderscheiden hoogbouwgroepen. Het rapport sluit af met een nabeschouwing van de auteur.

2 Karakterisering hoogbouw

In totaal kwamen 26 woongebouwen in aanmerking voor het onderzoek, waarvan tien in de generatie van vóór 2011, elf in de generatie 2011-2018 en vijf in de nieuwste generatie. Achttien van de zesentwintig gebouwen zijn hoger dan 70 meter, het gemeentelijke criterium voor hoogbouw. De andere gebouwen zijn wel gestapeld en halen de 70 meter net niet, maar zijn meegenomen omdat het ook gebouwen zijn met veel woningen (vergelijkbaar met gebouwen van 70 meter en hoger). Negen projecten bevinden zich in het Maritiem District en zeven in het Lijnbaankwartier en Coolsingel (zie Figuur 2.1). Vier projecten zijn te vinden in de Kop van Zuid en de overige zes projecten zijn verdeeld over de kwartieren Rotterdam Central District (2 projecten), Laurenskwartier (1), Hoboken (1) en het Scheepvaartkwartier (2 projecten).

Figuur 2.1. Kwartieren/districten binnenstad



Bron: Vuistregels Binnenstad, update 2021

Bijlage A bij dit rapport geeft een overzicht van de hoogbouw in de binnenstad, die tijdens het onderzoek bewoond was. De gebouwen zijn gegroepeerd naar generatie. Per woongebouw is informatie opgenomen over het aantal bouwlagen, het aantal appartementen, de huur/koop verhouding (percentage koop) en hoeveel bewoners er staan ingeschreven op deze adressen volgens de Basisregistratie Personen (BRP).

Aantal bouwlagen: nieuwste generatie niet per sé het hoogst

Het gemiddeld aantal bouwlagen van alle in het onderzoek betrokken woongebouwen is (afgerond) 26. Er is sprake van grote verschillen. Het grootste aantal bouwlagen is gerealiseerd met de projecten New Orleans en De Rotterdam (respectievelijk 45 en 44). Beide zijn gelegen in de Kop van Zuid en behoren tot de generatie Tussen 2011 en 2018. In de Kop van Zuid bevindt zich ook Montevideo, met 43 bouwlagen en behorend tot de generatie vóór 2011.

De twee "oudere" generaties bevatten dus drie uitschieters met meer dan 40 bouwlagen. Daarnaast echter ook zes relatief minder hoge torens met maximaal 20 bouwlagen. Hier is dus sprake van een behoorlijke variatie.

Bij wat we in dit onderzoek "nieuwste generatie" noemen, is de variatie in aantal bouwlagen wat minder groot dan bij de andere twee groepen. Het gerenoveerde Forum telt met 14 het minst aantal bouwlagen. Het hoogst is de Terraced Tower, met 32 bouwlagen en gelegen in het Maritiem District. Het gemiddelde ligt hier met 24,2 bouwlagen ook wat lager.

4.200 appartementen, waarvan er op 3.600 één of meerdere personen staan ingeschreven in de BRP

In termen van appartementen-aantallen is het grootste project gerealiseerd in de periode 2011-2018, het gaat om Calypso in Lijnbaankwartier/Coolsingel (407 appartementen). Daarna volgen twee projecten van de nieuwste generatie, te weten Terraced Tower in het Maritiem District en Little C in Hoboken (respectievelijk 344 en 320 appartementen).

In totaal gaat het om zo'n 4.200 appartementen en daarvan worden er ruim 3.600 bewoond door één of meerdere personen. Onder "bewoond" wordt verstaan dat op het betreffende adres één of meerdere personen staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Op deze wijze gemeten, werd begin maart 2022 86 procent van alle in het onderzoek betrokken binnenstadsappartementen bewoond. Dat is een aanzienlijk lager percentage dan gemiddeld het geval is voor Rotterdamse appartementen in woongebouwen met lift (2022: 95% bewoond). Als we verder kijken naar de woningvoorraad in de directe omgeving van de hoogbouw, het overige deel van de Binnenstad, dan is ook daar het bewoningspercentage lager dan gemiddeld in Rotterdam (Binnenstad exclusief hoogbouw: 91%, Rotterdam totaal gemiddeld: 95%).

Het relatief lage bewoningspercentage in de hoogbouw en omgeving komt overeen met diverse signalen (uit de media en ook uit sommige enquêteresultaten verderop in dit rapport) dat een deel van de appartementen niet permanent bewoond wordt, maar bijvoorbeeld in gebruik is als pied à terre. Een andere verklaring is dat woningen waar niemand ingeschreven staat soms verhuurd worden via airbnb, zo blijkt bijvoorbeeld uit ervaringen van gemeentelijke inspecteurs (van Bouw- en woningtoezicht en Stadsbeheer). Ook komen zij soms andere vormen van gebruik tegen in de hoogbouw, vooral waar het mogelijk is om op redelijk anonieme manier in en uit de appartementen te komen (eveneens herkenbaar bij sommige enquêteresultaten verderop).

Huur-koopverhouding: nieuwste generatie minder koop, meer huur

Bij iets minder dan 40 procent van de bewoonde appartementen is minimaal één van de bewoners ook eigenaar van het appartement (38% koop). De andere (ruim) 60 procent wordt gehuurd, vooral van institutionele beleggers en van particuliere verhuurders (in beide gevallen 28% van het totaal, niet opgenomen in de tabellen van bijlage A).

De huur-koopverhouding verschilt sterk per project. Bij de nieuwste generatie als geheel ligt het gemiddelde aandeel huurappartementen op 70 procent, dat is acht procent hoger dan het totaal gemiddelde van de hoogbouw in de Binnenstad.

Gemiddeld kamertal, oppervlakte, WOZwaarde

Gemiddeld tellen de appartementen precies 3,0 kamers (zie betreffende tabel in bijlage A). Bij de generatie vóór 2011 ligt het kamertal iets hoger, bij de nieuwste generatie wat lager: respectievelijk 3,08 en 2,91 kamers.

Het gemiddelde oppervlak van de bewoonde appartementen bedraagt 99 vierkante meter (gebruiksoppervlakte verblijfsobject). Dit is iets hoger bij de generatie vóór 2011, met gemiddeld 102 vierkante meter, en beduidend lager bij de nieuwste hoogbouwgeneratie met gemiddeld 88 vierkante meter.

De gemiddelde WOZwaarde (meest recent) ligt met 555 duizend euro het hoogst bij de hoogbouwgeneratie 2011-2018. Wat dit kenmerk betreft liggen de generatie vóór 2011 en de nieuwste generatie juist redelijk dicht bij elkaar (respectievelijk 495 en 507 duizend euro).

Als resultaat van het bovengenoemde, is de gemiddelde WOZwaarde per vierkante meter het hoogst bij de nieuwste generatie (5.854 euro) en het laagst bij de appartementen van de generatie vóór 2011 (4.820 euro per m²). Dit is nog altijd 500 euro per vierkante meter méér dan het gemiddelde van de overige woningen in de binnenstad (binnenstad exclusief hoogbouw: gemiddeld 4.320 euro) en zo'n 1.800 euro meer dan het gemiddelde van Rotterdamse woningen buiten de Binnenstad (2.979 euro per m²).

Tabel 2.1. Gemiddelde WOZ-waarde, woningoppervlakte en WOZ per vierkante meter

	hoog- bouw vóór 2011	hoog- bouw 2011- 2018	hoog- bouw nieuw- ste ge- neratie	hoog- bouw totaal	overig Bin- nen- stad	overig Rotter- dam	totaal Rotter- dam
gem. WOZwaarde (x dzd)	495	555	507	525	331	267	273
gem. oppervlakte (m ²)	102	99	88	99	78	90	90
gem. WOZ per m ² (euro)	4.820	5.669	5.854	5.379	4.320	2.979	3060
aantal woningen (#)	1.324	1.855	1.036	4.215	12.831	293.177	309.823

Bron: Woningen Bewoners Onderzoek Bestand (WBOB2022)

Hierboven zijn groepsgemiddelden weergegeven en beschreven. Deze karakterisering kan verder worden verdiept. Groepsgemiddelden zijn altijd het resultaat van een bepaalde verdeling binnen de betreffende groep. In praktijk kan het bijvoorbeeld voorkomen dat twee groepsgemiddelden dicht bij elkaar liggen, maar het resultaat zijn van verschillende verdelingen.

Om na te gaan in hoeverre dat speelt bij de gemiddelde WOZ per vierkante meter, is in Figuur 2.2 voor verschillende groepen van de woningvoorraad de verdeling in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar de bovenste "decielgrenzen". Een deciel bevat 10 procent van de groepswaarnemingen. Het eerste deciel bevat de 10 procent waarnemingen met de laagste WOZ-waarden binnen de groep, het tweede deciel de 10 procent met de daarop volgende WOZ-waarnemingen, etcetera. Een lagere decielgrenswaarde betekent dat in de betreffende groep woningen met een vierkantemeter-waarde tot die lagere grens sterker vertegenwoordigd zijn. Een hogere decielgrenswaarde betekent dat woningen tot die hogere grenswaarde juist minder sterk vertegenwoordigd zijn.

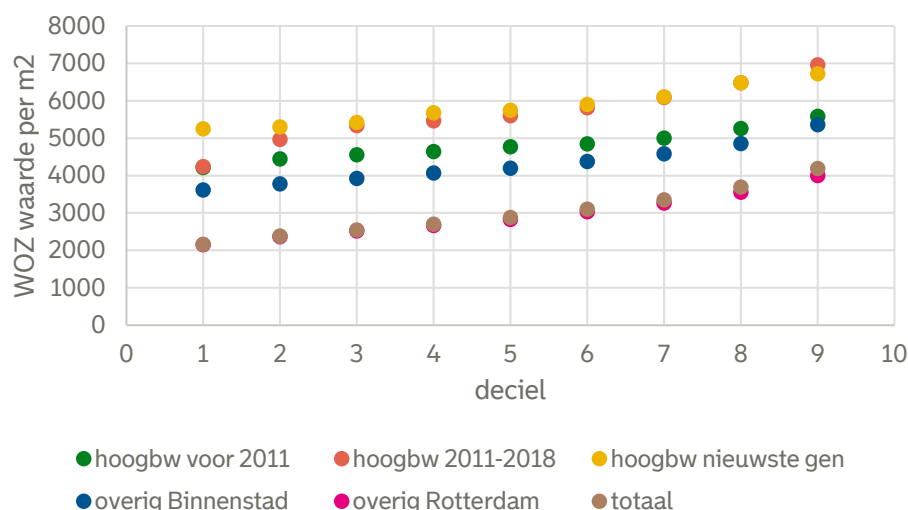
Als we de drie hoogbouwgroepen onderling vergelijken, dan blijkt dat het wat hogere "totale" vierkantemetergemiddelde bij de nieuwste generatie ten opzichte van de generatie 2011-2018 (Figuur 2.2: respectievelijk 5.854 en 5.669 euro), vooral te maken heeft met een hogere eerste decielgrens. Appartementen met de laagste vierkantemeter-waarden zijn hier dus minder vertegenwoordigd.

Bij de generatie vóór 2011 zien we naast een vrij lage eerste decielgrens (sterke vertegenwoordiging van de laagste vierkantemeter-waarden) ook een minder sterke stijging (dus eveneens sterkere vertegenwoordiging) tussen de tweede en de zevende decielwaarde.

Bij het overige deel van de Binnenstad, de niet-hoogbouw, ligt de eerste decielgrens nog iets lager (relatief meer lage vierkantemeter-waarden) en zien we dat de grenswaarden tot en met het achtste deciel wat gelijkmatiger stijgen (verdeeld zijn) dan bij de generatie vóór 2011.

Buiten de Binnenstad (overig Rotterdam) liggen de decielgrenzen over de gehele linie een stuk lager dan erbinnen. Dit betekent dat de lagere gemiddelde vierkantemeterwaarde ten opzichte van de Binnenstad (Figuur 2.2: respectievelijk 2.979, 4.320 euro) niet te maken heeft met een beduidend andere verdeling/opbouw van dit kenmerk.

Figuur 2.2. Opbouw woningvoorraad naar bovenste decielgrenzen WOZwaarde per m2



opmerking: een deciel bevat 10 procent van de waarnemingen (woningen/appartementen)

Bron: Woningen Bewoners Onderzoek Bestand (WBOB2022)

Gemiddelde bewoonde adresbezetting

Op 1 maart 2022 stonden er op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) 6.402 personen ingeschreven op één van de 3.634 bewoonde appartementen. Dat komt neer op gemiddeld 1,76 personen per appartement en dat is een iets hogere bezettingsgraad dan het Rotterdams gemiddelde (2022: gemiddeld 1,60 personen voor appartementen in woongebouwen met lift, niet opgenomen in bijlage A).

Van de drie hoogbouwgeneraties, ligt de bezettingsgraad bij die vóór 2011 met 1,74 het dichtst bij het totale hoogbouwgemiddelde van 1,76. Toch kent ook deze groep enkele projecten met een lage gemiddelde adresbezetting. Het gaat om Boompjes 1, 2, 3 en Weena-Center (tussen 1,36 en 1,49 personen per bewoond adres).

Bij de generatie tussen 2011 en 2018 is de gemiddelde adresbezetting het hoogst, namelijk 1,84, en bij de nieuwste generatie het laagst met 1,66. Hier lijkt enige samenhang te zijn met het gemiddelde kamertal dat hierboven werd besproken: ook dat lag bij de nieuwste generatie het laagst van de drie.

Huishoudens naar samenstelling

Het aantal huishoudens ligt wat hoger dan het aantal bewoonde hoogbouwappartementen. In 2022 gaat het om 3.952 huishoudens in 3.634 appartementen. Zo'n 380 huishoudens in de hoogbouw bewonen hun appartement samen met een ander huishouden. In de meeste gevallen gaat het om drie of meer alleenstaanden.

Van alle huishoudens in de hoogbouwappartementen is bijna de helft een eenpersoonshuishouden. In het overige deel van de Binnenstad ligt dit 10 procentpunt hoger. Het stedelijk gemiddelde is even hoog (48%).

Tweepersoonshuishoudens zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de hoogbouwappartementen. Het gaat om 37% van alle huishoudens in de hoogbouw, terwijl het in het overige deel van de binnenstad om 20% gaat en dat percentage geldt ook voor Rotterdam totaal.

Het relatief hoge hoogbouw-percentage van 37% tweepersoonshuishoudens is het gemiddelde van verschillende percentages per hoogbouwgeneratie. Zo is in de generatie vóór 2011 33% een tweepersoonshuishouden en gaat het in de nieuwste generatie om 42%.

Het aandeel gezinnen met kinderen in de hoogbouw bedraagt 14%. Dat is een stuk lager dan het stedelijk gemiddelde van 28%, maar wel 5 procentpunt hoger dan in het overige deel van de Binnenstad. Ook wat betreft gezinnen verschilt het percentage per hoogbouwgeneratie: het ligt wat hoger in de hoogbouw vóór 2011 en wat lager in de nieuwste generatie (Tabel 2.2 1/2 persoonshuishouden met kinderen: respectievelijk 16%, 10%).

Tabel 2.2. Huishoudens naar huishoudentype

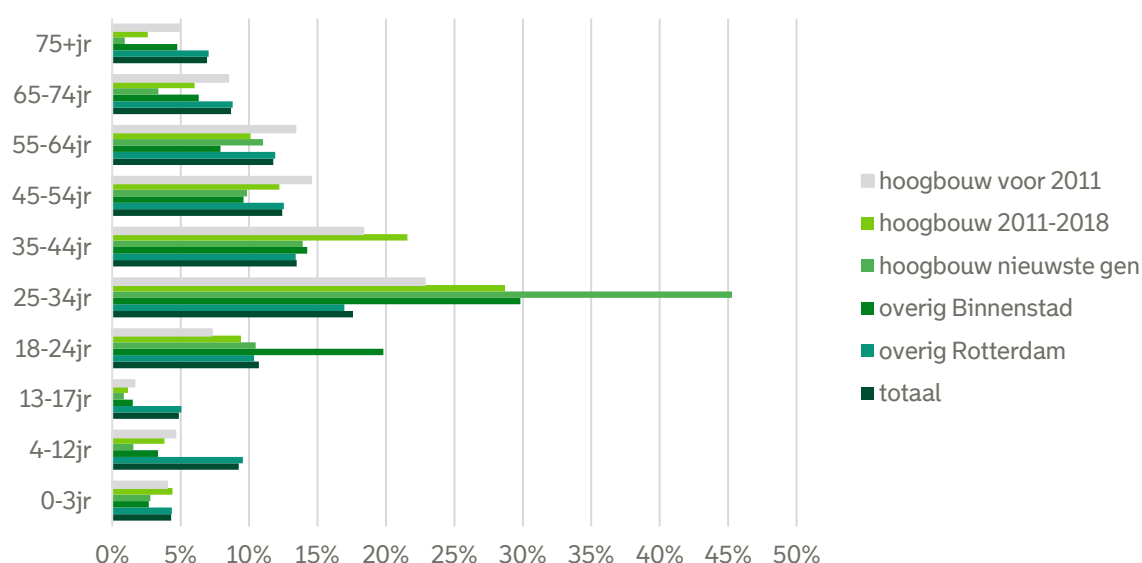
	hoog- bouw vóór 2011	hoog- bouw 2011- 2018	hoog- bouw nieuw- ste ge- neratie	hoog- bouw totaal	overig Bin- nen- stad	overig Rotter- dam	totaal Rotter- dam
1persoonshuishouden	50%	47%	47%	48%	61%	48%	48%
2persoonshuishouden	33%	37%	42%	37%	20%	20%	20%
1/2pers met kind(eren)	16%	14%	10%	14%	9%	29%	28%
overig particulier	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
institutioneel	0%	0%	0%	0%	9%	2%	3%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.407	1.626	973	3.952	17.475	322.105	343.480

Bron: Dienstverlening | Kwaliteit BRP, bewerking OBI

Leeftijdsopbouw

De gemiddelde leeftijd van alle hoogbouwbewoners is 37 jaar. Bij de nieuwste hoogbouwgeneratie ligt dit één jaar lager, op 36 jaar. Figuur 2.3 laat zien dat dit lagere gemiddelde te maken heeft met verhoudingsgewijs minder 65plussers en vooral meer 25 tot 34 jarigen. Bij de hoogbouwgeneratie vóór 2011 ligt de gemiddelde leeftijd juist hoger, namelijk op 41 jaar. De figuur laat zien, dat dit te maken heeft met relatieve oververtegenwoordiging vanaf de leeftijdsklasse 45-54 jaar. Het relatief lage aandeel huishoudens met jonge kinderen ten opzichte van Rotterdam totaal zien we hier ook terug, namelijk bij de leeftijdsklassen tot 17 jaar.

