

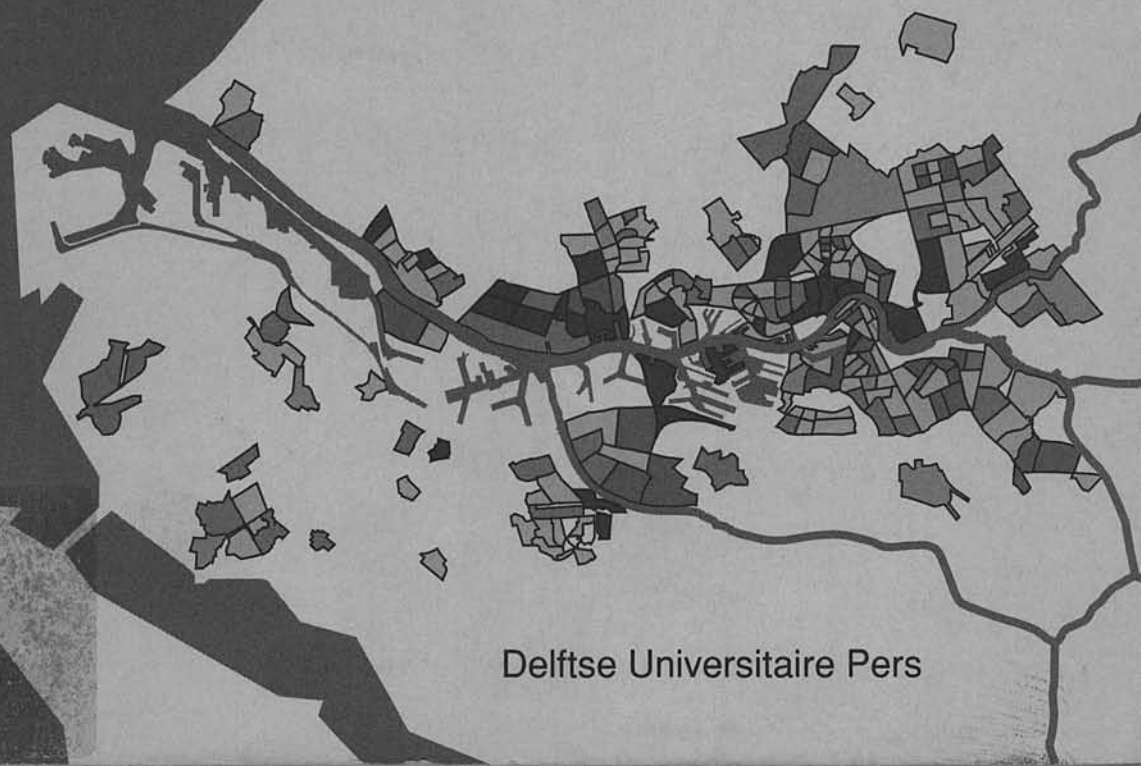
MOZAIEK

**WONINGMARKT
STADSREGIO
ROTTERDAM**

deel 6

De positie van woonbuurten

B. van Rosmalen



Delftse Universitaire Pers

620/164

**MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO
ROTTERDAM
DEEL 6: DE POSITIE VAN WOONBUURTEN**

Bibliotheek TU Delft



C 0003814019

2414
441
1

MOZAIËK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam bestaat uit de volgende rapporten:

- 1 H. Priemus, F. Wassenberg en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 1: Hoofdrapport'
- 2 J. Kersloot, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 2: Woningbehoefteprognoses, een vergelijkende analyse van modellen en methoden'
- 3 T.A.L. Leliveld en H.M. Kruythoff, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 3: De vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties'
- 4 R. Teule, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 4: Verhuizen en doorstromen'
- 5 J. Kullberg, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 5: Migranten op de woningmarkt'
- 6 B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 6: De positie van woonbuurten'
- 7 C. Maat en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 7: Kaartenboek over de woonbuurten'

**MOZAIEK WONINGMARKT STADSREGIO
ROTTERDAM
DEEL 6: DE POSITIE VAN WOONBUURTEN**

B. van Rosmalen

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam wordt uitgegeven door:

Delftse Universitaire Pers
Stevinweg 1
2628 CN Delft
tel. 015-783254

In opdracht van:
Onderzoeksinstituut OTB
Thijssseweg 11
2629 JA Delft

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK DEN HAAG

Rosmalen B. van

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 6: De positie van woonbuurten/
B. van Rosmalen. - Delft:
Delftse Universitaire Pers. - Ill. (Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam,
deel 6).

Met lit. opg.

ISBN 90-407-1094-5

NUGI 655

Trefw.: stadsregio Rotterdam; woningmarkt, woonbuurten

Copyright 1995 by B. van Rosmalen

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means without written permission from the publisher: Delft University Press, Delft, The Netherlands.

VOORWOORD

In opdracht van het Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties, de Stadsregio Rotterdam en de Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond heeft het Onderzoeksinstituut OTB een grootschalig regionaal woningmarktonderzoek gehouden. Hiervan is verslag gedaan in een hoofdrapport en zes deelrapporten. Gezamenlijk vormen zij de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

Dit deelrapport (deel 6 uit de serie) gaat over de positie van woonbuurten in de stadsregio Rotterdam. Het is bedoeld om een duidelijk beeld te krijgen van de huidige woonsituatie van de bewoners, de tevredenheid, eventuele verhuisplannen en verbeterwensen. Centraal daarin staan de huurders in de sociale sector. Het onderzoek vormt daarbij een momentopname bij de start van de Stadsregio Rotterdam, om alle buurten in het Rijnmondgebied met elkaar te kunnen vergelijken. Voor dit doel is een zeer grootschalige enquête verricht die ongeveer 34.000 bewoners van sociale-huurwoningen retourneerden. Dit maakte het mogelijk om de hele regio in te delen in 206 buurten en per buurt uitspraken te kunnen doen. In dit deelrapport zelf worden geen uitspraken gedaan op buurtniveau. Er wordt bij de analyse gewerkt met buurt- en woningtypologieën, huishoudenskenmerken en (deel)gemeenten.

Voor alle buurten is er een afzonderlijke buurtanalyse gemaakt. Deze geautomatiseerde analyses zijn vanwege de omvang van het geheel niet uitgegeven in een afzonderlijk deelrapport. Zij zijn in het bezit van de opdrachtgevers. In bijlage 3 is een voorbeeld van een buurtuitdraai opgenomen.

Een visuele weergave van (een deel van) de resultaten uit de buurtanalyse is te vinden in deelrapport 7 van de serie: het kaartenboek. Middels 26 themakaarten worden de scores van de 206 buurten gepresenteerd. De sterke en zwakke kanten komen op deze manier naar voren en vergelijkingen met andere buurten kunnen eenvoudig gemaakt worden. Een voorbeeld van een themakaart is te vinden in bijlage 3.

De leden van de begeleidingscommissie wil ik hartelijk bedanken voor de kanttekeningen en suggesties met betrekking tot het gehele onderzoek. Hugo Priemus en Frank Wassenberg wil ik bedanken voor de opmerkingen over de concept-versies van dit rapport. Tenslotte dank aan Angelique Dersjant en Anneke van Cooten die de vele tabellen en tekstcorrecties voor hun rekening namen.

Bas van Rosmalen

...

...

...

...

...

...

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

1	INLEIDING	1
1.1	Plaats van dit deelrapport in het onderzoek	1
1.2	De stadsregio Rotterdam in een notedop	2
2	BEWONERS VAN SOCIALE-HURWONINGEN EN HUN WOONSITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Kenmerken bewoners	7
2.3	Kenmerken woningen	17
2.3.1	Woningvoorraad in de stadsregio Rotterdam	17
2.3.2	De woningen en hun huurders	24
2.3.3	Woonlasten	28
3	TEVREDENHEID EN KNELPUNTEN	39
3.1	Tevredenheid bewoners	39
3.2	Knelpunten woning en woonomgeving	56
4	VERHUISPLANNEN	81
4.1	Verhuisgeneigdheid	81
4.2	Verhuismotieven	88
4.3	Afzien van verhuisplannen bij verbeteringsmaatregelen	96
5	GEWENSTE WOONSITUATIE EN DE WONINGEN DIE ACHTERGELATEN WORDEN	99
5.1	Gewenste woning	99
5.2	De woningen die bij verhuizing achtergelaten worden	116
6	BIJZONDERE GROEPEN	121
6.1	Starters	121
6.2	Ouderen	127
6.3	Geenverdieners	135
6.4	Scheefwonenden	139

6.5	Overzicht bijzondere groepen	144
7	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	147
7.1	Samenvatting	147
7.2	Conclusies	148
	LITERATUUR	153
	BIJLAGE 1	
	STEEKPROEF EN RESPONSANALYSE	155
	BIJLAGE 2	
	HUISHOUDENSKENMERKEN PER (DEEL)GEMEENTE	161
	BIJLAGE 3	
	BUURTANALYSE EN KAART	169

In paragraaf 1.1 geven we de plaats van dit deelrapport in het totale onderzoek weer. Deze paragraaf dient ook als leeswijzer. Paragraaf 1.2 geeft middels enkele kengetallen en kaartjes een beknopt beeld van de stadsregio Rotterdam.

1.1 Plaats van dit deelrapport in het onderzoek

In het hoofdrapport van deze serie zijn de onderzoeksdoelen en de probleemstelling uiteengezet. Tevens is aangegeven tot welke onderzoeksvragen dit resulteerde. Eén van de activiteiten die is uitgevoerd om deze onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, is een buurtenquête onder ruim 130.000 huurders in de sociale sector in de stadsregio Rotterdam. In bijlage 1 is de opzet en respons van deze enquête beschreven. Voor de overige activiteiten verwijzen we naar het hoofdrapport.

Dit deelrapport heeft de buurtenquête als onderwerp. De opzet van dit deelrapport is als volgt:

Hoofdstuk 2 behandelt de kenmerken van bewoners van sociale-huurwoningen en hun woonsituatie en sluit aan bij de onderzoeksvragen 1 (demografische kenmerken), 2 (kenmerken woningvoorraad) en 3 (relatie woningvoorraad en huishoudens). We beantwoorden iedere onderzoeksvraag in een aparte paragraaf. De kenmerken van de bewoners die we analyseren zijn leeftijd, huishoudensgrootte, samenstelling van het huishouden, huishoudentype, etniciteit, inkomen, aantal verdieners en woonduur. De woningvoorraad beschrijven we aan de hand van het woningtype, de huurprijs en het aantal kamers. Bij de relatie tussen de bewoners en de voorraad spitsen we ons toe op de woonlasten van de bewoners, het scheefwonen en het IHS-gebruik.

Hoofdstuk 3 heeft de tevredenheid van de bewoners en de knelpunten die zij ervaren als onderwerp. Dit hoofdstuk geeft informatie over onderzoeksvraag 6, de gewenste maatregelen in de voorraad. De tevredenheid en knelpunten hebben betrekking op de woning, de voorzieningen, de woonomgeving en de samenstelling van de buurtbewoners.

Hoofdstuk 4 gaat in op de verhuisplannen die de bewoners hebben, welke verhuismotieven er zijn en in hoeverre ze van hun verhuisplannen zouden afzien als de

corporatie verbeteringsmaatregelen neemt. Centraal in dit hoofdstuk staat dus onderzoeksvraag 4: verhuisplannen en -motieven en doorstroming. De doorstroming komt in dit deelrapport niet aan de orde. Hierover is een apart deelrapport verschenen (deelrapport 4 uit de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam).

Hoofdstuk 5 beschrijft de woningen die de huurders met verhuisplannen wensen. Onderzoeksvraag 5 (woonwensen) staat hierin dus centraal. Tevens beschrijven we welke woningen bij verhuizing achtergelaten worden (onderzoeksvraag 8). Deze woningen vormen een belangrijk deel van het potentiële aanbod in de stadsregio Rotterdam. De wensen van bewoners die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning op een VINEX-locatie zijn niet opgenomen in dit rapport. Deze worden uitgebreid behandeld in deelrapport 3 uit de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam.

Hoofdstuk 6 heeft enkele bijzondere groepen op de woningmarkt als onderwerp. Deze groepen zijn starters, ouderen, geenverdieners, te goedkoop wonenden en te duur wonenden. De migranten ontbreken hier. Hierover is een apart deelrapport verschenen (deelrapport 5 uit de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam).

Hoofdstuk 7 tenslotte sluit dit deelrapport af.

In dit deelrapport zijn de uitkomsten over het regionale niveau het uitgangspunt genomen. In ieder hoofdstuk dalen we echter ook af naar een verfijnder niveau. We presenteren gegevens op gemeentelijk en deelgemeentelijk niveau en doen uitspraken met behulp van typologieën. We hanteren een woningtypologie, een buurttypologie en een huishoudenstypologie om de informatie over de ruim tweehonderd onderscheiden buurten overzichtelijk weer te geven. Informatie op het verfijnde buurtniveau zult u (vanwege de omvang ervan) in dit deelrapport niet aantreffen. Voor iedere buurt is een afzonderlijke (geautomatiseerde) analyse gemaakt, die in het bezit is van het SRC. De belangrijkste thema's uit deze analyses zijn te vinden in deelrapport 7 uit de serie Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, het kaartenboek. Hierin zijn de scores van de afzonderlijke buurten grafisch weergegeven.

1.2 De stadsregio Rotterdam in een notedop

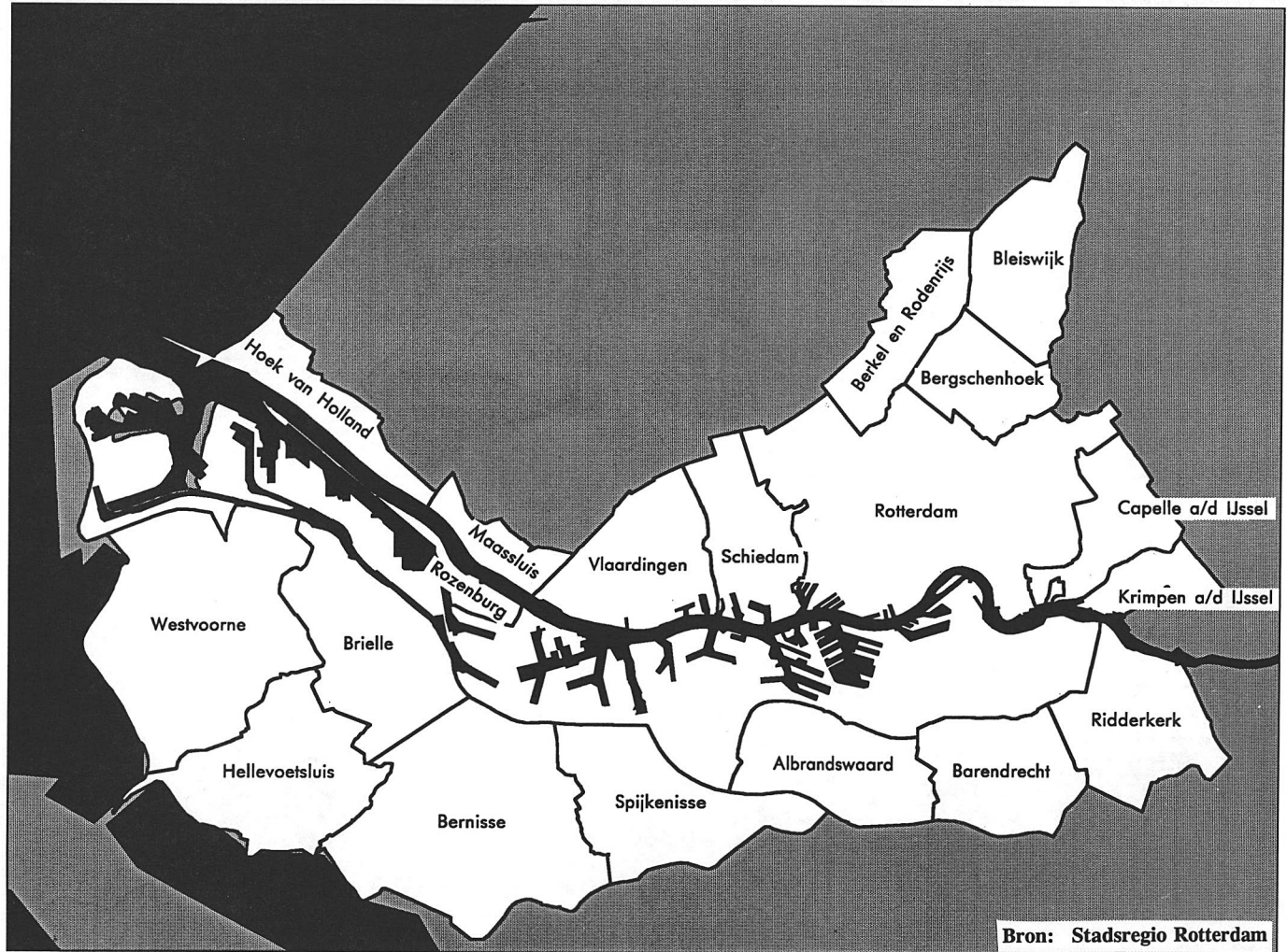
De stadsregio Rotterdam bestaat uit achttien gemeenten. Op kaart 1 is de ligging van deze gemeenten te zien. De stad Rotterdam is weer opgedeeld in deelgemeenten. De ligging van deze deelgemeenten is te zien op kaart 2. In dit rapport beschouwen we twee deelgebieden van Rotterdam als deelgemeenten, terwijl ze die status officieel niet hebben. Ten eerste is dit Stadscentrum, het hart van de stad Rotterdam en ten tweede Pernis/Heyplaat. Het Stadscentrum is een deel van Rotterdam dat niet tot een deelgemeente behoort. Pernis behoort tot de deelgemeente Hoogvliet, Heyplaat tot Charlois. Deze twee kernen zijn echter vanwege hun ligging en karakter (dorpen) als een apart deelgebied beschouwd.

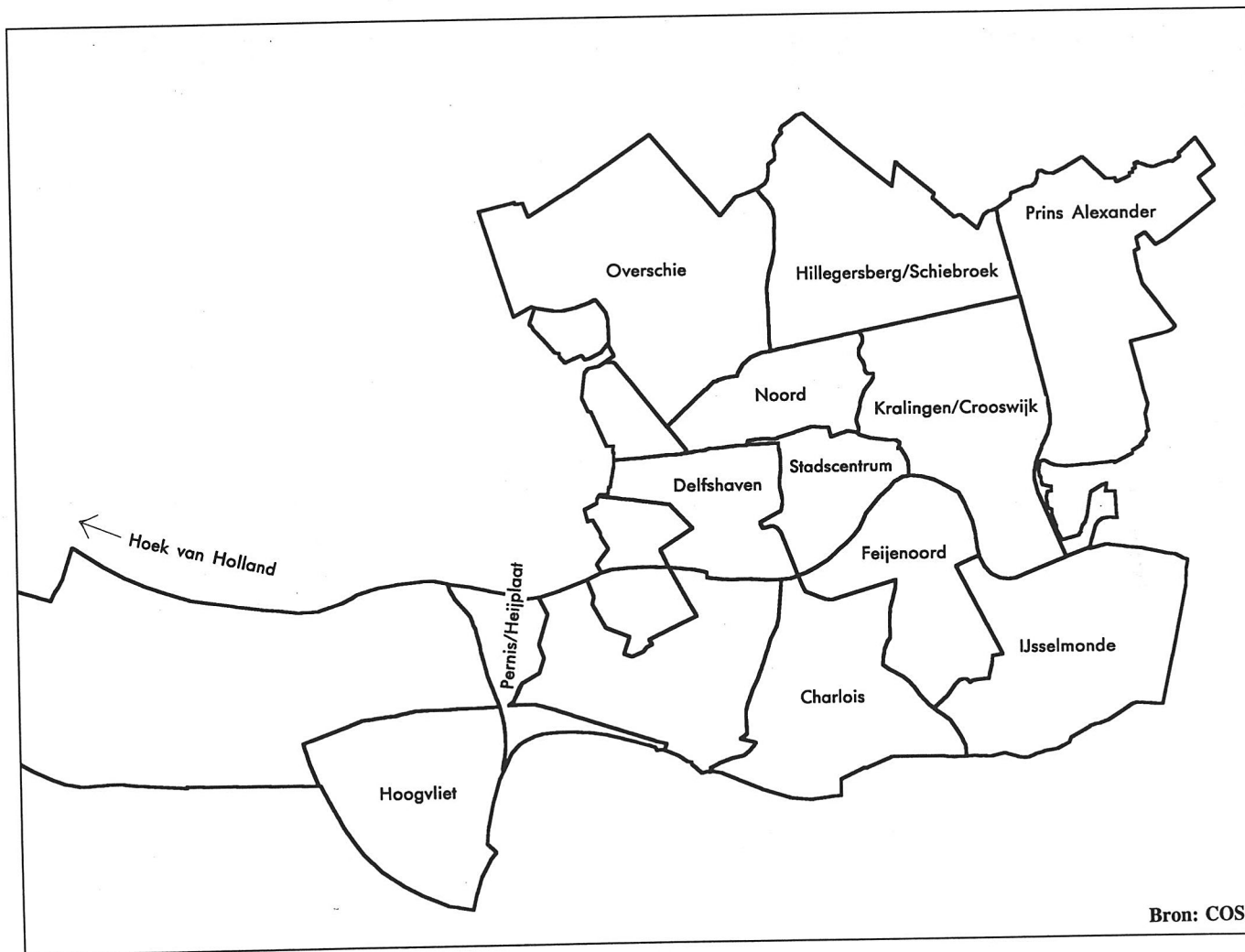
In tabel 1 zijn enkele kengetallen van de (deel)gemeenten te zien, namelijk het aantal inwoners, het aantal woningen, en het percentage en aantal woningen dat tot de sociale-huursector behoort. Voor de stadsregio als geheel geldt dat er circa 260.000

sociale-huurwoningen staan, waarvan bijna 160.000 in de stad Rotterdam. In totaal staan er circa 500.000 woningen in de regio. Het aantal inwoners bedraagt ruim 1,1 miljoen.

kaart 1 Gemeenten van de stadsregio Rotterdam

4





Tabel 1.1 Aantal inwoners, woningen en het aantal sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente

Gemeente	(1) aantal inwoners	(2) aantal woningen	(3) woningen in sociale- huursector in %	(4) aantal woningen sociale- huursector
Albrandswaard	14.181	5.309	29	1.540
Barendrecht	20.498	7.558	37	2.800
Bergschenhoek	7.788	2.721	29	800
Berkel en Rodenrijs	15.488	5.272	28	1.465
Bernisse	12.358	4.565	25	1.162
Bleiswijk	9.307	3.119	24	741
Brielle	14.903	5.820	28	1.650
Capelle a/d IJssel	58.541	24.757	48	11.891
Hellevoetsluis	35.837	13.516	42	5.642
Krimpen a/d IJssel	27.539	9.870	40	3.990
Maassluis	33.232	13.036	55	7.200
Ridderkerk	45.834	17.978	50	8.949
Rotterdam	589.817	276.677	58	159.650
Rozenburg	14.216	5.612	49	2.775
Schiedam	71.117	32.690	49	16.072
Spijkenisse	69.655	26.876	51	13.691
Vlaardingen	73.893	33.030	54	17.993
Westvoorne	13.772	5.335	20	1.050
Stadsregio Rotterdam	1.128.976	493.741	52	259.061

Deelgemeente	(1)	(2)	(3)	(4)
Stadscentrum	28.054	13.803	44	6.121
Delfshaven	74.981	33.653	58	19.533
Overschie	18.252	8.395	64	5.377
Noord	51.297	26.072	42	10.960
Hillegersberg/Schiebroek	39.337	18.336	36	6.589
Kralingen/Crooswijk	52.312	25.598	63	16.184
Prins Alexander	74.928	34.618	56	19.367
Feijenoord	70.126	31.668	77	24.268
IJsselmonde	59.929	27.175	66	17.824
Charlois	66.286	34.392	51	17.505
Hoogvliet	37.992	16.201	76	12.254
Hoek van Holland	9.163	3.824	55	2.091
Pernis/Heyplaat	6.810	2.824	55	1.548
Overig	250*	118	25	29
Rotterdam	589.817	276.577	58	159.650

* schatting.

Bron: (1) Geïntegreerd ruimtelijk plan stadsregio Rotterdam, 1994 (cijfers 1992)

(2)+(4) COS (peildatum: 1 januari '93).

BEWONERS VAN SOCIALE-HUURWONINGEN EN HUN WOONSITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de bewoners van de sociale-huursector en hun woningen centraal. Paragraaf 2.2 geeft aan wie die bewoners nu eigenlijk zijn. Achtereenvolgens behandelen we de kenmerken leeftijd, huishoudensgrootte, samenstelling van het huishouden, huishoudentype, etniciteit, inkomen, aantal verdieners en woonduur. Paragraaf 2.3 gaat over de gehele sociale woningvoorraad in de stadsregio Rotterdam. In het eerste deel van deze paragraaf beschrijven we de voorraad aan de hand van het woningtype, de huurprijs en het aantal kamers. Het tweede deel koppelt de kenmerken van de bewoners aan de woningvoorraad. Het laatste deel van deze paragraaf gaat specifiek in op de woonlasten van de bewoners. Aan de orde komen de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid, het scheefwonen en het gebruik van de IHS-regeling.

2.2 Kenmerken bewoners

Leeftijd

Uit tabel 2.1 blijkt dat circa 36% van de respondenten tot de ouderen behoort (55-plus), 35% tot de bewoners van middelbare leeftijd en 29% tot de jongeren (jonger dan 35 jaar). Zetten we dit af tegen de cijfers uit het WBO 1989-1990 (Ministerie van VROM, 1992: 245), dan zien we dat de bewoners van de sociale-huurwoningen een mooie afspiegeling vormen van de totale bevolking in Rijnmond. Er zijn echter wel verschillen tussen de diverse (deel)gemeenten te zien. In bijlage 2 van dit rapport is de percentageverdeling per (deel)gemeente opgenomen. Gemeenten met relatief veel ouderen zijn Bergschenhoek (41%), Ridderkerk (42%), Schiedam (44%) en Vlaardingen (41%). Daarentegen vallen Albrandswaard (44%), Berkel en Rodenrijs (43%), Bleiswijk (44%) en Krimpen aan den IJssel (45%) juist op door het hoge percentage bewoners van middelbare leeftijd. In Bernisse (32%), Capelle aan den IJssel (33%), Hellevoetsluis (33%) en Rozenburg (32%) wonen relatief veel jongeren in sociale-huurwoningen.

Tabel 2.1 Leeftijd van het hoofd van het huishouden in de stadsregio Rotterdam (in %)

Leeftijd	Huishoudens soc. huurwoningen in enquête 1994	Alle huishoudens (WBO), 1990 in stadsregio Rotterdam
t/m 24 jaar	5	6
25 - 34 jaar	24	23
35 - 44 jaar	19	34
45 - 54 jaar	16	15
55 - 64 jaar	14	23
65 - 74 jaar	15	
75+	7	
Totaal (abs. = 100%)	31.746	458.000

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum 1994).

Binnen Rotterdam zijn nog grotere verschillen waar te nemen. In Prins Alexander (50%), Pernis/Heyplaat (50%), Hillegersberg/Schiebroek (48%) en IJsselmonde (47%) behoren veel respondenten tot de ouderen. In het Stadscentrum (38%), Delfshaven (36%), Noord (41%), Kralingen/Crooswijk (37%) wonen juist erg veel jongeren. In deze deelgemeenten is maximaal een kwart van de bewoners van sociale-huurwoningen ouder dan 55 jaar.

Huishoudensgrootte

Een derde van de huishoudens die in sociale-huurwoningen wonen, bestaat uit een persoon. Nog eens eenderde deel zijn tweepersoonshuishoudens. Het overige deel van de huishoudens bestaat uit drie personen (15%), vier personen (12%) of vijf of meer personen (5%). Deze verdeling komt net als bij de leeftijd overeen met de cijfers uit het WBO (Ministerie van VROM, 1992: 246), zodat ook hier deze huurders een getrouwe afspiegeling vormen van de totale bevolking van de stadsregio.

Tabel 2.2 Aantal personen in het huishouden in de stadsregio Rotterdam (in%)

Aantal personen	Huishoudens soc. huurwoningen in enquête, 1994	Alle huishoudens (WBO), 1990 in stadsregio Rotterdam
Een	33	34
Twee	35	34
Drie	15	27
Vier	12	
Vijf of meer	5	5
Totaal (abs. = 100%)	31.754	458.000

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De eenpersoonshuishoudens zijn vooral te vinden in Rotterdam (met name de oudere stadsdelen en Hillegersberg/Schiebroek), Schiedam, Vlaardingen en Capelle aan den IJssel.

Samenstelling van het huishouden

Tabel 2.3 geeft een overzicht van de huishoudenssamenstelling in de stadsregio Rotterdam. Hierbij is onderscheid gemaakt naar eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen (alleenstaande met inwonend(e) kind(eren), gezinnen zonder kinderen (twee of meer volwassenen zonder inwonende kinderen) en gezinnen met kinderen (twee of meer volwassenen met inwonend(e) kind(eren)).