Figuur 2.3. Leeftijdsopbouw vergeleken: hoogbouw-generaties, overig Binnenstad, (overig) Rotterdam



Bron: Dienstverlening | Kwaliteit BRP, bewerking OBI

3 Uitkomsten online enquête

3.1 Inleiding

De informatie uit het vorige hoofdstuk is gebaseerd op registratiegegevens. Om het beeld van de hoogbouw en haar bewoners verder in te kleuren, is in het voorjaar van 2022 aan alle ruim 3.600 hoofdbewoners een online enquête aangeboden. De respons was 19,4 procent. Dat komt neer op 706 volledig ingevulde vragenlijsten. Daarvan zijn er 250 ingevuld door bewoners van de hoogbouwgeneratie vóór 2011, 293 door bewoners van de generatie 2011 tot 2018 en 163 door bewoners van hoogbouw van de nieuwste generatie.

Dit hoofdstuk houdt in grote lijnen de volgorde van de vragenlijst aan. In het eerste gedeelte staat de vorige woonsituatie van de appartementbewoners centraal. Daarna komt de huidige woonsituatie aan bod, onder anderen via een beoordeling van allerlei aspecten van het appartement, het gebouw en de woonomgeving. Vervolgens wordt aandacht besteed aan het contact met directe burens en andere medebewoners van het gebouw, en aan de mate van tevredenheid over de buurt buiten het gebouw. Aan het slot van de vragenlijst is aan alle respondenten gevraagd om in eigen woorden te beschrijven wat voor hen zelf belangrijk is in hun woonsituatie.

Ten behoeve van de onderzoeksvraag, is bij de analyse vooral gekeken naar verschillen tussen de hoogbouwgroepen/generaties wat betreft het wonen en de woontevredenheid. Een overzicht van de uitkomsten is in tabelvorm te vinden in bijlage B. Bij het raadplegen van bijlage B moet worden bedacht, dat een deel van de zichtbare verschillen tussen de hoogbouwgroepen veroorzaakt is door toeval. In die gevallen zijn er te weinig respondenten om te kunnen spreken van een daadwerkelijk verschil.

Praktische leeswijzer

In dit hoofdstuk komen niet alle enquêtevragen aan bod (wat in bijlage B wel het geval is). Hier ligt de focus enerzijds op uitkomsten waar vrijwel zeker (significant) sprake is van verschillen tussen de hoogbouwgeneraties, anderzijds op beschrijvingen (groeperingen) van de door de bewoners zelf geformuleerde antwoorden.

Grafieken zijn in dit hoofdstuk op eenzelfde manier opgebouwd. Bij vermelding van een getal of percentage bij een bepaalde hoogbouwgroep, kan ervan uit worden gegaan dat uit toetsing op verschillen tussen de hoogbouwgroepen is gebleken, dat het betreffende kenmerk² met 95 procent betrouwbaarheid verschilt tussen de vier groepen of enkele daarvan.

3.2 Vorige woonsituatie

In het eerste deel van de online enquête is de bewoners om informatie gevraagd over de vorige woonsituatie.

Type vorige woning

Iets meer dan de helft van de hoofdbewoners woonde hiervoor ook in een appartement (flat), één op de vier bewoonde een eengezinswoning, vijftien procent een boven-/benedenwoning en de overige zeven procent woonde anders, bijvoorbeeld op kamers of bij ouders thuis. Wat betreft deze kenmerken zijn er weinig verschillen tussen de hoogbouwgroepen (bijlage B, tabel 0.1). Van de hoofdbewoners die hiervoor een eengezinswoning bewoonden, zijn er relatief veel 65 jaar of ouder. Het gaat om zo'n 30 procent, ten opzichte van 16 procent 65plussers onder alle hoofdbewoners, bijlage B tabel 0.2).

Huur- of koopwoning

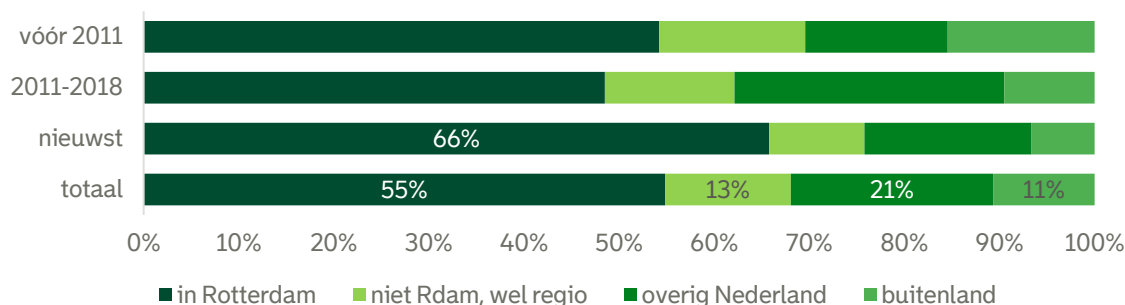
Iets meer dan de helft van de hoofdbewoners huurde de vorige woning, iets minder dan de helft was eigenaar. Ook wat betreft deze verhouding zijn er weinig verschillen tussen de hoogbouwgroepen (bijlage B Tabel 0.3).

² bijvoorbeeld: het aandeel respondenten dat tevreden is over de woning

Ligging vorig woonadres

Figuur 3.1 laat zien waar het vorige woonadres van de hoofdbewoner lag: in Rotterdam, elders in de regio, in Nederland of in het buitenland. Voor de nieuwste hoogbouwgeneratie geldt dat bijna tweederde van de hoofdbewoners al in Rotterdam woonde (66%). Dat is een hoger aandeel dan gemiddeld (totaal 55%).

Figuur 3.1. Ligging van het vorige woonadres



Eerder al in Rotterdam gewoond

Aan bewoners waarvan het vorige woonadres niet in Rotterdam lag, is ook gevraagd of zij of hun eventuele partner eerder (dus vóór hun vorige woonadres) misschien wél een periode in Rotterdam hebben gewoond. Dan blijkt dat bij 75 procent van de onderzochte hoogbouw-appartementen het huishouden (of een deel daarvan) eerder al eens in Rotterdam heeft gewoond (bijlage B, tabel 0.6).

Negen mogelijke vertrekredenen

In de digitale enquête zijn negen redenen genoemd, die mogelijk een rol hebben gespeeld om uit de vorige woning te vertrekken. Ook was er gelegenheid om een andere, niet genoemde reden in te vullen³. Aan de respondenten is gevraagd om aan te geven wat de belangrijkste vertrekredenen waren, maximaal konden er drie worden aangegeven. De negen vooraf benoemde redenen zijn:

- 1 In verband met werk
- 2 In verband met studie
- 3 Vanwege de mogelijkheid om zelfstandig te kunnen gaan wonen
- 4 Vanwege gezondheid of (toekomstige) behoefte aan zorg
- 5 Vanwege huwelijk/samenwonen
- 6 Vanwege uit huis gaan kinderen
- 7 Vanwege scheiding / beëindiging samenwonen
- 8 Redenen met betrekking tot de vorige woning
- 9 Redenen met betrekking tot de vorige buurt / woonomgeving

De volgende tabel geeft per hoogbouwgroep, van de negen redenen telkens de vijf meest genoemde.

³ De tiende antwoordcategorie was "anders, namelijk ..."

Tabel 3.1. Top 5 van negen in de enquête genoemde redenen om uit de vorige woning te vertrekken, per hoogbouwgroep (maximaal 3 antwoorden per respondent).

voor 2011 (234 antwoorden)				significant?	2011-2018 (280 antwoorden)				significant?
1	in verband met werk	21%	nee		1	in verband met werk	19%	nee	
2	redenen vorige buurt	17%	nee		2	redenen vorige woning	19%	nee	
3	redenen vorige woning	17%	nee		3	redenen vorige buurt	16%	nee	
4	huwelijk / samenwonen	12%	nee		4	huwelijk / samenwonen	16%	nee	
5	beëindiging huwelijk/samenwonen	10%	ja		5	zelfstandig kunnen gaan wonen	9%	nee	

nieuwst (165 antwoorden)				significant?
1	redenen vorige woning	27%	ja	
2	huwelijk / samenwonen	18%	nee	
3	redenen vorige buurt	15%	nee	
4	in verband met werk	13%	nee	
5	uit huis gaan kinderen	12%	nee	

“vorige woning” vaak de belangrijkste verhuisreden nieuwste generatie

Van de negen verhuisredenen is er één die niet voorkomt in een top 5 van één van de drie hoogbouwgroepen, namelijk “in verband met studie”. Verder zijn er twee vertrekredenen die zeer vaak voorkomen, namelijk in de top 5 van elke hoogbouwgroep. Het gaat om “redenen vorige woning” en “redenen vorige buurt”.

Binnen elke top 5 variëren de antwoordpercentages niet heel sterk. Ze liggen tussen 9 en 27 procent en als we ons richten op de top4, is de variatie nog wat beperkter, 12 tot 27 procent. In combinatie met de niet al te grote aantallen respondenten brengt dit met zich mee, dat deze enquêtevraag slechts beperkte informatie oplevert voor karakterisering van de verschillende hoogbouwgeneraties.

Uit toetsing blijkt dat de generaties op twee van de negen verhuisredenen significant verschillen namelijk “beëindiging huwelijk/samenwonen”, dat wat vaker een verhuisreden lijkt te zijn onder bewoners van de generatie vóór 2011 (10%, Tabel 3.1), terwijl dit bij de andere hoogbouwgroepen om ten hoogste 5% gaat (niet getoond), en “redenen vorige woning” die relatief vaak genoemd zijn door bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie (27%).

Aspecten van de vorige woning/woonomgeving

Aan bewoners die hierboven “de vorige woning” en/of “de vorige buurt/woonomgeving” selecteerden, is verder gevraagd welke aspecten daarbij van belang waren. Ook hier gaat het om een aantal vooraf benoemde mogelijkheden plus de gelegenheid om een andere, niet genoemde reden in te vullen.

Bij het beeld van de uitkomsten moet onderscheid tussen de hoogbouwgeneraties achterwege blijven, want daarvoor zijn de respondent-aantallen te klein.

- Bijna twee van de drie bewoners die “redenen vorige woning” selecteerden, was op zoek naar een kwalitatief betere woning, 34 procent vond de vorige woning te klein en ook een aanzienlijk percentage (28 procent) gaf als belangrijke reden “de slechte toestand van de woning (bijlage B, tabel 0.8).
- Bewoners voor wie “redenen vorige buurt / woonomgeving” van belang is, geven vaak aan dat a) er in de vorige situatie te weinig voorzieningen waren, b) de vorige buurt saai/eentonig/sfeerloos was en ook dat “onveiligheid in de vorige buurt” tot de vertrekredenen behoorde (bijlage B, Tabel, respectievelijk 25%, 29% en 33% van de bewoners.

Zelfgeformuleerde vertrekredenen

Bij de negen vooraf benoemde vertrekredenen die we hierboven bespraken, was ook gelegenheid gegeven om een andere, niet vooraf genoemde reden in te vullen. In totaal hebben 203 respondenten (van het totaal van 706) daar gebruik van gemaakt. De zelf geformuleerde antwoorden, zijn door OBI gegroepeerd. Hieronder volgt per hoogbouwgeneratie een beschrijving van de uitkomsten (indicatief).

Generatie vóór 2011 (58 respondenten)

Van de open antwoorden bij de appartementengeneratie "vóór 2011" kan een flink deel (bijna de helft) worden samengevat met de uitspraak, dat men gewoon graag in de Binnenstad van Rotterdam wilde gaan wonen. Vaak wordt daarbij vermeld dat men op zoek was naar een meer levendige of "bruisender" woonomgeving (steekwoorden: voorzieningen, uitgaansmogelijkheden, nabijheid openbaar vervoer en ook het uitzicht (daarop)), en regelmatig dat men vanuit een dorp op zoek was naar deze levendigheid. Een kleinere groep van de appartementengeneratie vóór 2011, ongeveer één op de vijf, geeft aan dat men graag wilde gaan kopen. Een vergelijkbaar aandeel geeft aan hiervóór in het buitenland te hebben gewoond. Voor hen is het huidige appartement onderdeel van een (hernieuwde) start in Nederland. In een enkel geval wordt door een huurder aangegeven dat de vorige woning is verkocht zodat men beschikking heeft gekregen over de overwaarde daarvan.

Generatie 2011-2018 (95 respondenten)

Bij de nieuwere appartementengeneratie, "2011-2018", blijft er na groepering van de open antwoorden wat meer variatie over dan hierboven, bij de generatie "vóór 2011". Dat zal deels te maken hebben met het grotere aantal respondenten dat zelf een antwoord heeft geformuleerd (89 i.p.v. 52 bij de generatie vóór 2011). De grootste groep kan hier eveneens worden samengevat met de uitspraak, dat men gewoon graag in de Binnenstad van Rotterdam wilde gaan wonen (in zijn algemeenheid of vanwege het voorzieningenaanbod / bruisender), wederom gevolgd door "wilde graag kopen" en "(opnieuw) starten in Nederland". Soms was er een heel praktische aanvullende reden, namelijk dat het vorige huurcontract afliep.

Bij deze hoogbouwgeneratie komen we ook uitspraken tegen over

- dichterbij de kinderen willen wonen,
- minder/geen onderhoud aan de woning, tuin.

Het dichterbij de kinderen willen wonen valt nogal eens samen met de vermelding dat eerder een partner overleden was.

Sommige bewoners geven expliciet aan dat naast aspecten van de vorige woonsituatie ook de aantrekkelijkheid van de nieuwe woning een belangrijke verhuisreden was.

Enkele uitspraken hebben te maken met een verandering van leefstijl, bijvoorbeeld "ontspullen, kleiner wonen" en "downsizen".

Naast de vier vooraf benoemde redenen over veranderingen in de huishoudensituatie (zelfstandig gaan wonen, huwelijk / samenwonen of beëindiging daarvan en het uit huis gaan van kinderen), is bij de open antwoorden soms ook ingevuld dat men een gezin wilde stichten of, bij 65-plussers, dat de verhuizing samenviel met pensionering.

Hieronder enkele voorbeelden van uitspraken van bewoners uit de hoogbouwgeneratie 2011-2018:

"Efficiënter leven door ontspullen, kleiner wonen, zin in nieuwbouw, wonen met uitzicht op de XX e etage :)"

"We wanted to buy our own house, and also live in a good area which is well connected with all the facilities. The safety of the area was also a very important factor"

"Moved to Rotterdam (previous property was in Amsterdam)"

"Verhuizing naar koopwoning financieel gunstiger"

"Wens om te wonen met uitzicht op de Maas."

"Is een tweede woning"

"Aantrekkelijkheid nieuwe woning"

"Wilde in een nieuwer appartementencomplex wonen"

"Tweede stap na start op de woningmarkt"

"Gezelligheid opzoeken"

"Nieuwe levensfase, dichterbij centrum voorzieningen"

"Stelden huis beschikbaar aan kind"

Nieuwste generatie (50 respondenten)

Ook hier is de meest voorkomende groep "wilde gewoon graag in de binnenstad gaan wonen". Daarna volgt een tweede groepje waarin wordt aangegeven dat naast aspecten van de vorige woning ook de aantrekkelijkheid van de nieuwe woning een belangrijke verhuisreden was.

Verder komen we bij de nieuwste generatie uitspraken tegen over

- Eigenaar-bewoners die hiervoor huurden maar graag wilden gaan kopen
- Het (opnieuw) starten in Nederland na verblijf in het buitenland
- Bewoners voor wie gezinsuitbreiding een rol speelde en een grotere woning dus belangrijk was
- Bewoners die aangeven dat de vorige woning slechts tijdelijk was in verband met aanbouw van het huidige appartement

Van de resterende zelf geformuleerde verhuisredenen leken ons de volgende relevant omdat ze een beeld geven van de diversiteit en behoorlijk actueel zijn (immers geformuleerd door bewoners van de nieuwste generatie):

"Lichtere woning"

"Meer ruimte en in het centrum"

"Woning veel te groot geworden"

"Kleiner wonen ivm tweede woning in het buitenland waar we vaak langer verblijven"

"Tijd voor volgende stap in een meer stedelijke omgeving met combinatie van wonen en werken voor ons"

"Wooncomfort (jaren 30 appartement). Helaas geen kans op de koopwoningen markt..."

"Redenen met betrekking tot vorige huisbaas/huisjesmelker"

"Pensionering en Centrum Rotterdam!!!!"

"Van een dorp lekker in de stad wonen! Behoeftte aan meer leven om ons heen."

3.3 Huidige woonsituatie

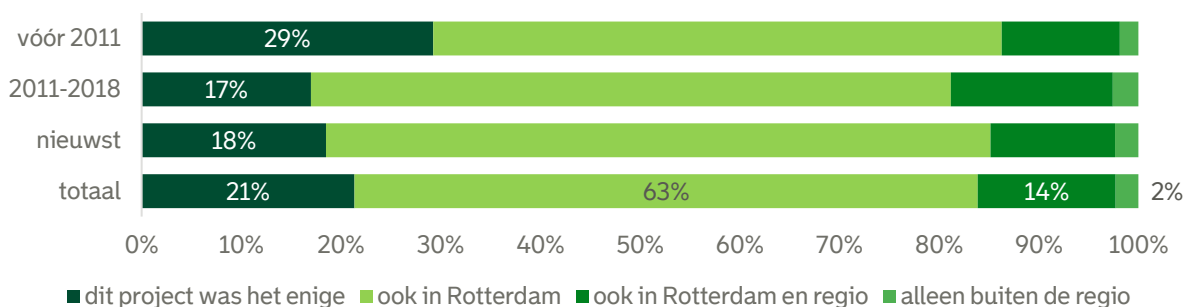
Voordat we in deze paragraaf overstappen naar de huidige situatie in het hoogbouwappartement, besteden we aandacht aan de enquêtevraag, of men bij het zoeken naar een nieuwe woning ook andere locaties in Rotterdam en/of andere gemeenten heeft overwogen.

3.3.1 Het zoekproces naar de huidige woning

In het algemeen was men sterk gericht op Rotterdam, generatie vóór 2011 relatief sterk op eigen project
De onderste staaf van Figuur 3.2 hieronder laat zien dat een groot deel van de bewoners bij het zoeken al gericht was op Rotterdam (21% "dit project" + 63% "ook Rotterdam" = ruim 80%). Voor zo'n 20 procent van alle appartementbewoners was de huidige woonlocatie ("dit project") het enige wat in overweging genomen was. Bij de generatie vóór 2011 is dat nog vaker het geval, namelijk bij ongeveer 30 procent.

Naast de genoemde 21 procent, had ruim zestig procent van alle bewoners ook andere locaties in Rotterdam overwogen, waarvan de meesten niet alleen nieuwbouwlocaties maar ook bestaande bouw (bijlage B, Tabel 0.9).

Figuur 3.2. Heeft u bij het zoeken naar een nieuwe woning ook andere locaties in Rotterdam en/of andere gemeenten overwogen?



3.3.2 Prijssegmenten, kamertal

Het vorige hoofdstuk (Karakterisering hoogbouw) liet onder anderen zien dat
a) de verhouding huur/koop voor alle bewoonde appartementen tezamen 60/40 is,
b) deze verhouding sterk verschilt per project en
c) dat bij de nieuwste hoogbouwgeneratie het koop-aandeel lager ligt (huur-koopverhouding 70/30).

Hieronder volgt een beeld van de huidige opbouw van de bewoonde appartementen naar prijsklasse. Daarbij geldt uiteraard dat dit is gebaseerd op wat werd teruggekregen uit de enquête: het zijn geen administratieve tellingen, zoals bij het vorige hoofdstuk. We hanteren de gemeentelijke afbakening naar de prijssegmenten sociaal, middelduur, hoger en topsegment. Het kader hieronder geeft een overzicht van de bijbehorende prijsgrenzen.

prijsklassegrenzen 2022

	huur*	koop
sociaal	tot € 760 p mnd	tot € 210.000
middelduur	€ 760 tot € 1.075 p mnd	€ 210 tot € 355 dzd
hoger segment	€ 1.075 tot € 1.400 p mnd	€ 355 tot € 540 dzd
topsegment	vanaf € 1.400 p mnd	vanaf € 540.000

* huurbedragen excl. eventuele servicekosten etcetera

Generatie vóór 2011 telt relatief veel sociale en middeldure woningen

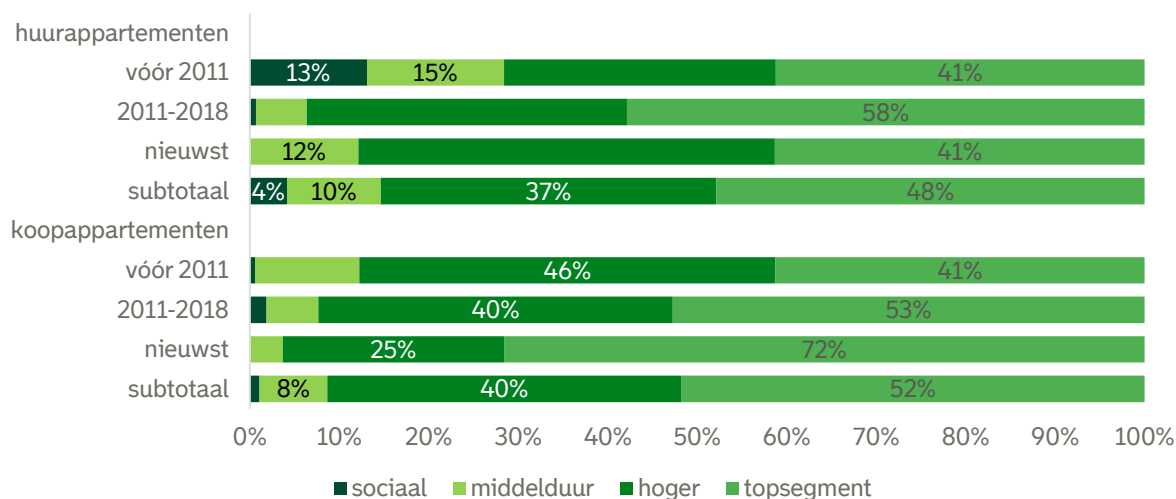
Als we bij elkaar voegen wat volgens het kader hierboven sociaal, middelduur, hoger en topsegment is, (dus ongeacht huur of koop) dan is het resultaat zoals in [tabel 0.15 van bijlage B](#). Hieruit blijkt dat de bewoonde appartementen van de hoogbouwgeneratie vóór 2011 relatief vaak in het sociale en middeldure segment vallen en minder vaak in het topsegment, in vergelijking met de gemiddelden voor alle hoogbouwappartementen.

Ongeveer één op de twee bewoonde hoogbouwappartementen valt qua prijsklasse in het topsegment. Dat geldt zowel voor de koop- als de huurvoorraad

Figuur 3.3 hieronder toont voor huursector als subtotaal, dat ongeveer één op de twintig bewoonde appartementen een huurprijs tot € 760 per maand heeft (Figuur 3.3: 4% sociaal). Zo'n tien procent is middeldure huur, een derde deel valt in het hogere segment en het topsegment is het sterkst vertegenwoordigd met ongeveer de helft van alle huurwoningen.

Bij de koopsector als subtotaal geldt dat de sociale prijsklasse weinig voor lijkt te komen. De overige prijsklassen zijn op een vergelijkbare manier vertegenwoordigd als bij de huur, dat wil zeggen bijna 10 procent middelduur, 40 procent hoger en ongeveer de helft is topsegment koop.

Figuur 3.3. "In welke prijsklasse valt uw woning?", bewoonde huur- en koopappartementen



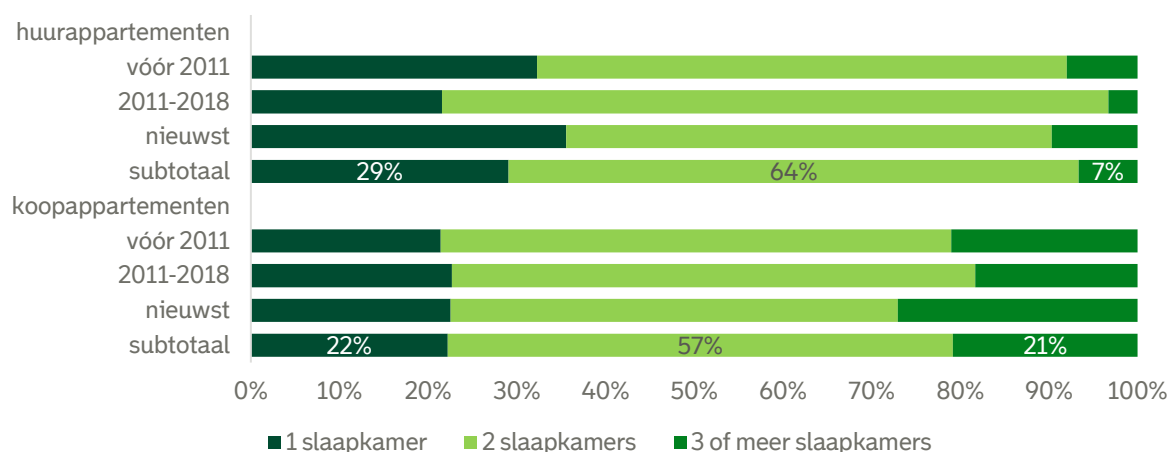
Sociale huur is aanwezig in de hoogbouwgeneratie vóór 2011, bewoners lijken behoorlijk honkvast
Sociale huurwoningen zijn vooral te vinden in de appartementsgebouwen van vóór 2011 (Figuur 3.3, 13%). De ondervraagde bewoners van dit segment lijken overigens ook behoorlijk "honkvast" te zijn. Nadere analyse laat zien dat de gemiddelde woonduur onder hen 25 jaar bedraagt. Ter vergelijking, voor de generatie vóór 2011 als geheel, bedraagt de gemiddelde woonduur 8,4 jaar (Tabel 3.2 verderop).

Middeldure huurappartementen zijn vooral aanwezig in de generatie vóór 2011 en bij de nieuwste generatie (Figuur 3.3 respectievelijk 15%, 12%). Ze lijken weinig voor te komen bij de tussenliggende generatie 2011-2018. Bij deze (laatstgenoemde) generatie lijkt juist het top-huursegment sterk vertegenwoordigd (Figuur 3.3: 58%).

Bij de nieuwste generatie is de voorraad koopwoningen relatief klein en bevindt deze zich voor een groot deel in het top-prijssegment.

Het vorige hoofdstuk liet zien dat bij de nieuwste generatie het aandeel koopappartementen zo'n 10 procent lager ligt dan bij de totale groep hoogbouwappartementen (nieuwst: 30% koop, totaal: 40%). Binnen de nieuwste generatie koopappartementen is het top-prijssegment het sterkst vertegenwoordigd (Figuur 3.3: 72% van koopappartementen nieuwste generatie is topsegment).

Figuur 3.4. "Hoeveel slaapkamers telt uw woning?"



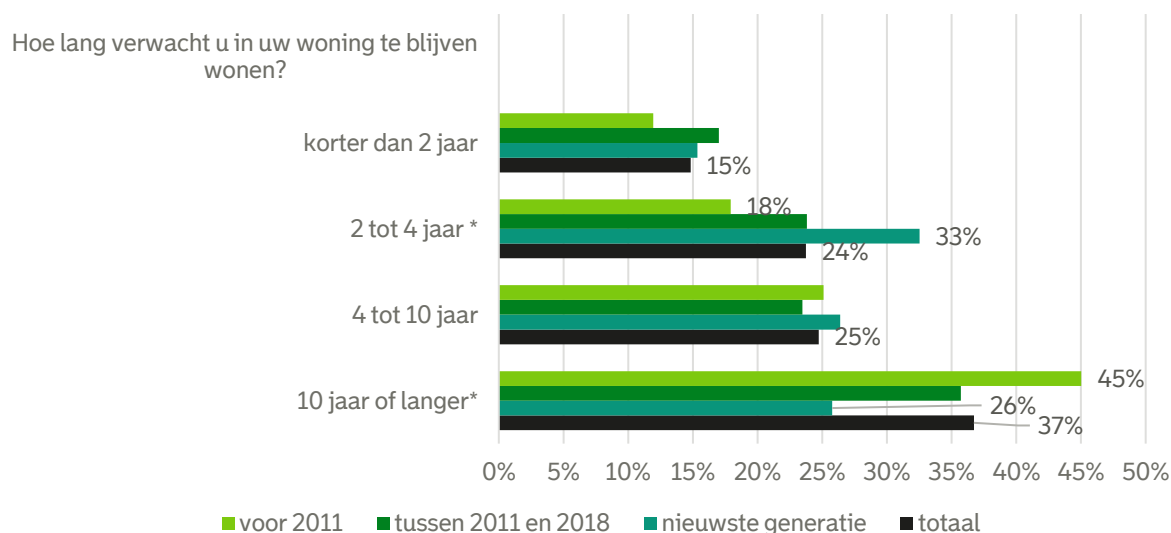
Het totaaloppervlak van appartementen met één slaapkamer is doorgaans (niet altijd) kleiner dan van appartementen met meer slaapkamers.

Voor de bewoners die gerepsondeerd hebben geldt, dat appartementen met één slaapkamer sterker vertegenwoordigd zijn bij huurders dan bij eigenaar-bewoners (resp. 29% en 22%). Bij de eigenaren komen we juist relatief vaker grotere appartementen tegen, met drie of meer slaapkamers (figuur 3.4: koop: 21% van 3 of meer slaapkamers, huur: 7%).

3.3.3 Hoe lang verwacht u in uw woning te blijven wonen?

In de enquête is ook gevraagd naar het zogenaamde verblijfsduurperspectief van de bewoners. Bewoners van de nieuwste generatie hebben niet heel vaak een langdurig verblijf (10 jaar of langer) voor ogen, terwijl dat juist wel geldt voor bewoners van de oudste generatie. Voor een derde van de nieuwste generatie ligt het verblijfsduurperspectief ergens tussen de twee en vier jaar.

Figuur 3.5. Verblijfsduurperspectief



3.3.4 Waardering aspecten van de huidige woonsituatie

Een belangrijk onderdeel van de enquête is gericht op het meten van de waardering van allerlei zaken van de huidige woonsituatie. Voor al deze zaken/aspecten konden de respondenten kiezen uit vijf niveau's van waardering, variërend van zeer slecht, via neutraal tot zeer goed. Als een bepaald aspect niet ter zake deed voor de respondent (bijvoorbeeld: niet in alle appartementen is airconditioning aanwezig), dan kon de optie "niet van toepassing" worden geselecteerd.

In totaal zijn aan elke respondent 56 aspecten voorgelegd, verdeeld over vier onderwerpen te weten de woning (19 aspecten), het balkon (4 aspecten), het woongebouw (16) en de directe woonomgeving (17).

Bijlage B bevat gedetailleerde overzichten van de waarderingspercentages per aspect (tabellen B16 t/m B18). Zoals bij alle enquête-uitkomsten van bijlage B geldt, dat ogenschijnlijke verschillen tussen de hoogbouwgeneraties niet altijd statistisch significant zijn. In die gevallen moeten de verschillen toegeschreven worden aan toeval. Dit speelt vooral wanneer de verschillen niet erg groot zijn en/of wanneer weinig respondenten hun waardering hebben gegeven of konden geven (zoals bij de kleine groep renovatiebewoners en/of bij gevallen van "niet van toepassing").

Om te bepalen welke aspecten door bepaalde hoogbouwgeneraties/groepen niet toevallig, maar significant anders gewaardeerd zijn, is voor elk aspect een significantie-toets uitgevoerd op verschillen tussen de hoogbouwgeneraties wat betreft de gemiddelde waardering (waarbij waarde 1 = slecht, 2 = slecht/neutraal 3 = neutraal, 4 = goed, 5 = zeer goed).

Om voor de hand liggende redenen is besloten om de antwoordcategorie "niet van toepassing" buiten de analyse te laten. Dus bij de waardering voor airconditioning in het appartement, geldt het resultaat van de significantietoets voor bewoners die daar ook over beschikken. Hetzelfde geldt voor de vier balkon-aspecten: bewoners van Red Apple beschikken niet over een balkon. Het gaat om 20 respondenten. Deze groep heeft hier "niet van toepassing" geselecteerd en zijn (moesten) buiten de waarderingsanalyse (worden) gelaten.

Bij het interpreteren van waarderingen geldt dat gedurende deze hele paragraaf in gedachten moet worden gehouden dat:

In oudere woongebouwen woont een deel van de bewoners al langere tijd op hetzelfde adres. Voor deze bewoners kan het zijn, dat bepaalde meningen en behoeften van nu er heel anders uit zien dan in het verleden, toen men voor de huidige woonsituatie (in meer of mindere mate vrijwillig) koos.

De onderstaande tabel laat zien dat dit ook mee kan spelen op het niveau van de hoogbouwgroepen, waar dit onderzoek zich voornamelijk op richt: in de generatie vóór 2011 is de gemiddelde woonduur bijna acht en een half jaar, in de nieuwste generatie is dat gemiddeld anderhalf jaar.

Tabel 3.2. Kenmerken woonduur op het huidige adres (in jaren)

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
gemiddelde	8,4	4,9	1,5	5,2
minimum	0	0	0	0
maximum	55	33	4	55
standaardafwijking	9,33	4,25	0,86	6,54
totaal #	1.179	1.519	936	3.636

Aspecten van de woning en het balkon

Figuur 3.6 (verderop) geeft voor negentien woningaspecten⁴ de gemiddelde waardering.

Een score van 3 in deze figuur houdt in, dat het aspect gemiddeld genomen neutraal wordt gewaardeerd. Bij een hogere score geldt, hoe dichter in de buurt van 5, des te positiever er gemiddeld genomen over het aspect wordt gedacht. Bij scores lager dan 3 is het verschil een indicatie voor de mate waarin het aspect, gemiddeld genomen, laag wordt gewaardeerd.

De drie groepsgemiddelden (vóór 2011, 2011-2018, nieuwst) worden alleen getoond van die aspecten, waarvoor een significantietoets heeft uitgewezen dat er met 95 procent betrouwbaarheid sprake is van verschil in waardering tussen twee of meer groepen/generaties van hoogbouw appartementen.

De gemiddelde waardering voor de 19 woning-aspecten varieert tussen 2,6 en 4,5.

Hoge gemiddelde waardering voor uitzicht (vanaf plm. 10^e etage), afmetingen woning/woon-/slaapkamer, indeling, oriëntatie en architectuur. Woningindeling- en vooral architectuurwaardering varieert.

Hoge waarderingen, met scores van gemiddeld 4,0 of meer, worden gegeven voor acht van de negentien woningaspecten. Het gaat daarbij over het wonen in een appartement in het algemeen (het appartement als woningtype), het uitzicht vanaf de woning, de afmeting van de woonkamer, de architectuur van de woning/het gebouw, de grootte van de woning, de indeling, de hoeveelheid zon (oriëntatie) en de slaapkamerafmeting(en).

Bij drie van deze acht hoogstgewaardeerde aspecten zijn de meningen niet gelijk tussen de drie onderscheiden groepen: De architectuur wordt vaker (zeer) goed gevonden door bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie en van de generatie 2011-2018, juist minder vaak door die van de generatie vóór 2011. Met de indeling van de woning zijn bewoners van de generatie vóór 2011 wat minder vaak gelukkig dan gemiddeld. Bewoners van de generatie vóór 2011 zijn, samen met de nieuwste-generatie-bewoners, wat minder vaak gelukkig met de slaapkamerafmeting(en) van hun appartement.

De waardering voor het uitzicht vanuit de woning heeft uiteraard niet te maken met de het bouwjaar van het woongebouw ofwel de generatie, maar met de etage waarop het appartement zich bevindt. Op basis van Figuur 3.6 kan gezegd kunnen worden dat zeer hoge waarderingen vooral vaak gegeven worden vanaf de tiende etage.

Voor nieuw gebouwde woningen en woongebouwen geldt dat deze over het algemeen goed in de huidige tijdgeest passen, en daardoor “bijna automatisch” een hoge waardering krijgen voor diverse aspecten van de woning en het gebouw, en daarmee vaker dan gemiddeld bij woningen en woongebouwen van oudere opleverdatum.

Hoewel gemiddeld een neutrale beoordeling voor o.a. geluidsisolatie, wel flinke verschillen tussen de hoogbouwgroepen.

Naast de acht hoogst gewaardeerde woningaspecten zijn er zes met een gemiddeld “ruim neutrale”, en zeker niet zeer hoge waardering van 3,5 tot en met 3,9. Het gaat over de geluidsisolatie, zowel naar de burens als naar buiten toe, over moderne voorzieningen in de woning zoals de deurbediening en de mate van beschutting tegen de zon. Tenslotte ook over de keuzemogelijkheden bij de bouw (onder bewoners van koopappartementen) en over de afwerking bij oplevering van de woning (onder eerste bewoners na oplevering).