Zoals we hiervoor constateerden bestaat een derde deel van de huishoudens uit een persoon. Ook een derde deel van de huishoudens bestaat uit gezinnen zonder kinderen. In de overige huishoudens zijn kinderen aanwezig. Een kwart van deze gezinnen betreft eenoudergezinnen. De kleinere gemeenten kennen relatief veel gezinnen met kinderen. Rotterdam scoort het hoogst met het aandeel eenoudergezinnen, vooral in het stadscentrum, Delfshaven, Noord, Kralingen/Crooswijk en Feijenoord. In Bernisse, Brielle, Westvoorne en Hoek van Holland wonen relatief veel gezinnen zonder kinderen. Dit in tegenstelling tot Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs, Bleiswijk en met name de oude stadsdelen van Rotterdam (zie bijlage 2).

In tabel 2.4 is de samenstelling van het huishouden afgezet tegen de leeftijd. Hieruit blijkt dat de eenpersoonshuishoudens voor een groot deel uit ouderen bestaan. Dit geldt nog sterker voor de gezinnen zonder kinderen. Bij de gezinnen met kinderen is meer dan de helft van de hoofden van de huishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Voorts is eenderde deel jonger dan 35 jaar.

Koppelen we de samenstelling van de huishoudens aan de huishoudensgrootte, dan zien we dat bij 47% van de eenoudergezinnen het huishouden uit twee personen bestaat (een ouder plus kind), in 33% van de gevallen uit drie personen en in 20% van de gevallen uit vier of meer personen. Bij de gezinnen met kinderen heeft 43% een kind, 40% twee kinderen en 16% drie of meer kinderen.

Tabel 2.3 Samenstelling van het huishouden in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in%)

Samenstelling	%
Eenpersoonshuishouden	32
Eenoudergezin	10
Gezin zonder kinderen	32
Gezin met kinderen	26
Totaal (abs. = 100%)	32.602

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.4 Leeftijd hoofdbewoner, onderscheiden naar samenstelling van het huishouden in de stadsregio Rotterdam, sociale huursector (in %)

Leeftijd	1 pers. h.h.	Eenouder- gezin	Gezin zonder kind(eren)	Gezin met kind(eren)	Totaal
< 25 jaar	7	6	6	2	5
25 tot 35 jaar	27	27	20	25	24
35 tot 55 jaar	25	55	17	60	35
55 jaar of ouder	41	13	58	13	36
Totaal (abs. = 100%)	9.713	3.196	10.101	8.468	31.478

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Huishoudentype

Met behulp van de variabelen leeftijd en samenstelling van het huishouden hebben we in navolging van het OTB-onderzoek Woonwensen en de realisatie van VINEX-locaties in de Randstad, (Ministerie van VROM, 1994) de huishoudens verdeeld in vier groepen. Het al dan niet hebben van kinderen, de leeftijdsgrens van 55 jaar en het onderscheid tussen een- en tweepersoonshuishoudens zijn de basis voor de vierdeling. Om de leeftijdsgrens beter af te stemmen op de elders in dit onderzoek gehanteerde leeftijdsklassen, is besloten om de leeftijdsgrens niet op vijftig jaar te leggen, maar op 55 jaar. Zo ontstaan de volgende karakteristieke groepen:

- Eenpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar.
- Meerpersoonshuishouden jonger dan 55 jaar zonder kinderen.
- Meerpersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar met kinderen.
- Huishoudens ouder dan 55 jaar.

Deze indeling zal verder in dit onderzoek gehanteerd worden. In tabel 2.5 is te zien dat de groep ouderen en de gezinnen met kinderen het meest voorkomen.

Tabel 2.5 Huishoudentypen in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in%)

Type huishouden	%
Eenpersoonshuishouden < 55 jaar	18
Meerpersoonshuishoudens < 55 jaar zonder kinderen	13
Meerpersoonshuishoudens < 55 jaar met kinderen	32
Huishoudens ≥ 55 jaar	36
Totaal (abs. = 100%)	31.653

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.6 Samenstelling huishouden, onderscheiden naar huishoudenstype in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Samenstelling huishouden	Eenpers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar, geen kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar met kind(eren)	Alle h.h. ≥ 55 jaar	Totaal
Eenpersoons h.h.	100	nvt	nvt	35	32
Eenoudergezin	nvt	nvt	27	4	10
Gezin zonder kind(eren)	nvt	100	nvt	52	32
Gezin met kind(eren)	nvt	nvt	73	10	26
Totaal (abs. = 100%)	5.749	4.256	10.186	11.287	31.478

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Voor de volledigheid is in tabel 2.6 het huishoudenstype gekruist met de samenstelling van het huishouden. Hier is zichtbaar dat 27% van de meerpersoonshuishoudens (ouder dan 55 jaar) met kinderen uit een eenoudergezin bestaat. De huishoudens waarvan het hoofd ouder is dan 55 jaar, bestaan voor de helft uit gezinnen zonder kinderen en voor eenderde deel uit eenpersoonshuishoudens. De resterende 15% bestaat uit gezinnen met kinderen.

Etniciteit

Etniciteit is op verschillende manieren te definiëren: naar nationaliteit (paspoort), geboorteland ouder(s) of een combinatie hiervan. In de praktijk worden verschillende definities door elkaar gehanteerd. In de enquête is geïnformeerd naar de groep waartoe de hoofdkostwinner zich rekent. Dit is dus een andere definitie dan nationaliteit of geboorteland.

Circa 85% van de respondenten rekent zich tot de Nederlanders, 6% tot de Surinamers en Antillianen, 5% tot de Turken en Marokkanen en 3% tot een overige groep. Onder deze laatste groep valt een zeer uiteenlopende mix van bewoners (van Australiër tot Kaapverdiaan). Voor deze afzonderlijke groep doen we daarom ook geen uitspraken.

Rotterdam kent het laagste aandeel Nederlanders (80%). De overige gemeenten scoren allemaal minimaal 90%. In de kleinere gemeenten bedraagt dit percentage bijna 100%. Binnen Rotterdam zien we met name in het Stadscentrum (33%), Delfshaven (36%), Noord (29%), Kralingen/Crooswijk (25%) en Feijenoord (30%) veel niet-Nederlanders. Hoogvliet kent een concentratie van Surinamers en Antillianen (zie bijlage 2).

Tabel 2.7 zet de etniciteit af tegen het huishoudenstype. Terwijl de Nederlanders vaak ouder dan 55 jaar zijn, zien we dat de niet-Nederlandse huishoudens vooral gezinnen met kinderen zijn. Het opvallendste verschil tussen enerzijds de Surinamers en Antillianen en anderzijds de Turken en Marokkanen is dat de eerste groep relatief veel jonge alleenstaanden kent. Verder blijkt bij nadere bestudering van de gezinnen met kinderen dat het bij de Surinamers/Antillianen voornamelijk om eenoudergezinnen gaat (60%). Het volledige gezin met twee volwassenen en kinderen is hier dus

in de minderheid met 40%. Bij de Turken/Marokkanen is deze situatie omgekeerd. Slechts 21% van de gezinnen met kinderen betreft hier een eenoudergezin. Bij de Nederlanders is 24% van de gezinnen met kinderen een eenoudergezin.

Inkomen

Het gemiddelde nettomaandinkomen van een huishouden in een sociale-huurwoning bedraagt in de stadsregio f 2.500,-. Dit bedrag heeft betrekking op het inkomen van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner. Rotterdam scoort als enige gemeente onder dit gemiddelde (f 2.356,-). Delfshaven, Noord en Feijenoord (minder dan f 2.200,-) zijn de drie deelgemeenten met de laagste inkomens (zie bijlage 2). Hoek van Holland, Prins Alexander, Hoogvliet en Pernis/Heyplaat (meer dan f 2.600,-) kennen in deze stad gemiddeld de hoogste inkomens. Van de overige gemeenten in de stadsregio steken Albrandswaard en Brielle (meer dan f 3.000,-) er bovenuit, gevolgd door Capelle aan den IJssel, Krimpen aan den IJssel, Rozenburg en Barendrecht (meer dan f 2.800,-). Bewoners uit Schiedam, Bergschenhoek en Bleiswijk (minder dan f 2.600,-) hebben naast de Rotterdammers het minst te besteden.

In tabel 2.8 is de spreiding van de inkomens weergegeven, in bijlage 2 is de spreiding per gemeente opgenomen.

De inkomensverschillen tussen de vier huishoudentypen zijn te zien in tabel 2.9. De 'jonge' eenpersoonshuishoudens hebben de laagste inkomens. Meer dan de helft verdient niet meer dan f 2.000,- netto per maand en slechts 10% heeft maandelijks een inkomen van meer dan f 3.000,-. Daarna volgen de ouderen en de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen. Het hoogste inkomen hebben de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen. Meer dan de helft van hen verdient meer dan f 3.000,- netto per maand.

Tabel 2.7 Huishoudentype, onderscheiden naar etniciteit in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Huishoudentype	Nederlanders	Surinamers/ Antillianen	Turken/ Marokkanen	overigen	totaal
1 pers. h.h. < 55 jaar	19	21	7	18	18
Meerpers. h.h. < 55 jaar, geen kind(eren)	14	10	12	13	13
Meerpers. h.h. < 55 jaar, met kind(eren)	27	60	68	53	32
Alle h.h. > 55 jaar	40	9	13	17	36
Totaal (abs. = 100%)	27.171	1.989	1.492	1.001	31.653

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.8 Gezamenlijk nettomaandinkomen van huishoudens in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Inkomen	%
< f 1.250,-	10
f 1.250,- tot f 1.500,-	7
f 1.500,- tot f 1.750,-	10
f 1.750,- tot f 2.000,-	13
f 2.000,- tot f 2.250,-	8
f 2.250,- tot f 2.500,-	11
f 2.500,- tot f 3.000,-	17
f 3.000,- tot f 3.500,-	9
f 3.500,- tot f 4.000,-	7
f 4.000,- tot f 4.500,-	4
f 4.500,- tot f 5.000,-	3
f 5.000,- of meer	2
Totaal (abs. = 100%)	29.533
Gemiddeld	f 2.501,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Vermeldenswaard is ook het huishoudinkomen van de eenoudergezinnen. Maar liefst 75% van deze huishoudens verdient minder dan f 2.000,- netto per maand. Inkomens van meer dan f 3.000,- komen hier slechts sporadisch voor.

De relatie tussen de leeftijd van het hoofd van het huishouden en het inkomen is te zien in tabel 2.10. De ouderen hebben de laagste inkomens. De jongeren hebben ten opzichte van deze groep relatief vaak een inkomen van meer dan f 4.000,- en relatief weinig een inkomen van f 2.000,- tot f 3.000,-. De personen van middelbare leeftijd zijn relatief veel vertegenwoordigd in de klasse f 3.000,- tot f 4.000,- en relatief weinig bij de laagste inkomensklasse.

Tabel 2.9 Gezamenlijk nettomaandinkomen van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner, onderscheiden naar huishoudentype in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Inkomen	Eenpers. h.h.	Meerpers. h.h.	Meerpers. h.h.	Alle h.h.	Totaal
	< 55 jaar	< 55 jaar geen kind(eren)	< 55 jaar + kind(eren)	≥ 55 jaar	
< f 2.000,-	56	16	35	41	40
f 2.000,- tot f 3.000,-	37	27	38	40	36
f 3.000,- tot f 4.000,-	6	30	20	15	16
f 4.000,- of meer	2	27	8	5	9
Totaal (abs. = 100%)	5.444	3.834	9.340	10.037	28.655

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.10 Gezamenlijk nettomaandinkomen, van het hoofd van het huishouden en de eventuele partner, onderscheiden naar leeftijd, stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Inkomen	< 34 jaar	35-54 jaar	55+	Totaal
< f 2.000,-	42	33	41	40
f 2.000,- tot f 3.000,-	32	37	40	36
f 3.000,- tot f 4.000,-	15	20	15	16
f 4.000,- of meer	10	10	5	9
Totaal (abs. = 100%)	8.662	10.034	10.037	28.733

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

In paragraaf 2.3.3 bekijken we hoeveel huishoudens tot de aandachtsgroep van het volkshuisvestingsbeleid behoren.

Aantal verdieners

In de enquête informeerden we naar de inkomensbronnen van het hoofd van het huishouden en de partner, zodat het aantal verdieners in het huishouden vastgesteld kon worden. Een verdieners is iemand die een inkomen heeft uit betaald werk. Door deze informatie te koppelen aan de huishoudensgrootte kunnen we in navolging van het al eerder genoemde OTB-onderzoek naar de wensen van de Randstadwoonconsument (Ministerie van VROM, 1994) vier groepen huishoudens onderscheiden, te weten geenverdieners, eenverdieners in een meerpersoonshuishouden, alleenstaande eenverdieners en tweeverdieners.

De vier groepen worden vaak geassocieerd met een bepaalde leefstijl en een oriëntatie op specifieke woonmilieus.

Geenverdieners ziet men meestal als mensen die werkloos zijn, arbeidsongeschikt, student of als mensen die van de AOW rond moeten komen. Veelal lage-inkomensgroepen dus. Maar een deel van de geenverdieners heeft ook een hoog inkomen uit bijvoorbeeld pensioen- en VUT-regelingen of uit een heel andere bron, zoals vermogen en alimentatie.

Uit tabel 2.11 blijkt dat 45% van de huishoudens tot de geenverdieners behoort. Een kwart betreft meerpersoonshuishoudens waarbij een persoon een inkomen uit betaalde arbeid heeft. Ongeveer 14% behoort tot de alleenstaande eenverdieners, 16% tot de tweeverdieners.

Naar type huishouden uitgesplitst zien we dat 68% van de jonge alleenstaanden betaald werk verricht en dat dus 32% tot de geenverdieners behoort. De meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen hebben slechts in 12% van de gevallen geen inkomen uit betaald werk. Meer dan de helft van deze groep. Bij de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen heeft meer dan de helft een inkomensbron uit betaald werk, 20% behoort tot de tweeverdieners.

Tabel 2.11 Aantal verdiemers, onderscheiden naar huishoudenstype, stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Aantal verdiemers	Eenpers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	Alle h.h. ≥ 55 jaar	Totaal
Geen verdiener	32	12	26	85	45
Eenverdiener meerpers. h.h.	nvt	33	53	10	25
Eenverdiener alleenstaand	68	nvt	nvt	3	14
Tweeverdiener	nvt	55	21	3	16
Totaal (abs. = 100%)	5.549	3.999	9.637	9.991	29.176

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Ruim een kwart van deze huishoudens heeft geen inkomsten uit betaalde arbeid. Ongeveer 85% van de ouderen behoort, zoals te verwachten is, tot de geenverdiemers. Circa 63% van de eenoudergezinnen heeft geen betaald werk.

Tabel 2.12 behandelt de hoogte van de inkomens van de vier groepen verdiemers. Zoals verwacht hebben de huishoudens zonder betaald werk de laagste inkomens. Ruim 60% ontvangt maandelijks minder dan netto f 2.000,-. Ook bij de alleenstaande eenverdiemers zien we veel inkomens in deze klasse (37%). Een inkomen tussen de f 2.000,- en f 3.000,- netto per maand komt echter het meeste voor. Slechts weinig alleenstaande verdiemers hebben een inkomen van meer dan f 3.000,-. Dat is dan ook meteen het grote verschil met de eenverdiemers uit meerpersoonshuishoudens. Ruim een kwart van deze groep verdient meer dan f 3.000,- netto per maand, terwijl slechts 17% minder dan f 2.000,- ontvangt. Circa 80% van de tweeverdiemers heeft een maandelijks inkomen dat hoger is dan f 3.000,-. Bijna de helft hiervan verdient zelfs meer dan f 4.000,- per maand. Inkomens tot f 2.000,- per maand komen in deze categorie uiteraard nauwelijks voor.

Tabel 2.12 Nettomaandinkomen, onderscheiden naar aantal verdiemers, stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

Inkomensklasse	Geen verdiemers	Eenverdiener meerpers. h.h.	Eenverdiener alleenstaand	Tweeverdiemers	Totaal
< f 2.000,-	62	17	37	2	40
f 2.000,- tot f 3.000,-	27	57	52	19	36
f 3.000,- tot f 4.000,-	8	22	9	43	16
f 4.000,- of meer	2	5	3	37	9
Totaal (abs. = 100%)	12.836	6.964	3.952	4.247	28.733

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Rotterdam (50%) en Schiedam (50%) tellen de meeste huishoudens zonder een inkomen uit betaald werk, daarna volgen Vlaardingen (43%) en Ridderkerk (40%)

(zie bijlage 2). In deze vier gemeenten wonen ook de minste tweeverdieners. Met uitzondering van Albrandswaard (27%), blijkt dat het percentage tweeverdieners in de overige gemeenten 20% tot 22% bedraagt. Bleiswijk, Brielle en Berkel en Rodenrijs zijn de gemeenten met de meeste eenverdieners uit meerpersoonshuishoudens (circa 40%). In Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen wonen weinig van dit soort huishoudens (circa 25%).

Binnen Rotterdam zien we dat de minste geenverdieners wonen in het stadscentrum (44%), Hoogvliet (44%) en Hoek van Holland (42%). In alle andere deelgemeenten is het percentage beduidend hoger. Veel tweeverdieners treffen we aan in Hillegersberg/Schiebroek, Prins Alexander, Hoogvliet, Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat. Het stadscentrum en Noord kennen veel alleenstaande eenverdieners.

Woonduur

Circa 30% van de regiobewoners betrok in 1991 of nog recenter de huidige woning, 16% woont er sinds 1989 of 1990, 22% sinds 1984-1988 en 33% woont er al van voor 1983. Een derde deel van de huishoudens woont dus al langer dan tien jaar in de huidige woning. Tabel 2.13 geeft dit weer. In deze tabel is ook te zien dat vooral de ouderen al meer dan tien jaar in hun huidige woning wonen. De jonge alleenstaanden en de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen zijn in bijna de helft van de gevallen pas recent naar hun huidige woning verhuisd.

Tweeverdieners (43%) en alleenstaande eenverdieners (36%) verhuisden vaak pas de laatste vier jaren naar hun huidige woning. Bij de geenverdieners (26%) en de eenverdieners in een meerpersoonshuishouden (27%) liggen deze percentages veel lager. Deze wonen vaak al meer dan tien jaar in hun huidige woning (respectievelijk 40% en 33%). De tweeverdieners en alleenstaande eenverdieners scoren hier respectievelijk 14% en 23%. De Nederlanders wonen al langer in hun huidige woning dan de niet-Nederlanders. Ruim 35% van de Nederlanders woont al sinds 1983 of eerder in de woning en slechts 28% pas maximaal vier jaar.

Tabel 2.13 Woonduur, onderscheiden naar huishoudentype, stadsregio Rotterdam, sociale-huursector (in %)

In woning sinds	eenpers. h.h.	meerpers. h.h. < 55	meerpers. h.h. < 55	alle h.h.	totaal
	< 55 jaar	jaar geen kind(eren)	jaar + kind(eren)	≥ 55 jaar	
1991 of recenter	44	45	30	17	30
1989 - 1990	19	20	17	10	16
1984 - 1988	24	17	27	18	22
1983 of eerder	13	19	26	55	33
Totaal (abs=100%)	5.611	4.139	9.817	10.403	29.971

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bij de niet-Nederlanders bedragen deze percentages respectievelijk 15% en 40%. Tussen de drie groepen migranten zijn geen grote verschillen te ontdekken.

De verschillende deelgemeenten in Rotterdam laten een zeer divers beeld zien. In Hoek van Holland (54%), Pernis/Heyplaat (46%), IJsselmonde (43%), Prins Alexander (41%) en Hillegersberg/Schiebroek (41%) wonen veel huishoudens al langer dan tien jaar in hun huidige woning. In Feijenoord, Kralingen/Crooswijk, Noord, Delfshaven en het stadscentrum is de doorstroming veel groter. Hier woont hooguit een vijfde deel langer dan tien jaar in de huidige woning. Dit zijn wijken waar veel stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden.

Op stadsregionaal niveau blijken, naast Rotterdam (29%), vooral de groeikernen Hellevoetsluis (28%) en Spijkenisse (29%) weinig van dit soort huishoudens te tellen. De derde groeikern Capelle aan den IJssel heeft een vergelijkbaar percentage als Schiedam (37%), Rozenburg (36%), Westvoorne (37%) en Maassluis (35%). Vlaardingen (41%) en Brielle (43%) liggen hier weer net boven. In de overige gemeenten woont (bijna) de helft van de bewoners al meer dan tien jaar in de huidige woning.

2.3 Kenmerken woningen

We delen deze paragraaf in drie subparagrafen. Paragraaf 2.3.1 behandelt de woningvoorraad in Rijnmond met behulp van de kenmerken woningtype, buurttype, huurprijs en aantal kamers. Paragraaf 2.3.2 zoomt in op de vraag welke bewoners nu in welke woningen wonen. De derde en laatste subparagraaf tenslotte heeft de woonlasten als onderwerp.

2.3.1 Woningvoorraad in de stadsregio Rotterdam

Woningtype

De stadsregio Rotterdam kent een zeer divers opgebouwde woningvoorraad, waarbij grote verschillen per gemeente zichtbaar zijn. Tabel 2.14 illustreert dat. Globaal gezegd, bestaat de voorraad sociale-huurwoningen voor een kwart uit eengezinshuizen, voor een kwart uit flatwoningen zonder lift, voor nog eens een kwart uit boven- en benedenwoningen, voor een vijfde deel uit flatwoningen met een lift en voor het overige uit (voornamelijk) ouderenwoningen (4%). De indruk bestaat dat de respondenten de categorie boven- en benedenwoningen ruim geïnterpreteerd hebben. Waarschijnlijk interpreteren zij ook vaak drie boven elkaar gelegen woningen en rug aan rug-woningen als boven- en benedenwoningen.

De eengezinswoningen maken dus maar een beperkt deel van de voorraad uit. Dit geldt zeker niet voor alle gemeenten afzonderlijk. In de kleine gemeenten bestaat minimaal drie kwart van de voorraad uit eengezinshuizen. Het overige kwart betreft vooral boven- en benedenwoningen en ouderenwoningen. Flatwoningen zijn hier dus nauwelijks gebouwd. In totaal voldoen zeven gemeenten aan dit 'dorpse' profiel: Brielle, Bernisse, Berkel en Rodenrijs, Albrandswaard, Bergschenhoek, Bleiswijk en Westvoorne.

Daarnaast kunnen we een groep van gemeenten onderscheiden waar beduidend meer flatwoningen staan dan in de zojuist genoemde gemeenten. Het meest voorkomende woningtype blijft echter een eengezinshuis. Tot deze groep gemeenten behoren: Barendrecht, Krimpen aan den IJssel, Hellevoetsluis, Rozenburg, Spijkenisse en Ridderkerk. Deze laatste gemeente neigt echter naar de derde groep: de meest verstedelijkte gemeenten.

In de derde groep gemeenten bedraagt het percentage eengezinshuizen hooguit 30%. Het merendeel van de woningvoorraad bestaat dus uit meergezinswoningen. Met uitzondering van Rotterdam waar veel boven- en benedenwoningen staan, zijn dat vooral flatwoningen. Tot deze groep behoren de gemeenten Capelle aan den IJssel, Maassluis, Vlaardingen, Rotterdam en Schiedam. De laatste gemeente telt slechts 15% eengezinswoningen.

Binnen Rotterdam bestaan ook verschillen. Pernis/Heyplaat kan in de rij van dorpen geschaard worden en Hoek van Holland past in het profiel van de tweede groep gemeenten. In de uitbreidingswijken staan relatief de meeste eengezinswoningen (circa 30% van de voorraad), terwijl de vooroorlogse stadsdelen gedomineerd worden door boven- en benedenwoningen. Flatwoningen (voornamelijk zonder lift) domineren de deelgemeenten Hillegersberg/Schiebroek, Charlois en Overschie.

Tabel 2.14a Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar gemeente (horizontaal gepercentageerd)

Gemeente	Eengezins- huis	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/bene- denwoning	Ouderen- woning	Overig	n
Brielle	84	4	-	10	1	1	232
Bernisse	84	-	1	4	9	3	153
Berkel en Rodenrijs	82	-	2	14	2	1	164
Albrandswaard	80	2	2	7	9	2	252
Bergschenhoek	77	-	4	9	5	6	115
Bleiswijk	76	1	10	5	5	4	71
Westvoorne	76	-	2	15	6	-	125
Barendrecht	69	8	9	10	4	-	406
Krimpen a/d IJssel	66	20	4	6	5	-	422
Hellevoetsluis	64	14	7	11	4	-	710
Rozenburg	55	15	26	2	2	-	333
Spijkenisse	49	13	18	11	9	-	1.571
Ridderkerk	42	17	33	5	3	2	1.102
Capelle a/d IJssel	28	38	22	11	2	-	1.294
Maassluis	25	40	29	5	2	-	913
Vlaardingen	22	27	35	14	3	1	2.539
Rotterdam	20	16	27	31	4	2	20.228
Schiedam	15	22	43	16	3	1	2.029
Stadsregio Rotterdam	27	18	27	23	4	1	32.659

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.14b Huidig woningtype in de sociale-huursector van Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente (horizontaal gepercentageerd)

Deelgemeente	Eengezins- huis	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/be- nedenwoning	Seniore- woning	Overig	n
Pernis/Heyplaat ¹⁾	78	-	2	14	6	-	275
Hoek van Holland	62	18	8	7	4	1	368
Hoogvliet	39	11	39	7	4	-	1.286
IJsselmonde	34	16	31	11	7	1	2.220
Prins Alexander	31	38	12	10	8	2	2.739
Feijenoord	28	12	17	40	2	1	3.001
Hillegersberg/Schiebroek	17	7	58	8	10	1	731
Charlois	14	11	46	24	4	1	1.926
Overschie	11	23	48	16	3	-	647
Delfshaven	4	11	18	62	3	3	2.518
Noord	3	9	24	58	4	3	1.543
Kralingen/Crooswijk	3	12	37	43	2	3	2.017
Stadscentrum	3	22	27	41	2	5	946
Rotterdam	20	16	27	31	4	2	20.217

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

¹⁾ Pernis/Heyplaat en Stadscentrum: officieel geen deelgemeente.

Buurtype

Tabel 2.15 geeft een beeld van het woonmilieu zoals bewoners dat ervaren. Uit de tabel komen enkele opvallende verschillen naar voren. Zo herbergen Berkel en Rodenrijs, Rozenburg en Brielle ongeveer evenveel inwoners. Toch zegt slechts elf procent in de laatste gemeente in een dorp te wonen, tegen meer dan de helft in de andere gemeenten. Bewoners van Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat vinden eveneens dat ze in een dorp wonen. Wonen in het centrum kan in meer gemeenten dan alleen Rotterdam; zes gemeenten scoren boven de tien procent. Duidelijk te zien is verder het grote aandeel van de naoorlogse flatwijken in de steden op de noordelijke Maasoever: Maassluis, Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. Hier staan weinig eengezinshuizen. Rotterdam heeft relatief en absoluut gezien duidelijk de grootste vooroorlogse voorraad. Het grootste deel hiervan zijn etagewoningen, maar opvallend is het hoge aandeel vooroorlogse eengezinshuizen in Feijenoord.