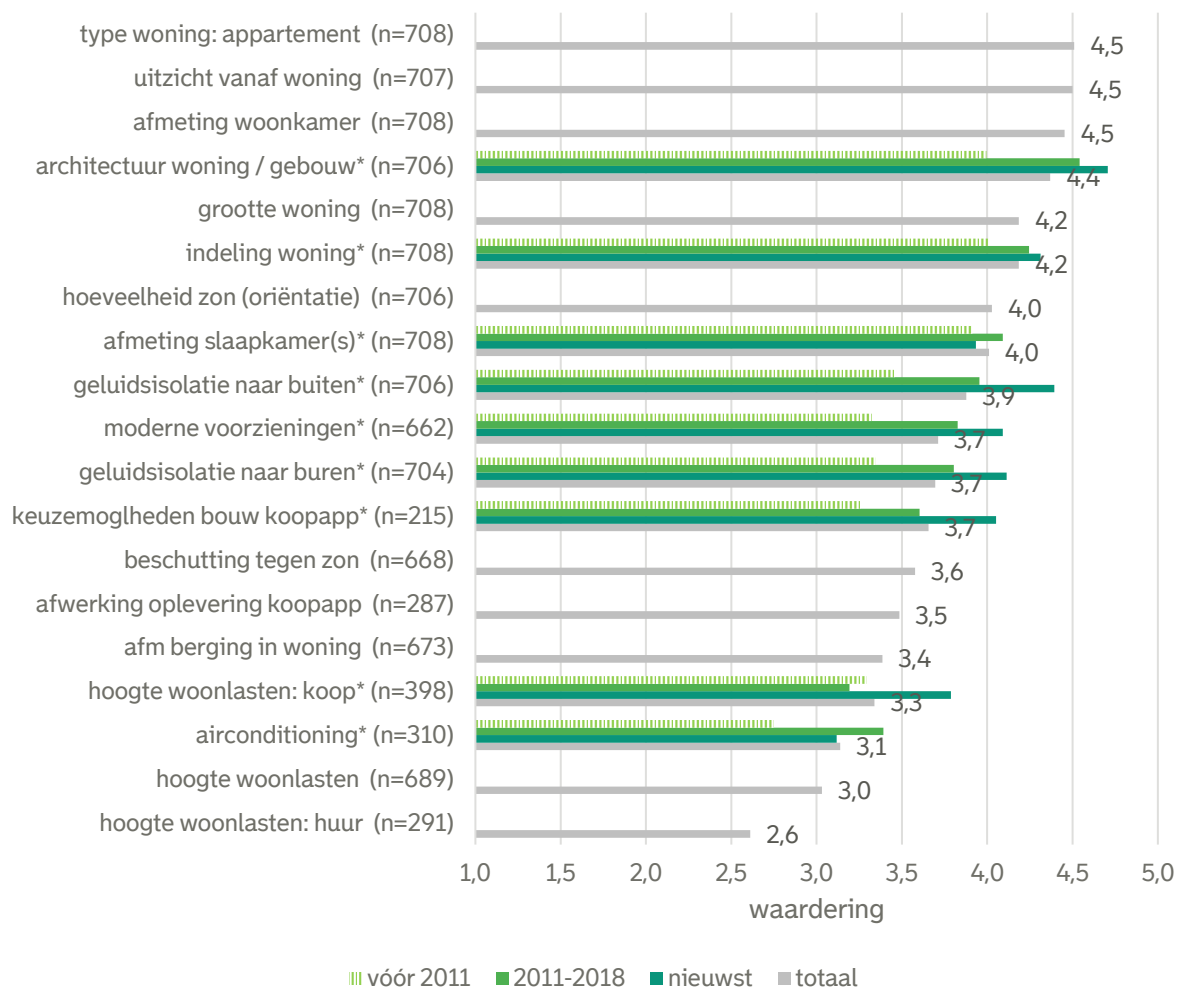
Ten aanzien van de zonbeschutting en de afwerking van koopappartementen zijn er geen significante verschillen gemeten tussen de hoogbouwgroepen. Wel bij de andere vier aspecten die we hier aanduiden als “gemiddeld ruim neutraal beoordeeld”. Het patroon daarbij is zoals we zagen bij het gemiddeld hoogstgewaardeerde architectuur-aspect: ze worden vaker (zeer) goed gevonden door bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie en van de generatie 2011-2018, juist minder vaak door die van de generatie vóór 2011.

⁴ “hoogte woonlasten” is getoetst voor alle respondenten en ook apart voor huurders en kopers, vandaar 19 aspecten i.p.v. 17

Minste waardering voor woonlasten, berging-afmetingen en airconditioning.

De vijf woningaspecten die het minst gunstig gewaardeerd worden (gemiddelde lager dan 3,5) gaan over de afmetingen van de berging, de hoogte van de woonlasten (totaal en afzonderlijk voor bewoners van huur- en van koopappartementen) en over de airconditioning als voorziening in het appartement. Bij de waardering van airconditioning meten we significante verschillen tussen hoogbouwgroepen en dat geldt ook voor de waardering van woonlasten onder appartement-eigenaren. Airconditioning in de woning wordt relatief gunstig beoordeeld door bewoners van de generatie 2011-2018. Woonlasten worden relatief vaak beoordeeld als (zeer) goed door de eigenaar-bewoners in de nieuwste hoogbouwgeneratie.

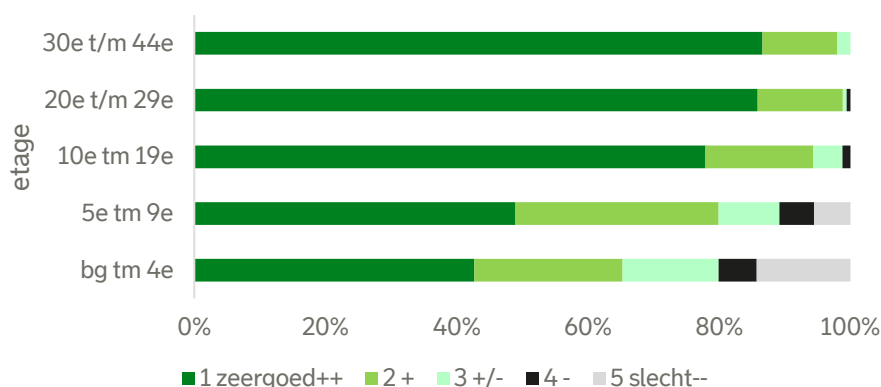
Figuur 3.6. Waardering aspecten van de woning: totaalgemiddelde en (bij significantie voor het aspect): gemiddelde per groep hoogbouwappartementen



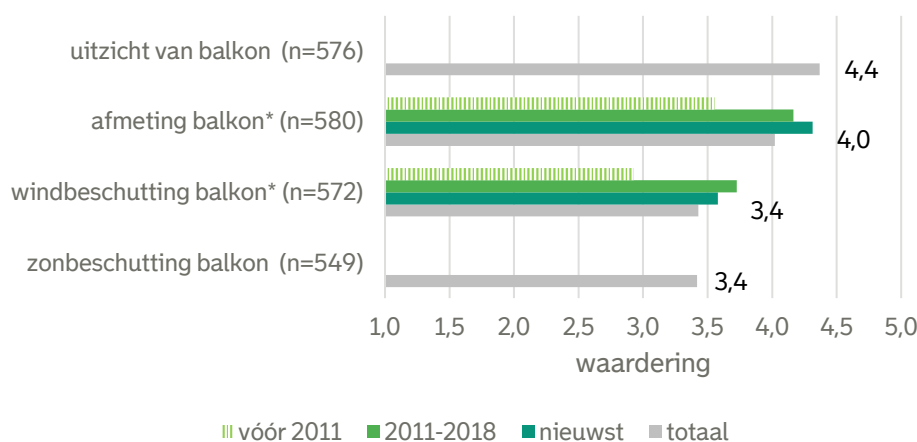
Opmerkingen

- "n" geeft het aantal respondenten in de analyse
- de getallen rechts van de staven geven de waarde van het totaalgemiddelde (1 = slecht, 5 = zeer goed)
- "*" betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties of enkele daarvan. In die gevallen wordt in de figuur per groep ook het groeps-gemiddelde getoond (geen getallen).

Figuur 3.7. Waardering voor het uitzicht vanuit de woning, naar klassering woonetages (verdiepingen)



Figuur 3.8. Waardering voor aspecten van het balkon: totaal gemiddelde en (bij significantie voor het aspect): gemiddelde per groep hoogbouwappartementen



Opmerkingen

- "n" geeft het aantal respondenten in de analyse
- de getallen rechts van de staven geven de waarde van het totaal gemiddelde (1 = slecht, 5 = zeer goed)
- "*" betekent dat er significante verschillen zijn tussen de vier hoogbouwgroepen/generaties of enkele daarvan. In die gevallen wordt in de figuur per groep ook het groepsgemiddelde getoond (geen getallen).

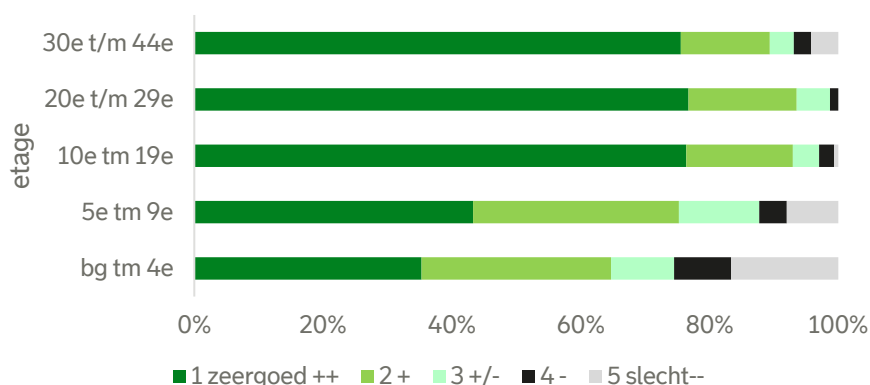
Balkon aspecten: zon- en windbeschutting het minst gewaardeerd, uitzicht het meest en uiteraard vooral hoog in het gebouw

Evenals bij de woning aspecten hierboven, wordt het uitzicht – indien aanwezig vanaf het balkon – hoog gewaardeerd. Minder waardering is er ook hier voor de mate van beschutting tegen zon, en tegen wind. Voor windbeschutting op het balkon geldt dat bewoners van de hoogbouwgeneraties 2011-2018 en "nieuwst" positiever zijn dan de bewoners van de generatie vóór 2011. De balkonafmeting wordt gemiddeld als "goed" beoordeeld (totaal gemiddelde 4,0) maar bewoners van de generatie vóór 2011 kijken daar in negatieve zin van af.

Wat we bij het uitzicht vanuit de woning constateerden, geldt ook voor het uitzicht vanaf het balkon. De hoge waarderingen zijn vooral afkomstig van appartementbewoners relatief hoog in het gebouw (figuur 3.8). Ook is het aannemelijk dat lagere waarderingen voor zon- en windbeschutting op het balkon in praktijk samenhangen met de oriëntatie van het appartement ten opzichte van de overheersende zon- en windrichting (zuid/zuidwest).

Zoals aan het begin van deze paragraaf vermeld, beschikken bewoners van Red Apple (hoogbouwgeneratie 2011-2018) niet over een balkon. In dit onderzoek gaat het om 20 respondenten. Deze groep heeft gebruik gemaakt van de antwoord-optie "niet van toepassing" en is (kon) niet meegenomen (worden) in de analyse van de balkon-aspecten.

Figuur 3.9. Waardering voor het uitzicht vanaf het balkon naar klassering woonetages (verdiepingen)



Aspecten van het gebouw

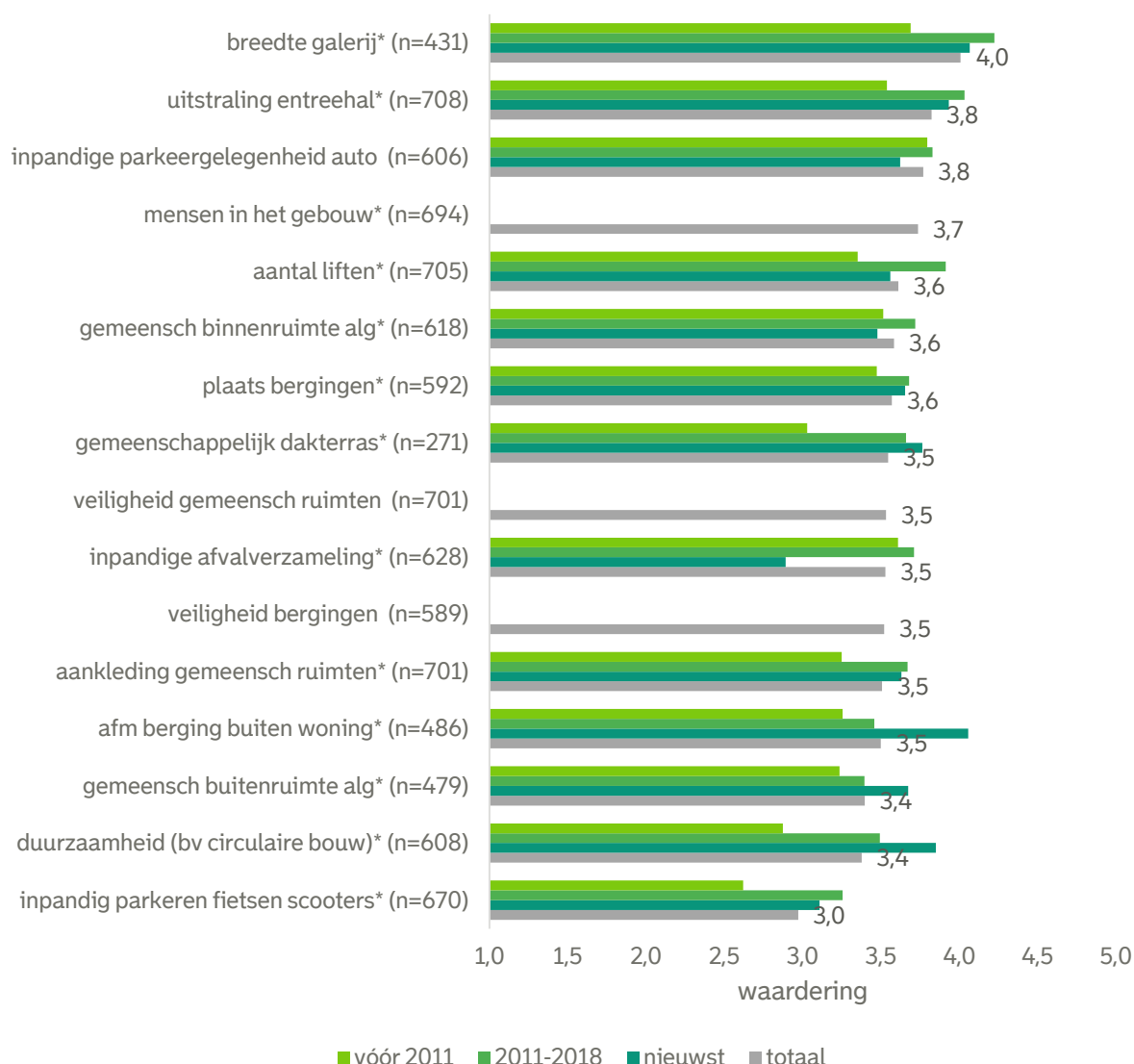
Figuur 3.9 hieronder heeft dezelfde opbouw als de vorige twee figuren.

Bandbreedte van gemiddelde waardering voor gebouwaspecten is kleiner dan bij woningaspecten, vaker significante verschillen tussen de hoogbouwgroepen.

Met een variatie tussen 3,0 en 4,0 is de bandbreedte van de gemiddelde waardering voor de voorgedelde woongebouwaspecten wat kleiner dan bij de waardering voor de woning- en balkonaspecten (zie hierboven: variatie tussen 2,6 en 4,5).

Van de zestien gebouw-aspecten is de gemiddelde waardering het laagst voor het inpandig parkeren van fietsen en scooters. Dit gemiddelde van 3,0 staat op enige afstand van de andere vijftien aspecten die een gemiddelde van 3,4 of hoger van de bewoners krijgen. In het algemeen zien we, dat wat betreft de gebouw-aspecten flinke verschillen zijn tussen de hoogbouwgroepen.

Figuur 3.10. Waardering voor aspecten van het gebouw: totaalgemiddelde en (bij significantie voor het aspect): gemiddelde per groep hoogbouwappartementen



Opmerkingen

- "n" geeft het aantal respondenten in de analyse
- de getallen rechts van de staven geven de waarde van het totaalgemiddelde (1 = slecht, 5 = zeer goed)
- "*" betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties of enkele daarvan. In die gevallen wordt in de figuur per groep ook het groeps-gemiddelde getoond (geen getallen).

Bij de aspecten breedte galerij, uitstraling entreehal, plaats bergingen, gemeenschappelijke ruimten aankleding/algemeen en ten slotte ook duurzaamheid/circulaire bouw is sprake van een patroon dat inmiddels niet meer onbekend is, namelijk een wat hogere waardering bij bewoners van hoogbouw 2011-2008 en nieuwste generatie, in combinatie met lagere waarderingen vanuit de bewonersgroep vóór 2011.

Andere patronen spelen er bij de waardering voor de in pandige parkeergelegenheid van auto's (laagst gewaardeerd bij de nieuwste generatie) en voor het aantal liften (meeste waardering bij generatie 2011-2018)

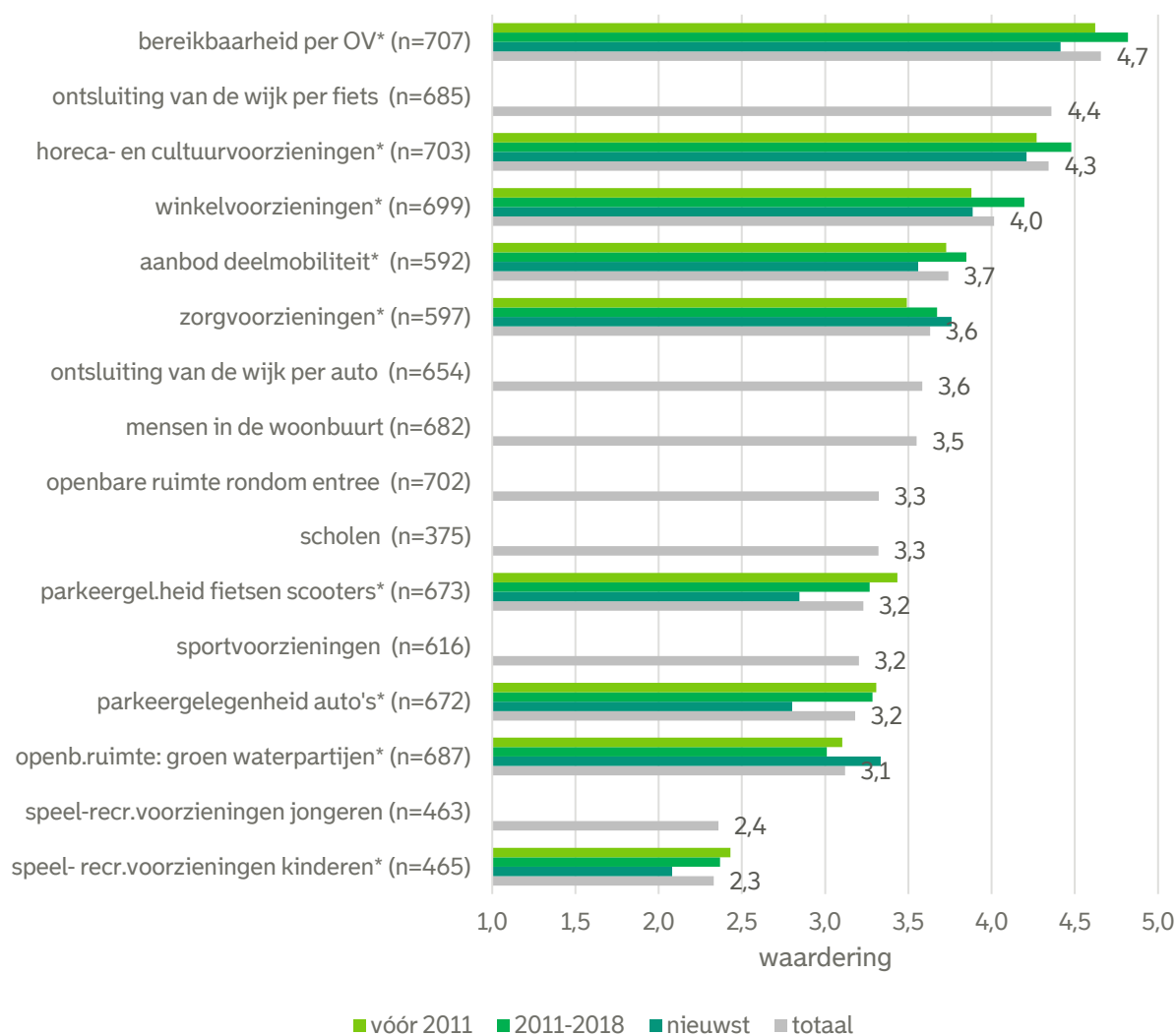
Bij de hoogbouw vóór 2011 is de aanwezigheid van gemeenschappelijke dakterrassen wellicht nog beperkt. In ieder geval geven de respondenten die hier een mening over hebben, dit aspect een lage waardering.