Huurprijs

Bij de huurprijzen hebben we in navolging van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig onderscheid gemaakt tussen goedkope woningen (minder dan f 570,-), dure woningen (meer dan f 770,-) en de middeldure huurwoningen die daar tussenin liggen. Verder is de grens van f 620,- opgenomen. De gemeente Rotterdam beschouwt elke woning met een huur van minder dan f 620,- als een bereikbare

Tabel 2.15 Huidig buurttype volgens de perceptie van de bewoners in de sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar (deel)gemeente (in %)

Gemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage
Albrandswaard	71			1		11		17	
Barendrecht	45					22	1	31	
Bergschenhoek	71	1				10		17	1
Berkel/Rodenrijs	64	1		1		18	1	15	1
Bernisse	92					4		4	
Bleiswijk	56					17		27	
Brielle	11	20		2		35	1	31	
Capelle/IJssel	3	6	2	1		13	27	30	18
Hellevoetsluis	4	8	2	1	1	29	5	47	4
Krimpen/IJssel	27	1		1	1	34	5	30	1
Maassluis	1	17	3	4	1	10	44	13	8
Ridderkerk	23	5	1	2	1	16	24	26	3
Rotterdam	3	23	2	6	14	8	25	9	11
Rozenburg	54		5	1	1	11	10	16	1
Schiedam		14	1	4	6	4	46	13	11
Spijkenisse	3	10	2		1	15	14	48	6
Vlaardingen		16	2	2	3	9	44	12	12
Westvoorne	64			1		13	1	22	
Stadsregio R'dam	6	18	2	5	9	10	26	14	10
n =	2082	5842	516	1484	2953	3212	8453	4649	3272

Deelgemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage
Stadscentrum		83	1	1	7	1	2	1	6
Delfshaven	1	41	2	3	30	1	10	1	12
Overschie	5	9	2	4	8	4	65	1	3
Noord		52	1	3	31	1	6	1	5
H'berg/Schiebr.	2	11	1	9	5	8	63		2
Kral./Crooswijk		35	3	3	18	1	13	1	26
Prins Alexander		6	1		1	13	29	30	21
Feijenoord	1	19	2	25	22	6	10	3	12
IJsselmonde	2	5	1	4	1	20	38	19	11
Charlois	1	8	2	4	14	7	58	1	6
Hoogvliet	1	8	2	1	3	17	46	18	4
Hoek v. Holland	57		1	1		25	2	12	2
Pernis/Heyplaat	68	3		14		12		2	
Rotterdam	3	23	2	6	14	8	25	9	11
n =	559	4586	331	1239	2716	1579	5095	1714	2280

blanco = minder dan een procent

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.16a Huidige kale huurprijs van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar gemeente (horizontaal gepercentreerd)

Gemeente	Gem. huur	< 400,-	400,- tot 570,-	570,- tot 620,-	620,- tot 770,-	≥ 770,-	n
Hellevoetsluis	699,-	2	15	9	41	33	692
Spijkenisse	674,-	7	17	10	36	30	1.528
Capelle a/d IJssel	670,-	4	22	12	35	27	1.252
Berkel en Rodenrijs	654,-	6	23	6	45	20	162
Albrandswaard	645,-	2	38	8	32	20	246
Brielle	630,-	6	19	25	38	13	230
Bleiswijk	616,-	9	20	16	46	10	69
Barendrecht	615,-	7	36	15	27	14	395
Krimpen a/d IJssel	614,-	7	26	19	38	11	404
Ridderkerk	608,-	8	35	11	29	18	1.070
Bernisse	599,-	9	35	16	25	15	151
Rozenburg	592,-	4	37	20	35	5	318
Westvoorne	586,-	9	38	10	35	9	122
Bergschenhoek	555,-	25	24	11	31	19	114
Maassluis	541,-	22	35	10	27	6	877
Vlaardingen	537,-	29	30	12	19	11	2.459
Schiedam	532,-	24	40	8	18	10	1.965
Rotterdam	499,-	29	43	8	11	8	19.605
Stadsregio Rotterdam	537,-	24	38	9	18	11	31.658

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.16b Huidige kale huurprijs van sociale-huurwoningen in Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente (horizontaal gepercentreerd)

Deelgemeente	Gem. huur	< 400,-	400,- tot 570,-	570,- tot 620,-	620,- tot > 770,-	≥ 770,-	n
Prins Alexander	661,-	6	32	8	24	30	2.647
Hoek van Holland	609,-	14	23	15	24	24	360
Hoogvliet	581,-	8	49	11	15	18	1.250
IJsselmonde	573,-	16	38	9	21	16	2.125
Stadscentrum	505,-	27	43	11	13	6	924
Kralingen/Crooswijk	475,-	29	51	12	7	1	1.968
Pernis/Heyplaat	468,-	45	32	4	15	5	270
Hillegersberg/Schiebroek	457,-	35	51	5	8	2	713
Feijenoord	442,-	36	49	8	6	1	2.935
Charlois	435,-	41	49	5	4	2	1.840
Noord	428,-	43	44	8	5	1	1.512
Delfshaven	419,-	44	45	6	5	-	2.434
Overschie	405,-	53	41	3	4	-	616
Rotterdam	499,-	29	44	8	11	8	19.594

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

huurwoning voor de aandachtsgroep van corporaties. Tenslotte is de groep goedkope huurwoningen nog in twee groepen gesplitst, omdat meer dan 60% van de voorraadbepaalde staat uit huurwoningen uit deze huurklasse. De grens is gelegd bij *f* 400,-. De prijzen hebben betrekking op kale huurprijzen en dergelijke exclusief servicekosten en dergelijke; en zonder aftrek van eventuele huursubsidie. Gevraagd is naar de prijs van het voorjaar van 1994, dus vóór 1 juli.

In tabel 2.16 zijn de gemeenten in de stadsregio Rotterdam gerangschikt naar gemiddelde huurprijs. De drie groeikernen kennen de hoogste gemiddelde huurprijzen, variërend van *f* 670,- tot *f* 699,-. In deze gemeenten heeft minimaal een kwart van de voorraad sociale-huurwoningen een huurprijs van meer dan *f* 770,-. De meest voorkomende huurklasse is in elk van deze drie gemeenten *f* 620,- tot *f* 770,-. Hooguit een kwart van de woningen behoort tot de goedkope voorraad.

Onderaan de lijst staat Rotterdam. De gemiddelde sociale-huurwoning heeft in deze stad een huur van bijna *f* 500,-. Bijna drie kwart van de voorraad behoort tot de goedkope huurwoningen, ruim 80% tot de bereikbare voorraad. Slechts 8% betreft dure huurwoningen. De drie groeikernen voeren de lijst aan. Prins Alexander kan zich bijna meten met de groeikernen. Het percentage dure huurwoningen ligt hier ook boven de 25%. Het verschil is echter dat in Prins Alexander ook veel goedkope huurwoningen gebouwd zijn, zodat de huurdifferentiatie wat groter is. Hoek van Holland, Hoogvliet en IJsselmonde zijn de drie andere delen van de stad waar de huren duidelijk hoger liggen dan het Rotterdams gemiddelde. In de twee laatstgenoemde deelgemeenten behoort het merendeel van de woningen echter gewoon tot de goedkope voorraad. De overige stadsdelen worden gedomineerd door de huurklasse tot *f* 570,-. In bijna al deze deelgemeenten maakt minimaal 80% van de woningen deel uit van de goedkope voorraad. Alleen in het Stadscentrum en Pernis/Heyplaat is het dure segment ook nog enigszins vertegenwoordigd binnen de sociale-huursector. Buiten Rotterdam bedraagt het aandeel goedkope huurwoningen in Bergschenhoek, Maassluis, Vlaardingen en Schiedam minimaal de helft. Zij scoren met de gemiddelde huurprijs ook beduidend lager dan de overige gemeenten. Voor de stadsregio Rotterdam als geheel bedraagt de gemiddelde huurprijs *f* 537,-. Ruim 60% behoort tot de goedkope voorraad, ruim een kwart tot de middeldure voorraad en eentiende deel heeft een kale huur van meer dan *f* 770,-.

Tabel 2.17 koppelt de huurprijs aan het type huurwoning. Zelfstandige HAT-woningen, flatwoningen zonder lift en beneden- en bovenwoningen blijken bijna voor meer dan 80% tot de goedkope voorraad te behoren. Er zijn nauwelijks woningen van dit type die tot de dure voorraad behoren. Bij de overige woningtypen kunnen we een wat gedifferentieerder beeld waarnemen. Ouderenwoningen hebben in meer dan de helft van het aantal gevallen een huurprijs van minder dan *f* 570,-. Ruim eenderde deel valt in het middeldure segment. De flatwoningen met lift geven bijna een identiek beeld te zien, zij het dat het middeldure segment sterker vertegenwoordigd is. Bij de eengezinswoning is de spreiding over de drie segmenten gelijk. Slechts eenderde deel behoort dus tot de goedkope voorraad.

Tabel 2.17 Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar de kale huurprijs (in %)

Kale huurprijs	Flat met lift	Flat zonder lift	Ben./bovenwoning	Een-gezinswoning huis	Ouderenwoning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT	Totaal
< 570,-	49	84	80	33	57	91	76	62
f 570,- tot f 620,-	17	8	6	8	13	2	9	9
f 620,- tot f 770,-	26	7	11	27	23	5	8	18
≥ f 770,-	9	1	3	31	8	2	7	12
Totaal (abs. = 100%)	5.614	8.339	7.292	8.515	1.298	167	233	31.458

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Aantal kamers

Circa 36% van de sociale-huurwoningen telt drie kamers (woonkamer en slaapkamers), 37% vier kamers, 14% vijf kamers of meer en nog eens 14% een of twee kamers. Uiteraard HAT-woningen, maar ook ouderenwoningen hebben vaak maximaal twee kamers. Drie kamers is toch wel het maximum dat er in deze vorm gebouwd is. Flatwoningen zonder lift bestaan in de meeste gevallen uit drie kamers; een- en tweekamerwoningen komen nauwelijks voor. Ten opzichte van dit type, zien we bij de flatwoning met lift wat meer spreiding bij het aantal kamers. De driekamerwoning is er minder prominent aanwezig, waardoor er wat meer kleinere en grotere woningen te vinden zijn. De boven- en benedenwoningen behoren meestal tot de iets kleinere woningen: een kwart bestaat uit maximaal twee kamers en slechts eenderde deel heeft vier kamers of meer. Eengezinswoningen bestaan voornamelijk uit vier of zelfs nog een groter aantal kamers; over het algemeen grote woningen dus (tabel 2.18).

Het gaat hier overigens om het aantal kamers dat de huurders zelf opgeven; dit kan dus afwijken van hetgeen ooit gebouwd of verhuurd is.

Tabel 2.18 Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar het aantal kamers (in %)

Aantal kamers	Flat met lift	Flat zonder lift	Ben./bovenwoning	Een-gezinswoning huis	Ouderenwoning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT	Totaal
1-2 kamers	15	10	24	1	51	85	40	14
3 kamers	39	50	42	13	45	10	26	36
4 kamers	40	37	27	49	4	4	23	37
5 kamers of meer	6	4	7	36	1	1	12	14
Totaal (abs. = 100%)	5.812	8.566	7.458	8.703	1.334	171	240	32.286

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.19 Huidig woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huishoudenstype (in %)

Woningtype	eenpers. h.h. < 55 jaar	meerpers. h.h. < 55 jaar zonder kind(eren)	meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	alle h.h. ≥ 55 jaar	totaal
Flat met lift	15	17	9	28	18
Flat zonder lift	39	37	25	18	27
Beneden/bovenwoning	36	24	24	15	23
Eengezinshuis	6	20	41	29	27
Ouderenwoning	1	2	-	10	4
Overige woning	3	1	1	1	1
Totaal (abs. = 100%)	5.723	4.232	10.095	11.363	31.413

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

2.3.2 De woningen en hun huurders

In deze paragraaf bekijken we kenmerken van de bewoners van de diverse woningtypen. Deze informatie vullen we aan met gegevens over de soort buurten waarin de bewoners wonen.

Tabel 2.19 laat voor ieder huishoudenstype zien in welke woningen zij wonen. Niet verrassend is het dat de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen veel in eengezinswoningen wonen, wel dat dit percentage slechts 41% bedraagt. De helft van deze gezinnen woont in flatwoningen zonder lift en in beneden- en bovenwoningen. Oudere huishoudens wonen vaak in ouderenwoningen, eengezinshuizen en flatwoningen met een lift en weinig in flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen. In deze twee laatste woningtypen woont het gros van de 'jonge' alleenstaanden.

De meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen geven het meest diverse beeld te zien. Ze wonen vooral in flatwoningen zonder lift, maar ook de andere woningtypen (met uitzondering van ouderenwoningen) komen vaak voor. Opvallend veel ouderen wonen in eengezinswoningen. In paragraaf 6.2 is de groep ouderen in drie leeftijdscategorieën gesplitst. Het blijkt bijvoorbeeld dat 16% van de 75-plussers en 28% van de 65-74-jarigen in dit populaire woningtype woont.

Tabel 2.20 heeft het buurttype als ingang. In de enquête hebben we negen buurttypen onderscheiden. Hoewel de gebruikte typering elkaar zeker niet uitsluiten, konden de bewoners aankruisen in welk buurttype zij woonden. Het gaat hier dus nadrukkelijk om de perceptie van de bewoners. De ouderen wonen relatief weinig in het centrum, de vooroorlogse etagewoningen en de eengezins nieuwbouwwoningen en relatief veel in de naoorlogse voorraad. Alleenstaanden wonen vaak in het centrum en in de voor- en naoorlogse etagewoningen en weinig in naoorlogse en nieuwbouwbuurten met eengezinswoningen. Meerpersoons huishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen zitten vaak in een naoorlogse buurt met overwegend etagewoningen.

Tabel 2.20 Huidig buurttype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huishoudenstype (in %)

Buurttype	Eenpers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	Alle h.h. ≥ 55 jaar	Totaal
Dorp	4	7	6	7	6
Centrum	25	17	19	13	18
Hoog langs rivier	1	1	1	2	2
< 1940 eengezins	4	4	4	6	5
< 1940 etage	14	10	8	8	9
> 1940 eengezins	4	7	11	14	10
> 1940 etage	26	31	20	30	26
Nieuwbouw eengezins	9	14	22	11	14
Nieuwbouw etage	12	10	10	10	10
Totaal (abs. = 100%)	5.701	4.208	10.033	11.299	31.241

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.21 Aantal verdiemers in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huidig woningtype (in %)

Aantal verdiemers	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/ beneden woning	Eenge- gezins- huis	Ouderen- woning	Overig	Totaal
Geenverdiener	57	39	48	38	91	46	45
Eenverdiener meer persoons	17	23	23	38	4	17	25
Eenverdiener alleenstaand	14	22	18	3	3	30	14
Tweeverdiener	12	17	12	21	1	6	16
Totaal (abs. = 100%)	5.222	7.981	6.945	8.089	1.140	385	29.762

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Dezelfde groep maar dan met kinderen treffen we veel aan in de naoorlogse en nieuwbouwwijken met overwegend eengezinswoningen. Zij wonen relatief weinig in de naoorlogse buurten met veel etagewoningen.

Uit tabel 2.21 en tabel 2.22 blijkt dat in de eengezinswoningen en flatwoningen zonder lift de meeste tweeverdiemers wonen en de minste baanlozen. Vooral in de flatwoningen met lift wonen veel mensen zonder een inkomen uit werk. Dit hangt samen met het hoge aantal hoofdbewoners van 55 jaar of ouder.

Tweeverdiemers wonen relatief vaak in nieuwbouwbuurten met veel eengezinswoningen en in de dorpen. Deze buurten hebben op hun beurt ook weer het laagste percentage geenverdiemers. Met name in de nieuwbouwbuurten met veel eengezins-

Tabel 2.22 Aantal verdieners in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huidig buurttype (in %)

Aantal verdieners	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	< 1940 een. gez.	< 1940 etage	> 1940 een. gez.	> 1940 etage	Nieuwb. een. gez.	Nieuwb. etage	Totaal
Geenverdiener	42	48	61	56	50	48	49	31	46	45
Eenverdiener	29	22	16	22	20	30	21	36	24	25
meerpersoons										
Eenverdiener	12	17	13	11	19	7	15	9	17	14
alleenstaand										
Tweeverdiener	18	12	10	11	11	15	15	24	13	16
Totaal (abs. = 100%)	1.842	5.280	404	1.329	2.710	2.956	7.700	4.346	2.985	31.394

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

woningen is dit percentage erg laag (31%). In het centrum en de buurten met veel etagewoningen is het percentage alleenstaande eenverdieners het hoogst, in de naoorlogse en nieuwbouwwijken met veel eengezinswoningen erg laag.

Voor de buurten met veel eengezinswoningen geldt dat hoe recenter het bouwplan is, des te hoger het percentage tweeverdieners en meerpersoonshuishoudens met een verdiener is, en des te lager het percentage geenverdieners. Voor de buurten met overwegend etagewoningen gaat zoiets niet op. Hier is de verhouding tussen de percentages constant: bijna 50% geenverdieners, ruim 20% eenverdieners (meerpersoons), circa 15% alleenstaande eenverdieners en circa 15% tweeverdieners.

Tabel 2.23 geeft op een compacte manier een overzicht van de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het nettomaandinkomen per woningtype. We geven enkele conclusies die hieruit getrokken kunnen worden. In tabel 2.18 zagen we dat 41% van de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen in een eengezinshuis woont. In deze tabel blijkt dat (omgerekend) 48% van de gezinnen met kinderen in dit type woning woont. Het is dus zo dat de oudere huishoudens met kinderen relatief vaker in een eengezinswoning wonen dan de jongere huishoudens met kinderen. Mensen met een netto-inkomen van minder dan f 2.000,- per maand wonen relatief veel in beneden- en bovenwoningen en weinig in eengezinshuizen. Bij degenen die meer dan f 3.000,- verdienen zien we het omgekeerde beeld. De overige woningtypen kennen niet zulke grote verschillen. Wel is te zien dat de flatwoningen met lift vaker bewoond worden door mensen met een wat hoger inkomen en dat in de flatwoningen zonder lift vaker bewoners leven met een wat lager inkomen. Groot zijn de verschillen echter niet.

Het hoog wonen langs de rivier komt relatief vaak voor bij huishoudens zonder kinderen en huishoudens zonder werk. In de vooroorlogse voorraad wonen meer dan gemiddeld alleenstaanden, in de naoorlogse voorraad veel gezinnen zonder kinderen.

Tabel 2.23 Huishoudensamenstelling, leeftijd en netto-huishoudinkomen, onderscheiden naar woningtype en buurttype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam (horizontaal gepercentageerd)

Woningtype	Huishoudensamenstelling				Leeftijd			Nettohuishoudinkomen				Totaal
	1 pers. h.h.	Eenouder- gezin	Gezin zonder kind(eren)	Gezin met kind(eren)	< 34	35 - 54	55+	< f 2.000,-	f 2.000,- - f 3.000,-	f 3.000,- - f 4.000,-	> f 4.000,-	
Flat met lift	38	6	43	13	20	24	56	33	39	18	10	18
Flat zonder lift	36	12	30	22	43	33	24	42	38	14	7	27
Beneden/bovenwoning	40	14	23	24	39	37	23	56	29	10	5	23
Eengezinshuis	12	9	33	46	15	47	38	22	41	25	12	27
Ouderenwoning	54	3	41	2	4	4	92	55	33	9	3	4
Overige woning	55	11	18	17	64	21	15	65	26	5	3	1
Totaal	32	10	32	26	29	35	36	39	36	16	8	32.659

Buurttype	Huishoudensamenstelling				Leeftijd			Nettohuishoudinkomen				Totaal
	1 pers. h.h.	Eenouder- gezin	Gezin zonder kind(eren)	Gezin met kind(eren)	< 34	35 - 54	55+	< f 2000,-	f 2000,- - f 3000,-	f 3000,- - f 4000,-	> f 4000,-	
Dorp	27	9	35	29	25	34	41	30	41	20	9	6
Centrum	38	14	23	25	37	37	27	53	31	11	6	18
Hoog langs rivier	37	10	38	15	23	27	51	44	28	18	10	2
< 1940 eengezins	35	9	32	25	22	34	44	48	36	11	5	5
< 1940 etage	43	11	27	19	34	36	30	55	31	10	5	9
> 1940 eengezins	20	8	38	34	17	33	49	27	42	21	10	10
> 1940 etage	34	8	38	20	31	27	42	38	39	16	7	26
Nieuwbouw eengezins	18	10	29	43	24	49	27	21	37	27	14	14
Nieuwbouw etage	37	14	29	21	30	36	34	41	37	15	7	10
Totaal	32	10	32	26	29	35	36	39	37	17	8	31.241

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.24 Huishoudensgrootte, onderscheiden naar het aantal kamers van de woning; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Huishoudensgrootte	1-2 kamers	3 kamers	4 kamers	5 kamers of meer	totaal
Eenpersoons hh.	73	46	14	9	33
Tweepersoons hh.	22	40	37	31	35
Driepersoons hh.	3	10	23	18	15
Vierpersoons hh.	1	4	21	23	12
Vijf- en meerpersoons hh	1	1	6	20	5
Totaal (abs. = 100%)	4.475	11.175	11.493	4.218	31.361

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Ouderen zien we relatief veel in dorpen, hoog langs de rivier, vooroorlogse eengezinswoningen, naoorlogse eengezinswoningen en in naoorlogse etagewoningen.

Jongeren wonen vaak in het centrum en in vooroorlogse etagewoningen. Mensen van middelbare leeftijd zijn sterk oververtegenwoordigd in de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinshuizen. De nieuwbouwbuurt met overwegend etagewoningen vormen qua leeftijd een mooie afspiegeling van alle bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio.

In dorpen en buurten met overwegend eengezinswoningen die na de oorlog of recent gebouwd zijn, liggen de inkomens het hoogst. In de vooroorlogse buurten en het centrum hebben relatief veel mensen een nettomaandinkomen van minder dan f 2.000,-. Buurten met veel etagewoningen die na de oorlog of recent gebouwd zijn, scoren even hoog als het regionaal gemiddelde.

Tot slot van deze paragraaf geeft tabel 2.24 het verband tussen aan tussen de huishoudensgrootte en het aantal kamers van de woning. Duidelijk is dat kleine huishoudens een fors deel van de grote woningen bewonen. Vooral bij flatwoningen met een lift en eengezinswoningen doet deze situatie zich vaak voor. Deels zal dat te maken hebben met huishoudens die anticiperen op gezinsuitbreiding, maar gezien bijvoorbeeld het grote aantal ouderen in eengezinswoningen, woont een aanzienlijk deel in de stadsregio ruim bemeten. Tegelijkertijd komt het ook voor dat huishoudens over te weinig kamers kunnen beschikken.

2.3.3 Woonlasten

Tabel 2.25 koppelt de woonlasten aan het nettomaandinkomen. Uiteraard is, naarmate het inkomen hoger is, de kale huurprijs over het algemeen ook hoger. Toch zien we bijvoorbeeld dat een fors deel (34%) van de bewoners met een inkomen van meer dan f 4.000,- per maand minder dan f 570,- per maand aan huur kwijt is. Ook zijn er bewoners die met inkomen van minder dan f 2.000,- maandelijks meer dan f 770,- aan huur moeten betalen.

Tabel 2.25 Huidige kale huurprijs in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar netto maandinkomen (in %)

Huurklasse	< 2000,-	2000,- tot 3000,-	3000,- tot 4000,-	≥ 4000,-	Totaal
< 570,-	77	60	42	34	62
570,- tot 620,-	8	11	10	9	9
620,- tot 770,-	11	20	25	26	18
≥ 770,-	4	10	23	31	12
Totaal (abs. = 100%)	11.232	10.389	4.697	2.277	28.594

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Het ministerie van VROM heeft in 1989 in de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig aangegeven, wanneer een huishouden te duur of te goedkoop woont. Dit 'scheefwonen' dient volgens het ministerie tegengegaan te worden, zodat zo veel mogelijk huishoudens in een huurwoning kunnen wonen die qua huurprijs past bij hun inkomen. Het ministerie werkt dit uit door de aandachtsgroep te bepalen en de woningen in prijsklassen in te delen.

In de genoemde nota is vastgelegd welke huishoudens tot de aandachtsgroepen van het volkshuisvestingsbeleid behoren. Het ministerie rekende toen alleenstaanden met een maximum besteedbaar inkomen tot f 22.000,- en meerpersoonshuishoudens met een besteedbaar inkomen tot f 30.000,- tot de aandachtsgroep. In 1994 bedragen deze maximum besteedbare inkomens respectievelijk f 25.000,- en f 34.000,-. Rekenen we dit bij benadering om naar nettomaandinkomens dan behoren tot de aandachtsgroep:

- Alleenstaanden met inkomen tot f 1.883,-.
- Eenoudergezinnen met inkomen tot f 2.532,-.
- Gezin zonder kinderen met inkomen tot f 2.571,-.
- Gezin met kinderen met inkomen tot f 2.548,-.

Bij de prijsklassen van huurwoningen gaat het om de al eerder genoemde indeling in goedkope woningen (prijspeil voorjaar 1994: tot f 570,-), middeldure huurwoningen (f 570,- tot f 770,-) en dure huurwoningen (even duur of duurder dan f 770,-).

Het ministerie definieert het te goedkoop wonen, (goedkope scheefheid) als een huishouden dat niet tot de aandachtsgroep behoort, en in een goedkope huurwoning woont. Het te duur wonen (dure scheefheid) is dan een huishouden dat wel tot de aandachtsgroep behoort, en in een dure huurwoning woont. Afbeelding 2.1 geeft dit visueel weer.

Uit tabel 2.26 blijkt dat in de stadsregio 50% van de huurders van sociale-huurwoningen tot de aandachtsgroep behoort. Ouderen (56%), meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen (53%) en alleenstaanden (47%) behoren het vaakst tot de aandachtsgroep. Bij de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen bedraagt dit percentage slechts 29%).

Afbeelding 2.1 Schematische weergave van scheefwonen (per 1 januari 1994) conform de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig*

	Goedkope woning: minder dan f 570,-	Betaalbare woning: f 570,- tot f 770,-	Dure woning: f 770,- of meer
Wel behorend tot aandachtsgroep van beleid (lagere inkomens)	37%	11%	3% dure scheefheid
Niet behorend tot aandachtsgroep van beleid (hogere inkomens)	25% goedkope scheefheid	16%	9%

* mensen die te goedkoop of te duur wonen zijn gearceerd.

Migranten maken vaker deel uit van de aandachtsgroep dan Nederlanders. Van die laatste huishoudens behoort 46% tot de aandachtsgroep. Van de Surinamers en Antillianen 71% en van de Turken en Marokkanen zelfs 81%. Eenoudergezinnen scoren trouwens nog hoger: 88%. In Rotterdam, Bleiswijk, Bergschenhoek en Schiedam behoren de meeste huishoudens in de sociale-huursector tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid. In Hoek van Holland, Albrandswaard, Brielle en Capelle aan den IJssel de minste. Dit is in tabel 2.27 te zien.

In deze tabel is verder de scheefheid weergegeven. In de stadsregio Rotterdam woont een kwart van de huishoudens te goedkoop, het percentage te duur wonenden bedraagt 3%. De te dure scheefheid komt voornamelijk voor in Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs, Spijkenisse en in iets mindere mate in Capelle aan den IJssel. Hellevoetsluis is tevens met afstand de gemeente met het laagste percentage te goedkoop wonenden. Ten opzichte van de inkomens van de huishoudens staat hier dus wel een erg dure woningvoorraad. Maassluis, Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen kennen het hoogste percentage te goedkoop wonenden. Binnen Rotterdam komt

Tabel 2.26 Huishoudens die tot de aandachtsgroep van sociale verhuurders gerekend te worden, onderscheiden naar huishoudenstype, sociale-huursector in de stadsregio Rotterdam (in %)

Aandachtsgroep	1 pers. h.h. 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar met kind(eren)	Alle h.h. > 55 jaar	Totaal
Wel aandachtsgroep	47	29	53	56	50
Geen aandachtsgroep	54	71	47	44	50
Totaal (abs. = 100%)	5.444	3.834	9.340	9.915	28.533

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.27a Scheefheid in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar gemeente (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Passend wonend	Te goedkoop wonend	Te duur wonend	% Aandachtsgroep
Bleiswijk	86	11	3	54
Brielle	85	12	3	31
Krimpen a/d IJssel	83	16	2	40
Capelle a/d IJssel	83	12	5	33
Bergschenhoek	80	17	3	51
Spijkenisse	80	12	8	39
Westvoorne	79	19	2	40
Ridderkerk	79	17	3	45
Barendrecht	78	19	3	38
Bernisse	78	21	1	36
Rozenburg	78	22	-	36
Hellevoetsluis	78	7	15	45
Berkel en Rodenrijs	77	15	8	38
Albrandswaard	74	24	3	29
Schiedam	71	27	2	48
Vlaardingen	70	28	1	39
Rotterdam	70	28	2	56
Maassluis	69	30	1	41
Rijnmond	72	25	3	50

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.27b Scheefheid in de sociale-huursector van Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Passend wonend	Te goedkoop wonend	Te duur wonend	% Aandachtsgroep
Hoek van Holland	74	22	4	26
Prins Alexander	74	19	7	38
Stadscentrum	73	26	1	57
Delfshaven	73	27	-	70
Feijenoord	72	28	-	66
Kralingen/Crooswijk	71	29	-	61
IJsselmonde	70	24	6	47
Hoogvliet	70	27	3	44
Noord	70	29	1	67
Overschie	67	33	-	63
Charlois	64	36	-	58
Pernis/Heyplaat	62	36	2	48
Hillegersberg/Schiebroek	55	44	1	48
Rotterdam	70	28	2	56

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.28 Scheefheid in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar huishoudenstype (in %)

Scheefheid	Eenpers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar met kind(eren)	Alle h.h. < 55 jaar	Totaal
Te goedkoop wonend	39	40	17	20	25
Passend wonend	60	59	79	77	72
Te duur wonend	1	1	5	3	3
Totaal (abs. = 100%)	5.300	3.726	0.091	9.537	27.654

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

goedkope scheefheid vooral voor in Hillegersberg/Schiebroek en verder in Pernis/Heyplaat, Charlois en Overschie. De dure scheefheid zien we met name in Prins Alexander en IJsselmonde. Deze twee deelgemeenten scoren hetzelfde als de groeikernen Spijkenisse en Capelle aan den IJssel.

Vooraf de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen en de ouderen wonen te duur. De te goedkoop wonende huishoudens moeten vooral gezocht worden bij de jonge alleenstaanden en de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen. Het percentage ligt bij deze twee groepen dubbel zo hoog als bij de twee eerstgenoemde groepen (tabel 2.28). Ruim 6% van de eenoudergezinnen woont te duur, twee keer het Rijnmonds gemiddelde.

Surinamers en Antillianen (81%) en Turken en Marokkanen (84%) hebben vaker een financieel passende woning dan de Nederlanders (71%). Het verschil zit voornamelijk in de goedkope scheefheid: bij de Nederlanders woont 26% te goedkoop, bij de andere twee groepen bedragen de percentages respectievelijk 16% en 15%.

Bekijken we het type woning, dan blijkt dat dure scheefheid voornamelijk bij eengezinwoningen (7%), ouderenwoningen (4%) en onzelfstandige woningen voorkomt.

Tabel 2.29 Scheefheid in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar woningtype (in %)

Scheefheid	Flat met lift	Flat zonder lift	Ben./bov. woning	Eengezins-huis	Ouderen woning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT	Totaal
Te goedkoop wonend	23	39	25	14	14	35	19	25
Passend wonend	75	61	74	80	83	65	77	72
Te duur wonend	2	-	1	7	4	-	4	3
Totaal (abs. = 100%)	4.976	7.531	6.671	7.558	1.111	154	217	27.654

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Niet verwonderlijk is dat met name in recente nieuwbouwbuurtten met veel eengezinswoningen, de huren voor bewoners naar hun inkomen gemeten te hoog zijn (10%). De goedkope scheefheid zien we met name in flatwoningen zonder lift en zelfstandige HAT-woningen. Meer dan een derde deel van de huishoudens woont hier gezien hun inkomen te goedkoop (tabel 2.29). Het gaat bij de flatwoningen zowel om de naoorlogse als de vooroorlogse voorraad. In de recente nieuwbouwbuurtten ligt het percentage te goedkoop wonenden op het gemiddelde.

Tabel 2.30 maakt per (deel)gemeente een vergelijking tussen de omvang van de aandachtsgroep en de goedkope voorraad in de sociale-huursector. Ook is de omvang van de woningvoorraad tot f 620,- gegeven. Dit is de bereikbare voorraad in Rotterdamse termen.

In de laatste kolommen staat het saldo van de goedkope voorraad (tot f 570,-) en de aandachtsgroep. Het is een rekenkundige benadering, waarbij alleen de huidige woningvoorraad en de huidige bewoners zijn meegenomen. Daarnaast staat het quotiënt van de twee genoemde variabelen. Een score van meer dan 1 duidt op een theoretisch overschot, een score van minder dan 1 op een theoretisch tekort. Uit de tabel volgt bijvoorbeeld dat in Albrandswaard voor ieder huishouden dat tot de aandachtsgroep behoort, er 1,38 goedkope woningen aanwezig zijn. De goedkope sociale-huurvoorraad in de stadsregio Rotterdam blijkt bijna een kwart groter (31.000 woningen) te zijn dan de aandachtsgroep. Met name in Vlaardingen, Schiedam, Maassluis en Rotterdam bestaat een theoretisch overschot aan goedkope woningen. In Hellevoetsluis, Bleiswijk en Spijkenisse bestaan de grootste tekorten aan goedkope woningen. Binnen Rotterdam bestaat in praktisch alle wijken een theoretisch overschot aan goedkope huurwoningen.

Huursubsidie

Van de (te) dure huurwoningen is het nog maar een kleine stap naar de Individuele Huursubsidie (IHS). Zoals bekend is de basis voor IHS-toeknning niet de kale huur maar de IHS-basishuur waarin ook enkele componenten van de servicekosten zijn begrepen. In de stadsregio Rotterdam ontvangt 24% van de huurders individuele huursubsidie. Rotterdam (lage inkomens) en Hellevoetsluis (hoge huren) tellen relatief de meeste IHS-ontvangers. Dit is in tabel 2.31 te zien. Daarna volgen nog drie gemeenten waar minimaal een op de vijf huishoudens IHS ontvangt, te weten Schiedam (lage inkomens), Spijkenisse (hoge huren) en Ridderkerk.

De IHS-ontvangers krijgen gemiddeld f 165,- per maand uitgekeerd. De drie gemeenten met het hoogste percentage te duur wonenden (Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs en Spijkenisse) scoren de hoogste bedragen, respectievelijk f 250,-, f 223,- en f 212,-. In Capelle aan den IJssel, dat ook een hoog percentage te duur wonenden kent, doet men minder een beroep op de IHS en ontvangt gemiddeld ook iets minder. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag is het laagst in Rotterdam, Vlaardingen en Schiedam (circa f 155,-).

In het stadscentrum van Rotterdam, Noord, Kralingen/Crooswijk, Delfshaven en Feijenoord ontvangt circa 30% van de huurders IHS. Het gemiddeld uitgekeerde bedrag ligt daar tussen de f 140,- en f 165,- per maand. Pernis/Heyplaat en Hoek

Tabel 2.30 Confrontatie goedkope voorraad sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam met de aandachtsgroep, onderscheiden naar (deel)gemeente

Gemeente	(1)	(2)		(3)		(4)		(5)	
	Aantal woningen sociale- huursector	Omvang voorraad < f 570,-		Omvang voorraad f 570,- tot f 620,-		Omvang aandachts- groep		Saldo (abs.) en quotient (2)/(4)	
		%	abs.	%	abs.	%	abs.	abs.	(2)/(4)
Albrandswaard	1.540	40	616	8	123	29	447	+169	1,38
Barendrecht	2.800	43	1.204	15	420	38	1.064	+140	1,13
Bergschenhoek	800	49	392	11	88	51	408	-16	0,96
Berkel en Rodenrijs	1.470	29	426	6	88	38	559	-133	0,76
Bernisse	1.160	44	510	16	186	36	418	+92	1,22
Bleiswijk	740	29	215	16	118	54	400	-185	0,54
Brielle	1.650	25	413	25	413	31	512	-99	0,81
Capelle a/d IJssel	11.890	26	3.091	12	1.327	33	3.924	-833	0,79
Hellevoetsluis	5.640	17	959	9	508	45	2.538	-1.579	0,38
Krimpen a/d IJssel	3.990	33	1.317	19	758	40	1.596	-279	0,83
Maassluis	7.200	57	4.104	10	720	41	2.952	+1.152	1,39
Ridderkerk	8.950	43	3.849	11	985	45	4.028	-179	0,96
Rotterdam	159.650	72	114.948	8	12.772	56	89.404	+25.464	1,29
Rozenburg	2.780	41	1.140	20	556	36	1.001	+139	1,14
Schiedam	16.070	64	10.285	8	1.286	48	7.713	+2.572	1,33
Spijkénisse	13.690	24	3.286	10	1.369	39	6.267	-2.981	0,52
Vlaardingen	17.990	59	10.614	12	2.158	39	7.016	+3.598	1,51
Westvoorne	1.050	47	494	10	105	40	420	+74	1,18
Stadsregio R'dam*	259.060	62	160.620	9	23.320	50	129.530	+31.090	1,24

Deelgemeente	(1)	(2)		(3)		(4)		(5)	
Stadscentrum	6.120	70	4.284	11	673	73	3.488	+796	1,23
Delfshaven	19.530	89	17.382	6	1.172	70	13.671	+3.711	1,27
Overschie	5.380	94	5.057	3	161	63	3.389	+1.668	1,49
Noord	10.960	87	9.535	8	877	67	7.343	+2.192	1,30
H'berg/Schiebroek	6.590	86	5.667	5	330	48	3.163	+2.504	1,79
Kral./Crooswijk	16.180	80	12.944	61	1.942	61	9.870	+3.074	1,31
Prins Alexander	19.370	38	7.361	8	1.550	38	7.361	+0	1,00
Feijenoord	24.270	85	20.630	8	1.942	66	16.018	+4.612	1,29
IJsselmonde	17.820	54	9.623	9	1.604	47	8.375	+1.248	1,15
Charlois	17.510	90	15.759	5	876	58	10.156	+5.603	1,55
Hoogvliet	12.250	57	6.983	11	1.348	44	5.390	+1.593	1,30
Hoek van Holland	2.090	37	773	15	314	26	543	+230	1,42
Pernis/Heyplaat	1.550	77	1.194	4	62	48	744	+450	1,60
Rotterdam*	159.650	72	114.948	8	12.772	56	89.404	+25.464	1,29

* kolomtotalen kunnen afwijken i.v.m. afrondingen.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.31a Aantal IHS-ontvangers, gemiddeld IHS-bedrag en fiatteringen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar gemeente

Gemeente	% Huurder met IHS	Gemiddeld IHS bedrag	% Huurders met fiattering	Gem. huur	Gem. netto maandinkomen
Hellevoetsluis	28	250,-	13	699,-	2.649,-
Rotterdam	27	157,-	3	499,-	2.357,-
Schiedam	22	155,-	3	532,-	2.549,-
Spijkenisse	21	212,-	7	674,-	2.787,-
Ridderkerk	20	179,-	4	608,-	2.650,-
Capelle a/d IJssel	19	195,-	4	670,-	2.911,-
Krimpen a/d IJssel	18	201,-	5	614,-	2.867,-
Barendrecht	17	167,-	2	615,-	2.818,-
Bergschenhoek	17	174,-	4	555,-	2.550,-
Westvoorne	16	161,-	2	586,-	2.774,-
Brielle	16	198,-	4	630,-	3.045,-
Maassluis	15	161,-	2	541,-	2.713,-
Bernisse	15	177,-	2	599,-	2.797,-
Berkel en Rodenrijs	14	223,-	7	654,-	2.784,-
Vlaardingingen	14	153,-	2	537,-	2.747,-
Rozenburg	14	175,-	3	592,-	2.833,-
Bleiswijk	13	202,-	1	616,-	2.573,-
Albrandswaard	13	196,-	2	645,-	3.085,-
Stadsregio Rotterdam	24	165,-	3	537,-	2.501,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum 1994).

Tabel 2.31b Aantal IHS-ontvangers, gemiddeld IHS-bedrag en fiatteringen in de sociale-huursector van Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente

Deelgemeente	% Huurder met IHS	Gemiddeld IHS bedrag	% Huurder met fiattering	Gem. huur	Gem. netto maandinkomen
Stadscentrum	32	165,-	3	505,-	2.331,-
Noord	31	147,-	1	428,-	2.094,-
Kralingen/Crooswijk	31	158,-	2	475,-	2.231,-
Delfshaven	31	148,-	2	419,-	2.033,-
Feijenoord	29	139,-	1	442,-	2.185,-
IJsselmonde	24	183,-	5	573,-	2.544,-
Prins Alexander	24	202,-	6	661,-	2.770,-
Charlois	23	133,-	1	435,-	2.280,-
Hillegersberg/Schiebroek	23	134,-	1	457,-	2.414,-
Hoogvliet	22	162,-	2	581,-	2.648,-
Overschie	21	110,-	-	405,-	2.245,-
Pernis/Heyplaat	12	156,-	2	468,-	2.611,-
Hoek van Holland	10	185,-	3	609,-	3.010,-
Rotterdam	27	157,-	3	499,-	2.357,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

van Holland tellen de minste IHS-ontvangers. De overige deelgemeenten scoren tussen de 21% en 24%. In IJsselmonde, Hoek van Holland en Prins Alexander ligt het gemiddelde IHS-bedrag het hoogst.

Van de Nederlandse huishoudens in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam ontvangt 21% huursubsidie. Bij de Surinamers en Antillianen bedraagt dit percentage het dubbele en bij de Turken en Marokkanen 33%. Eenoudergezinnen ontvangen in 56% van de gevallen IHS, eenpersoonshuishoudens in 32% van de gevallen. De gezinnen zonder kinderen (15%) en de gezinnen met kinderen (11%) doen veel minder vaak een beroep op de IHS-regeling. Nemen we het huishoudentype als ingang, dan blijkt dat de oudere huishoudens (28%) en de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen (25%) het vaakst IHS ontvangen. Deze laatste groep bestaat dus voor een groot deel uit eenoudergezinnen. Bij de jonge alleenstaanden is het percentage gelijk aan het gemiddelde. Jonge meerpersoonshuishoudens zonder kinderen ontvangen slechts in 7% van de gevallen IHS.

Circa 30% van degenen die IHS ontvangen, krijgt minder dan f 100,- per maand, 39% tussen de f 100,- en f 200,-, 19% tussen de f 200,- en f 275,- en 13% meer dan f 275,- per maand. Ten tijde van de bewonersenquête lag de fiatteringsgrens op f 275,- per maand. Vooral (eenouder)gezinnen met kinderen (17%) ontvangen vaak meer dan f 275,- per maand. De jonge alleenstaanden (42%) en meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen (37%) ontvangen vaak minder dan f 100,- per maand. De IHS van oudere huishoudens komt overeen met die van het regionaal gemiddelde.

In tabel 2.31 is per gemeente ook aangegeven welk deel van de sociale huurders boven de fiatteringsgrens zit. Hellevoetsluis spant hier wederom de kroon. Maar liefst 13% van de bewoners van een sociale-huurwoning zit qua huursubsidie boven de fiateringsgrens. Daarna volgen Spijkenisse en Berkel en Rodenrijs met ieder 7%. Binnen Rotterdam scoren Prins Alexander (6%) en IJsselmonde (5%) het hoogst.

Tabel 2.32 Aantal IHS-ontvangers en het ontvangen bedrag, onderscheiden naar huurklasse in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam (in %)

	< 570,-	570,- tot 620,-	620,- tot 770,-	≥ 770,-	Totaal
Ontvangt IHS	25	29	23	14	24
< f 100,-	39	13	12	11	30
f 100,- tot f 200,-	46	32	22	17	39
f 200,- tot f 275,-	13	47	26	13	19
f 275,- of meer	1	8	40	59	13
Totaal (abs. = 100%)	4.666	823	1.226	496	7.212

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 2.32 koppelt de kale huurprijs aan de IHS. Bij de goedkope en middeldure voorraad schommelt het percentage bewoners dat IHS ontvangt tussen de 23% en 29%. In het dure segment bedraagt dit percentage slechts 14%, maar de bedragen die hier uitgekeerd worden zijn hoog. De fiateringsgrens wordt hier vaak gehaald.

Ongeveer 60% van de IHS-ontvangers in de dure huurwoningen, krijgt maandelijks meer dan f 275,- aan huursubsidie. Ook bij de woningen tussen f 620,- en f 770,- zien we dat een fors deel meer dan f 275,- per maand aan huursubsidie ontvangt. Bij de woningen tot f 620,- komt dat vanwege de lagere huurprijs in minder dan 10% van de gevallen voor.

Bekijken we het woningtype, dan kunnen we dat veel bewoners van ouderenwoningen tot de IHS-ontvangers rekenen. Bewoners van eengezinswoningen doen in slechts weinig gevallen een beroep op de IHS-regeling, maar de uitgekeerde bedragen zijn bij dit type duidelijk het hoogst. Dit houdt verband met de gemiddeld hogere huren. Ruim een kwart van de huishoudens van eengezinswoningen die gebruik maken van de IHS-regeling zit boven de fiateringsgrens. Bij de veelal goedkope flatwoningen zonder lift en de boven- en benedenwoningen zijn de uit te keren bedragen het geringst (tabel 2.33).

Tabel 2.33 Aantal IHS-ontvangers en het ontvangen bedrag, onderscheiden naar woningtype in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam (in %)

	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben. woning	Eengezinshuis	Ouderen woning	Overig	Totaal
Ontvangt IHS	28	24	25	15	44	33	24
< f 100,-	20	35	38	23	27	47	30
f 100,- tot f 200,-	40	45	38	30	40	33	39
f 200,- tot f 275,-	29	15	15	19	18	10	19
f 275,- of meer	12	6	10	28	15	10	13
Totaal (abs. = 100%)	1.592	1.945	1.816	1.275	577	129	7.334

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum 1994).

TEVREDENHEID EN KNELPUNTEN

In dit hoofdstuk staat de woonsatisfactie centraal. In twee paragrafen zetten we uiteen hoe groot de tevredenheid van de bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is en wat de knelpunten zijn. Paragraaf 3.1 heeft de tevredenheid als onderwerp. De onderwerpen die aan bod komen zijn de tevredenheid over de woning, de hoogte van de huurprijs, de buurt, de ontwikkeling van de buurt en de interesse in de koop van de huidige (huur)woning. Paragraaf 3.2 behandelt de eventueel aanwezige knelpunten ten aanzien van de woning, de voorzieningen, overige buurtaspecten zoals criminaliteit en overlast en tenslotte de samenstelling van de huishoudens.

3.1 Tevredenheid bewoners

Tevredenheid woning

Twee derde deel van de bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is tevreden of zeer tevreden over de huidige woning terwijl 8% ontevreden is. 4% is zelfs zeer ontevreden. In tabel 3.1 zijn de cijfers per (deel)gemeente weergegeven. De bewoners in Barendrecht, Albrandswaard, Bernisse en Westvoorne zijn het meest tevreden. De huurders in Rotterdam, Schiedam en Maassluis daarentegen geven het minst positieve oordeel; het percentage bewoners dat ronduit ontevreden is over de woning bedraagt maximaal 14%.

Binnen Rotterdam valt de hoge tevredenheid in Prins Alexander op. Deze deelgemeente scoort samen met Hoek van Holland het hoogst. Delfshaven is de deelgemeente met de meeste negatieve beoordeling. Bijna een kwart van de huurders in deze deelgemeente is (zeer) ontevreden over de huidige woning. Andere deelgemeenten die wat achterblijven zijn Charlois en Overschie.

Doorgaans zijn bij dit soort onderzoeken de bewoners van eengezinshuizen en ouderenwoningen het meest tevreden. Dit geldt ook voor de stadsregio Rotterdam. Ruim driekwart is (zeer) tevreden en slechts 5% is (zeer) ontevreden. Verrassend is echter dat de flatwoningen met lift qua tevredenheid van de bewoners niet onderdoen voor de eengezinshuizen. Dit is in tabel 3.2 te zien. De andere woningtypen kennen duidelijk meer bewoners die ontevreden zijn. Een op de vijf à zes huishoudens woont hier niet naar tevredenheid.

Tabel 3.1a Tevredenheid over huidige woning, onderscheiden naar gemeente sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	(Zeer) tevreden	Niet tevreden, niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden
Barendrecht	81	15	2	1
Albrandswaard	81	16	3	1
Bernisse	80	16	3	1
Westvoorne	80	15	4	1
Krimpen a/d IJssel	79	16	4	1
Bleiswijk	77	18	5	-
Rozenburg	75	21	3	1
Bergschenhoek	74	23	2	1
Ridderkerk	73	19	6	3
Berkel en Rodenrijs	72	21	6	1
Brielle	71	25	4	-
Capelle a/d IJssel	69	22	7	2
Vlaardingen	68	23	7	2
Hellevoetsluis	67	25	7	2
Spijkenisse	66	23	8	3
Rotterdam	63	23	9	5
Schiedam	62	24	10	4
Maassluis	61	27	9	3
Stadsregio Rotterdam	65	23	8	4

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.1b Tevredenheid over huidige woning, onderscheiden naar deelgemeente sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	(Zeer) tevreden	Niet tevreden, niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden
Prins Alexander	78	17	4	1
Hoek van Holland	78	17	5	1
Pernis/Heyplaat	69	23	6	2
IJsselmonde	66	24	7	3
Hoogvliet	66	21	8	5
Hillegersberg/Schiebroek	65	26	7	3
Stadscentrum	62	23	9	6
Feijenoord	62	22	10	7
Noord	58	24	11	6
Kralingen/Crooswijk	58	26	11	6
Overschie	56	27	12	5
Charlois	54	28	13	5
Delfshaven	52	24	13	10
Rotterdam	63	23	9	5

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Dit geldt echter niet voor alle gemeenten. Daarom hebben we in tabel 3.3 voor elk van de gemeenten het percentage bewoners dat (zeer) ontevreden is over de huidige woning aangegeven, waarbij we onderscheid maken tussen de verschillende woningtypen. Omdat niet in alle gemeenten ieder woningtype (in voldoende mate) voorkomt, zijn niet alle cellen gevuld. Indien er een streepje staat dan bedraagt het percentage nul of bijna nul.

Te zien is bijvoorbeeld dat in Schiedam en Vlaardingen relatief veel bewoners ontevreden zijn over de ouderenwoningen. Verder valt op dat in gemeenten zoals Rotterdam, Spijkenisse, Hellevoetsluis, Berkel en Rodenrijs en Capelle aan den IJssel relatief veel bewoners ontevreden zijn over de eengezinswoningen. Steden zoals Schiedam, Vlaardingen en Maassluis scoren hier beter dan het gemiddelde. Bij de boven- en benedenwoningen springen er twee plaatsen positief uit, namelijk Albrandswaard en Brielle. In Rotterdam en Westvoorne laat de kwaliteit van deze woningen volgens de bewoners echter veel te wensen over. De score in Rotterdam vertekent het beeld zodanig dat nu pas blijkt dat deze woningen in de meeste gemeenten beduidend beter gewaardeerd worden dan de flatwoningen zonder lift. Rotterdam is eigenlijk de enige gemeente waar de situatie omgekeerd is. Flatwoningen zonder een lift beoordeelt men in Barendrecht en Capelle aan den IJssel over het algemeen positief. Slechts een op de tien bewoners in deze gemeenten is (zeer) ontevreden over dit woningtype. Hetzelfde woningtype scoort met name in Spijkenisse, maar ook bijvoorbeeld in Schiedam en Maassluis heel wat minder. Minimaal een op de vijf huurders is hier ontevreden over dit woningtype. Wat de flatwoningen met een lift betreft, zien we weer Schiedam en Maassluis als slechtste naar voren komen. Ook bewoners van de flatwoningen in Capelle aan den IJssel zijn relatief vaak ontevreden over de kwaliteit van de woning. In Ridderkerk en Barendrecht zijn nauwelijks wanklanken te horen.

Als we de situatie in Rotterdam bekijken, valt op dat in het Stadscentrum, Delfshaven, Charlois en Kralingen/Crooswijk erg veel bewoners ontevreden zijn over hun ouderenwoning. Het percentage bedraagt hier het dubbele van het Rotterdams gemiddelde. Bij de eengezinshuizen zien we dat naast het Stadscentrum, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk opvallend veel bewoners in IJsselmonde ontevreden zijn. Maar liefst eenderde deel geeft aan dat hij of zij ontevreden is. De eengezinswoningen in Hillegersberg/Schiebroek, Prins Alexander, Hoogvliet en Hoek van Holland worden veel beter beoordeeld. In de meeste deelgemeenten in Rotterdam is een kwart of meer van de bewoners ontevreden over hun boven- of benedenwoning. Alleen in Overschie, Hillegersberg/Schiebroek, Prins Alexander, IJsselmonde en Pernis/Heyplaat oordelen de bewoners beduidend positiever. Hier is het percentage ontevreden bewoners even hoog als in de overige gemeenten in de stadsregio. De flatwoningen zonder lift gooien geen hoge ogen in Overschie, Hoogvliet en (in iets mindere mate) Feijenoord. Bij de flatwoningen met lift zijn geen echte uitschieters te noteren. In Noord, Delfshaven, Charlois en Kralingen/Crooswijk bedraagt het percentage ontevreden bewoners echter meer dan het Rotterdams gemiddelde. Tot slot relateren we de huishoudenskenmerken aan de tevredenheid over de woning.

Tabel 3.2 Tevredenheid over de huidige woning, onderscheiden naar huidig woningtype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Tevredenheid woning	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben/woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT
Zeer tevreden	16	7	9	16	27	12	14
Tevreden	58	46	42	60	56	48	44
Neutraal	19	29	26	19	12	23	27
Ontevreden	5	12	14	5	3	11	10
Zeer ontevreden	2	5	9	1	2	6	5
Totaal (abs. = 100%)	6.365	8.481	6.757	9.551	1.478	175	210

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.3a Percentage bewoners dat (zeer) ontevreden is over de huidige woning, onderscheiden naar huidig type woning en gemeente; sociale-huursector (in %)

Gemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben.woning	Eengezins-huis	Ouderen woning	Totaal
Albrandswaard			5	2	7	4
Barendrecht	3	9	11	2		3
Bergschenhoek				-		3
Berkel en Rodenrijs			14	7		7
Bernisse				4		4
Bleiswijk				2		5
Brielle			3	4		4
Capelle a/d IJssel	10	10	11	6	3	9
Hellevoetsluis	7	18	10	7	-	9
Krimpen a/d IJssel	5	19	10	4	-	5
Maassluis	13	21	10	4		12
Ridderkerk	2	18	9	3	5	9
Rotterdam	6	19	25	8	6	14
Rozenburg	-	14		3		4
Schiedam	9	21	13	4	9	14
Spijkenisse	6	27	12	8	3	11
Vlaardingen	6	16	11	3	10	9
Westvoorne			21	3		5
Stadsregio Rotterdam	7	17	20	6	5	12

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.3b Percentage bewoners dat (zeer) ontevreden is over de huidige woning, onderscheiden naar huidig type woning en deelgemeente; sociale-huursector (in %)

Deelgemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./bed. woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	Totaal
Stadscentrum	4	15	24	37	16	15
Delfshaven	11	19	30	28	13	23
Overschie	6	30	14	9	6	17
Noord	13	13	25	18	6	17
Hillegersberg/Schiebroek	4	13	12	2	5	10
Kralingen/Crooswijk	9	15	23	32	17	17
Prins Alexander	5	11	12	3	4	5
Feijenoord	7	22	29	9	6	17
IJsselmonde	5	19	11	34	7	10
Charlois	10	19	26	12	14	18
Hoogvliet	6	28	27	5	4	13
Hoek van Holland	-	12	29	4	-	6
Pernis/Heyplaat			6	8		8
Rotterdam	6	19	25	8	6	14

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Het onderscheid naar huishoudenstype levert niet veel op. Er blijkt alleen dat de huishoudens van 55 jaar en ouder beduidend minder vaak ontevreden zijn over de woning dan de overige drie huishoudenstypen. Waar slechts 6% van de ouderen ontevreden is, is 13% à 16% van de overige typen huishoudens ontevreden. Uit onderzoek is echter bekend dat ouderen over het algemeen eerder tevreden zijn over hun woning, omdat zij hun huidige woonsituatie vaak afzetten tegen eerdere (vaak oude met weinig voorzieningen uitgeruste) woningen. Maar waarschijnlijk is het ook dat zij in het verleden al vaker aan hun wooncarrière hebben kunnen werken.

Huishoudens met een laag inkomen en jongeren zijn relatief vaak ontevreden over hun huidige woning. Waarschijnlijk zal een groot deel van hen nog aan het begin van de wooncarrière staan en zullen zij nog in de woninghiërarchie moeten klimmen. Het huishoudenskenmerk dat echter de grootste verschillen laat zien, is de etniciteit. Is 10% van de Nederlanders (zeer) ontevreden met de woning, bij de Surinamers/Antillianen bedraagt dit percentage maar liefst 29%. Bij de Turken/ Marokkanen is dat zelfs 42%. Omgekeerd zien we dan ook dat de Nederlanders het vaakst (zeer) tevreden zijn (68%) en dat de percentages bij de twee andere groepen beduidend lager liggen (respectievelijk 41% en 31%).

Tevredenheid hoogte van de huur

Tabel 3.4 geeft aan wat de bewoners vinden van de hoogte van hun kale huur. Ongeveer 10% van de huurders van sociale-huurwoningen meent dat de huur veel te hoog is, circa 35% vindt dat de huur te hoog is en 54% acht de huur redelijk. Een

enkeling vindt de huurprijs te laag. Alhoewel in de vraagstelling in de enquête expliciet gevraagd is naar de verhouding tussen de huur en de kwaliteit van de woning, hebben waarschijnlijk veel bewoners de prijs van een huurwoning ook gerelateerd aan het huishoudensinkomen.

Uit de tabel komt de kwetsbare positie van de groeikernen naar voren. In Capelle aan den IJssel (60%), Spijkenisse (66%) en Hellevoetsluis (70%) vindt een zeer ruime meerderheid van de bewoners de huurprijzen te hoog. In de rechterkolom van de tabel zijn de gemiddelde huurprijzen in de gemeenten nog eens weergegeven. Het is niet verrassend dat ook in Berkel en Rodenrijs (hoge huren) en Ridderkerk (laag inkomen) veel bewoners dezelfde mening als in de groeikernen zijn toegedaan. Onduidelijk is waarom Maassluis zo laag op deze lijst staat. Waarschijnlijk zal dit te maken hebben met de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen. De bewoners uit Maassluis waren immers het minst tevreden over hun huidige woning.

Bewoners uit Bergschenhoek zijn het meest tevreden over de huurprijs. De combinatie van een lage gemiddelde huur en de vele eengezinswoningen in deze gemeente zal daar ongetwijfeld de oorzaak van zijn. Daarna volgen drie gemeenten met een forse gemiddelde huurprijs: Barendrecht, Brielle en Albrandswaard. Vooral de positie van Barendrecht is opvallend, omdat hier nogal wat meergezinswoningen staan. Waarschijnlijk speelt bij de goede positie het hoge gemiddelde inkomen van de bewoners een rol.

In Rotterdam zien we ook dat in deelgemeenten met een relatief jonge woningvoorraad veel bewoners van mening zijn dat de huren te hoog zijn. In Hoogvliet, Prins Alexander en IJsselmonde heeft circa de helft deze mening. Pernis/Heyplaat, Overschie en Feijenoord vormen de top drie van deelgemeenten waar het percentage bewoners dat de huur in redelijke verhouding met de kwaliteit vindt staan, het grootst is. In de gevallen dat bewoners de huur (veel) te hoog vinden, betekent het niet automatisch dat men omziet naar een koopwoning. Als we de verhuiscapaciteit als uitgangspunt nemen, dan zien we dat circa 12% van de huishoudens met een inkomen van minder dan f 2000,- per maand, ongeacht de mening die ze hebben over de huur, een koopwoning wenst. Bij de inkomens van f 2000,- tot f 3000,- wil van degene die de huur (veel) te hoog vinden 34% een koopwoning tegen 27% bij degenen die de huur redelijk vinden. Bij de groep die maandelijks een nettomaandinkomen heeft van f 3000,- tot f 4000,- zien we merkwaardigerwijs nauwelijks verschil. Degenen die de huur (veel) te hoog vinden, richten zich in 48% van de gevallen op een koopwoning.