Inpandige afvalverzameling wordt het minst gewaardeerd door bewoners van de nieuwste hoogbouw-generatie. Zoals verderop zal blijken (paragraaf 3.3.8 Zelfgeformuleerde antwoorden), gaat het deels over de afwezigheid ervan en voor het andere deel over ervaren gebreken in beleid/handhaving op schoon en veilig.

Aspecten van de directe woonomgeving

Als laatste onderdeel van deze uitgebreide enquêtevraag, zijn aan de respondenten zestien aspecten van de directe woonomgeving voorgelegd. De resultaten zijn verwerkt in figuur 3.11 op de volgende pagina.

Figuur 3.11. Waardering voor aspecten van de directe omgeving: totaalgemiddelde en (bij significantie voor het aspect): gemiddelde per groep hoogbouwappartementen



Opmerkingen

- "n" geeft het aantal respondenten in de analyse
- getallen rechts van de staven geven de waarde van het totaalgemiddelde (1 = slecht, 5 = zeer goed)
- "*" betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties. Hier worden groeps-gemiddelden in de figuur getoond (geen getallen).

Bij de omgevingsaspecten zien we de grootste variatie van gemiddelde waarderingcijfers: van 2,3 tot 4,7. Dat is een grotere bandbreedte dan bij de andere thema's woning/balkon en gebouw.

Bij interpretatie van de waardering voor omgevingsaspecten door bewoners van een bepaalde hoogbouw-groep/generatie kan het van belang zijn om te weten waar, in welke districten, de hoogbouw zich bevindt (zie het overzichtskaartje, Hoofdstuk 2). Uit het overzicht bestaande hoogbouw bijlage A, blijkt het volgende

- generatie vóór 2011: 28% van de appartementen in het Maritiem District, 24% Scheepvaarkwartier, 21% Lijnbaan/Coolsingel, 16% Central District en 11% Kop van Zuid
- tussen 2011 en 2018: 49% van de appartementen Lijnbaan/Coolsingel, 33% Kop van Zuid en 18% Maritiem District
- nieuwste generatie: 65% van de appartementen in het Maritiem District, 35% Hoboken

Veel waardering voor bereikbaarheid OV/fiets en voor het aanbod van horeca/cultuur/winkels

Van de zestien voorgelegde omgevingsaspecten wordt de meeste waardering toegekend aan bereikbaarheid per openbaar vervoer en bereikbaarheid per fiets. De nieuwste-generatie-bewoners zijn ten aanzien van het openbaar vervoer wel wat minder vaak tevreden dan de anderen.

Eveneens hoog gewaardeerd worden het aanbod van horeca-/cultuur en van winkelvoorzieningen (toetaalgemiddelde 4,0 of hoger), en ook wat dit betreft zijn er verschillen tussen de hoogbouwgroepen. Hier zien we én bij de bewoners van de nieuwste hoogbouwgeneratie én bij die van vóór 2011 wat minder waardering.

Het feit dat de generatie 2011-2018 hoge gemiddelde waarderingen geeft voor horeca/cultuur en voor winkelaanbod in de directe omgeving, heeft er ongetwijfeld te maken dat de helft van de appartementen (vier van de elf woongebouwen) zich bevindt in het district Lijnbaan/Coolsingel.

Gemiddeld wordt er een voldoende gegeven voor o.a. zorgvoorzieningen en voor de mensen in de woonbuurt. Hierbij is er meer waardering vanuit de nieuwste generatie, minder van de generatie vóór 2011. Zie figuur 3.11, variatie gemiddelden van 3,5 tot 3,9

Gemiddeld is men vrijwel neutraal over: de openbare ruimte rondom de entree, scholen in de omgeving, parkeergelegenheid fietsen/scooters/auto's en over openbaar groen/waterpartijen (gemiddelden van 3,1 tot 3,3).

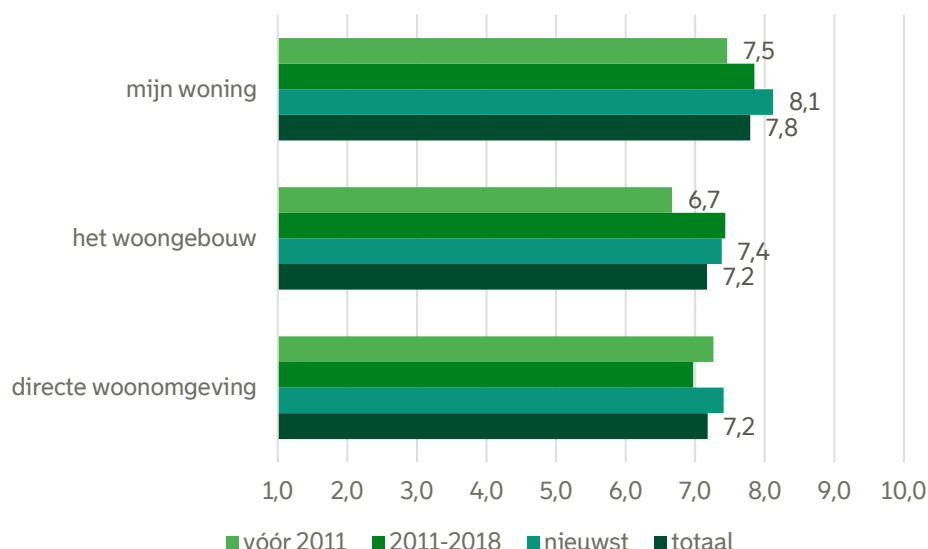
Het parkeren van fietsen/scooters en auto's wordt gemiddeld het laagst gewaardeerd door bewoners van de nieuwste generatie, terwijl de waardering voor het openbaar groen en water hier juist hoger is.

Van de zestien omgevingsaspecten, gaat gemiddeld de laagste waardering naar speel-/recreatievoorzieningen voor zowel kinderen als jongeren (gemiddelden respectievelijk 2,3 en 2,4). Voorzieningen voor kinderen worden met name laag gewaardeerd door bewoners van de nieuwste generatie.

3.3.5 Rapportcijfers woning, woongebouw, directe woonomgeving

Nadat alle aspecten ter waardering waren voorgelegd, is aan de respondenten gevraagd om drie rapportcijfers te geven: voor het appartement, voor het woongebouw en voor de directe woonomgeving. De gemiddelden zijn weergegeven in onderstaande figuur.

Figuur 3.12. Dit alles overziend, wilt u drie rapportcijfers geven: voor uw woning, het woongebouw en de directe woonomgeving?



Algemene rapportcijfers gemiddeld ruim voldoende voor de woning, het gebouw en de woonomgeving, vooral vanuit de nieuwste generatie.

Hoogbouwgeneratie vóór 2011 beoordeelt het woongebouw gemiddeld het laagst, nog wel voldoende. Het gemiddelde van alle rapportcijfers voor de woning bedraagt afgerond een 8, het woongebouw en de directe woonomgeving krijgen beiden een ruime 7.

Bij uitsplitsing naar de hoogbouwgroepen geldt voor de woning en het woongebouw, dat er sprake is van enkele (statistisch significante) verschillen. Ten aanzien van de woning is het gemiddelde cijfer het hoogst vanuit de nieuwste hoogbouwgeneratie (8,1). Het woongebouw-rapportcijfer ligt vanuit de generatie vóór 2011 gemiddeld wat lager.

Voor meer informatie over de geconstateerde verschillen, kunnen we kijken naar de verdelingen van de rapportcijfers. In de bijlage zijn daarover tabellen opgenomen (B20a, B21 en B22a). Daaruit blijkt dat het lagere gebouw-rapportcijfer vanuit de generatie vóór 2011 inderdaad te maken heeft met relatief veel lage en relatief weinig echt hoge cijfers. Het gaat hier dus niet om een unaniem lager gemiddelde, maar er worden in deze hoogbouwgeneratie ook vrij veel "echt" lage gebouwwaarderingen gegeven.

In vergelijking met overig Rotterdam zijn Binnenstadbewoners vaker zeer tevreden over hun buurt.

De rapportcijfers over het woongebouw kunnen we helaas niet in breder Rotterdams perspectief plaatsen. Ook de cijfers voor de woning en woonomgeving kunnen we niet heel goed met een andere bron vergelijken. Voor woning en omgeving kunnen we wel kijken naar percentages (zeer) tevreden / (zeer) ontevreden uit het Wijkprofiel.

In bijlage B zijn direct onder de tabellen B20a en B22a resultaten opgenomen uit de Wijkprofiel-enquête 2021 (tabellen B20b en B22b). Hieruit kan worden afgeleid dat men in de Binnenstad niet vaker ontevreden over de woning is dan erbuiten. Wat vooral opvalt is dat over de woonomgeving ("uw buurt")

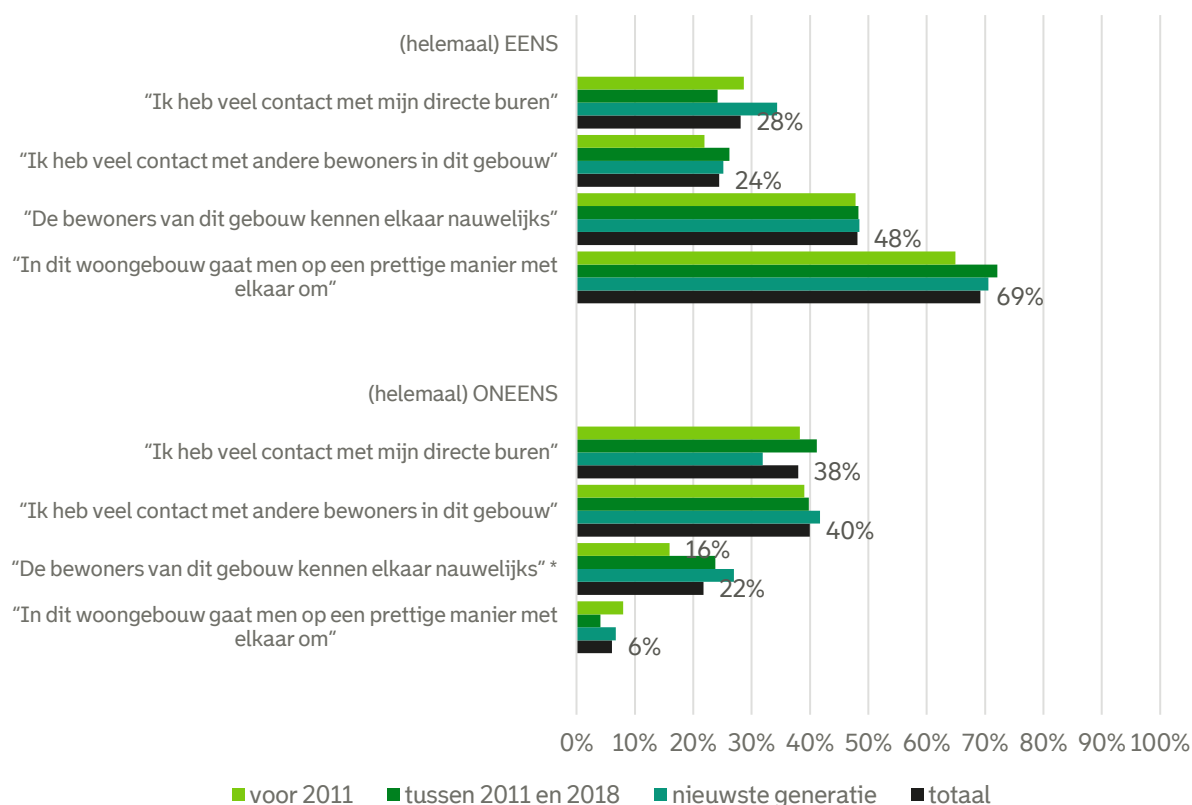
Binnenstadbewoners beduidend vaker “zeer tevreden” zijn dan gemiddeld elders in de stad. Bij deze Binnenstads-tevredenheden moeten we bedenken dat ze betrekking hebben op alle (hoofd)bewoners van de Binnenstad, dus niet uitsluitend op bewoners in de hoogbouw.

3.3.6 Contact met medebewoners, sociale veiligheid

Om zicht te krijgen op de sfeer en veiligheidsbeleving in de woongebouwen, zijn onder andere vier stellingen voorgelegd. Ongeveer tweederde van de bewoners is het eens of helemaal eens met de stelling dat men in het gebouw op een prettige manier met elkaar om gaat. Een kleine groep van zes procent is het daar (helemaal) mee oneens. We vinden geen noemenswaardige (statistische) verschillen tussen de drie hoogbouwgeneraties.

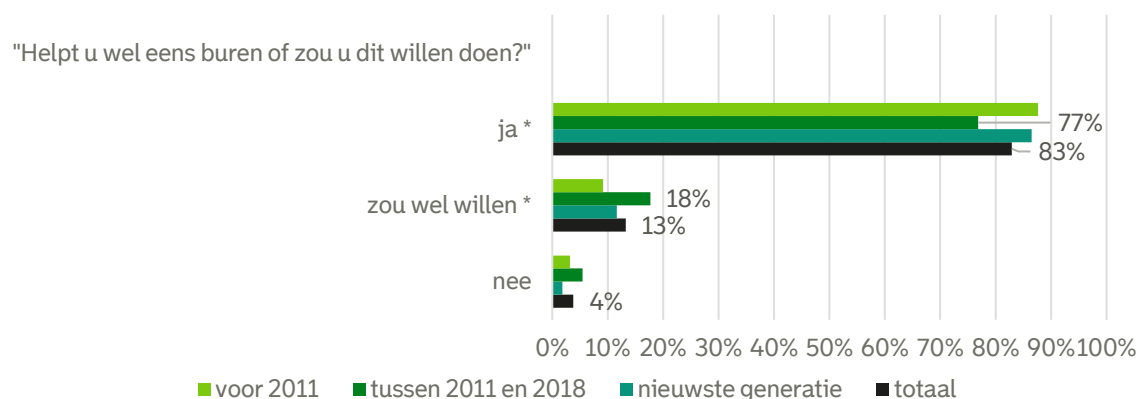
“Prettig met elkaar omgaan” hoeft niet altijd te bestaan uit daadwerkelijk sociaal contact: bijna de helft beaamt de stelling dat de bewoners van het gebouw elkaar nauwelijks kennen. Iets minder dan een derde zegt juist veel contact te hebben met directe burens en ongeveer een kwart heeft veel contact met andere bewoners.

Figuur 3.13. Overzicht uitkomsten vier stellingen sociale sfeer en veiligheid



" * " betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties

Figuur 3.14. Overzicht uitkomsten "Helpt u wel eens buren of zou u dit willen doen?"

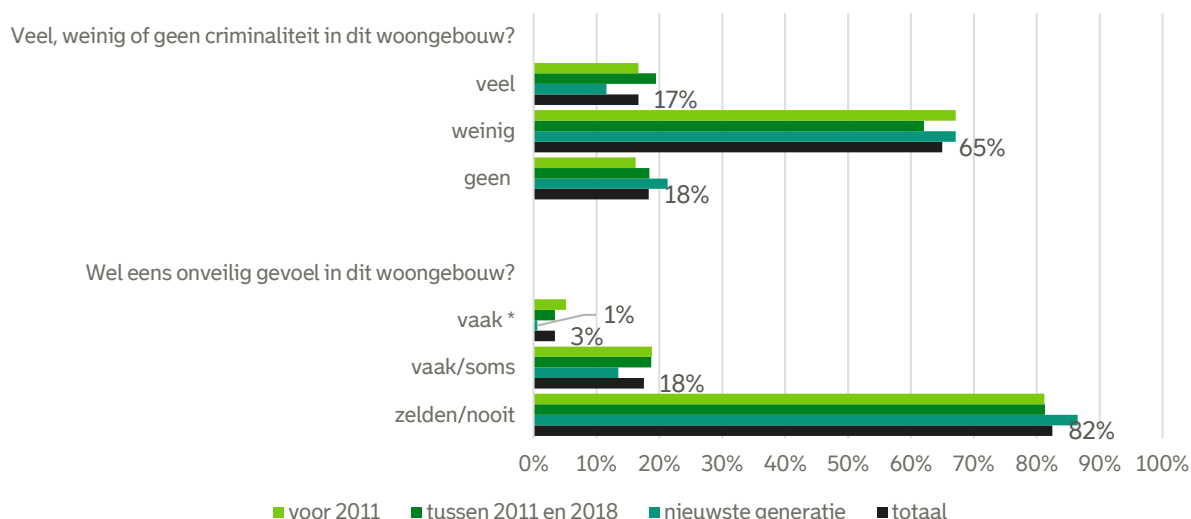


" * " betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties

Voor de totale hoogbouwrespons geldt dat ruim 80 procent wel eens buren helpt en zo'n 13 procent dit niet doet maar best zou willen. Dit kan ook iets eenvoudigs zijn zoals het aannemen van een pakketje. Slechts een kleine vijf procent antwoordt negatief.

Bij de generatie "tussen 2011 en 2018" ligt het percentage dat wel eens helpt wat lager dan gemiddeld en tegelijkertijd ligt het percentage dat dit best zou willen, juist wat hoger.

Figuur 3.15. Overzicht "voorkomen veel, weinig of geen criminaliteit" en veiligheidsgevoel

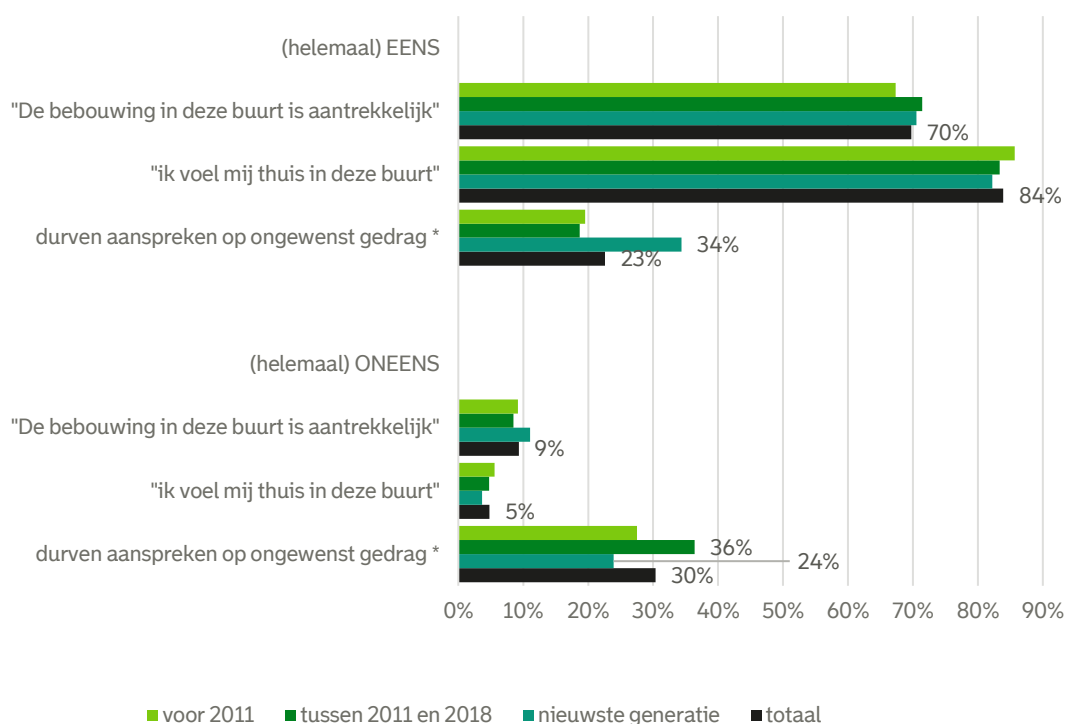


" * " betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties

Ten behoeve van de veiligheidsbeleving in het gebouw is gevraagd of er, naar de mening van de respondenten, veel, weinig of geen criminaliteit plaatsvindt. Volgens zo'n 83 procent van de respondenten vindt er weinig of geen criminaliteit plaats (65% weinig en 18% geen), de overige 17 procent denkt dat dit wel gebeurt. We vinden hier geen statistisch significante verschillen tussen de drie generaties. Dat laatste is wel het geval bij de vraag, of men zich wel eens onveilig voelt in het woongebouw: in de nieuwste generatie hoogbouw is er vrijwel niemand die zich vaak onveilig voelt (1%), bij de totale groep hoogbouw-responsdenten ligt dat gemiddelde wat hoger (3%).

3.3.7 Tevredenheid over de buurt buiten het woongebouw

Figuur 3.16. Overzicht uitkomsten van drie stellingen over de buurt buiten het woongebouw



" * " betekent dat er significante verschillen zijn tussen de drie hoogbouwgeneraties

Zo'n 85 procent van de respondenten voelt zich thuis in de buurt waar het woongebouw in ligt, en ruim tweederde (70%) vindt dat de bebouwing in de buurt aantrekkelijk is.

Van de nieuwste-generatie-bewoners is ongeveer een derde het (helemaal) eens met de stelling, dat in de buurt buiten het gebouw, men elkaar durft aan te spreken op ongewenst gedrag. Dat is een hoger aandeel dan het totale hoogbouwgemiddelde (23%). Omgekeerd zijn ook relatief weinig eerste-generatie-bewoners het (helemaal) mee oneens met deze stelling.

3.3.8 Zelf geformuleerde antwoorden op twee open slotvragen

Aan het slot van de vragenlijst is aan alle respondenten gevraagd om in eigen woorden te beschrijven wat voor hen zelf belangrijk is in hun woonsituatie. De twee slotvragen zijn als volgt geformuleerd:

"... Als laatste nodigen wij u uit, om hieronder in eigen woorden te beschrijven wat voor u belangrijk is in uw woonsituatie, zowel in positieve als in negatieve zin. Het kan een aanvulling zijn op onderwerpen die al aan bod zijn gekomen. Als er andere zaken van belang zijn, dan horen wij dat ook graag!"

"Dit waren alle vragen. Enorm bedankt voor uw medewerking en bijdrage ... Mocht u nog opmerkingen en/of vragen hebben over het onderzoek, dan is daar hieronder gelegenheid voor:"

In totaal hebben 529 respondenten op één of beide slotvragen geantwoord:

Vanuit de generatie vóór 2011: 190 respondenten

Vanuit de generatie 2011-2018: 223 respondenten

Vanuit de nieuwste generatie: 116 respondenten

Bij het categoriseren van alle antwoorden bleek dat er veelal twee verschillende soorten uitspraken zijn gedaan. Vaak werd als eerste vermeld waar men tevreden over is of wat men belangrijk vindt (waardering), gevolgd door enkele zaken die verbetering behoeven (klachten/verbeterpunten).

De open antwoorden bevatten in totaal 199 vermeldingen over het belang of waardering van bepaalde zaken. Deze konden worden gecategoriseerd naar 18 groepen. De meest rechter kolom van Tabel 3.13 toont van de vijf grootste groepen de betreffende aandelen. De dertien resterende groepen zijn samengenomen. Verder worden voor elke hoogbouwgroep de betreffende aandelen van deze vijf achteraf geconstrueerde antwoordcategorieën vermeld.

Tabel 3.13 Verwerking van zelf geformuleerde antwoorden op de twee slotvragen: belang/waardering naar 18 categorieën waarvan de 5 meest genoemde hier gerangschikt en gepercenteerd. De overige 13 (zeer kleine) groepen zijn terug te vinden in bijlage B. Percentages groter dan 0% en kleiner 10% zijn in de tabel weergegeven als een liggend streepje (-).

	signifi- cant?	vóór 2011	2011- 2018	nieuwst	to- taal
Centrale ligging, voorzieningen, cultuur, bruisend, OV	nee	27%	40%	28%	33%
Appartement, gebouw, ligging, comfort, uitzicht	ja	20%	43%	23%	31%
Combi bruisende stad en terugtrekken in fijne woning	ja	23%	0%	0%	7%
Tevreden over appartement/gebouw/sociaal	nee	-	7%	6%	6%
Tevreden algemeen	nee	10%	8%	-	7%
Overige 13 waarderingsgroepen tezamen	ja	15%	-	42%	17%
Totaal%		100%	100%	100%	100%
Totaal #		53	86	60	199

De meeste waarderings-vermeldingen konden worden samengevat onder het kopje "centrale ligging, voorzieningen, cultuur, bruisend, openbaar vervoer" (rechter kolom: 33%). Deze specifieke kenmerken van het centrumgebied worden dus in hoge mate gewaardeerd.

Een groepje waarderings-vermeldingen dat bijna even vaak voorkomt (31%), heeft betrekking op kenmerken van het appartement en het gebouw. Het gaat om de ligging ervan, het comfort, het uitzicht. Vanuit de generatie vóór 2011 gaat bijna een kwart van de zelf geformuleerde antwoorden over de mogelijkheid om zich terug te kunnen trekken in een fijne woning te midden van een bruisende omgeving. Zo'n veertig procent van de antwoorden vanuit de nieuwst generatie heeft betrekking op andere dan de vijf grootste waarderingsgroepen. Daarbij gaat het vaak over de combinatie van een aantrekkelijk gebouw in een aantrekkelijke wijk (voorzieningen, groen, (buurt)sfeer).

De open antwoorden bevatten in totaal 461 klachten ofwel verbeterpunten. Deze konden worden gecategoriseerd naar 38 groepen. In Tabel 3.14 hieronder zijn de zeventien grootste groepen/categorieën in beeld gebracht. De overige 22 groepen/categorieën zijn opgenomen in Bijlage B. Het valt op dat veel van de 17 meest genoemde verbeterpunten betrekking hebben op de omgeving buiten het woongebouw. Daarom geeft Tabel 3.15 ook de 17 punten, maar dan uitgezet naar de districten.

Tabel 3.14 Verwerking van zelf geformuleerde verbeterpunten naar 38 groepen / categorieën waarvan de 17 meest genoemde hier gerangschikt en gepercenteerd. De overige 21 groepen (zeer klein: 5 of minder respondenten), zijn terug te vinden in bijlage B. Percentages groter dan 0% en kleiner 10% zijn in de tabel weergegeven als een liggend streepje (-).

verbeterpunt	signi- fi- cant?	generatie			totaal
		Vóór 2011	2011-2018	nieuwst	
1 verkeersdrukke/veiligheid	ja	7%	18%	10%	13%
2 geluidsoverlast buiten	ja	17%	10%	-	12%
3 te weinig groen	nee	6%	12%	8%	9%
4 onderhoudsstaat, vve/verhuurorganisatie	ja	15%	-	13%	9%
5 straatafval	nee	6%	11%	7%	9%
6 ongewenste bezoekers (crimi/drugs/on- veilig)	ja	-	14%	-	8%
7 geluidsoverlast burelen	nee	6%	-	-	-
8 woonlasten / zorgen over toekomst daar- van	nee	-	-	7%	-
9 hygiëne woongebouw/omgeving, lucht- kwaliteit	nee	-	-	-	-
10 veel wisselende bewoners (onderhuur) anonimiteit	nee	5%	-	-	-
11 te weinig parkeergelegenheid	nee	-	-	-	-
12 te weinig parkeergelegenheid scoo- ters/fietsen in de omgeving	ja	-	-	10%	-
13 anonimiteit: minder veiligheid, meer overlast/criminaliteit	nee	-	-	-	-
14 drukke omgeving (bv toerisme, levendig- heid algemeen)	nee	-	-	-	-
15 toenemende drukke (bouwen)	nee	-	-	-	-
16 overlast horeca	nee	-	-	0%	-
17 te weinig voorzieningen voor kin- deren/jongeren	nee	-	-	-	-
overig (21 verschillende met generaties to- taal aantal <= 5)	ja	10%	5%	17%	10%
totaal %		100%	100%	100%	100%
totaal #		164	201	96	461

Tabel 3.15 Verwerking van zelf geformuleerde verbeterpunten naar 38 groepen / categorieën waarvan de 17 meest genoemde hier gerangschikt, uitgezet naar districten en gepercenteerd. De overige 21 groepen (zeer klein: 5 of minder respondenten), zijn terug te vinden in bijlage B. Percentages groter dan 0% en kleiner 10% zijn in de tabel weergegeven als een liggend streepje (-).

verbeterpunt	Sig-nificant district?	districten							to-taal
		Ho-boken	Kop van Zuid	Lau-rens-kwartr	Lijn-baan/Coolsnl	Mari-tiem distr	Rdam Cen-tral	Scheep-vaart kw	
1 verkeersdrukke/veiligheid	ja	15%	21%	-	13%	8%	-	27%	13%
2 geluidsoverlast buiten	nee	0%	12%	13%	16%	6%	16%	18%	12%
3 te weinig groen	ja	0%	16%	25%	8%	11%	0%	0%	9%
4 onderhoudsstaat, vve/verhuurorganisatie	ja	0%	0%	-	-	16%	24%	9%	9%
5 straataval	ja	15%	19%	8%	7%	5%	0%	14%	9%
6 ongewenste bezoekers (criminaliteit/drugs/onveiligheid)	ja	8%	0%	0%	19%	-	14%	0%	8%
7 geluidsoverlast burelen	nee	0%	5%	-	-	8%	-	0%	-
8 woonlasten / zorgen over toekomst daarvan	nee	8%	-	-	-	-	8%	0%	-
9 hygiëne woongebouw/omgeving, luchtkwaliteit	nee	0%	-	0%	-	-	5%	0%	-
10 veel wisselende bewoners (onderhuur) anonimiteit	nee	0%	0%	13%	-	-	-	-	-
11 te weinig parkeergelegenheid	nee	8%	-	0%	-	-	5%	0%	-
12 te weinig parkeergelegenheid scooters/fietsen in de omgeving	ja	15%	-	-	-	5%	0%	0%	-
13 anonimiteit: minder veiligheid, meer overlast/criminaliteit	ja	0%	0%	17%	-	-	0%	9%	-
14 drukke omgeving (bv toerisme, levendigheid algemeen)	nee	0%	-	0%	-	-	0%	-	-
15 toenemende drukke (bouwen)	nee	0%	-	0%	-	-	0%	0%	-
16 overlast horeca	nee	0%	-	0%	-	-	0%	0%	-
17 te weinig voorzieningen voor kinderen/jongeren	nee	-	-	0%	-	-	0%	0%	-
overig (21 verschillende klachten, waarvoor geldt generaties totaal aantal <= 5)	ja	27%	8%	-	-	10%	19%	14%	10%
totaal %		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #		26	75	24	145	132	37	22	461

Het meest genoemde verbeterpunt gaat over verkeersdrukke en de impact daarvan op verkeersveiligheid (13%). Vlak daarna volgt geluidsoverlast van buiten (12%). Dit kan samenhangen met verkeersdrukke, maar vaak ook met de aanwezigheid van horeca(publiek) in de buurt van het woongebouw. Op kleine afstand van deze twee vaakst genoemde verbeterpunten zijn er nog vier noemenswaardig (8%-9% van de vermeldingen). Deze gaan over a) een gebrek aan groen in de nabijheid, b) de onderhoudsstaat en het functioneren van de VVE/verhuurorganisatie (vooral bij de generatie vóór 2011 en nieuwst), c) straatafval en d) ongewenste bezoekers gerelateerd aan criminaliteit en drugs. Dit laatste wordt relatief vaak vermeld door bewoners uit de hoogbouwgeneratie 2011-2018. Ten slotte valt op dat 10 procent van de opmerkingen vanuit de nieuwste generatie gaat over een gebrek aan parkeergelegenheid voor scooters en fietsen in de omgeving van het woongebouw. Dit lijkt vooral te spelen in het binnenstadsdistrict Hoboken.

Nabeschouwing

De resultaten van dit onderzoek hebben geleid tot een karakterisering van hoogbouwbewoners in de Rotterdamse binnenstad. Als "kapstok" is gebruik gemaakt van een vooraf opgestelde indeling van gebouwen/appartementen naar drie perioden, op basis van opleverjaar.

De gekozen indeling heeft niet geleid tot een karakterisering waarin de beleidsaccenten van de bouwperioden één op één te herkennen zijn. Dat zal te maken hebben met doorgaans lange perioden van planvorming voor hoogbouw: na de eerste planschetsen gaan vaak jaren voorbij voordat de appartementen daadwerkelijk worden opgeleverd.

Hoogbouwbewoners zijn over het algemeen behoorlijk tevreden over hun appartement en het woongebouw waartoe het behoort. Gemiddeld is er veel waardering voor het uitzicht vanuit de woning en/of het balkon. Deze waardering voor het uitzicht is, niet heel vreemd, vooral afkomstig van bewoners van de hoogste etages.

De bewoners van de nieuwste generatie hoogbouw zijn over veel woning- en gebouwaspecten meer tevreden dan bewoners van de twee minder recente generaties. Dat is niet verwonderlijk omdat zij met hun recente verhuizing – als het goed is – hun actuele wensen optimaal hebben kunnen realiseren. Hoewel er in de oudere gebouwen ook verhuisd wordt, repondeerden van daar vaak ook bewoners die hun appartement al een langere tijd bewonen. Dat brengt met zich mee, dat voor hen bepaalde meningen en behoeften er nu anders uit kunnen zien dan in het verleden, toen men voor de huidige woonsituatie koos.

Verder geldt natuurlijk dat recentelijk opgeleverde nieuwbouw idealiter goed aansluit bij de stijl en behoeften van dat moment.

Het onderzoek laat zien, dat voor veel hoogbouwbewoners "prettig met elkaar omgaan" niet altijd hoeft te bestaan uit daadwerkelijk sociaal contact. En dat vier van de vijf bewoners wel eens burenhulp (waaronder het aannemen van een pakketje).

Vanuit de twee minder recente hoogbouwgeneraties komen signalen over gewenste onderhoudsstaatverbeteringen en de moeite die het kost om dit gerealiseerd te krijgen. Om meerdere redenen (naast woongenot ook veiligheid, duurzaamheid) is het van belang om daar oplossingen voor te zoeken.

De directe woonomgeving krijgt van alle hoogbouwbewoners tezamen, gemiddeld een ruime voldoende (rapportcijfer zeven). Hierachter schuilt, dat de voorgelegde omgevingsaspecten heel verschillend gewaardeerd worden: veel waardering is er voor het bruisende karakter, de gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen, en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets.

Bewoners van de nieuwste generatie hebben de minste waardering voor het parkeren van fietsen/scooters en auto's, terwijl de waardering voor het openbaar groen en water in de omgeving hier juist het hoogst is. Vanuit de twee andere generaties is "meer groen" juist een formulering die vaak als verbeterpunt wordt meegegeven. Bij alle drie de hoogbouwgeneraties wordt "straatafval" vaak als verbeterpunt genoemd.

In deze nabeschouwing zijn slechts enkele relevante uitkomsten benoemd. Voor een meer volledig beeld wordt verwezen naar de samenvatting. Daar liggen, vanuit beleid gezien, concrete aangrijpingspunten om het woongenot van de huidige hoogbouwbewoners waar nodig verder te verbeteren. En om nog beter in te schatten hoe toekomstige projecten voldoende zullen aansluiten bij de behoeften en wensen van nieuwe bewoners.