Degenen die de huur redelijk vinden willen in 46% van de gevallen een koopwoning. Bij de inkomens van meer dan f 4000,- is er wel een verschil te zien. Vindt men de huur (veel) te hoog, dan wil 72% van de verhuiscapaciteit huishoudens een koopwoning. Vindt men de huur redelijk, dan wil slechts 51% een koopwoning. Tabel 3.5 koppelt de tevredenheid van de huurders over de prijs-kwaliteitsverhouding aan de huurprijzen. In een oogopslag wordt duidelijk dat de 'dure' voorraad van Heerma in de ogen van de bewoners de 'te dure' voorraad is. Ruim 70% van de bewoners vindt de kwaliteit van het gebodene te laag in vergelijking met de prijs die ze ervoor moeten betalen, of is van mening dat de prijs eenvoudig te hoog is.

Tabel 3.4a Tevredenheid over de hoogte van de huur, onderscheiden naar huidige gemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Redelijk	Te hoog	Veel te hoog	Gem. huur
Bergschenhoek	68	28	4	555,-
Barendrecht	62	33	5	615,-
Brielle	61	32	7	630,-
Albrandswaard	60	31	8	645,-
Westvoorne	59	35	6	586,-
Rotterdam	58	31	10	499,-
Bernisse	56	36	8	599,-
Vlaardingeng	56	35	9	537,-
Krimpen a/d IJssel	55	38	7	614,-
Bleiswijk	53	36	12	616,-
Schiedam	53	38	10	532,-
Rozenburg	52	42	5	592,-
Ridderkerk	51	39	9	608,-
Maassluis	49	40	11	541,-
Berkel en Rodenrijs	48	42	10	654,-
Capelle a/d IJssel	40	45	15	670,-
Spijkenisse	35	49	17	674,-
Hellevoetsluis	30	49	21	699,-
Stadsregio Rotterdam	54	35	10	537,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.4b Tevredenheid over de hoogte van de huur, onderscheiden naar huidige deelgemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Redelijk	Te hoog	Veel te hoog	Gem. huur
Pernis/Heyplaat	72	23	5	468,-
Overschie	67	26	6	405,-
Feijenoord	67	24	8	442,-
Hillegersberg/Schiebroek	65	29	6	457,-
Noord	63	27	9	428,-
Hoek van Holland	62	31	8	609,-
Delfshaven	60	29	10	419,-
Charlois	59	32	9	435,-
Stadscentrum	58	31	11	505,-
Kralingen/Crooswijk	56	33	11	475,-
Hoogvliet	52	38	10	581,-
Prins Alexander	52	39	10	661,-
IJsselmonde	51	35	15	573,-
Rotterdam	58	31	10	499,-

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Hoe lager de huurprijs is, des te meer bewoners de te betalen huur een redelijke afspiegeling vinden van de kwaliteit van de woning.

Als we het woningtype als ingang nemen, dan blijken er geen grote verschillen te zijn. Het percentage bewoners dat de huur redelijk vindt, ligt tussen de 52% bij eengezinswoningen en flatwoningen met lift en 62% bij de ouderenwoningen. Het percentage dat de huur veel te hoog vindt, schommelt tussen de 8% en 11%. Naar buurttype zien we dat de bewoners van nieuwbouwwijken de huur vaak te hoog vinden. Van degenen die in een nieuwbouwwijk met overwegend eengezinswoningen wonen, vindt 61% de huur te hoog. Bij de nieuwbouwwijken met overwegend etagewoningen vindt 51% dat. In de vooroorlogse buurten bedragen deze percentages 'slechts' 27% en 35%. De scores in de overige buurttypen liggen rond het gemiddelde.

Tabel 3.5 Tevredenheid over de hoogte van de huur, onderscheiden naar huidige huurprijs; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Huur	< 570,-	570,- tot 620,-	620,- tot 770,-	≥ 770,-	Totaal
'Veel te hoog'	8	10	12	19	10
'Te hoog'	28	37	45	52	31
'Redelijk'	63	53	43	28	58
'Te laag'	1	-	-	-	1
Totaal (abs. = 100%)	18.876	3.073	6.064	3.933	31.946

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.6 Tevredenheid over de hoogte van de huur, onderscheiden naar huidig huishoudenstype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Huur	Eenpers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpers. h.h. < 55 jaar met kind(eren)	Alle h.h. ≥ 55 jaar	Totaal
'veel te hoog'	10	10	13	8	10
'te hoog'	34	36	41	32	31
'redelijk'	56	54	45	61	58
'te laag'	1	1	-	-	1
totaal (abs. = 100%)	5.580	4.328	9.587	11.746	31.241

Bron: OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.

Tabel 3.7 Tevredenheid over de woning, onderscheiden naar de mening over de huurprijs; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woning	Huurprijs			
	Veel te hoog	Te hoog	Redelijk	Totaal
Zeer tevreden	6	7	17	13
Tevreden	31	50	59	52
Neutraal	28	28	18	23
Ontevreden	20	11	4	8
Zeer ontevreden	16	4	2	4
Totaal (abs. = 100%)	3.412	11.586	17.758	32.756

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Voorals de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kinderen vinden de huren vaak te hoog (tabel 3.6). De oudere huishoudens zijn weer wat vaker tevreden. Het inkomen geeft nauwelijks verschillen te zien. De huishoudens met een nettomaandinkomen van meer dan f 4.000,- spreken vaker over een redelijke huur (59%). Het verschil met de huishoudens met een inkomen van minder dan f 2000,- is echter niet groot (53%). Wederom laat de etniciteit het grootste verschil in percentages zien. Ongeveer 10% van de Nederlanders vindt de huur veel te hoog. Bij de Surinamers/Antillianen en Turken/Marokkanen bedraagt dit percentage het dubbele. Slechts 38% van de laatste groep en 43% van de Turken en Marokkanen vindt de huur redelijk (Nederlanders: 55%).

Tabel 3.7 laat zien dat er een verband bestaat tussen de tevredenheid over de woning en de tevredenheid over de prijs-kwaliteitverhouding. Van degenen die de huur veel te hoog vinden, is maar liefst 36% (zeer) ontevreden over de woning. Bij degenen die de huur te hoog vinden, bedraagt dit percentage slechts 15%. Van de bewoners die van mening zijn dat de huur redelijk is, is 6% niet tevreden met de woning. Gezien de hoge percentages huishoudens die ondanks een te hoge huur tevreden zijn met de woning, lijkt het erop dat we bij het bepalen van de prijs-kwaliteitsverhouding het percentage huishoudens dat de huur veel te hoog vindt als maatstaf moet nemen.

Tevredenheid buurt

Tabel 3.8 gaat in op de tevredenheid over de buurt waarin men woont. De bewoners beoordelen dit iets minder positief dan de woning. Ongeveer 59% van de huurders van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is (zeer) tevreden over hun buurt, 25% is tevreden noch ontevreden, 11% is ontevreden en 65% is zeer ontevreden. In vergelijking met de woningen zijn de verschillen tussen de achttien gemeenten veel groter. Net als bij de woningen, maar dan in omgekeerde volgorde, vormen Bernisse, Albrandswaard en Barendrecht de top drie. Daaronder komen Brielle en Bergschenhoek, waar vier vijfde van de bewoners tevreden is over de

buurt. De onderste drie gemeenten zijn Maassluis, Schiedam en Rotterdam. Dit zijn dezelfde als bij de woningen. Minder dan 60% van de bewoners is hier tevreden over de huidige buurt. Daarboven staan als een soort drieling de groeikernen. Deze zes gemeenten blijven duidelijk achter bij de andere gemeenten in de stadsregio Rotterdam. Opvallend is, gezien de grootte van de stad, de goede score van Vlaardingen.

Binnen Rotterdam zijn de verschillen nog extremer. In Delfshaven is bijvoorbeeld maar liefst 42% (zeer) ontevreden over de buurt, in Noord (36%), in Feijenoord 30% en in het Stadscentrum 32%. De deelgemeenten waar de meeste (zeer) tevreden bewoners wonen, zijn Hoek van Holland, Pernis/Heyplaat, Hillegersberg/Schiebroek en Prins Alexander.

De meeste ontevreden huishoudens vinden we in de vooroorlogse buurten met overwegend etagewoningen (40%) en de stadscentra (24%). Men waardeert het wonen in een dorp, hoog langs de rivier of in alle onderscheiden typen eengezinswoningen (tabel 3.9) het meest. Maar ook hier kunnen in de afzonderlijke gemeenten grote verschillen voorkomen. Voor de wat grotere gemeenten zijn in tabel 3.10 per gemeente en per buurttype de resultaten afgedrukt van het percentage huishoudens van sociale-huurwoningen dat ontevreden is over de huidige buurt.

Tabel 3.8a Tevredenheid over huidige buurt, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	(Zeer) tevreden	Niet tevreden, niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden
Bernisse	92	7	2	-
Albrandswaard	87	11	1	-
Barendrecht	84	14	2	1
Brielle	80	17	3	-
Bergschenhoek	80	17	3	-
Westvoorne	79	15	4	1
Krimpen a/d IJssel	79	15	5	1
Bleiswijk	77	21	2	-
Berkel en Rodenrijs	75	19	6	1
Ridderkerk	75	18	5	2
Rozenburg	72	21	5	2
Vlaardingen	69	23	6	2
Spijkenisse	62	26	9	4
Hellevoetsluis	61	27	8	4
Capelle a/d IJssel	60	27	11	3
Maassluis	59	28	10	4
Schiedam	57	27	11	6
Rotterdam	54	26	13	8
Stadsregio Rotterdam	59	25	11	6

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.8b Tevredenheid over huidige buurt, onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	(Zeer) tevreden	Niet tevreden, niet ontevreden	Ontevreden	Zeer ontevreden
Hoek van Holland	83	14	3	1
Pernis/Heyplaat	79	17	2	2
Hillegersberg/Schiebroek	77	19	4	1
Prins Alexander	76	18	5	1
IJsselmonde	63	25	9	4
Overschie	56	29	10	5
Hoogvliet	56	28	10	7
Charlois	53	31	11	5
Kralingen/Crooswijk	47	29	16	8
Stadscentrum	45	24	19	13
Feijenoord	43	28	17	13
Noord	35	30	22	14
Delfshaven	28	31	24	18
Rotterdam	54	26	13	8

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.9 Tevredenheid over de huidige buurt, onderscheiden naar huidig buurttype sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage
Zeer tevreden	17	7	13	14	4	13	6	12	9
Tevreden	65	42	57	53	27	62	48	59	49
Neutraal	14	28	20	21	31	20	29	21	25
Ontevreden	3	15	8	8	23	5	12	6	11
Zeer ontevreden	1	9	3	5	17	2	5	2	6
Totaal (abs. = 100%)	2.468	5.333	517	1.439	2.654	3.499	8.760	5.175	3.184

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Opvallend is dat bewoners die aangeven dat ze in het centrum van Rotterdam, Capelle aan den IJssel en Schiedam wonen, vaker ontevreden zijn over de buurt dan bijvoorbeeld bewoners uit het centrum van Vlaardingen, Spijkenisse, Ridderkerk, Maassluis en Hellevoetsluis. Bewoners uit vooroorlogse buurten in Rotterdam zijn circa driemaal zo vaak ontevreden als bewoners uit dezelfde buurten in Vlaardingen en Schiedam. Wat de naoorlogse buurten met overwegend eengezinswoningen betreft, valt op dat de huishoudens in Spijkenisse, Rotterdam en Hellevoetsluis relatief vaak ontevreden zijn. Bij de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen valt vooral de slechte score in Rozenburg, Hellevoetsluis, Spijkenisse en Krimpen aan den IJssel op. Ook in de nieuwbouwbuurten zien we enkele uitschie-

ters. Bij de buurten met overwegend eengezinshuizen springen de drie groeikernen en Rotterdam er negatief uit. Bij de buurten met voornamelijk etagewoningen vallen vooral Rotterdam en Capelle aan den IJssel uit de toon. Een vijfde van de huishoudens is hier ontevreden over de woonomgeving. In dezelfde soort buurten in Vlaardingen, Schiedam en Ridderkerk ligt het percentage ontevreden bewoners beduidend lager.

Als we de huishoudenskenmerken bekijken, dan zien we nauwelijks verschillen bij het huishoudenstype en het inkomen. Zoals verwacht zijn de ouderen wat vaker tevreden. Zij hebben immers al vaak wat verhuizingen en dus waarschijnlijk verbeteringen van de woonsituatie achter de rug. Mensen met een inkomen van minder dan f 2.000,- zijn vaker ontevreden met de buurt (20%) dan degenen met een hoger inkomen (13%). Ook hier zien we weer dat migranten vaker ontevreden zijn. Bijna 30% van de Turken/Marokkanen is ontevreden over de buurt, 24% van de Surinamers/Antillianen en 15% van de Nederlanders.

Tabel 3.10 Percentage dat (zeer) ontevreden is over de huidige buurt, onderscheiden naar huidige type buurt en gemeente; sociale-huursector (in %)

Gemeente	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	> 1940 etage eengez.	> 1940 etage eengez.	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage
Barendrecht	1					7		3
Capelle a/d IJssel	13	20	-			3	19	10 20
Hellevoetsluis	3	12				10	31	12 10
Krimpen a/d IJssel	5					4	27	6
Maassluis		7	3	9		4	21	5 13
Ridderkerk	8	8		4		2	15	3 5
Rotterdam	6	29	14	15	41	8	17	12 23
Rozenburg	5					4	29	3
Schiedam		19		6	25	4	23	4 7
Spijkenisse	11	10	3			9	27	10 13
Vlaardingen		8	10	6	17	5	11	2 5
Stadsregio Rotterdam	4	24	11	13	40	7	17	8 17

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.11 Tevredenheid over de woning en de buurt; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Buurt	(zeer) tevreden %	neutraal %	(zeer) ontevreden %	totaal abs.
Woning				
(Zeer) tevreden	47	12	6	21.664
Neutraal	9	9	5	7.504
Zeer ontevreden	3	3	6	3.962
Totaal (abs. = 100%)	19.638	8.165	5.327	33.130

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bijna de helft van de huishoudens van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is (zeer) tevreden over de woning en (zeer) tevreden over de buurt (tabel 3.11). Ongeveer 9% is tevreden over de buurt en staat neutraal tegenover de woning. 12% is juist tevreden over de woning en neutraal ten opzichte van de buurt. Nog eens 9% staat zowel neutraal tegenover zowel de woning als de buurt. In totaal beoordeelt 77% van de woning en/of de buurt dus niet als negatief en woont dus naar tevredenheid in Rijnmond. Van de ontevreden bewoners staat 11% negatief ten opzichte van de buurt, 6% negatief ten opzichte van de woning en 6% negatief ten opzichte van beide.

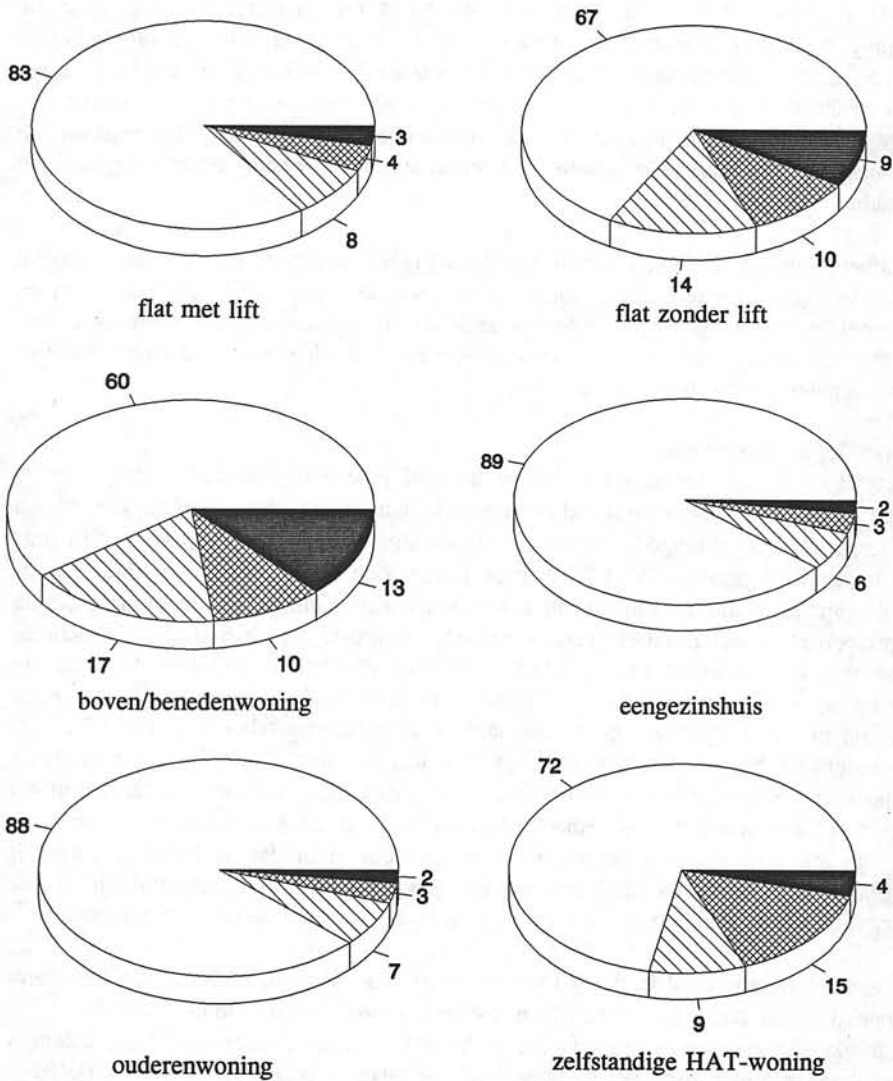
In afbeelding 3.1 is de score voor zes woningtypen weergegeven. Om de negatieve beoordelingen eruit te laten springen hebben we de categorieën (zeer) tevreden en neutraal bij elkaar gevoegd. Duidelijk zichtbaar is de belangrijke rol die de buurtkenmerken spelen. Alleen bij de zelfstandige HAT-woningen is men vaker ontevreden over de woning dan over de buurt.

Ontwikkeling van de buurt

Niet alleen is het interessant te weten hoeveel bewoners ontevreden zijn over de buurt, het is ook zinvol om te bekijken hoe de buurten zich ontwikkelen. We hebben de respondenten gevraagd of de buurt er in de afgelopen twee jaar op vooruit of juist op achteruit is gegaan. Tabel 3.11 spreekt voor zich. In de stadsregio Rotterdam is 39% van de huurders van sociale-huurwoning van mening dat de buurt zich de afgelopen twee jaar negatief heeft ontwikkeld. Daarentegen vindt slechts 7% van de bewoners dat de buurt zich positief heeft ontwikkeld. Het grootste deel van de bewoners is van mening dat de buurt gelijk gebleven is. Circa 10% heeft geen mening of woont hier nog geen twee jaar. Vergelijken we tabel 3.12 met tabel 3.8 (tevredenheid buurt), dan zien we ongeveer dezelfde lijst. Rotterdam, Schiedam en Maassluis met daarboven de drie groeikernen staan weer onderaan. Vlaardingen zet zich weer iets van deze zes gemeenten af en Bernisse en Albrandswaard staan weer aan de top. Nu zegt het percentage bewoners dat vindt dat de buurt is achteruit gegaan niets over de snelheid waarmee dat gebeurt, maar het wordt duidelijk dat de verschillen tussen de kop en de staart van de lijst eerder toe dan af zullen nemen.

In Rotterdam zijn er drie deelgemeenten waar meer dan de helft van de bewoners aangeeft dat de buurt zich negatief ontwikkelt: Noord, Delfshaven en Charlois. Tegelijkertijd zien we echter ook dat de bewoners in de Rotterdamse deelgemeenten veel tegenstrijdiger zijn over de ontwikkelingen van de buurt. In Noord en Delfshaven bijvoorbeeld meent respectievelijk 10% en 13% dat de buurt vooruit gaat. Ook in Feijenoord, Stadscentrum, Overschie en Pernis/Heyplaat constateren veel personen vooruitgang. Hoek van Holland, Pernis/Heyplaat en Prins Alexander staan aan de top van de lijst.

Afbeelding 3.1 Tevredenheid om de woning en de buurt; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam



- I = positief/neutraal t.o.v. woning
- II = positief/neutraal t.o.v. woning en negatief t.o.v. buurt
- III = negatief t.o.v. woning en positief/neutraal t.o.v. buurt
- IV = negatief t.o.v. woning en buurt

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.12a Ontwikkeling van buurten, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Buurt is achter- uit gegaan	Buurt is gelijk gebleven	Buurt is voor- uit gegaan	Weet niet/woon hier < 2 jaar
Bernisse	9	79	2	10
Albrandswaard	15	74	3	8
Bleiswijk	17	76	2	6
Westvoorne	18	70	5	8
Brielle	19	69	4	9
Barendrecht	19	66	3	12
Bergschenhoek	19	73	1	6
Rozenburg	19	66	6	10
Berkel en Rodenrijs	22	66	6	6
Ridderkerk	23	62	4	11
Krimpen a/d IJssel	25	62	3	10
Vlaardingen	30	55	6	10
Spijkenisse	34	50	4	12
Hellevoetsluis	36	47	4	14
Capelle a/d IJssel	37	47	5	11
Maassluis	38	49	3	10
Schiedam	41	40	7	12
Rotterdam	45	38	8	9
Stadsregio Rotterdam	39	45	7	10

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.12b Ontwikkeling van buurten, onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Buurt is achter- uit gegaan	Buurt is gelijk gebleven	Buurt is voor- uit gegaan	Weet niet/woon hier < 2 jaar
Hoek van Holland	24	68	3	5
Pernis/Heyplaat	26	53	16	6
Prins Alexander	33	52	4	18
Hoogvliet	39	50	5	7
Hillegersberg/Schiebroek	42	47	4	8
Stadscentrum	42	35	12	11
IJsselmonde	43	43	5	10
Overschie	43	34	16	8
Kralingen/Crooswijk	47	36	8	8
Feijenoord	49	29	13	9
Noord	51	29	10	10
Delfshaven	54	24	13	9
Charlois	55	30	6	9
Rotterdam	45	38	8	9

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.13 geeft de resultaten voor ieder buurttype. Dorpen, het hoog wonen langs de rivier, de nieuwbouw en naoorlogse buurten met voornamelijk eengezinswoningen scoren het best. Vooral bewoners van vooroorlogse etagewoningen bemerken een achteruitgang. Ook hier zijn de resultaten naar gemeente uitgesplitst. Dit is te zien in tabel 3.14. De bewoners uit de centra van Rotterdam, Schiedam en Capelle aan den IJssel zijn niet alleen het vaakst ontevreden, ook vinden zij relatief vaak dat de buurt achteruitgaat. Bij de vooroorlogse buurten met overwegend eengezinswoningen scoren Rotterdam en Maassluis het slechtst; Ridderkerk, Schiedam en Vlaardingen ontlopen elkaar niet veel. Bij de naoorlogse voorraad met voornamelijk eengezinswoningen zijn ook grote verschillen te zien. Met name in Rotterdam en Spijkenisse zouden de buurten zich volgens de bewoners negatief ontwikkelen.

Bij de naoorlogse buurten met veel etagewoningen zijn de verschillen kleiner. Rozenburg springt er hier echter in gunstige zin uit. Wat de nieuwbouwbuurten met overwegend eengezinswoningen betreft, springen Barendrecht, Ridderkerk, Rozenburg, Schiedam en Vlaardingen er positief uit. Bij de buurten uit dezelfde periode, maar dan met veelal etagewoningen geldt dit voor Vlaardingen, Ridderkerk en Hellevoetsluis.

Bewoners die (zeer) ontevreden zijn over de buurt, vinden in ruim drie kwart van de gevallen dat de buurt de laatste twee jaar is achteruit gegaan. Bij de bewoners die (zeer) tevreden zijn over de buurt bedraagt dit percentage slechts 21% (tabel 3.15). Over het algemeen zijn de jongeren (11%) vaker van mening dat de buurt is vooruit gegaan dan de ouderen (5%). De verschillende huishoudentypen en het inkomen laten nauwelijks verschillen zien. Nederlanders menen vaker dat de buurt achteruit is gegaan (39%) dan Surinamers/Antillianen (27%) of Turken/Marokkanen (31%). Dit is opvallend gezien hun tevredenheid. Slechts 6% van de Nederlanders vindt dat de buurt zich positief heeft ontwikkeld, tegen 19% bij de Surinamers/Antillianen en 20% bij de Turken/Marokkanen.

Tabel 3.13 Ontwikkeling van de buurt, onderscheiden naar huidig buurttype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Buurtontwikkeling	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage
Vooruit gegaan	5	11	12	9	10	4	6	5	7
Gelijk gebleven	66	37	51	44	26	57	39	56	42
Achteruit gegaan	21	41	25	41	57	31	46	28	39
Weet niet/< 2 jaar	9	11	13	7	8	8	10	12	12
Totaal (abs. = 100%)	2.464	5.328	515	1.436	2.654	3.497	8.758	5.168	3.181

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.14 Percentage dat vindt dat de buurt is achteruitgegaan, onderscheiden naar huidig type buurt en gemeente; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gemeente	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	<1940 eengez.	<1940 etage	>1940 eengez	>1940 etage	Nieuwb. eengez	Nieuwb. etage
Barendrecht	16					27		19	
Capelle a/d IJssel	37	44	28			25	43	31	44
Hellevoetsluis	26	33				31	49	39	28
Krimpen a/d IJssel	19					26	46	26	*
Maassluis		29	26	35		21	50	28	36
Ridderkerk	20	28		24		18	36	18	23
Rotterdam	29	44	30	45	57	38	48	31	41
Rozenburg	22					13	23	20	
Schiedam		36		26	42	32	50	18	35
Spijkenisse	27	27	-			36	47	32	37
Vlaardingen		23	13	27	37	18	39	18	26

Bron: OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.

Tabel 3.15 Ontwikkeling huidige buurt, onderscheiden naar de tevredenheid over deze buurt; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Buurtontwikkeling	(Zeer) tevreden	Neutraal	Ontevreden	Totaal
Vooruit gegaan	8	6	3	7
Gelijk gebleven	60	30	13	45
Achteruit gegaan	21	54	78	39
Weet niet/ < 2 jaar	11	10	7	10
Totaal (abs. = 100%)	19.744	8.220	5.378	33.342

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Kopen van de huidige woning

Tevredenheid over de woning en de woonomgeving zou tot uitdrukking kunnen komen in een interesse om de huidige huurwoning te kopen. De animo om de huidige woning te kopen lijkt aanwezig. Als we vooruitlopen op de volgende hoofdstukken waaruit blijkt dat circa 27% van de huurders verhuisgeneigd is en van die 27% eenderde deel de voorkeur heeft voor een koopwoning, blijkt precies een kwart van deze groep interesse te hebben om de huidige woning te kopen. Een klein deel van de verhuizingen naar koopwoningen zou dus niet doorgaan als de bewoners hun huidige woning zouden kunnen kopen. In totaal gaat het hier om 2,5% van de huurders. Hiervan wil circa tweederde deel eventueel wel de woning kopen en eenderde deel zeker wel. Uiteraard kan het zijn dat met de huidige situatie op de

woningmarkt de drempel om een woning te kopen vrij laag is: lage rente, recente forse huurverhogingen en een aantrekkelijke economie.

Laten we de verhuigeneidheid buiten beschouwing en kijken we alleen naar de interesse om de huidige woning te kopen, dan zien we dat deze interesse groter is naarmate de huur hoger is. Van de bewoners van de dure huurwoningen heeft maar liefst 54% interesse in een koop. Bij de woningen in de huurklasse f 620,- tot f 770, bedraagt dit percentage 38%, bij de woningen van f 570,- tot f 620,- ruim 25%. In de goedkope voorraad is de animo gering (17%). Men wil voornamelijk de eengezinswoningen kopen. Iets meer dan de helft wil hier een koop overwegen. Bij de flatwoningen en de beneden- en bovenwoningen heeft slechts 17% interesse. Een andere voorwaarde lijkt te zijn dat de woningen minimaal vier kamers moeten hebben. Huishoudens die in woningen wonen met drie kamers zijn slechts in 16% van de gevallen geïnteresseerd. Het is dan ook niet verwonderlijk dat met name jonge meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) ongeacht of zij kinderen hebben, geïnteresseerd zijn. Bij de inkomens moet gedacht worden aan minimaal f 3.000,- netto per maand. De meeste belangstellenden zijn niet verhuigeneid (85%).

3.2 Knelpunten woning en woonomgeving

In de enquête hebben we met behulp van enkele vragen geïnformeerd naar de aanwezigheid van eventuele knelpunten in de woning en woonomgeving. Deze knelpunten zijn onderverdeeld in vier categorieën, namelijk problemen met de woning, problemen met de buurtvoorzieningen, problemen met overige buurtaspecten en problemen met de samenstelling van de bevolking. Bij de overige buurtaspecten kunnen we denken aan zaken zoals criminaliteit, vervuiling en overlast. Bewoners konden bij iedere categorie aangeven of er problemen zijn en welke het belangrijkste probleem is.