Bijlage A: Bestaande hoogbouw

Tabel A.1. Overzicht bestaande hoogbouw

naam	kwartier	aan- tal bouw- lagen	appartementen			
			to- taal	be- woond	% koop	#be- woners
Vóór 2011						
Montevideo	Kop van Zuid	43	152	114	70%	215
Hofdame	Lijnbaankwartier en Coolsingel	10	231	228	60%	429
Boompjes 1	Maritiem District	24	112	101	32%	139
Boompjes 2	Maritiem District	24	112	103	36%	140
Boompjes 3	Maritiem District	24	112	102	37%	151
Weena-Center	Rotterdam Central District	35	124	110	0%	164
Weenatoren	Rotterdam Central District	31	72	61	56%	130
Hoge Heren (2x)	Scheepvaartkwartier	34	285	255	32%	507
Statendam (gerenoveerd)	Laurenskwartier	22	124	107	61%	181
subtotalen / -gemiddelden		27,4	1.324	1.181	43%	2.056
Tussen 2011 en 2018						
De Compagnie	Kop van Zuid	17	196	132	70%	288
New Orleans	Kop van Zuid	45	234	191	19%	329
De Rotterdam	Kop van Zuid	44	240	173	38%	274
De Karel Doorman	Lijnbaankwartier en Coolsingel	16	114	94	44%	180
Calypso	Lijnbaankwartier en Coolsingel	22	407	351	28%	584
Parkflat (gerenoveerd)	Scheepvaartkwartier	12	50	45	76%	66
Markthal	Lijnbaankwartier en Coolsingel	16	228	209	40%	382
Timmerhuis	Lijnbaankwartier en Coolsingel	14	84	75	72%	231
Red Apple	Maritiem District	38	150	126	57%	217
100 Hoog	Maritiem District	33	112	100	52%	195
101 Hoog	Maritiem District	33	40	38	50%	77
subtotalen /-gemiddelden		26,4	1.855	1.534	42%	2.823

Vervolg Tabel A.1 overzicht bestaande hoogbouw

naam	kwartier	aan- tal bouw- lagen	appartementen				
			to- taal	be- woond	% koop	#be- wo- ners	
Nieuwste generatie							
Forum (gerenoveerd)	Lijnbaankwartier en Cooslingel	14	103	93	0%	160	
Up Town	Maritiem District	34	175	158	6%	267	
Muse	Maritiem District	23	94	85	82%	153	
Terraced Tower	Maritiem District	32	344	292	29%	472	
Little C	Hoboken	18	320	291	27%	471	
subtotalen / -gemiddelden		24,2	1.036	919	27%	1.523	
Totalen /gemiddelden		26,1	4.215	3.634	38%	6.402	

bron: afd. SO | Gebiedsontwikkeling, afd. BCO | Onderzoek en Business Intelligence, afd. DV | Kwaliteit BRP

Tabel A.2. Woningvoorraad hoogbouw, overig Binnenstad, overig Rotterdam en totaal: % bewoond

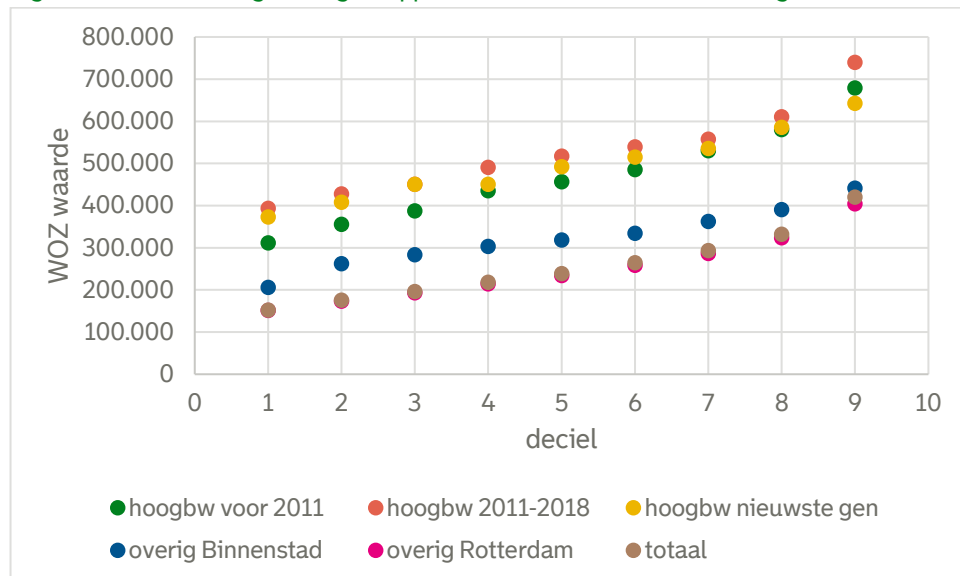
	totaal	bewoond	% bewoond
hoogbouw binnenstad	4.215	3.636	86%
overig binnenstad	12.831	11.725	91%
overig Rotterdam	293.177	278.520	95%
totaal Rotterdam	309.823	293.575	95%

bron: afd. SO | Gebiedsontwikkeling, afd. BCO | Onderzoek en Business Intelligence, afd. DV | Kwaliteit BRP

Tabel A.3 Woningvoorraad hoogbouw, overig Binnenstad, overig Rotterdam en totaal: WOZ en oppervlakte

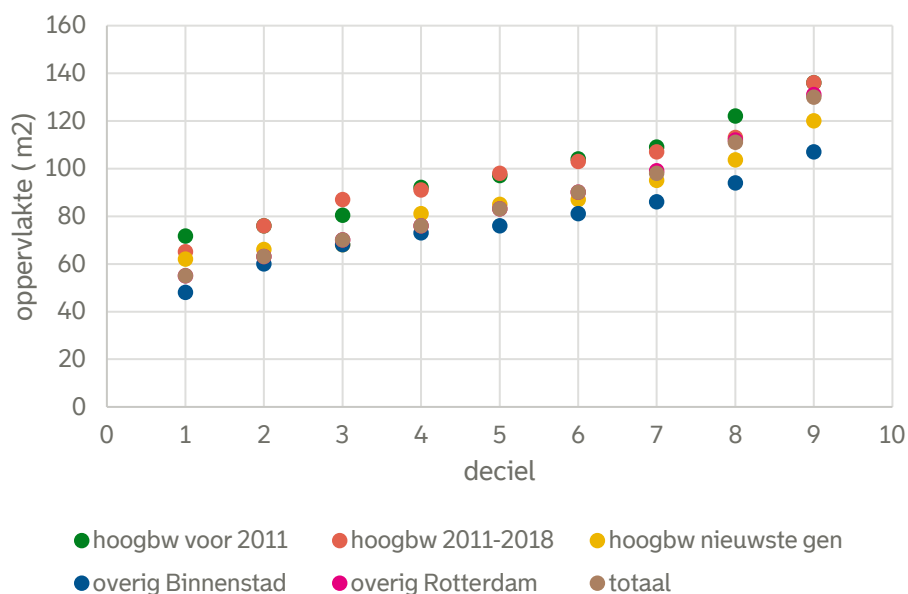
	Binnenstad					overig Rotterdam	totaal Rotterdam
	hoogbouw vóór 2011	hoogbouw 2011-2018	hoogbouw nieuwste generatie	hoogbouw totaal	overig Binnenstad		
aantal woningen	1.324	1.855	1.036	4.215	12.831	293.177	309.823
WOZ waarde (x dzd euro)							
gemiddelde	495	555	507	525	331	267	273
minimum	40	279	278	40	17	13	13
maximum	4.625	2.271	1.782	4.625	2.251	11.832	11.832
st.afwijking	241	206	128	212	123	151	154
oppervlakte VBO (m2)							
gemiddelde	102	99	88	99	78	90	90
minimum	57	43	39	20	16	14	14
maximum	527	351	379	527	701	1410	1410
st.afwijking	38	32	29	34	31	37	37
WOZ waarde per vierkante meter (euro's)							
gemiddelde	4.820	5.669	5.854	5.379	4.320	2.979	3060
minimum	1.186	1.921	4.073	1.186	221	111	111
maximum	10.619	18.991	7.909	18.991	9.808	207.500	207500
st.afwijking	680	1.145	592	1.018	750	916	981

Figuur A.1 Verdeling woningen/appartementen naar bovenste decielgrenzen: WOZ waarde



Opmerking: een deciel bevat 10 procent van de waarnemingen (woningen/appartementen)

Figuur A.2 Verdeling woningen/appartementen naar bovenste decielgrenzen: oppervlakte



Opmerking: een deciel bevat 10 procent van de waarnemingen (woningen/appartementen)

Tabel A.4 Woningvoorraad hoogbouw, overig Binnenstad, overig Rotterdam en totaal: kamertal

	hoog- bouw vóór 2011	hoog- bouw 2011- 2018	hoog- bouw nieuw- ste ge- neratie	hoog- bouw totaal	overig Bin- nen- stad	overig Rotter- dam	totaal Rotter- dam
1-2 kamers	14%	22%	24%	20%	25%	15%	15%
3 kamers	68%	58%	63%	63%	51%	36%	37%
4 kamers	13%	17%	12%	15%	18%	32%	31%
5+ kamers	4%	2%	1%	3%	6%	18%	17%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (#)	1.324	1.855	1.036	4.215	12.831	293.177	309.823
gemiddeld kamertal	3,08	3,00	2,91	3,01	3,00	3,58	3,55

Tabel A.5 Bewoners hoogbouw, overig Binnenstad, overig Rotterdam en totaal: leeftijd

	hoog- bouw vóór 2011	hoog- bouw 2011- 2018	hoog- bouw nieuw- ste ge- neratie	hoog- bouw totaal	overig Bin- nen- stad	overig Rotter- dam	totaal Rotter- dam
0-3jr	4%	4%	3%	4%	3%	4%	4%
4-12jr	5%	4%	2%	4%	3%	10%	9%
13-17jr	2%	1%	1%	1%	1%	5%	5%
18-24jr	7%	9%	10%	9%	20%	10%	11%
25-34jr	23%	29%	45%	31%	30%	17%	18%
35-44jr	18%	22%	14%	19%	14%	13%	13%
45-54jr	15%	12%	10%	12%	10%	13%	12%
55-64jr	13%	10%	11%	11%	8%	12%	12%
65-74jr	8%	6%	3%	6%	6%	9%	9%
75+	5%	3%	1%	3%	5%	7%	7%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal (#)	2.099	2.888	1.544	6.531	24.945	623.630	655.106
gemiddelde leeftijd	41	38	36	37	39	39	41

Bijlage B. Enquête uitkomsten

In het voorjaar van 2022 is aan ruim 3.600 hoofdbewoners een online enquête aangeboden. De respons was 19,4 procent. Dat komt neer op 706 volledig ingevulde vragenlijsten. Daarvan zijn er 250 ingevuld door bewoners van de hoogbouwgeneratie vóór 2011, 293 door bewoners van de generatie 2011 tot 2018 en 163 door bewoners van hoogbouw van de nieuwste generatie.

Deze bijlage bevat veel tabellen, gevuld met uitkomsten van de enquête. Ten behoeve van de onderzoeksvraag, zijn de meeste tabellen uitgesplitst naar de drie hoogbouwgroepen/generaties.

In hoofdstuk 3 van de hoofdtekst van dit rapport, worden de uitkomsten besproken waarvoor geldt dat vrijwel zeker (significant op basis van statistische toetsing) sprake is van verschillen tussen de hoogbouwgeneraties.

LET OP

Het bovenstaande geldt niet voor de tabellen in deze bijlage: een deel van de zichtbare verschillen tussen de hoogbouwgroepen, is veroorzaakt door toeval. In die gevallen zijn er te weinig respondenten om te kunnen spreken van een daadwerkelijk verschil.

vorige woonsituatie

Tabel B1 In wat voor soort woning woonde u voor uw verhuizing?

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
vrijstaande woning	6%	11%	7%	8%
Zonder1kapwoning	6%	6%	1%	4%
tussenwoning in een rij	8%	7%	11%	9%
hoekwoning in een rij	0%	0%	0%	0%
senioren-/aanleunwoning	4%	3%	2%	3%
flat <= 4 woonlagen	19%	14%	12%	15%
flat >= 5 woonlagen	37%	36%	42%	38%
boven-/benedenwoning	13%	16%	14%	15%
op kamers	4%	4%	8%	5%
anders	4%	1%	2%	2%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B2 Vorige woonsituatie: soort woning naar leeftijdsklasse

leeftijdsklasse	eengezinswoning	appartement	bov/benedenwoning	anders	totaal
<=44jr	28%	64%	73%	91%	58%
45-64	42%	23%	18%	6%	26%
65jreo	30%	14%	9%	3%	16%
totaal%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal#	903	1.932	530	270	3.635

Tabel B3 Woonde u in een koopwoning of in een huurwoning?

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
koopwoning	45%	46%	34%	43%
huurwoning	55%	54%	66%	57%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B4 In welke prijsklasse viel uw vorige woning? (huurprijzen exclusief eventuele servicekosten etc.)

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
koop tot € 210k	19%	19%	10%	17%
koop van € 210k tot € 355k	32%	30%	33%	31%
koop van € 355k tot € 540k	26%	24%	23%	24%
koop boven € 540k	23%	28%	34%	27%
koop sub totaal %	100%	100%	100%	100%
huur tot € 760 p mnd	40%	25%	28%	31%
huur van € 760 tot € 1.075 p mnd	23%	36%	24%	29%
huur van € 1.075 tot € 1.400 p mnd	17%	22%	32%	23%
huur boven € 1.400 p mnd	19%	16%	16%	17%
huur sub totaal %	100%	100%	100%	100%

Tabel B5 Waar was uw vorige woonadres?

	< 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
In Rotterdam, ook in het centrumgebied	26%	24%	33%	27%
In Rotterdam, ten noorden van de Maas	20%	15%	20%	18%
In Rotterdam, ten zuiden van de Maas	8%	9%	13%	10%
niet in Rotterdam, wel in deze regio	15%	14%	10%	13%
andere Nederlandse gemeente	15%	28%	18%	21%
buitenland	15%	9%	7%	11%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B6 Heeft u en/of uw partner vóór uw vorige woonadres misschien wel een periode in Rdam gewoond?

	< 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
vorig woonadres in Rdam	54%	49%	66%	55%
vorig woonadres NT Rdam daarvóór wel	20%	24%	15%	20%
niet eerder in Rotterdam gewoond	26%	27%	20%	25%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B7 Wat waren de belangrijkste redenen om uit uw vorige woning te vertrekken? *

reden	signifi- cant?	< 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
in verband met werk	nee	15%	14%	10%	13%
in verband met studie	nee	2%	1%	0%	1%
zelfstandig kunnen gaan wonen	nee	6%	7%	7%	6%
gezondheid of (toekomstige) zorgbehoefte	nee	3%	4%	3%	4%
huwelijk / samenwonen	nee	9%	11%	13%	11%
uit huis gaan kinderen	nee	7%	6%	9%	7%
beëindiging huwelijk/samenwonen	ja	7%	4%	2%	5%
redenen vorige woning	ja	12%	13%	19%	14%
redenen vorige buurt / woonomgeving	nee	12%	12%	11%	12%
anders namelijk"	nee	26%	29%	27%	28%
totaal % (antwoorden)		100%	100%	100%	100%
totaal # antwoorden		316	396	226	938
# respondenten		1.179	1.519	938	3.636
# bewoners		15%	14%	10%	13%

* maximaal drie antwoorden per bewoner

Tabel B8 Welke aspecten van uw vorige woning waren een belangrijke verhuisreden? *
Selectie bewoners met "vorige woning" als één van de drie belangrijkste verhuisreden

	aantal	% t.o.v. totaal bewoners
slechte toestand van de woning	206	28%
de woning was te klein	252	34%
de woning was te groot	47	6%
de woonlasten waren te hoog	52	7%
wilde een ander woningtype	142	19%
wilde van huur naar koopwoning	108	14%
wilde van koop naar huurwoning	44	6%
wilde een gelijkvloerse woning	56	7%
wilde een kwalitatief betere woning	448	60%
anders, namelijk	134	18%
totaal antwoorden	1.489	204%
totaal bewoners	750	100%

* maximaal drie antwoorden per bewoner

Tabel B9 Welke aspecten van uw vorige woonomgeving waren een belangrijke verhuisreden? *
Selectie bewoners met "vorige woonomgeving" als één van de belangrijkste verhuisreden

	aantal	% t.o.v. tot. bewoners
De buurt raakte in verval (bv veroudering)	99	18%
Onveiligheid in de buurt (criminaliteit, vandalisme)	188	33%
De buurt was saai / eentonig / sfeerloos	162	29%
Er was te weinig parkeergelegenheid	29	5%
Er waren te weinig zorgvoorzieningen	17	3%
Er waren te weinig winkelveorzieningen	58	10%
Er waren te weinig overige voorzieningen (bv cultuur, horeca)	84	15%
Anders, namelijk	165	29%
totaal antwoorden	891	159%
totaal bewoners	560	100%

* maximaal drie antwoorden per bewoner

Tabel B10 Heeft u bij het zoeken naar een nieuwe woning ook andere locaties in Rotterdam en/of andere gemeenten overwogen?

	< 2011	2011-2018	renovatie	nieuwst	totaal
dit project was het enige	29%	17%	18%	21%	29%
ja in Rotterdam, alleen nieuwbouw	9%	14%	22%	14%	9%
ja in Rotterdam, ook bestaande woningen	48%	50%	44%	48%	48%
ja in Rdam en regio, alleen nieuwbouw	2%	3%	1%	2%	2%
ja in Rdam en regio, ook bestaande woningen	10%	13%	11%	12%	10%
nee, naast deze locatie alleen buiten de regio	2%	3%	2%	2%	2%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636	1.179

huidige woonsituatie

Tabel B11 Gemiddelde woonduur in jaren ("Sinds welk jaar woont u op dit adres?")

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
Gemiddelde woonduur	8,38	4,91	1,51	5,16
Minimum	0	0	0	0
Maximum	55	33	4	55
Standaardafwijking	9,33	4,26	0,86	6,54
Aantal bewoners	1.179	1.519	936	3.635

Tabel B12 Is uw huidige woning een koop- of een huurwoning?

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
koopwoning	44%	42%	26%	38%
huurwoning	56%	58%	74%	62%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B13 Hoeveel slaapkamers telt uw woning?