Knelpunten ten aanzien van de woning

Ongeveer 28% van de bewoners van sociale-huurwoningen noemt geen enkel knelpunt ten aanzien van de woning. Uit tabel 3.16 wordt duidelijk dat bewoners van ouderenwoningen, eengezinshuizen en flatwoningen met een lift de minste knelpunten noemen.

Bewoners konden de twee belangrijkste knelpunten aankruisen. Bij de tabel moet er dus rekening mee worden gehouden dat de percentages achter de knelpunten een soort minimumpercentages zijn. Het is immers mogelijk dat bewoners meer dan twee knelpunten ervaren en vervolgens bij het aankruisen een keuze hebben moeten maken tussen de verschillende knelpunten.

Het meest genoemde knelpunt is de gehorigheid van de woning. Een kwart van de huurders noemt dit probleem. De bewoners van flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen noemen dit punt het meest. De te hoge huurprijs zien de respondenten als het op een na grootste probleem. Vooral de bewoners van eengezinshuizen, flatwoningen met lift, zelfstandige HAT-woningen en onzelfstandige woningen noemen dit knelpunt. Daarna volgen een te kleine woning (vooral zelfstan-

Tabel 3.16 Problemen t.a.v. de woning, onderscheiden naar huidig woningtype in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector* (in %)

Probleem	Flat met lift	Flat z. lift	Bov./ben.-woning	Een-gezins-huis	Oude-ren-woning	Zelfst. HAT	On-zelfst. woning	Totaal
Geen probleem	38	18	20	36	55	16	19	28
Te gehorig	20	32	32	22	12	28	28	26
Te duur	25	17	18	27	20	24	23	22
Te klein	13	23	24	9	11	48	31	18
Slechte bouwtechn. kwaliteit	11	15	25	16	10	11	16	17
Slecht onderhoud	10	15	14	11	5	7	9	12
Trage reactie corporatie	13	11	14	12	10	15	19	12
Te weinig comfort	8	11	10	9	8	11	9	10
Geen tuin	9	14	13	1	3	23	21	9
Geen lift	-	20	5	-	2	4	8	7
Te groot	2	1	2	5	-	1	-	3
n	5.318	8.189	7.056	8.193	1.176	168	235	30.335

* respondenten konden twee problemen aankruisen

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

dige HAT-woningen, onzelfstandige woningen, boven- en benedenwoningen en flatwoningen zonder lift) en een slechte bouwtechnische kwaliteit van de woning (boven- en benedenwoningen) als veel genoemde problemen. Circa 12% van de bewoners noemt het slechte onderhoud aan de woning (met name beneden- en bovenwoningen en flatwoningen zonder lift) en de trage reactie van de verhuurder op klachten. Te weinig comfort, het ontbreken van een tuin of lift en een te grote woning sluiten de rij. Vermeldenswaard is dat een vijfde deel van de bewoners van flatwoningen zonder lift, het ontbreken van een lift als knelpunt noemt.

Over het algemeen komen de knelpunten die de diverse soorten huishoudens noemen, met elkaar overeen. Enkele specifieke problemen willen we hier toch noemen. Te grote woningen noemen voornamelijk oudere huishoudens, te kleine woningen komen we bij deze groep nauwelijks tegen. Overigens bedraagt het percentage ouderen dat geen knelpunten noemt (40%) bijna het dubbele van de andere huishoudentypen (22%). Gezinnen met kinderen noemen in tegenstelling tot de huishoudens zonder kinderen relatief vaak de te dure woning als knelpunt (respectievelijk 16% en 10%). Een op de vijf huishoudens met een jonge hoofdbewoner (jonger dan 35 jaar) vindt dat de woning te klein is. Bij de bewoners van middelbare leeftijd is dit een op de acht, bij de ouderen een op de twintig. Ook het ontbreken van een tuin noemen de jongeren relatief vaak. Van de Nederlanders kruist 30% geen enkel knelpunt aan, bij de Surinamers/Antillianen bedraagt dit percentage slechts 15%, bij de Turken/Marokkanen zelfs maar 9%. De laatste twee groepen hebben vaker een te kleine woning, een woning van slechte bouwtechnische kwaliteit of een slecht onderhouden woning aangekruist.

Tabel 3.17a Problemen t.a.v. de woning, onderscheiden naar gemeente, sociale-huursector* (in %)

Gemeente	Geen probleem	Te gehorig	Te duur	Te klein	Slecht bouwtechn.	Slecht onderhoud	Trage reactie	Te weinig comfort	Geen tuin	Geen lift	Te groot
Barendrecht	42	27	18	13	9	7	4	5	4	3	5
Krimpen a/d IJssel	42	26	21	7	13	9	10	8	6	-	3
Albrandswaard	41	21	17	13	15	8	8	6	2	-	2
Bleiswijk	40	30	19	13	17	2	17	9	2	2	2
Westvoorne	40	24	23	12	10	6	7	7	6	2	6
Ridderkerk	39	23	26	9	9	10	7	8	5	4	5
Berkel en Rodenrijs	37	25	33	17	12	4	4	4	3	-	7
Rozenburg	37	27	23	10	15	10	9	6	5	4	3
Brielle	36	27	15	10	17	17	17	4	3	-	4
Bernisse	35	17	19	10	17	15	15	8	3	-	5
Bergschenhoek	32	24	13	15	17	14	19	8	3	3	4
Capelle a/d IJssel	27	22	34	14	17	13	12	4	10	5	3
Rotterdam	27	28	19	21	19	11	13	10	10	7	2
Vlaardingen	27	26	21	15	13	13	10	12	10	9	4
Schiedam	26	25	20	14	14	21	15	11	9	10	2
Spijkenisse	26	20	37	11	16	16	13	7	5	4	3
Maassluis	24	29	22	12	15	20	8	11	9	10	3
Hellevoetsluis	23	26	45	9	16	13	12	5	4	2	5
Rijnmond	28	26	22	18	17	12	12	10	9	7	3

* respondenten konden twee problemen aankruisen

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.17b Problemen t.a.v. de woning, onderscheiden naar deelgemeente, sociale-huursector* (in %)

Deelgemeente	Geen probleem	Te gehorig	Te duur	Te klein bouwtechn.	Slecht onderhoud	Slecht onderhoud	Trage reactie	Te weinig comfort	Geen tuin	Geen lift	Te groot
Hoek van Holland	43	28	22	9	11	5	6	7	6	1	4
Pernis/Heyplaat	43	16	11	13	17	11	15	12	4	-	2
Prins Alexander	38	19	27	12	14	8	9	10	6	3	2
Hoogvliet	32	24	22	16	14	11	8	13	5	10	3
Feijenoord	30	28	14	22	24	9	15	8	9	5	2
Hillegersberg/Schiebroek	27	26	13	28	9	14	10	14	11	15	1
IJsselmonde	27	22	27	16	15	15	13	10	7	8	4
Overschie	24	34	12	29	17	13	11	16	10	10	1
Stadscentrum	24	27	20	26	21	7	15	7	14	7	2
Kralingen/Crooswijk	22	32	18	23	22	9	13	7	15	10	1
Charlois	21	33	15	24	18	15	10	15	10	10	2
Delfshaven	21	33	16	25	26	12	16	10	11	6	1
Noord	21	23	17	25	22	12	18	7	16	8	2
Rotterdam	27	28	19	21	19	11	13	10	10	7	2

* respondenten konden twee problemen aankruisen

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Verrassend is dat het inkomen of het aantal verdieners nauwelijks van invloed is op het noemen van het knelpunt een te dure woning. Alleen de kleine groep huishoudens die meer dan f 4.000,- netto per maand verdient, noemt dit beduidend minder vaak.

In tabel 3.17 staan de gegevens per (deel)gemeente weergegeven. Over het algemeen hebben de inwoners van de kleinere gemeenten minder problemen met de woning dan de inwoners van de grotere gemeenten. Dit zal vooral te maken hebben met het hoge percentage eengezinswoningen in zo'n gemeente en het lage percentage flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen. In de drie groeikernen, de centrale steden Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam en tenslotte Maassluis noemen de bewoners van sociale-huurwoningen de meeste knelpunten. Binnen Rotterdam geldt dit, zoals te verwachten was, voor de oudere stadsdelen.

Het probleem van de gehorige woningen zien we in alle (deel)gemeenten terugkomen. Te dure woningen ziet men vooral in Hellevoetsluis, Spijkenisse, Capelle aan den IJssel en Berkel en Rodenrijs als knelpunt. In Rotterdam noemen vooral bewoners uit deelgemeenten met veel nieuwbouwwoningen dit probleem (Prins Alexander en IJsselmonde), maar niet in zulke groten getale als in de drie groeikernen en Berkel en Rodenrijs.

Rotterdam kent in vergelijking met de andere gemeenten erg veel huurders die hun woning te klein vinden. Dit probleem zien we voornamelijk in de oude delen van de stad, Overschie en Hillegersberg/Schiebroek. Huurders die klagen over de slechte bouwtechnische kwaliteit treffen we vooral in Delfshaven, Feijenoord, Kralingen/Crooswijk, Noord en het Stadscentrum aan. Hoek van Holland, Hillegersberg/Schiebroek, Westvoorne, Ridderkerk en Barendrecht zijn hier de positieve uitschieters. In Schiedam en Maassluis noemen de bewoners vaak het slechte onderhoud aan de woning als knelpunt. Veel bewoners uit Bergschenhoek, Bleiswijk en Brielle vinden dat de corporatie te traag reageert op klachten. Binnen Rotterdam scoren Noord, Delfshaven, Feijenoord en Stadscentrum op dit punt het slechtst. In Overschie en Hillegersberg/Schiebroek klagen veel bewoners over het tekortschieten-de comfort van de woning.

Tabel 3.18 tenslotte geeft een overzicht van het percentage bewoners dat geen knelpunten heeft ten aanzien van de woning. Hierbij hebben we onderscheid gemaakt naar woningtype en (deel)gemeente. Op deze manier wordt niet alleen duidelijk hoe groot de verschillen tussen de verschillende woningtypen per gemeente zijn, ook maakt deze tabel het mogelijk om soortgelijke woningtypen in de Rijnmondgemeenten en deelgemeenten onderling te vergelijken. Het percentage geeft het aantal bewoners aan dat geen knelpunten heeft. Hoe hoger het percentage ligt, des te positiever de bewoners dus zijn over de woning. De opvallendste zwakke plekken in de woningvoorraad lichten we er even uit. Tussen haakjes staan de klachten van bewoners die beduidend vaker genoemd worden dan gemiddeld bij dit woningtype (zie tabel 3.16).

In Capelle aan den IJssel blijven de scores van de flatwoningen met lift (te klein, te duur), de flatwoningen zonder lift (te duur, geen tuin) en de boven- en benedenwoningen (te duur, te klein) achter. Hellevoetsluis kent erg veel knelpunten bij de

flatwoningen met lift (te gehorig, te duur). Maassluis scoort slecht bij de flatwoningen met lift (te gehorig, te duur), de flatwoningen zonder lift (geen lift en slechte bouwtechnische kwaliteit) en de beneden- en bovenwoningen (te klein en te gehorig). In Rotterdam noemen de bewoners van de boven- en benedenwoningen (te gehorig, te klein, te slechte bouwtechnische kwaliteit) en de eengezinshuizen (slechte bouwtechnische kwaliteit) veel knelpunten. Schiedam kent lage scores bij de flatwoningen met lift (slechte bouwtechnische kwaliteit, te gehorig) en de ouderenwoningen (te klein en te gehorig). Spijkenisse komt vooral slecht uit de bus bij de flatwoningen zonder lift (te slecht onderhouden, te duur en te klein), de boven- en benedenwoningen (te duur, slechte bouwtechnische kwaliteit) en de eengezinshuizen (te duur). Net als bij de andere twee groeikernen blijkt de betaalbaarheid van de woningen in Spijkenisse het knelpunt dat zwaar zijn stempel drukt op de meningen van de bewoners. In Vlaardingen tenslotte zien we veel klachten over flatwoningen met lift (te gehorig, te duur) en ouderenwoningen (te duur en te slechte bouwtechnische kwaliteit).

In het Stadscentrum van Rotterdam scoren zoals verwacht de eengezinshuizen erg slecht (slechte bouwtechnische kwaliteit, te klein), maar verrassend ook de flatwoningen met lift (te klein, te duur). Delfshaven kent veel bewoners die knelpunten ervaren bij de eengezinswoningen (geen tuin, slechte bouwtechnische kwaliteit, te gehorig) en de ouderenwoningen (slechte bouwtechnische kwaliteit, te gehorig, te klein). Overschie scoort erg slecht bij de flatwoningen zonder lift (te klein, te gehorig, slechte bouwtechnische kwaliteit) en in mindere mate bij de eengezinshuizen (slecht onderhoud en slechte bouwtechnische kwaliteit). In Noord blijven met name de eengezinswoningen (te duur, te trage reactie van corporatie) en de ouderenwoningen achter (te klein, te slechte bouwtechnische kwaliteit). Hillegersberg/Schiebroek kent vaak problemen bij de flatwoningen zonder lift (geen lift, te klein, te gehorig). In Kralingen blijven de eengezinswoningen ver achter (te klein, slechte bouwtechnische kwaliteit). In IJsselmonde tenslotte zien we veel klachten (te duur, slecht onderhoud) bij de eengezinswoningen. Voor een gedetailleerder beeld van de zwakke plekken in de woningvoorraad en de knelpunten bij de vele niet genoemde combinaties van woningtypen en gemeenten verwijzen we naar een ander deel van het onderzoek: de buurtanalyses. In deze analyses kunnen we op een nog verfijnder niveau conclusies trekken over de knelpunten in de 206 onderscheiden buurten.

Knelpunten ten aanzien van de buurtvoorzieningen

Meer dan de helft van de Rijnmondse bewoners van sociale-huurwoningen mist geen voorzieningen in de buurt en heeft geen klachten over de kwaliteit van de aanwezige voorzieningen. De bewoners van de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen ervaren de minste knelpunten, bewoners uit de voorlogse buurten met veel etagewoningen en bewoners die 'hoog wonen langs de rivier' noemen het vaakst problemen. Dit is te zien in tabel 3.19. Bewoners die wel klachten hadden over de kwaliteit van de voorzieningen of zelfs voorzieningen misten, konden het belangrijkste knelpunt aankruisen. Net als bij de problemen met de woning kan het dus gebeuren dat de bewoners moeten kiezen uit meerdere knelpunten die in een buurt aanwezig zijn.

Tabel 3.18a Percentage bewoners dat geen knelpunten heeft ten aanzien van de woning, onderscheiden naar huidig woningtype en gemeente, sociale-huursector (in %)

Gemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben.-woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	Totaal
Barendrecht	53	15	34	45		42
Krimpen a.d. IJssel	39		36	43	68	42
Albrandswaard				41	56	41
Bleiswijk				43		40
Westvoorne				43		40
Ridderkerk	52	25	33	44	69	39
Berkel en Rodenrijs				38		37
Rozenburg	51	19		41		37
Brielle			25	38		36
Bernisse				38		35
Bergschenhoek				34		32
Capelle a.d. IJssel	26	22	18	34		27
Rotterdam	43	18	19	35	55	27
Vlaardingen	31	18	22	38	43	27
Schiedam	33	18	27	38	47	26
Spijkenisse	35	8	16	28	55	26
Maassluis	21	13	13	41		24
Hellevoetsluis	30	16	28	20	50	23
Rijnmond	38	18	20	36	55	28

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.18b Percentage bewoners dat geen knelpunten heeft ten aanzien van de woning, onderscheiden naar huidig woningtype en deelgemeente, sociale-huursector (in %)

Deelgemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben.-woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	Totaal
Hoek van Holland	50	42	21	42		43
Pernis/Heyplaat			48	44		43
Prins Alexander	48	23	25	32	58	38
Hoogvliet	54	17	24	39	65	32
Feijenoord	41	21	20	43	61	30
Hillegersberg/Schiebroek	56	13	18	48	66	27
IJsselmonde	34	17	24	27	60	27
Overschie	48	11	32	26		24
Stadscentrum	34	28	16	17		24
Kralingen/Crooswijk	39	22	17	14	51	22
Charlois	39	14	19	33	44	21
Delfshaven	42	20	18	17	43	21
Noord	39	21	18	22	42	21
Rotterdam	43	18	19	35	55	27

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Alhoewel we vroegen om maximaal één knelpunt te noemen, heeft een klein deel van de respondenten meer dan een knelpunt aangekruist. Daarom bedragen de percentages in tabel 3.19 opgeteld iets meer dan 100%. Net als bij de problemen van de woning kunnen we hier ook spreken van minimumpercentages.

Over de speelgelegenheid voor kinderen en de groenvoorzieningen hebben de bewoners de meeste klachten. Het is niet verwonderlijk dat veel bewoners in stadscentra de afwezigheid of lage kwaliteit van speelvoorziening vaak noemen. Bewoners van buurten waar verondersteld kan worden dat er veel kinderen wonen, noemen dit knelpunt echter ook vaak. Circa 15% van de bewoners van nieuwbouwbuurten met veel eengezinswoningen bijvoorbeeld kruiste dit probleem aan.

Kwalitatief slechte groenvoorzieningen of het ontbreken van deze voorzieningen vinden we voornamelijk in de stadscentra en de vooroorlogse buurten met overwegend etagewoningen. Zoals verwacht zijn bij de parkeervoorzieningen de stadscentra de meest negatieve uitschieters. Bij de overige typen buurten zijn geen verschillen te zien. Bewoners in hoogbouwflats langs de rivier klagen het meest over het ontbreken van winkels voor de dagelijkse boodschappen, een postkantoor of een bank en medische voorzieningen. Klachten over postkantoor en banken zijn er ook veel in de vooroorlogse buurten met veel eengezinswoningen. Voor het overige ontlopen de verschillende buurttypen elkaar niet veel.

Tabel 3.19 Het belangrijkste probleem ten aanzien van de voorzieningen, onderscheiden naar buurttype in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector* (in %)

Probleem	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	<1940 een-gez.	<1940 etage	>1940 een-gez.	>1940 etage	Nieuwb. een-gez.	Nieuwb. etage	Totaal
Geen probleem	59	49	45	49	43	58	64	55	56	55
Speelgelegenheid	9	14	6	11	10	12	8	15	9	11
Groenvoorzieningen	5	16	8	9	22	6	8	7	9	10
Parkeervoorzieningen	7	11	4	9	8	6	6	8	7	8
Postkantoor/bank	6	6	15	13	8	8	6	8	9	7
Winkels	9	5	21	9	9	7	5	5	9	7
Openbaar vervoer	5	2	6	3	3	4	4	3	3	3
Buurthuis e.d.	3	1	2	2	2	2	2	3	2	2
Medische voorzieningen	2	1	4	3	2	1	1	1	1	1
Kinderopvang	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Scholen	1	1	1	1	-	-	1	-	-	1
n	1.963	5.529	472	1.396	2.800	3.027	7.995	4.484	3.058	30.726

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein deel van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Ouderen klagen het minst over de voorzieningen: 62% heeft geen problemen. Bij de jongeren en mensen van middelbare leeftijd ligt dit percentage op respectievelijk 51% en 53%. Ongeveer 4% van de ouderen noemt als belangrijkste knelpunt de slechte kwaliteit of het ontbreken van het openbaar vervoer, 10% noemt het postkantoor of bankfiliaal en nog eens 10% noemt de winkels voor de dagelijkse boodschappen als belangrijkste knelpunt.

De jongeren en mensen van middelbare leeftijd noemen relatief vaak problemen ten aanzien van de groenvoorzieningen (11%), parkeervoorzieningen (9%) en de speelvoorzieningen (15%).

De migranten hebben beduidend meer klachten over de voorzieningen dan de Nederlanders. Bijna 57% van de Nederlanders ervaart geen enkel knelpunt. Bij de Surinamers/Antillianen ligt dit percentage op 50%, bij de Turken/Marokkanen op 39%. De grote verschillen zijn voornamelijk te vinden bij de groenvoorzieningen en de speelgelegenheden. Het percentage huishoudens dat de speelgelegenheid het belangrijkste knelpunt vindt, bedraagt bij de drie genoemde groepen respectievelijk 10%, 18% en 24%. Bij de groenvoorzieningen liggen de percentages op respectievelijk 9%, 9% en 21%. Bij het openbaar vervoer, de parkeervoorzieningen, de winkels voor de dagelijkse boodschappen en het postkantoor of bankfiliaal zien we geen grote verschillen tussen de drie groepen. De voorzieningen tenslotte die het minst als knelpunt genoemd worden, blijken vooral voor te komen bij de migranten. Hierbij moeten we wel vermelden dat het ook bij de migranten om lage percentages gaat; de Turken/Marokkanen noemen relatief vaak de scholen, het buurthuis, de kinderopvang en de medische voorzieningen. Surinamers/Antillianen noemen alleen de kinderopvang relatief vaak.

Naarmate het inkomen hoger is, hebben de huishoudens wat minder klachten over de voorzieningen, maar groot zijn de verschillen niet. Met uitzondering van de parkeervoorzieningen is het ook niet zo dat de hogere-inkomensgroepen andere voorzieningen missen of als onvoldoende betitelen.

Een vijfde deel van de gezinnen met kinderen noemt de speelgelegenheid als het belangrijkste knelpunt op het gebied van de voorzieningen.

Tabel 3.20 geeft per (deel)gemeente de knelpunten op het gebied van de voorzieningen. In Bleiswijk, Krimpen aan den IJssel, Maassluis, Vlaardingen, Hoek van Holland en Prins Alexander ervaren bewoners de minste knelpunten. Bij de gemeenten scoort Spijkenisse het slechtst. Veel bewoners zijn hier niet tevreden over de speelgelegenheid voor kinderen en (het ontbreken) van postkantoren en/of bankfilialen in de buurten. Binnen Rotterdam komen het Stadscentrum, Delfshaven, Noord en Feijenoord als slechtste uit de bus. Hier klagen erg veel mensen over de groenvoorzieningen en speelgelegenheid. In Feijenoord en Delfshaven zijn ook nog eens veel mensen ontevreden met de winkels voor dagelijkse boodschappen.

We zullen nu kort de belangrijkste negatieve uitschieters behandelen. We hebben al opgemerkt dat Spijkenisse slecht scoort op het gebied van de speelvoorzieningen, maar ook in Noord speelt dit probleem. Naast de vier al genoemde deelgemeenten van Rotterdam beschouwen veel huishoudens in Capelle aan den IJssel het ontbreken van groenvoorzieningen of de slechte kwaliteit ervan als het belangrijkste knelpunt.

Tabel 3.20a Belangrijkste probleem t.a.v. voorzieningen, onderscheiden naar gemeente, sociale-huursector* (in %)

Gemeente	Geen probleem	Speelgelegenheid	Groenvoorzieningen	Parkeervoorzieningen	Postkantoor/bank	Winkels	Openbaar vervoer	Buurt-huis e.d.	Medische voorziening	Kinderopvang	Scholen
Bleiswijk	69	8	1	5	1	6	-	8	1	2	1
Krimpen a/d IJssel	69	10	5	6	3	1	2	3	1	1	-
Maassluis	66	7	8	9	2	4	4	2	1	-	1
Vlaardingen	66	8	8	7	6	2	2	1	1	1	-
Ridderkerk	63	11	4	6	6	5	4	2	1	-	1
Bergschenhoek	61	8	3	12	3	6	5	4	-	1	-
Barendrecht	60	9	5	6	4	8	9	1	1	1	-
Brielle	60	8	1	9	6	6	11	1	4	1	-
Berkel en Rodenrijs	59	4	5	7	16	4	1	4	1	1	1
Schiedam	59	12	7	7	7	7	1	2	2	1	1
Westvoorne	58	14	3	14	3	3	5	8	1	2	1
Capelle a/d IJssel	57	13	10	7	2	4	7	4	1	-	-
Hellevoetsluis	57	13	4	5	11	3	5	5	1	1	1
Rozenburg	55	12	6	10	2	9	7	3	1	-	1
Albrandswaard	54	12	4	7	3	17	4	3	1	-	1
Rotterdam	53	11	12	8	8	8	3	1	1	1	1
Bernisse	52	9	2	7	10	6	13	1	7	1	1
Spijkenisse	45	21	8	7	15	4	1	2	1	1	-
Rijnmond	55	11	10	8	7	7	3	2	1	1	1

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein deel van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

92 Tabel 3.20b Belangrijkste probleem t.a.v. voorzieningen, onderscheiden naar deelgemeente, sociale-huursector* (in %)

Deelgemeente	Geen probleem	Speelgelegenheid	Groenvoorzieningen	Parkeervoorzieningen	Postkantoor/bank	Winkels	Openbaar vervoer	Buurt-huis e.d.	Medische voorzieningen	Kinderopvang	Scholen
Hoek van Holland	74	7	4	5	2	5	2	-	2	-	1
Prins Alexander	72	8	6	4	3	4	3	1	1	1	-
Hoogvliet	63	10	7	6	7	5	2	2	1	1	-
Charlois	59	7	7	7	6	12	4	2	1	1	-
Hillegersberg/Schiebroek	58	6	4	7	14	8	2	3	1	1	2
IJsselmonde	57	8	5	6	10	9	6	1	2	1	-
Kralingen/Crooswijk	54	11	9	7	14	4	3	1	2	1	-
Overschie	51	14	5	6	14	4	7	3	1	1	-
Pernis/Heyplaat	49	5	6	6	16	22	2	1	1	1	1
Feijenoord	43	13	16	8	11	11	2	2	3	1	1
Delfshaven	41	13	23	8	6	13	2	1	2	1	1
Noord	41	18	25	10	4	5	2	2	1	1	-
Stadscentrum	41	8	21	26	2	5	1	1	1	1	-
Rotterdam	53	11	12	8	8	8	3	1	1	1	1

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein deel van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bewoners in het Stadscentrum van Rotterdam, en voorts Bergschenhoek en Westvoorne zien de parkeervoorzieningen relatief vaak als het belangrijkste probleem. Bij het postkantoor en/of het bankfiliaal springen Berkel en Rodenrijs, het al eerder genoemde Spijkenisse, Overschie, Hillegersberg/Schiebroek, Kralingen/Crooswijk en Pernis/Heyplaat er in negatief opzicht bovenuit. Bewoners uit Bernisse, Brielle en Barendrecht klagen het meest over het openbaar vervoer. In Rotterdam zien we dat dit probleem zich eigenlijk alleen manifesteert in IJsselmonde en Overschie. De huurders in Albrandswaard klagen erg veel over de (ontbrekende) winkelvoorzieningen. Tenslotte klagen opvallend veel bewoners uit Bernisse over de medische voorzieningen in de gemeente.

Voor de achttien gemeenten in de stadsregio hebben we de resultaten nog eens gekruist met de verschillende buurttypen (tabel 3.21). We geven steeds aan welk deel van de bewoners geen problemen heeft met de voorzieningen. Net als bij de knelpunten bij de woning, kunnen we met behulp van deze tabel de verschillende buurttypen in een gemeente vergelijken en tevens soortgelijke buurten in verschillende gemeenten naast elkaar zetten. Voor de deelgemeenten van Rotterdam is geen aparte tabel opgenomen, omdat er per deelgemeente maar een zeer gering aantal buurttypen aanwezig is. De deelgemeenten vormen hier al een specifiek deel van de stad. Net als bij de knelpunten ten aanzien van de woning behandelen we hier de opvallendste zwakke punten. Tussen haakjes staan weer de knelpunten die de bewoners relatief vaak noemen ten opzichte van de bewoners van soortgelijke buurten (zie tabel 3.19).

Bewoners van de nieuwbouwwijken met overwegend eengezinswoningen in Albrandswaard (winkels) en Berkel en Rodenrijs (postkantoor of bankfiliaal) ervaren relatief veel knelpunten. In Capelle aan den IJssel scoort de hoogbouw aan de rivier erg slecht (openbaar vervoer, speelgelegenheid, winkelvoorzieningen), maar het gaat hier om een kleine groep bewoners. In Hellevoetsluis noemen de bewoners die in het oude gedeelte wonen, erg vaak het ontbreken van speelvoorzieningen. Rozenburg blijft achter bij de naoorlogse buurten met overwegend eengezinswoningen (parkeervoorzieningen, speelgelegenheid), de naoorlogse buurten met voornamelijk etagewoningen (winkelvoorzieningen, speelgelegenheid) en nieuwbouwbuurten met veel eengezinswoningen (openbaar vervoer, winkel- en parkeervoorzieningen). In Spijkenisse scoren dezelfde drie buurttypen slecht. In al deze drie buurten klagen de bewoners erg veel over de speelvoorzieningen en het (ontbreken van een) postkantoor of bankfiliaal.

Knelpunten ten aanzien van de overige buurtaspecten

Onder de overige buurtaspecten vallen zaken zoals criminaliteit, onveiligheidsgevoelens, overlast en de fysieke woonomgeving. Ook hier konden de bewoners het belangrijkste probleem invullen. Circa een zesde van de respondenten bepaalde niet niet wat het belangrijkste probleem was en kruiste meer dan een antwoordmogelijkheid aan. Dit heeft tot gevolg dat de percentages in de tabellen opgeteld meer dan 100% zijn.