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
1 slaapkamer	28%	22%	32%	26%
2 slaapkamers	59%	68%	54%	61%
>=3 sl.kamers	14%	10%	14%	12%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B14 In welke prijsklasse valt uw woning? (huurprijzen exclusief servicekosten etcetera)

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
koop tot € 210k	1%	2%	0%	1%
koop van € 210k tot € 355k	12%	6%	4%	8%
koop van € 355k tot € 540k	46%	40%	25%	40%
koop boven € 540k	41%	53%	72%	52%
subtotaal %	100%	100%	100%	100%
huur tot € 760 p mnd	13%	1%	0%	4%
huur van € 760 tot € 1.075 p mnd	15%	6%	12%	10%
huur van € 1.075 tot € 1.400 p mnd	30%	36%	47%	37%
huur boven € 1.400 p mnd	41%	58%	41%	48%
subtotaal %	100%	100%	100%	100%

Prijsklassegrenzen 2022

	huur*	koop
sociaal	tot € 760 p mnd	tot € 210.000
middelduur	€ 760 tot € 1.075 p mnd	€ 210 tot € 355 dzd
hoger segment	€ 1.075 tot € 1.400 p mnd	€ 355 tot € 540 dzd
topsegment	vanaf € 1.400 p mnd	vanaf € 540.000
* huurbedragen excl. eventuele servicekosten etcetera		

Tabel B15 Alle bewoonde appartementen (koop + huur) naar prijsklasse, zie kader "prijsklassegrenzen 2022"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
sociaal	8%	1%	0%	3%
middelduur	14%	6%	10%	9%
hoger segment	38%	37%	41%	38%
topsegment	41%	56%	49%	49%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B16 Waardering aspecten van de woning en van het balkon (totaal, ongeacht generatie)

	zeer goe d ++	+	+/-	-	slec ht - -	n.v.t.	to- taal #
type woning: appartement	57%	36%	5%	2%	1%	0%	3.636
grootte woning	40%	42%	14%	4%	1%	0%	3.636
indeling woning	37%	45%	12%	5%	1%	0%	3.636
het uitzicht vanaf de woning	67%	20%	6%	3%	4%	0%	3.636
afmetingen woonkamer	55%	36%	6%	2%	1%	0%	3.636
afmetingen slaapkamer(s)	33%	41%	18%	6%	2%	0%	3.636
afmetingen berging in woning	19%	31%	20%	15%	9%	6%	3.636
afmetingen berging buiten woning	19%	22%	13%	7%	6%	32%	3.636
geluidsisolatie naar buiten	32%	38%	18%	6%	7%	0%	3.636
geluidsisolatie naar burens	29%	33%	21%	9%	8%	0%	3.636
oriëntatie tov zon	35%	38%	14%	7%	5%	0%	3.636
beschutting tegen zon	19%	36%	20%	11%	7%	6%	3.636
airconditioning	6%	13%	11%	5%	10%	55%	3.636
moderne voorzieningen, bv deurbediening	23%	36%	21%	7%	6%	6%	3.636
keuzemoglichkeiten bouw (koopappartement)	16%	17%	13%	4%	5%	45%	1.398
afwerking bij de oplevering (koopapparte- ment)	13%	28%	17%	8%	7%	28%	1.398
hoogte woonlasten: koopappartement	11%	37%	31%	9%	9%	2%	1.398
hoogte woonlasten: huurappartement	1%	17%	36%	20%	22%	3%	2.240
afmeting balkon	33%	30%	13%	4%	2%	17%	3.636
windbeschutting balkon	17%	27%	19%	10%	9%	18%	3.636
zonbeschutting balkon	13%	28%	20%	10%	7%	22%	3.636
uitzicht van balkon	51%	18%	6%	3%	4%	17%	3.636

Opmerking:

De percentages tellen horizontaal op tot 100%

Tabel B17 Waardering aspecten van het woongebouw (totaal, ongeacht generatie)

	zeer goed ++	+	+/-	-	slecht --	n.v.t.	to- taal#
uitstraling entreehal	31%	38%	18%	7%	5%	0%	3.636
aankleding gemeenschappelijke ruimten	19%	35%	25%	13%	7%	1%	3.636
veiligheid gemeenschappelijke ruimten	23%	35%	22%	7%	12%	1%	3.636
duurzaamheid (bv circulaire bouw)	14%	27%	26%	11%	7%	15%	3.636
aantal liften	22%	38%	21%	10%	9%	0%	3.636
breedte galerij	19%	34%	12%	2%	1%	32%	3.636
plaats bergingen	15%	36%	18%	8%	5%	18%	3.636
veiligheid bergingen	13%	37%	19%	7%	7%	18%	3.636
in pandige afvalverzameling	19%	37%	14%	10%	10%	11%	3.636
gemeenschappelijke binnenruimte algemeen	13%	38%	25%	6%	6%	13%	3.636
gemeenschappelijk dakterras	10%	12%	7%	5%	4%	62%	3.636
parkeergelegenheid fiets/scooter in gebouw	14%	26%	19%	15%	20%	6%	3.636
parkeergelegenheid eigen auto in het gebouw	26%	29%	11%	5%	11%	18%	3.636
gemeenschappelijke buitenruimte algemeen	11%	22%	19%	8%	6%	34%	3.636

Opmerking:

De percentages tellen horizontaal op tot 100%

Tabel B18 Waardering aspecten van de directe omgeving (totaal, ongeacht generatie)

	zeer goed ++	+	+/-	-	slecht --	n.v.t.	to- taal#
de mensen in het gebouw	18%	49%	24%	5%	3%	1%	3.636
mensen in de buurt (buiten het gebouw)	11%	44%	29%	8%	4%	4%	3.636
openbare ruimte rondom entree	16%	35%	23%	16%	8%	1%	3.636
openbare ruimte verder: groen, waterpar- tijzen	14%	29%	25%	15%	15%	3%	3.636
zorgvoorzieningen	16%	37%	21%	7%	4%	14%	3.636
winkelvoorzieningen	44%	33%	11%	7%	5%	1%	3.636
horeca en cultuurvoorzieningen	55%	33%	7%	4%	1%	1%	3.636
speel-/recreatiemogelijkheden kleine kin- deren	4%	6%	19%	17%	19%	34%	3.636
speel-/recreatiemogelijkheden vanaf 12 jaar	4%	9%	18%	16%	19%	34%	3.636
sportvoorzieningen	14%	29%	23%	12%	11%	12%	3.636
scholen	7%	17%	19%	5%	4%	48%	3.636
bereikbaarheid per openbaar vervoer	74%	21%	4%	1%	0%	0%	3.636
ontsluiting van de wijk per auto	21%	35%	19%	7%	9%	9%	3.636
ontsluiting van de wijk per fiets	51%	35%	8%	2%	1%	4%	3.636
parkeergelegenheid in de nabijheid voor auto's	17%	26%	21%	12%	19%	6%	3.636
parkeergelegenheid voor fietsen/scooters	17%	30%	24%	12%	12%	5%	3.636
aanbod deelfietsen, -scooters, -auto's	25%	33%	19%	3%	5%	15%	3.636

Opmerking:

De percentages tellen horizontaal op tot 100%.

Tabel B19 Dit alles overziend, wilt u drie rapportcijfers geven: voor uw woning, het woongebouw en de directe woonomgeving? (gemiddelden)

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
mijn woning	7,5	7,9	8,1	7,8
het woonge- bouw	6,7	7,4	7,4	7,2
directe woonom- geving	7,3	7,0	7,4	7,2

Tabel B20.a Verdeling van de woning-rapportcijfers in vier groepen

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
9-10	27%	36%	43%	35%
7-8	55%	53%	48%	52%
5-6	9%	4%	4%	6%
1-4	9%	7%	4%	7%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B20.b Resultaat wijkprofiel 2021: "Wat is uw totaaloordeel over uw huidige woning?"

	binnenstad	overig Rot- terdam	Rotterdam totaal
Zeer tevreden	22%	18%	18%
Tevreden	58%	55%	55%
Neutraal	15%	17%	17%
Ontevreden	5%	8%	8%
Zeer ontevreden	1%	2%	2%
Weet niet / geen mening		0%	0%
totaal %	100%	100%	100%

Tabel B21 Verdeling van de woongebouw-rapportcijfers in vier groepen

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
9-10	13%	24%	27%	21%
7-8	52%	60%	52%	55%
5-6	19%	7%	13%	12%
1-4	16%	9%	9%	11%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B22.a Verdeling van de directe-woonomgeving-rapportcijfers in vier groepen

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
9-10	26%	18%	19%	21%
7-8	52%	52%	59%	54%
5-6	9%	19%	18%	16%
1-4	13%	10%	4%	9%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B22.b Resultaat wijkprofiel 2021: "Hoe tevreden bent u over het wonen in uw buurt?"

	binnenstad	overig Rotterdam	Rotterdam totaal
Zeer tevreden	34%	25%	26%
Tevreden	50%	49%	49%
Neutraal	12%	17%	17%
Ontevreden	3%	5%	5%
Zeer ontevreden	1%	3%	3%
Weet niet / geen mening		1%	1%
totaal %	100%	100%	100%

contact met medebewoners, sociale veiligheid

Tabel B23. "Ik heb veel contact met mijn directe burens"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
helemaal mee eens	2%	5%	8%	5%
mee eens	23%	15%	23%	19%
niet mee eens en niet mee oneens	32%	35%	33%	33%
mee oneens	27%	28%	26%	27%
helemaal mee oneens	16%	18%	11%	15%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B24. "Ik heb veel contact met andere bewoners in dit gebouw"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
helemaal mee eens	4%	4%	2%	3%
mee eens	16%	17%	20%	18%
niet mee eens en niet mee oneens	37%	34%	30%	34%
mee oneens	28%	26%	35%	29%
helemaal mee oneens	15%	18%	13%	16%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B25. "De bewoners van dit gebouw kennen elkaar nauwelijks"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
helemaal mee eens	14%	18%	12%	15%
mee eens	35%	35%	41%	36%
niet mee eens en niet mee oneens	35%	28%	24%	29%
mee oneens	15%	18%	19%	17%
helemaal mee oneens	0%	2%	3%	2%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B26. "In dit woongebouw gaat men op een prettige manier met elkaar om"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
helemaal mee eens	10%	13%	17%	13%
mee eens	57%	61%	50%	57%
niet mee eens en niet mee oneens	25%	21%	26%	24%
mee oneens	7%	4%	6%	5%
helemaal mee oneens	1%	0%	1%	1%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B27. "Heeft u het idee dat er veel, weinig of geen criminaliteit voorkomt in dit woongebouw?"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
veel	17%	18%	12%	16%
weinig	55%	56%	61%	57%
geen	20%	20%	23%	21%
geen antwoord	8%	5%	5%	6%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B28 "Komt het wel eens voor dat u zich onveilig voelt als u zich door het gebouw begeeft?"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
Vaak	8%	3%	0%	4%
Soms	15%	15%	12%	14%
Zelden	24%	21%	24%	23%
Nooit	53%	61%	64%	59%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B29. "Helpt u weleens buren in dit woongebouw of zou u dit willen doen? Dit kan ook iets eenvoudigs zijn, zoals het aannemen van een pakketje?"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
Ja, dat doe ik al	81%	67%	78%	75%
Ja, dat zou ik willen doen	15%	26%	19%	21%
Nee	4%	7%	3%	5%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B30. "Is er iemand anders in uw huishouden die weleens buren in dit woongebouw helpt?"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
Niet van toepassing, ik woon hier alleen	34%	30%	30%	31%
Ja	54%	51%	58%	54%
Nee	13%	19%	12%	15%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tevredenheid over de buurt buiten het woongebouw

Tabel B31. "De bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk"

	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
helemaal mee eens	24%	24%	32%	26%
mee eens	42%	47%	36%	43%
niet mee eens en niet mee oneens	23%	21%	19%	21%
mee oneens	7%	6%	13%	8%
helemaal mee oneens	5%	2%	0%	3%
totaal %	100%	100%	100%	100%
totaal #	1.179	1.519	938	3.636

Tabel B32. "De bebouwing in deze buurt is aantrekkelijk", uitgezet naar DISTRICTEN

	districten							to- taal
	Ho- bo- ken	Kop van Zuid	Lau- rens- kwartr	Lijn- baan/ Coolsnl	Mari- tiem distr	Rdam Cen- tral	Scheep- vaart kw	
helemaal mee eens	54%	36%	26%	18%	22%	23%	32%	26%
mee eens	34%	44%	43%	47%	43%	31%	40%	43%
niet mee eens en niet mee oneens	12%	16%	31%	24%	22%	23%	18%	21%
mee oneens	0%	4%	0%	9%	11%	17%	4%	8%
helemaal mee oneens	0%	1%	0%	2%	3%	6%	6%	3%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #	290	495	105	1162	1069	235	276	3.632
totaal # ongewogen	53	113	23	206	219	35	59	708

Tabel B33. "Ik voel mij thuis in deze buurt.", uitgezet naar DISTRICTEN

	districten							to- taal
	Ho- bo- ken	Kop van Zuid	Lau- rens- kwartr	Lijn- baan/ Coolsnl	Mari- tiem distr	Rdam Cen- tral	Scheep- vaart kw	
helemaal mee eens	38%	30%	33%	25%	33%	27%	40%	30%
mee eens	52%	52%	67%	50%	49%	51%	46%	50%
niet mee eens en niet mee oneens	10%	16%	0%	17%	12%	6%	12%	13%
mee oneens	0%	2%	0%	9%	4%	14%	1%	5%
helemaal mee oneens	0%	0%	0%	0%	2%	2%	2%	1%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #	290	495	105	1162	1069	235	276	3.632
totaal # ongewogen	53	113	23	206	219	35	59	708

Tabel B34. "In deze buurt durven de mensen elkaar aan te spreken op onwenselijk gedrag", uitgezet naar DISTRICTEN

	districten							to- taal
	Ho- bo- ken	Kop van Zuid	Lau- rens- kwartr	Lijn- baan/ Coolsnl	Mari- tiem distr	Rdam Cen- tral	Scheep- vaart kw	
helemaal mee eens	18%	3%	3%	1%	5%	0%	1%	4%
mee eens	38%	19%	0%	17%	17%	20%	18%	19%
niet mee eens en niet mee oneens	27%	51%	64%	39%	54%	46%	59%	47%
mee oneens	15%	21%	33%	33%	20%	29%	17%	24%
helemaal mee oneens	3%	6%	0%	10%	4%	6%	5%	6%
totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal #	290	495	105	1162	1069	235	276	3.632
totaal # ongewogen	53	113	23	206	219	35	59	708

Tabel B35. Verwerking van zelf geformuleerde antwoorden op twee slotvragen*. Klachten/verbeterpunten ingedeeld in 38 groepen. De 17 omvangrijkste (meest genoemde) groepen zijn opgenomen in de hoofdttekst, paragraaf 3.3.8. In deze bijlagentabel de overige 21 (kleine) groepen. Bij percentages groter dan 0 en kleiner dan 5 is een liggend streepje (-) opgenomen in de tabel.

rang-nummer	genoemde klacht / verbeterpunt	vóór 2011	2011-2018	nieuwst	totaal
18	te dure parkeergelegenheid	-	-	-	-
19	overlast jongeren	0%	-	0%	-
20	te weinig containers voor kunststof/glas/papier	-	-	-	-
21	gebouw/woning top maar omgeving ondermaats	0%	-	-	-
22	lage veiligheidsbeleving op straat	-	0%	-	-
23	slechte koeling	-	0%	-	-
24	te weinig bergingen in gebouw	0%	-	-	-
25	geen / te weinig bergruimte (stalling fietsen	-	0%	0%	-
26	te weinig contactmogelijkheden medebewoners	-	0%	-	-
27	veiligheidsbeleving in het gebouw	-	0%	-	-
28	weinig verantwoordelijkheidsgevoel bewoners voor schoon en veilig	0%	0%	-	-
29	woning: gebrek aan daglicht	-	0%	-	-
30	enquête: mis vragen over nog meer hoogbouw ja/nee, burgerparticipatie	-	0%	0%	-
31	gebouw niet scootmobiel/rolstoelvriendelijk	0%	0%	-	-
32	omgeving niet rolstoelvriendelijk	-	0%	0%	-
33	omgeving niet veilig,	-	0%	0%	-
34	samenstelling van de wijk verandert (negatief	-	0%	0%	-
35	slechte isolatie	-	0%	0%	-
36	veiligheid	-	0%	0%	-
37	weinig sociale binding medehuurlers	-	0%	0%	-
38	winderig buiten het woongebouw	0%	-	0%	-
subtotaal % t.o.v. alle klachten		10%	5%	17%	10%
totaal % (alle klachten)		100%	100%	100%	100%
totaal # (alle klachten)		164	201	96	461

*) De twee vragen zijn als volgt geformuleerd:

"... Als laatste nodigen wij u uit, om hieronder in eigen woorden te beschrijven wat voor u belangrijk is in uw woonsituatie, zowel in positieve als in negatieve zin. Het kan een aanvulling zijn op onderwerpen die al aan bod zijn gekomen. Als er andere zaken van belang zijn, dan horen wij dat ook graag!"

"Dit waren alle vragen ... Mocht u nog opmerkingen en/of vragen hebben over het onderzoek, dan is daar hieronder gelegenheid voor"

Tabel B36 Verwerking van zelf geformuleerde antwoorden op twee slotvragen: Klachten/verbeterpunten ingedeeld in 38 groepen en uitgezet naar de districten. De 17 omvangrijkste (meest genoemde) groepen zijn opgenomen in de hoofdtekst, paragraaf 3.3.8. In deze bijlagetabel de overige 21 (kleine) groepen. Bij percentages groter dan 0 en kleiner dan 5, is een liggend streepje (-) opgenomen in de tabel.

rang-nummer	genoemde klacht / verbeterpunt	districten							to-taal
		Ho-boken	Kop van Zuid	Lau-rens-kwartr	Lijn-baan/Coolsnl	Mari-tiem distr	Rdam Cen-tral	Scheep-vaart kw	
18	te dure parkeergelegenheid	0%	0%	0%	-	-	0%	-	-
19	overlast jongeren	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-
20	te weinig containers voor kunststof/glas/papier	0%	0%	0%	-	-	5%	0%	-
21	gebouw/woning top maar omgeving ondermaats	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	-
22	lage veiligheidsbeleving op straat	8%	0%	0%	0%	0%	-	0%	-
23	slechte koeling	8%	-	0%	0%	0%	0%	0%	-
24	te weinig bergingen in gebouw	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	-
25	geen / te weinig bergruimte (stalling fietsen)	0%	0%	0%	-	0%	0%	0%	-
26	te weinig contactmogelijkheden medebewoners	0%	-	0%	0%	-	0%	0%	-
27	veiligheidsbeleving in het gebouw	0%	0%	-	0%	-	0%	0%	-
28	weinig verantwoordelijkheidsgevoel bewoners voor schoon en veilig	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	-
29	woning: gebrek aan daglicht	-	0%	0%	-	0%	0%	0%	-
30	enquête: mis vragen over nog meer hoogbouw ja/nee, burgerparticipatie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
31	gebouw niet scootmobiel/rolstoelvriendelijk	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-
32	omgeving niet rolstoelvriendelijk	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
33	omgeving niet veilig,	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	-
34	samenstelling van de wijk verandert (negatief)	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	-
35	slechte isolatie	0%	0%	0%	0%	-	0%	0%	-
36	veiligheid	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	-
37	weinig sociale binding medehuurders	0%	0%	0%	0%	0%	-	0%	-
38	winderig buiten het woongebouw	0%	-	0%	0%	0%	0%	0%	-
subtotaal % t.o.v. alle klachten		27%	8%	-	-	10%	19%	14%	10%
totaal # (alle klachten)		26	75	24	145	132	37	22	461