Tabel 3.21 Percentage bewoners dat geen knelpunten heeft met voorzieningen, onderscheiden naar buurttype en gemeente, sociale-huursector (in %)

Gemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	<1949 een- gez.	<1940 etage	>1940 een- gez.	>1940 etage	Nieuwb een- gez.	Nieuwb etage	Totaal
Bleiswijk	71									69
Krimpen a.d. IJssel	76					65		70		69
Maassluis		65	90	54		57	72	53	63	66
Vlaardingen		55	50	53	48	64	74	53	71	66
Ridderkerk	66	57				62	66	60	69	63
Bergschenhoek	60									61
Barendrecht	61					58		58		60
Brielle	36	61				64		59		60
Berkel en Rodenrijs	61					58		48		59
Schiedam		49		59	47	66	64	52	68	59
Westvoorne	58							69		58
Capelle a.d. IJssel	51	55	30			67	56	56	57	57
Hellevoetsluis	40	47				57	57	59	63	57
Rozenburg	60					49	49	50		55
Albrandswaard	57					50		49		54
Rotterdam	59	47	43	48	43	58	62	59	53	53
Bernisse	52									52
Spijkenisse	39	52	45			44	43	43	56	45
Rijnmond	59	49	45	49	43	58	64	55	56	55

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Ook in deze tabellen is sprake van minimumpercentages: bewoners dienden het belangrijkste probleem te kiezen, zodat ze andere aanwezige knelpunten niet konden noteren.

Een derde van de bewoners in de stadsregio noemt geen knelpunten ten aanzien van de overige buurtaspecten. Een kwart van de regiobewoners noemt de kleine criminaliteit als belangrijkste knelpunt, 15% de rommelige vieze buurt. Deze twee punten staan daarmee boven aan de lijst. Verder noemt 10% de onveiligheidsgevoelens 's avonds op straat, 9% de geluidsoverlast, 7% de overlast van buurtbewoners en 6% de overlast van het verkeer. Druggebruik, de onaantrekkelijke bebouwing, de onveiligheidsgevoelens op straat (zowel 's avonds als overdag) en de overlast van bedrijfsjes maken de lijst compleet.

Tabel 3.22 onderscheidt deze genoemde knelpunten naar buurttype. Zoals verwacht zien we de minste knelpunten in de dorpen, in de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen en in de naoorlogse buurten met overwegend eengezinswoningen. Bewoners van de vooroorlogse buurten met voornamelijk etagewoningen en het centrum noemen de meeste problemen.

De kleine criminaliteit ervaart men in alle buurten als belangrijkste probleem en een rommelige, vieze buurt noemt men in bijna alle buurttypen als tweede. Vooral in

stadscentra en vooroorlogse buurten met veel etagewoningen scoort dit knelpunt erg hoog. De bewoners van deze twee buurttypen noemen ook vaak het druggebruik als grootste probleem. In de andere buurttypen ervaren de bewoners dit nauwelijks als het belangrijkste knelpunt.

Bekijken we de naoorlogse woningvoorraad (inclusief de nieuwbouwbuurten) en zetten we de meningen van de bewoners in de buurten met overwegend etagewoningen af tegen de meningen van bewoners in buurten met overwegend eengezinswoningen, dan valt op dat de eerste groep relatief vaak de criminaliteit, de rommelige, vieze buurt, de onveiligheidsgevoelens in de avonduren en de onaantrekkelijke bebouwing als belangrijkste knelpunt beschouwen. Bij de overige aspecten is dit verschil minder duidelijk of niet aanwezig.

Naar huishoudentype zijn de verschillen op het eerste gezicht niet groot. De vier groepen noemen allemaal ongeveer evenveel knelpunten en ervaren de kleine criminaliteit het vaakst als het belangrijkste probleem. Maar liefst 18% van de ouderen echter geeft aan dat de onveiligheidsgevoelens 's avonds het grootste probleem zijn. 4% noemt ook nog de onveiligheidsgevoelens overdag. Bij de drie andere huishoudentypen bedragen deze twee percentages slechts 6%, 7% en 2%.

Tabel 3.22 Het belangrijkste probleem ten aanzien van de overige buurtaspecten, onderscheiden naar buurttype in de stadsregionaal Rotterdam, sociale-huursector* (in %)

Probleem	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	<1940 een- gez.	<1940 etage	>1940 een- gez.	>1940 etage	Nieuwb. een- gez.	Nieuw- betage	Totaal
Geen probleem	60	22	35	31	12	46	27	48	30	32
Kleine criminaliteit	13	29	23	33	31	21	27	16	26	25
Rommelige, vieze buurt	6	22	11	12	28	7	13	10	14	15
's Avonds onveilig	4	12	15	12	15	9	12	5	11	10
Geluidsoverlast	8	9	10	7	10	6	9	8	9	9
Last van buurt- bewo- ners	5	8	4	7	9	6	7	8	7	7
Last van verkeer	5	6	5	5	5	7	6	6	6	6
Druggebruik	1	11	2	4	13	2	3	1	3	5
Onaantrekkelijke bebouwing	3	4	4	3	6	3	7	3	5	5
's Avonds en overdag onveilig	-	4	3	3	7	1	2	1	3	3
Last van bedrijfjes	2	2	4	2	2	1	1	1	1	1
n	1.940	3.635	477	1.412	2.860	3.038	8.132	4.462	3.096	31.- 052

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De scores van de drie overige huishoudenstypen lopen nauwelijks uiteen. Ten opzichte van de oudere huishoudens ervaren zij relatief vaak de rommelige, vieze buurt (17%) en de onaantrekkelijke bebouwing (6%) als belangrijkste knelpunt. Turken/Marokkanen klagen vaker over de overige buurtaspecten (80%) dan Surinamers/Antillianen (70%) en Nederlanders (65%). De Turken/Marokkanen noemen niet de kleine criminaliteit (27%), maar de rommelige, vieze buurt (29%) als belangrijkste knelpunt. Verder noemen zij relatief vaak de overlast van buurtbewoners (10%) en de overlast van druggebruik (10%).

De Surinamers/Antillianen wijken bij het constateren van de knelpunten niet ver af van het regionaal gemiddelde. Ze noemen alleen de onaantrekkelijke bebouwing (8%) en de rommelige buurt (18%) relatief vaak, de onveiligheidsgevoelens relatief weinig. De Nederlanders noemen deze gevoelens relatief vaak.

Rotterdam, Schiedam, Maassluis, Spijkenisse, Hellevoetsluis en Capelle aan den IJssel zijn de gemeenten waar de meeste huurders problemen ten aanzien van de overige buurtaspecten aankruisen. Dit zijn allemaal wat grotere gemeenten, zodat het verrassend is dat bijvoorbeeld Vlaardingen zo goed scoort. In Rotterdam komen Hoek van Holland, Pernis/Heyplaat, Hillegersberg/Schiebroek en Prins Alexander als beste uit de bus. Het slechtst scoren Delfshaven, Noord, het Stadscentrum en Feijenoord. Tabel 3.23 laat dit zien. Opvallende zaken in deze tabel zijn bijvoorbeeld de slechte scores op het gebied van de kleine criminaliteit in Albrandswaard en Bergschenhoek. Andere kleine gemeenten scoren hier veel beter. In Barendrecht is de kleine criminaliteit nauwelijks als het belangrijkste knelpunt genoemd. De overlast van buurtbewoners scoort in deze gemeente het hoogst evenals in Bleiswijk. Berkel en Rodenrijs, Capelle aan den IJssel, Schiedam, Overschie, Charlois en Hoogvliet noemen de onaantrekkelijke bebouwing veel. In Bernisse en Westvoorne noemen de bewoners vooral geluidsoverlast en overlast van het verkeer als belangrijkste knelpunten. Bewoners van het Stadscentrum van Rotterdam, Delfshaven en Noord noemen het druggebruik erg vaak. Geluidsoverlast en overlast van bedrijven scoren hoog in Pernis/Heyplaat.

Tabel 3.24 laat per gemeente en buurttype het percentage bewoners zien dat geen knelpunten noemt ten aanzien van de overige buurtaspecten. Ook hier behandelen we enkele zwakke plekken van de woningvoorraad. In Hellevoetsluis noemen bewoners van nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen vaak knelpunten (last van buurtbewoners en rommelige, vieze buurt). Maassluis scoort laag bij de naoorlogse buurten met voornamelijk eengezinswoningen (last van verkeer, criminaliteit). Rotterdam scoort slecht bij het centrum (kleine criminaliteit, druggebruik), het hoog wonen langs de rivier (onveiligheid 's avonds), de vooroorlogse eengezinswoningen, de vooroorlogse etagewoningen, de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen (rommelige, vieze buurt, kleine criminaliteit, 's avonds onveilig) en de nieuwbouwbuurt met voornamelijk eengezinswoningen (kleine criminaliteit). Rozenburg blijft ver achter bij de naoorlogse buurten met veel etagewoningen (rommelige, vieze buurt, onaantrekkelijke bebouwing). Dit geldt ook voor Schiedam (kleine criminaliteit en rommelige, vieze buurt) en Spijkenisse (rommelige, vieze buurt, geluidsoverlast en overlast van buurtbewoners).

Tabel 3.23a Belangrijkste probleem t.a.v. overige buurtaspecten, onderscheiden naar gemeente, sociale-huursector* (in %)

Gemeente	Geen probleem	Kleine criminaliteit	Rommelige, vieze buurt	's Avonds onveilig	Geluids-overlast	Last buurtbewoners	Last van verkeer	Drug-gebruik	Onaantrekkelijke bebouwing	's Avonds en overdag onveilig	Last van bedrijfjes
Bernisse	73	5	1	1	10	5	7	-	1	-	2
Bleiswijk	71	8	1	-	6	11	1	-	1	-	-
Barendrecht	69	5	5	2	6	7	5	-	2	-	-
Brielle	69	5	4	1	6	5	5	1	3	-	1
Westvoorne	69	5	3	-	9	4	9	1	3	-	-
Berkel en Rodenrijs	65	7	9	1	6	5	2	1	7	-	2
Krimpen a/d IJssel	64	6	10	2	10	6	5	1	2	-	1
Bergschenhoek	61	18	5	2	7	4	2	-	2	-	1
Albrandswaard	60	21	2	4	6	3	5	2	2	-	1
Ridderkerk	55	12	6	4	8	7	8	1	5	1	1
Rozenburg	55	7	9	4	11	6	6	1	4	-	2
Vlaardingen	48	11	10	5	9	6	9	1	5	1	1
Capelle a/d IJssel	41	18	15	9	9	6	5	1	6	1	1
Hellevoetsluis	40	14	15	8	9	11	7	3	4	1	1
Spijkenisse	39	16	15	9	9	7	6	2	5	1	2
Maassluis	37	19	13	4	11	10	8	2	5	1	1
Schiedam	32	24	16	11	8	8	7	1	6	2	1
Rotterdam	24	31	17	13	9	8	5	7	5	4	2
Rijnmond	32	25	15	11	9	7	6	5	5	3	1

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een gedeelte van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.23b Belangrijkste probleem t.a.v. overige buurtaspecten, onderscheiden naar deelgemeente, sociale-huursector* (in %)

Deelgemeente	Geen probleem	Kleine criminaliteit	Rommelige, vieze buurt	's Avonds onveilig	Geluids-overlast	Last buurt-bewoners	Last van verkeer	Drug-gebruik	Onaan-trek-lijke bebouwing	s' Avonds en overdag onveilig	Last van bedrijfjes
Hoek van Holland	62	12	4	3	9	5	2	3	4	-	2
Pernis/Heyplaat	48	19	3	6	15	7	8	2	2	-	7
Hillegersberg/Schiebroek	45	19	6	11	10	6	5	1	4	1	1
Prins Alexander	40	22	7	16	7	5	6	1	4	2	1
IJsselmonde	29	32	8	12	9	7	8	1	4	2	1
Hoogvliet	28	36	12	13	8	7	5	4	7	4	2
Overschie	24	35	10	15	8	7	7	2	8	2	2
Charlois	23	27	12	14	10	8	6	6	8	4	1
Kralingen/Crooswijk	22	28	21	11	10	10	6	4	5	3	1
Feijenoord	17	37	23	11	8	9	4	8	5	4	2
Stadscentrum	13	36	25	13	9	6	5	18	3	6	5
Noord	12	28	33	13	10	9	5	12	5	5	2
Delfshaven	10	40	22	17	8	8	4	21	5	8	2
Rotterdam	24	31	17	13	9	8	5	7	5	4	2

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een gedeelte van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.24 Percentage bewoners dat geen knelpunten heeft ten aanzien van de overige buurtaspecten, onderscheiden naar buurttype en gemeente; sociale-huursector (in %)

Gemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	< 1940 een- gez.	< 1940 etage	> 1940 een- gez.	> 1940 etage	Nieuwb. een- gez.	Nieuwb. etage	Totaal
Bernisse	74									73
Bleiswijk	81									71
Barendrecht	70					58		76		69
Brielle	75	65				64		75		69
Westvoorne	67							63		69
Berkel en Rodenrijs	67					52		61		65
Krimpen a.d. IJssel	63					66		68		64
Bergschenhoek	63									61
Albrandswaard	62					49		56		60
Ridderkerk	57	41				60	44	64	44	55
Rozenburg	58					55	14	66		55
Vlaardingen		43	52	53	32	63	39	72	49	48
Capelle a.d. IJssel	51	28	56			60	30	46	33	41
Hellevoetsluis	45	27				46	29	41	28	40
Spijkenisse	47	41	57			42	22	44	29	39
Maassluis		44	48	35		50	26	56	38	37
Schiedam		30		44	25	58	21	63	36	32
Rotterdam	52	17	26	27	11	36	25	37	26	24
Rijnmond	60	22	35	31	12	46	27	48	30	32

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.25 Belangrijkste probleem ten aanzien van samenstelling van de bevolking, onderscheiden naar buurttype in de stadsregio Rotterdam, sociale-huursector* (in %)

Probleem	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage	Totaal
Geen probleem	84	50	67	63	33	73	53	77	59	59
Teveel buitenl.	5	30	18	19	45	12	29	9	24	23
Teveel asociale	4	14	8	11	15	6	10	9	12	10
Teveel werklozen	1	7	4	4	8	2	4	2	4	4
Teveel ouderen	5	2	5	4	2	7	5	2	3	4
Teveel jongeren	1	2	3	2	2	1	1	2	2	2
Teveel Ned.	1	1	1	1	1	1	-	1	1	1
n	1.976	5.549	471	1.397	2.812	3.028	8.003	4.461	3.073	30.771

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein gedeelte van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.26a Belangrijkste probleem ten aanzien van samenstelling van de bevolking, onderscheiden naar gemeente, sociale-huursector* (in %)

Gemeente	Geen problemen	Teveel buitenlanders	Teveel asociale	Teveel werklozen	Teveel ouderen	Teveel jongeren	Teveel Nederlanders
Bernisse	97	-	1	-	1	1	1
Brielle	92	2	2	-	4	-	-
Albrandswaard	89	1	1	-	6	1	1
Barendrecht	86	5	2	-	4	2	-
Bergschenhoek	86	6	4	1	1	2	1
Westvoorne	86	3	2	1	5	2	1
Berkel en Rodenrijs	84	9	4	-	3	1	-
Krimpen a/d IJssel	84	4	6	1	4	2	-
Rozenburg	83	5	7	2	4	2	-
Ridderkerk	81	6	7	2	4	1	1
Bleiswijk	79	5	10	4	3	-	-
Capelle a/d IJssel	74	11	10	2	2	2	-
Spijkernisse	71	12	11	3	3	1	-
Vlaardingen	71	18	5	1	4	2	1
Hellevoetsluis	68	9	15	4	3	3	-
Maassluis	62	25	9	2	2	2	1
Schiedam	61	24	10	3	4	1	1
Rotterdam	51	29	12	6	4	1	1
Rijnmond	59	23	10	4	4	2	1

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein gedeelte van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.26b Belangrijkste probleem ten aanzien van samenstelling van de bevolking, onderscheiden naar deelgemeente, sociale-huursector* (in %)

Deelgemeente	Geen problemen	Teveel buitenlanders	Teveel asociale	Teveel werklozen	Teveel ouderen	Teveel jongeren	Teveel Nederlanders
Hoek van Holland	87	1	5	1	4	2	-
Pernis/Heyplaat	81	5	6	2	9	-	-
Prins Alexander	73	12	7	1	6	1	1
Hillegersberg/Schiebroek	66	17	5	1	11	1	1
IJsselmonde	60	20	13	4	5	1	1
Hoogvliet	56	27	10	9	2	1	1
Stadscentrum	50	24	19	9	1	2	1
Overschie	50	29	10	4	10	1	-
Charlois	46	32	12	5	8	1	1
Kralingen/Crooswijk	45	35	13	6	2	2	1
Noord	39	41	16	7	1	2	-
Feijenoord	39	40	13	8	2	1	1
Delfshaven	35	44	16	8	1	2	-
Rotterdam	51	29	12	6	4	1	1

* percentages kunnen opgeteld meer dan 100% zijn, doordat een klein gedeelte van de respondenten meer dan één antwoord heeft aangekruist.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Knelpunten ten aanzien van de samenstelling van de bevolking

Bijna 60% van de bewoners van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam is tevreden over de samenstelling van de buurtbevolking (tabel 3.25). In de vooroorlogse buurten met veel etagewoningen, de stadscentra en de naoorlogse etagewoningen ligt dit percentage (ver) beneden het gemiddelde. In de buurten met overwegend eengezinswoningen zijn de bewoners over het algemeen tevredener over de bewonerssamenstelling. Circa 23% van de bewoners vindt dat er teveel buitenlanders wonen. In de drie zojuist genoemde buurttypen ligt dit percentage tussen de 30% en 45%. Een kleine 10% vindt dat er teveel asociale in de buurt wonen, 4% meent dat er teveel ouderen wonen en nog eens 4% is niet tevreden vanwege het grote aantal werklozen. Nederlanders (61%) zijn iets tevredener over de samenstelling van de buurtbewoners dan Surinamers/Antillianen (53%) en Turken/Marokkanen (45%).

Duidelijk is dat niet alleen de Nederlanders vaak vinden dat er teveel buitenlanders in de buurt zouden wonen, ook veel migranten ervaren dit als een probleem. Zo is 24% van de Nederlanders van mening dat er teveel buitenlanders wonen, terwijl dit percentage bij de Surinamers/Antillianen en de Turken/Marokkanen respectievelijk 20% en 25% bedraagt.

Tabel 3.27 Percentage bewoners dat tevreden is over de bevolkings-samenstelling van de buurt, onderscheiden naar buurttypen en gemeente, sociale-huursector (in %)

Gemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog < 1940 langs rivier	< 1940 eengez.	> 1940 etage eengez.	> 1940 eengez.	Nieuwb. etage	Nieuwb. eengez.	To- taal
Bernisse	98								97
Brielle	94	91			88		96		92
Albrandswaard	88				87		93		89
Barendrecht	88				77		89		86
Bergschenhoek	87								86
Berkel en Rodenrijs	84				79		86		84
Krimpen a/d IJssel	89				83		87		84
Rozenburg	85				86	60	90		83
Ridderkerk	82	74			84	68	91	71	80
Bleiswijk	83								79
Capelle a/d IJssel	82	69	91		84	66	79	71	74
Spijkenisse	81	72	87		73	50	77	72	71
Vlaardingen		76	92	75	58	74	60	89	84
Hellevoetsluis	73	73				71	45	68	63
Maassluis		70	76	62		80	43	86	76
Schiedam		56		67	58	82	49	89	75
Rotterdam	79	45	55	61	31	66	52	67	51
Westvoorne	83							94	
Rijnmond	84	50	67	63	33	73	53	77	59

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.28a Belangrijkste knelpunt, onderscheiden naar gemeente, sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Geen enkel knelpunt genoemd	Knelpunt woning	Knelpunt voorzieningen	Knelpunt overige buurtaspecten	Knelpunt bewoners-samenstelling
Bleiswijk	31	40	7	11	11
Krimpen a/d IJssel	27	41	11	14	7
Westvoorne	26	45	14	13	4
Berkel en Rodenrijs	24	48	13	9	7
Barendrecht	23	45	17	10	6
Brielle	22	52	15	8	3
Ridderkerk	22	42	13	17	6
Albrandswaard	21	42	17	15	5
Bergschenhoek	20	49	10	15	6
Rozenburg	20	44	15	15	6
Bernisse	19	53	19	7	1
Vlaardingen	14	53	8	14	12
Maassluis	12	50	7	18	13
Capelle a/d IJssel	12	46	11	22	10
Schiedam	11	45	9	19	16
Hellevoetsluis	10	51	9	18	12
Spijkenisse	10	48	14	18	10
Rotterdam	9	38	8	27	18
Stadsregio Rotterdam	11	42	9	23	15

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.28b Belangrijkste knelpunt, onderscheiden naar deelgemeente, sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Geen enkel knelpunt genoemd	Knelpunt woning	Knelpunt voorzieningen	Knelpunt overige buurtaspecten	Knelpunt bewoners-samenstelling
Hoek van Holland	28	40	10	17	5
Prins Alexander	18	42	6	24	10
Pernis/Heyplaat	17	36	18	23	6
Hillegersberg/Schiebroek	13	51	10	13	13
Hoogvliet	13	36	7	26	19
IJsselmonde	10	44	10	21	15
Overschie	9	41	8	25	17
Charlois	7	44	8	20	21
Kralingen/Crooswijk	7	41	7	23	23
Feijenoord	6	31	9	28	25
Stadscentrum	4	32	8	43	12
Delfshaven	4	32	7	35	22
Noord	3	36	8	33	20
Rotterdam	9	38	8	27	18

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De migranten geven ten opzichte van de Nederlanders relatief vaak aan dat er teveel asociale wonen (16%). Verder zien we weinig verschillen bij de diverse huishoudenskenmerken. Alleen zijn de huishoudens zoals verwacht vaker tevreden over de bewonerssamenstelling naarmate hun inkomen hoger is.

In tabel 3.26 is de tevredenheid te zien, uitgesplitst naar gemeente. Bewoners van de kleinere gemeenten zijn, weinig verrassend, het meest content. In Rotterdam, Maasluis en Schiedam vindt een kwart van de bewoners of meer dat er teveel buitenlanders wonen. Binnen Rotterdam loopt dat op tot minimaal 40% in de deelgemeenten Delfshaven, Noord en Feijenoord. Ook wordt er veel geklaagd over asociale bewoners in de buurt. Met uitzondering van Hillegersberg, Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat is een tiende van de bewoners van mening dat er teveel van deze bewoners wonen. In Overschie, Hillegersberg/Schiebroek en Charlois klagen veel bewoners dat er teveel ouderen wonen.

Tabel 3.27 geeft weer een overzicht naar buurttype en gemeente. Naast de vele ontevreden bewoners in Rotterdam (vooral in de vooroorlogse etagebouw) zien we dat in Hellevoetsluis veel bewoners in de naoorlogse hoogbouw wijken en de nieuwwijken (eengezins en etage) klagen. Volgens de bewoners wonen er erg veel asociale in deze buurten. In Maassluis is een meerderheid van de bewoners van de naoorlogse buurten met veel etagewoningen ontevreden over de medebewoners. Volgens hen wonen er teveel buitenlanders. Ditzelfde geldt voor hetzelfde buurttype in Schiedam. In deze gemeente zien we echter ook in het centrum veel onvrede over de samenstelling van de bevolking. De bewoners vinden dat er hier teveel asociale en buitenlanders wonen. In Spijkenisse tenslotte klagen de bewoners van de naoorlogse hoogbouw wijken vaak over de vele buitenlanders en asociale. Opvallend is dat in deze gemeente ook relatief veel bewoners van nieuwbouwbuurten met veel eengezinswoningen vinden dat er teveel asociale wonen.

Belangrijkste knelpunt

We hebben de bewoners ook gevraagd om aan te geven welke van de vier categorieën knelpunten zij het belangrijkste vinden. Ruim 42% van de bewoners van een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam vindt dat het probleem ten aanzien van de woning het belangrijkste knelpunt is, 23% noemt de overige buurtaspecten, 15% de bewonerssamenstelling en 9% de buurtvoorzieningen. Slechts 10% van de huurders heeft geen enkel knelpunt aangekruist.

In tabel 3.28 zijn de resultaten naar (deel)gemeente uitgesplitst. Inwoners van Bleiswijk, Krimpen aan den IJssel en Westvoorne noemden het vaakst geen enkel knelpunt. De kleinere gemeenten ervaren de knelpunten op het gebied van de voorzieningen vaker als het grootste probleem dan de stedelijke gemeenten. In deze laatste groep komt het knelpunt ten aanzien van de bewonerssamenstelling vaak als belangrijkste naar voren. Rotterdammers noemen erg vaak de overige buurtaspecten als het belangrijkste probleem, de inwoners van Bleiswijk opvallend vaak de bewonerssamenstelling.

Naar woningtype onderscheiden (tabel 3.29) wordt nog eens een keer duidelijk wat we in dit hoofdstuk al eerder constateerden. De bewoners van de ouderenwoningen,

eengezinswoningen en flatwoningen met lift noemen beduidend meer knelpunten dan de bewoners van de andere woningtypen. Bij de flatwoningen zonder lift, de zelfstandige HAT-woningen en de onzelfstandige woningen ziet men de woning relatief vaak als het belangrijkste knelpunt, bij de ouderenwoningen en de eengezinshuizen de voorzieningen. De overige buurtaspecten merken bewoners van boven- en benedenwoningen en flatwoningen met lift vaak als het belangrijkste probleem aan. Huurders van boven- en benedenwoningen en flatwoningen zonder lift vinden ook relatief vaak de samenstelling van de buurtbewoners het belangrijkste probleem. Tabel 3.30 tenslotte geeft de resultaten naar buurttype weer. De vooroorlogse voorraad en de stadscentra springen eruit als de buurten waar de bewoners het vaakst de overige buurtaspecten als het grootste knelpunt zien. In de buurten met overwegend etagewoningen scoort dit knelpunt ook aanzienlijk hoger dan de buurten met voornamelijk eengezinshuizen. Dit geldt ook voor het knelpunt ten aanzien van de bewonerssamenstelling. In de buurten met veel eengezinswoningen spelen de voorzieningen relatief vaak een belangrijke rol.

Tabel 3.29 Belangrijkste knelpunt, onderscheiden naar woningtype, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Knelpunt	Flat met lift	Flat zonder lift	Bov./ben. woning	Eengez. huis	Ouderenwoning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT	Totaal
Geen knelpunt	15	7	6	16	24	9	9	11
Woning	37	46	42	42	28	57	46	42
Voorzieningen	8	7	7	13	17	8	12	9
Ov. buurtaspecten	27	22	26	18	21	19	24	23
Bewonerssamenstelling	13	18	20	11	9	7	9	15
Totaal (abs. = 100%)	5.275	8.195	7.086	8.231	1.155	164	232	30.339

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 3.30 Belangrijkste knelpunt, onderscheiden naar buurttype, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Knelpunt	Dorp	Cen-trum	Hoog langs rivier	< 1940 eengez.	< 1940 etage	> 1940 eengez.	> 1940 etage	Nieuwb. eengez.	Nieuwb. etage	Totaal
Geen knelpunt	23	7	13	12	4	17	9	15	12	11
Woning	42	39	37	37	32	43	45	46	41	42
Voorzieningen	14	8	20	11	8	12	6	13	8	9
Ov. buurtaspecten	14	29	18	25	30	18	22	18	23	23
Bewonerssamenstelling	6	17	12	15	26	10	18	9	17	15
Totaal (abs. = 100%)	1.904	5.428	455	1.353	2.772	2.964	7.871	4.420	3.004	30.172

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

VERHUISPLANNEN

Dit hoofdstuk behandelt de verhuisplannen van de bewoners van de sociale-huurwoningen. Centraal daarin staan de vragen hoe groot de verhuisgeneigdheid is, wat de verhuismotieven zijn en in welke mate mensen van hun verhuisplannen zouden afzien wanneer de woningcorporatie verbeteringsmaatregelen zou uitvoeren. Deze drie vragen beantwoorden we in drie afzonderlijke paragrafen.

4.1 Verhuisgeneigdheid

In de bewonersenquête informeerden we of men van plan is om binnen twee jaar te verhuizen. Tabel 4.1 geeft aan dat 27% van de huishoudens in de stadsregio Rotterdam verhuisplannen heeft. Circa 14% wil beslist wel verhuizen, 2% heeft zelfs al een woning gevonden en 11% wil wel verhuizen, maar kan niets vinden. Ongeveer 43% van de huishoudens gaat de komende twee jaar beslist niet verhuizen. Nog eens 30% heeft geen harde verhuisplannen. Deze groep zegt misschien te gaan verhuizen.

Bekijken we de afzonderlijke gemeenten, dan blijkt dat de kleinere gemeenten over het algemeen een lagere verhuisgeneigdheid kennen en de groeikernen en grotere steden een hogere. Twee gemeenten vormen hierop een uitzondering. Ridderkerk heeft een opvallend lage verhuisgeneigdheid en Maassluis een opvallend hoge. Verder valt de positie van Capelle aan den IJssel op. De huishoudens uit deze groeikern hebben niet alleen meer verhuisplannen dan die uit de overige twee groeikernen (Spijkenisse en Hellevoetsluis), maar overtreffen zelfs de verhuisgeneigdheid van de huishoudens in Rotterdam.

Binnen Rotterdam meten we de hoogste verhuisgeneigdheid in de deelgemeenten Stadscentrum, Delfshaven, Noord en Kralingen/Crooswijk. De deelgemeenten met de laagste verhuisgeneigdheid zijn Pernis, Hoek van Holland, Prins Alexanderpolder, Hillegersberg/Schiebroek en IJsselmonde.

Tabel 4.1a Verhuisgeneigdheid, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercentageerd)

Gemeente	Beslist niet	Beslist wel/ al gevonden	Wil wel, kan niets vinden	Misschien wel
Bergschenhoek	66	11	6	17
Bernisse	64	7	3	27
Bleiswijk	59	11	6	25
Krimpen a.d. IJssel	59	13	3	26
Albrandswaard	56	7	3	34
Ridderkerk	56	11	6	27
Barendrecht	54	13	3	31
Brielle	53	8	8	32
Rozenburg	53	14	5	29
Berkel en Rodenrijs	52	16	5	27
Westvoorne	51	14	7	28
Vlaardingen	45	14	11	31
Schiedam	45	15	11	30
Spijkenisse	43	17	9	32
Hellevoetsluis	43	18	6	34
Maassluis	42	15	10	32
Rotterdam	41	17	13	29
Capelle a.d. IJssel	36	21	8	35
Stadsregio Rotterdam	43	16	11	30

n = 31.683

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Het is interessant om de verhuisgeneigdheid te onderscheiden naar de soort buurt waarin de respondenten wonen. Doorgaans hebben buurten met veel etagewoningen te maken met een hogere verhuisgeneigdheid. In deze woningen wonen over het algemeen wat jongere mensen dan in eengezinswoningen. Jongere mensen verhuizen vaker dan oudere huishoudens, omdat ze pas aan het begin van hun wooncarrière staan. Door te verhuizen trachten ze hun woonsituatie te verbeteren. Ouderen daarentegen zijn over het algemeen verder in hun wooncarrière. Ze hoeven dus ook minder vaak te verhuizen.

Ook in de stadsregio Rotterdam hebben de bewoners van buurten met overwegend etagewoningen meer verhuisplannen dan degenen die in buurten met overwegend eengezinswoningen wonen (tabel 4.2). We kunnen een uitzondering maken voor bewoners die aangeven dat ze hoog wonen langs de rivier. Deze huishoudens hebben een verhuisgeneigdheid die overeenkomt met buurten waar vooral eengezinswoningen staan. Bij de andere buurten met overwegend etagewoningen hebben de bewoners van de vooroorlogse woningen de meeste verhuisplannen. Bij de bewoners van buurten met veel nieuwbouw-etagewoningen is een beduidend lagere verhuisgeneigdheid te constateren. Het omgekeerde beeld zien we bij de buurten met veel eengezinswoningen. Hier hebben de bewoners van nieuwbouwwoningen juist bedui-

Tabel 4.1b Verhuisgeneigdheid Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Beslist niet	Beslist wel/al gevonden	Wil wel, kan niets vinden	Misschien wel
Pernis/Heijplaat	66	5	5	25
Hoek van Holland	55	16	4	26
Prins Alexander	55	11	8	27
Hillegersberg/Schiebroek	49	13	9	29
IJsselmonde	46	14	11	29
Hoogvliet	45	17	10	28
Overschie	43	19	11	28
Feijenoord	40	18	15	27
Charlois	38	18	13	31
Kralingen/Crooswijk	33	19	17	31
Delfshaven	32	20	19	29
Noord	31	20	17	32
Stadscentrum	30	21	16	34
Rotterdam	41	17	13	29

n = 19.633

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

dend meer verhuisplannen dan de bewoners van de wat oudere voorraad.

Nemen we het woningtype onder de loep, dan is het geen verrassing dat het percentage huishoudens dat binnen twee jaar wil verhuizen in seniorenwoningen en eengezinshuizen het laagst is (tabel 4.3). Opmerkelijk is het lage percentage huishoudens met harde verhuisplannen (verhuisgeneigden exclusief 'misschien wel verhuizen') dat in etagewoningen met een lift woont (20%). Vergeleken met de bewoners van flatwoningen zonder lift (38%) en boven- of benedenwoningen (38%) is in deze

Tabel 4.2 Verhuisgeneigdheid, onderscheiden naar huidige soort buurt; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuis-geneigdheid	Dorp	Na	Voor	Hoog	Nieuw-	Nieuw-	Na	Voor	Totaal	
		1940 eeng.	1940 eeng.	langs rivier	bouw eeng.	bouw etage	1940 etage	1940 etage		
Beslist niet	58	57	54	49	47	40	39	36	33	43
Beslist wel	11	9	11	10	13	18	18	17	22	16
Lukt nog niet	5	7	10	12	8	12	12	15	15	11
Misschien wel	27	27	25	30	31	30	31	31	30	30
totaal	1.999	3.066	1.401	484	4.527	3.132	8.136	5.643	2.851	31.241

(abs. = 100%)

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.3 Verhuiscapaciteit, onderscheiden naar huidig woningtype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuiscapaciteit	Ouderen-woning	Eengezins-huis	Flat met lift	Beneden/bovenwoning	Onzelfst. woning	Flat zonder lift	Zelfst. HAT	Totaal
Beslist niet	78	57	53	31	29	28	15	43
Beslist wel	4	8	13	21	24	23	37	16
Lukt nog niet	4	7	7	17	16	15	12	11
Misschien wel	14	29	27	31	31	34	36	30
Totaal (abs. = 100%)	1.249	8.485	5.567	7.315	242	8.404	171	31.434

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

soort woningen de verhuiscapaciteit gering. Tabel 1.22 liet zien dat ouderen vaak in flats met lift wonen. De bewoners van zelfstandige HAT-woningen hebben zoals te verwachten is de meeste harde verhuiscapaciteit; maar liefst de helft wil zeker binnen twee jaar verhuizen.

In tabel 4.4 is de verhuiscapaciteit gekoppeld aan de laatste verhuisdatum van de bewoners. De meeste verhuiscapaciteit treffen we aan bij de huishoudens die vier tot tien jaar in hun huidige woning wonen. Ruim een derde van deze bewoners wil beslist verhuizen, heeft al een woning gevonden of wil wel verhuizen, maar kan niets vinden. Ruim een kwart van de bewoners die al langer dan tien jaar in hun huidige woning woont, heeft verhuiscapaciteit. Bij de bewoners die hooguit drie en een half jaar in hun huidige woning wonen, wil toch nog een vijfde deel verhuizen. Deze laatste groep hebben we in tabel 4.5 centraal gezet. De huishoudens, die ondanks hun korte woontijd in hun huidige woning toch weer willen verhuizen, wonen vooral in flatwoningen zonder lift, de boven- en benedenwoningen, de zelfstandige HAT-eenheden en de onzelfstandige woningen. Hier wil ruim een derde

Tabel 4.4 Verhuiscapaciteit onderscheiden naar laatste verhuisdatum; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuiscapaciteit	≤ 1983	1984-1988	1989-1990	≥ 1991
Beslist niet	41	34	37	52
Misschien wel	32	31	30	28
Lukt nog niet	9	13	14	11
Beslist/al gevonden	18	23	19	9
Totaal (abs. = 100%)	9.228	4.779	6.619	9.870

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.5 Verhuiscgenigheid van bewoners die sinds 1991 of later in hun huidige woning wonen, onderscheiden naar woningtype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Flat met lift	Flat zonder lift	Beneden/bovenwoning	Eengezinswoning	Ouderenwoning	Zelfst. HAT	Onzelfst. HAT
Beslist niet verhuizen	48	27	33	58	83	17	31
Misschien verhuizen	28	38	34	27	10	42	37
Wel verhuizen*	24	35	33	15	7	42	33
Totaal (abs. = 100%)	1.616	2.755	2.472	1.583	555	86	97

* = categorieën: beslist wel verhuizen, al gevonden en wil wel maar kan niets vinden

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

binnen twee jaar opnieuw verhuizen. Bij de seniorenwoningen, eengezinswoningen en flatwoningen met lift liggen de percentages beduidend lager, namelijk respectievelijk 7%, 15% en 24%.

De verhuiscgenigheid van de bewoners van de diverse woningtypen kan per gemeente echter aanzienlijk verschillen. Dit is te zien in tabel 4.6. Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle, Ridderkerk, Schiedam en Vlaardingen zijn de gemeenten waar de verhuiscgenigheid bij ieder woningtype lager is dan of gelijk is aan het Rijnmonds gemiddelde. Bergschenhoek en Westvoorne kennen een hoge verhuiscgenigheid bij de boven- en benedenwoningen, Rozenburg en Bleiswijk bij de flatwoningen zonder lift. In Rozenburg hebben daarentegen bewoners in de flatwoningen met lift en de eengezinswoningen weinig verhuiscplannen. Berkel en Rodenrijs telt bij de bewoners van de eengezinswoningen veel verhuiscgenigden. Capelle aan den IJssel kent een zeer hoge verhuiscgenigheid onder de bewoners van de flatwoningen met een lift. Verder scoort deze gemeente rond het Rijnmonds gemiddelde. Ook in Maassluis en Krimpen aan den IJssel zien we dat relatief veel bewoners uit een flatwoning met lift willen verhuizen. De verhuiscgenigheid in de overige meergezinswoningen ligt in Maassluis ver onder het Rijnmonds gemiddelde. In Krimpen kennen de flatwoningen zonder lift en de eengezinswoningen een lage verhuiscgenigheid. Hellevoetsluis kent veel bewoners met verhuiscplannen die in een eengezinswoning of flatwoning met lift wonen. In Spijkenisse tenslotte zien we dat de flatwoningen met lift rond het Rijnmondse gemiddelde scoren. In de overige woningtypen is echter sprake van een hogere verhuiscgenigheid.

Binnen Rotterdam kennen Stadscentrum, Delfshaven en Noord een hoge verhuiscgenigheid onder de bewoners van de flatwoningen met een lift en de eengezinswoningen. In Kralingen/Crooswijk zien we alleen veel bewoners met verhuiscplannen in eengezinswoningen. De verhuiscgenigheid scoort hier echter wel extreem hoog. Feijenoord daarentegen laat juist een hoge verhuiscgenigheid in de flatwoningen zien; vooral de woningen zonder lift scoren erg hoog. Hoogvliet valt op door een

Tabel 4.6a Verhuiscategorieën*, onderscheiden naar huidig type woning en gemeente; sociale-huursector (in %)

Gemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/benedenwoning	Een-gezins-huis	Totaal
Albrandswaard			29	8	10
Bernisse				8	10
Brielle			28	14	16
Krimpen a/d IJssel	28	33	41	8	16
Barendrecht	17	32	28	12	16
Bergschenhoek			45	11	17
Bleiswijk		66		5	17
Ridderkerk	15	28	24	8	17
Rozenburg	13	43		10	19
Berkel en Rodenrijs			25	21	21
Westvoorne			48	17	21
Hellevoetsluis	26	39	36	20	24
Maassluis	33	28	26	12	25
Vlaardingen	21	35	27	13	25
Schiedam	16	36	24	11	26
Spijkenisse	20	46	44	19	26
Capelle a/d IJssel	36	37	35	13	29
Rotterdam	17	39	40	15	30
Stadsregio Rotterdam	20	38	38	15	27

* = categorieën: beslist wel verhuizen, al gevonden en wil wel verhuizen, maar kan niets vinden.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

hoge verhuiscategorieën in de flatwoningen zonder lift en een relatief laag aantal verhuizers in de flatwoningen met lift. In Hoek van Holland willen erg veel bewoners van flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen verhuizen.

Hillegersberg/Schiebroek kent bij alle vier de woningtypen een lage verhuiscategorieën, Overschie en IJsselmonde bij de boven- en benedenwoningen en Prins Alexander bij de flatwoningen zonder lift. Bij de overige woningtypen wijkt de verhuiscategorieën in deze drie deelgemeenten nauwelijks af van het Rotterdams gemiddelde. Charlois tenslotte staat qua verhuiscategorieën model voor dit Rotterdams gemiddelde.

Vergelijken we de vier huishoudenscategorieën, dan blijkt dat de 55-plussers de minste verhuiscategorieën hebben. Ongeveer 62% geeft aan dat ze niet binnen twee jaar willen verhuizen. De groep meerpersoonshuishoudens, jonger dan 55 jaar, zonder kinderen, heeft juist veel verhuiscategorieën: 29% wil beslist wel verhuizen of heeft al een woning gevonden en 11% wil wel verhuizen maar kan niets vinden. Daarnaast wil nog eens 34% misschien wel verhuizen. De groep meerpersoonshuishoudens, jonger dan 55 jaar, met kind(eren) heeft problemen met het realiseren van hun

Tabel 4.6b Verhuisgeneigdheid*, onderscheiden naar huidig type woning en gemeente; sociale-huursector (in %)

Deelgemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/benedenwoning	Een-gezins-huis	Totaal
Pernis/Heijplaat	*	*	*	10	10
Prins Alexander	16	31	35	13	19
Hoek van Holland	19	58	63	11	20
Hillegersberg/Schiebroek	13	29	25	7	22
IJsselmonde	15	38	29	17	25
Hoogvliet	12	44	37	15	27
Overschie	14	42	24	13	30
Charlois	15	37	36	14	31
Feijenoord	21	50	42	15	33
Kralingen/Crooswijk	19	37	38	46	36
Stadscentrum	23	43	42	46	37
Noord	20	36	42	26	37
Delfshaven	23	42	42	33	39
Rotterdam	17	39	40	15	30

* = categorieën: beslist wel verhuizen, al gevonden en wil wel verhuizen, maar kan niets vinden.
Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

verhuisplannen. Circa 16% wil wel verhuizen, maar kan niets vinden. Dit percentage ligt veel hoger dan bij de overige drie groepen. Verder wil 18% beslist wel verhuizen en 30% misschien wel. Bij de eenpersoonshuishoudens, waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 55 jaar, wil 22% beslist wel verhuizen, 11% wil wel maar heeft nog niets gevonden en 41% wil misschien wel verhuizen.

Vergelijken we het aantal inkomens, dan hebben de tweeverdieners en de alleenstaande eenverdieners de meeste verhuisplannen, respectievelijk 73% en 70%. Bij de laatste groep is vaak nog geen sprake van vaste plannen (42%). Van de meerpersoonshuishoudens met een kostwinner heeft 60% verhuisplannen, waarvan circa de helft nog niet vastomlijnd zijn. De groep geenverdieners tenslotte kent de laagste verhuisgeneigdheid. Slechts 48% geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Ook hier heeft circa de helft nog geen vastomlijnde plannen. Te goedkoop wonenden hebben meer verhuisplannen dan passend wonenden en te duur wonenden. Ruim 23% van deze groep wil beslist verhuizen of heeft al een woning gevonden. Bij de overige twee groepen bedraagt dit percentage slechts 14%. Slechts 32% van de te goedkoop wonenden zegt beslist niet te willen verhuizen. De passend wonenden scoren hier 45% en de te duur wonenden 42%.

Uit tabel 4.7 blijkt dat de migranten duidelijk meer verhuisplannen hebben dan de Nederlanders. Vooral het percentage migranten dat wel wil verhuizen maar niets kan vinden, is vergeleken met de Nederlanders twee à drie keer zo hoog.

Tabel 4.7 Verhuisgeneigdheid, onderscheiden naar etniciteit; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuis- geneigdheid	Nederlanders	Surinamers Antillianen	Turken Marokkanen	Overige	Totaal
Beslist niet	46	28	24	33	43
Beslist wel	15	19	23	20	16
Lukt nog niet	9	23	28	19	11
Misschien wel	30	30	25	28	30
Totaal (abs. = 100%)	26.977	2.080	1.578	1.047	31.683

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Verder kunnen we constateren dat de groep die wel wil verhuizen, maar niets kan vinden, voor een groot deel bestaat uit de meer kansarme groepen op de woningmarkt: veel geenverdieners, gemiddeld dus lage inkomens en veel migranten.

4.2 Verhuismotieven

Verband tussen problemen in het woonmilieu en de verhuisgeneigdheid

Zoals te verwachten is, bestaat er een zeer sterk verband tussen de tevredenheid met de woning en de verhuisgeneigdheid. Huishoudens die zeer tevreden zijn over de woning willen in drie kwart van de gevallen beslist niet verhuizen. Huishoudens die zeer ontevreden zijn, willen dat in ruim 80% van de gevallen beslist wel. Bij de woonomgeving zien we hetzelfde beeld, maar daar zijn de gevonden waarden minder extreem. Circa 64% van degenen die zeer tevreden zijn over de woonomgeving wil beslist niet verhuizen. Huishoudens die juist zeer ontevreden zijn over de woonomgeving willen in 72% van de gevallen binnen twee jaar verhuizen.

Huishoudens die menen dat de buurt er de afgelopen twee jaar op achteruit is gegaan, hebben meer verhuisplannen dan degenen die menen dat de kwaliteit van de buurt in deze periode zich positief heeft ontwikkeld of gelijk is gebleven. Van de eerste groep wil 33% beslist niet verhuizen, van de overige groepen circa 50%.

Tabel 4.8 geeft het verband aan tussen de problemen die zich in een buurt voordoen en de verhuisgeneigdheid.

Zoals in het vorige hoofdstuk aan de orde kwam, konden de respondenten aangeven wat het belangrijkste probleem in het woonmilieu was. Dit kon een probleem aan de woning zijn of drie soorten problemen met de woonomgeving, te weten de buurtvoorzieningen, de buurtbewoners en overige aspecten, zoals criminaliteit, onaantrekkelijke bebouwing en overlast.

Duidelijk wordt dat de huishoudens die de woning of de buurtbewoners als belangrijkste probleem zien in hun woonmilieu, de grootste verhuisgeneigdheid hebben. Circa 35% van hen heeft harde verhuisplannen. Daarna volgen de huishoudens die

Tabel 4.8 Verhuisceneidheid, onderscheiden naar belangrijkste probleem; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuis- eneidheid	Geen problemen	Buurtvoor- zieningen	Overige buurt- aspecten	Buurt- bewoners	Woning	Totaal
Beslist niet	76	58	45	33	32	42
Beslist wel	4	9	12	20	20	16
Lukt nog niet	1	5	10	15	15	12
Misschien wel	19	27	30	32	33	30
Totaal (abs. = 100%)	3.387	12.612	2.741	6.865	4.622	30.227

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

overige buurtaspecten als het belangrijkste probleem beschouwen. Van deze groep heeft 24% harde verhuisplannen. Bij de huishoudens die de voorzieningen het grootste probleem van het woonmilieu vinden, wil slechts 14% beslist verhuizen (inclusief degenen die wel willen verhuizen, maar niets kunnen vinden). Het soort probleem is dus wel degelijk van invloed op de verhuisceneidheid. Van de huishoudens die geen problemen kennen in hun buurt heeft een zeer klein deel (5%) harde verhuisplannen.

Deze vier categorieën problemen hebben we nog eens nader onder de loep genomen. We vergelijken per categorie de problemen die de huishoudens met harde verhuisplannen (verhuizers) met degenen die misschien willen verhuizen (twijfelaars) en degenen die beslist niet willen verhuizen (blijvers). De verhuizers willen beslist verhuizen, hebben al een woning gevonden of willen wel verhuizen, maar hebben nog niets kunnen vinden. Interessant is het om te bekijken welke problemen resulteren in een grotere verhuisceneidheid. Sommige problemen zijn een reden om te (willen) verhuizen, andere niet.

Tabel 4.9 geeft inzicht in de problemen die met de woning te maken hebben en in de vraag in hoeverre de drie soorten huishoudens deze problemen noemen. Uiteraard hebben de verhuizers vaker problemen met de woning dan de twijfelaars en de blijvers. De meest genoemde knelpunten bij de verhuizers zijn een te kleine woning, een gehorige woning, de hoge huur en de slechte bouwtechnische kwaliteit. Een te kleine woning blijkt het kenmerk te zijn dat de verhuisceneidheid fors stimuleert. Slechts 4% van de blijvers noemt dit probleem, tegen 22% van de verhuizers. De afwezigheid van een tuin is een ander onderscheiden kenmerk. Gehorige woningen, een te hoge huurprijs en trage reacties van de corporatie op klachten zijn kenmerken die bij veel bewoners niet leiden tot een verhuisbeslissing.

Op dezelfde manier hebben we de overige drie soorten problemen bekeken. De resultaten hiervan staan in tabel 4.10 tot en met 4.12.

Tabel 4.9 Grootste probleem ten aanzien van de woning, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Probleem	Blijvers	Twijfelaars	Verhuizers
Geen probleem met woning	45	19	7
Te klein	4	11	22
Te groot	-	2	3
Te gehorig	13	18	15
Te duur	12	14	12
Geen tuin	1	5	7
Geen lift	3	5	5
Te weinig comfort	4	5	5
Te slechte bouwtechnische kwaliteit	7	10	11
Te slecht onderhouden	5	7	8
Trage reactie van corporatie	6	6	5
Totaal (abs. = 100%)	13.206	9.761	9.717

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 4.10 Grootste probleem ten aanzien van de buurtvoorzieningen, onderscheiden naar verhuisgeneigdheid; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Probleem	Blijvers	Twijfelaars	Verhuizers
Geen probleem	59	51	45
Speelgelegenheid	8	11	14
Groenvoorzieningen	7	10	13
Winkels	7	6	6
Postkantoor	8	7	6
Parkeervoorzieningen	6	8	8
Openbaar vervoer	3	3	3
Medische voorzieningen	1	1	2
Kinderopvang	-	1	1
Scholen	-	-	1
Buurthuis	1	2	2
Totaal (abs. = 100%)	13.758	9.595	8.991

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Wat de voorzieningen betreft, bevorderen eigenlijk alleen onvoldoende of kwalitatief slechte speel- en groenvoorzieningen een verhuisbeslissing. Deze twee zaken noemen de verhuizers ook het meest als grootste knelpunt. Bij de andere voorzieningen zien we nauwelijks verschillen tussen de drie groepen.

Bij de overige buurtaspecten zorgen met name een rommelige buurt, een onaantrekkelijke bebouwing, geluidsoverlast, overlast van buurtbewoners en overlast van

Tabel 4.11 Grootste probleem t.a.v. buurt, onderscheiden naar verhuiscgenigheid; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Probleem	Blijvers	Twijfelaars	Verhuizers
Geen ander probleem	39	25	15
Rommelige buurt	8	14	17
Onaantrekkelijke bebouwing	2	4	7
Kleine criminaliteit	22	22	19
's Avonds onveilig	11	8	7
's Avonds en overdag onveilig	2	2	3
Geluidsoverlast	5	8	9
Last buurtbewoners	4	6	10
Last verkeer	5	6	5
Last druggebruik	3	4	6
Last bedrijfjes	1	1	2
Totaal (abs. = 100%)	14.703	10.703	10.951

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

druggebruik voor een hogere verhuiscgenigheid. Dit in tegenstelling tot de kleine criminaliteit, onveiligheidsgevoelens, verkeersoverlast en overlast van kleine bedrijfjes. Opmerkelijk is dat veel bewoners problemen rond de kleine criminaliteit en de onveiligheidsgevoelens noemen zonder dat dit resulteert in verhuisplannen. De verhuizers noemen de kleine criminaliteit, een rommelige buurt, last van buurtbewoners en geluidsoverlast het vaakst als het grootste knelpunt.

Kijken we naar de bevolkingssamenstelling, dan constateren we dat teveel buitenlanders en asociale in de buurt ook invloed hebben op de verhuiscgenigheid.

Tabel 4.12 Grootste probleem t.a.v. samenstelling van bevolking, onderscheiden naar verhuiscgenigheid; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Probleem	Blijvers	Twijfelaars	Verhuizers
Geen probleem	71	55	40
Teveel buitenlanders	17	24	29
Teveel asociale	5	11	18
Teveel werklozen	2	4	6
Teveel jongeren	1	2	2
Teveel ouderen	3	4	4
Teveel Nederlanders	1	1	1
Totaal (abs. = 100%)	13.389	9.411	8.887

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Maken we onderscheid naar gemeente en deelgemeente, dan blijken er geen grote afwijkingen te zijn. Weliswaar verschillen de percentages per gemeente, maar over het algemeen zien we hetzelfde beeld dat zojuist geschetst is.

Door de bewoners genoemde verhuismotieven

De verhuismotieven hebben we onderverdeeld in zes categorieën; te weten verandering in de huishoudenssituatie, het willen verhuizen naar een koopwoning, problemen met de huidige woning, problemen met de voorzieningen in de buurt, problemen met de samenstelling van de buurtbewoners en overige problemen in de buurt (tabel 4.13).

In de stadsregio Rotterdam blijkt bijna 40% van de verhuiscapabele huishoudens (verhuizers en twijfelaars) primair te willen verhuizen vanwege problemen met de woning. De bewoners die om deze reden verhuizen, noemen als belangrijkste probleem een te kleine woning (17%), een te dure woning (15%), een te gehorige woning (13%), een slechte bouwtechnische kwaliteit (12%) en het slechte onderhoud van de woning (9%). Ongeveer dezelfde problemen worden als op één na de belangrijkste reden genoemd. Alleen een te gehorige woning valt weg uit deze top vijf. Hiervoor in de plaats komt te weinig comfort (10%).

Het op een na meest genoemde verhuismotief is een verandering in de huishoudenssituatie. Ongeveer 17% van de respondenten noemt dit. Daarna volgt het willen kopen van een woning. Circa 16% van de verhuiscapabele Rijnmondse huishoudens noemt dit motief. Een kwart van deze huishoudens geeft aan dat ze geen problemen met hun huidige woning hebben. Voor het overige noemen deze bewoners exact dezelfde belangrijkste problemen ten aanzien van hun woning als de huishoudens die omwille de problemen van hun huidige woning verhuizen. Degenen die een woning willen kopen, noemen als op één na belangrijkste probleem van hun huidige woning vaak de afwezigheid van een tuin (10%).

Problemen met de buurtbewoners noemt 14% van de bewoners als het belangrijkste verhuismotief. De redenen die dan het meest genoemd worden, zijn teveel buitenlanders (59%), teveel asocialen (27%) en teveel werklozen (7%).

Ongeveer 12% noemt een overig buurtaspect als primair verhuismotief. Vooral een rommelige buurt (21%) en kleine criminaliteit (21%) scoren hier hoog. Daarna volgen vier redenen die circa 10% van de bewoners noemt: geluidsoverlast, overlast van buurtbewoners, overlast druggebruik en de onveiligheid 's avonds.

Huishoudens die vanwege de voorzieningen willen verhuizen, sluiten de rij af. Slechts 3% verhuist om deze reden. Vooral het ontbreken of een te slechte kwaliteit van speelgelegenheid (21%), groenvoorzieningen (20%) en winkels (16%) worden vaak genoemd.

Tabel 3.11 laat de uitkomsten per gemeente zien. De gemeenten met de laagste verhuiscapabeelheid staan bovenaan de lijst. In Rotterdam, Schiedam en Spijkenisse verhuizen relatief veel mensen vanwege problemen met buurtbewoners. Op gemeentelijk niveau zijn nergens uitschieters over de voorzieningen te noteren. Rotterdam, Schiedam, Krimpen aan den IJssel en Capelle aan den IJssel kennen relatief veel

Tabel 4.13a Belangrijkste verhuismotief, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector (in %)

Gemeente	Wil koop-woning	Probleem woning	Probleem voorzieningen	Probleem buurtaspecten	Probleem buurtbewoners	Verandering huishoudens-situatie
Albrandswaard	49	26	*	*	*	17
Barendrecht	32	37	3	4	4	21
Bergschenhoek	37	42	*	*	*	12
Berkel en Rodenrijs	29	46	*	*	*	17
Bernisse	40	34	*	*	*	12
Bleiswijk	47	29	*	*	*	12
Brielle	37	33	*	*	*	20
Capelle a.d. IJssel	28	33	2	10	9	18
Hellevoetsluis	29	33	2	8	9	19
Krimpen a.d. IJssel	29	32	3	10	6	20
Maassluis	25	37	2	9	9	17
Ridderkerk	25	38	3	7	7	19
Rotterdam	11	38	4	14	16	17
Rozenburg	33	27	*	9	6	23
Schiedam	17	40	3	11	13	15
Spijkenisse	26	38	3	7	10	16
Vlaardingen	20	44	2	7	9	18
Westvoorne	54	23	*	*	*	16
Rijnmond	16	38	3	12	14	17

n = 18.310

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

huishoudens die de overige buurtaspecten als primair verhuismotief hebben. In Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Vlaardingen verhuizen relatief veel mensen vanwege problemen met hun huidige woning. Veel huishoudens met verhuisplannen in Westvoorne, Albrandswaard en Bleiswijk willen primair verhuizen, omdat ze een woning willen kopen.

Maken we binnen Rotterdam onderscheid naar deelgemeenten, dan blijkt dat we de huishoudens die het willen kopen van een woning als belangrijkste verhuismotief noemen, vooral moeten zoeken in de meer recente uitleggebieden van de stad: Prins Alexander, Hoogvliet, Hillegersberg/Schiebroek en IJsselmonde. De deelgemeenten Feijenoord en Delfshaven kennen relatief veel huishoudens die vanwege de slechte buurtvoorzieningen verhuizen. Bij de oudere wijken zijn vaak de overige buurtaspecten en de samenstelling van de buurtbewoners het belangrijkste verhuismotief.

Wat het primaire verhuismotief betreft, kunnen we de Rotterdamse deelgemeenten in drie groepen delen. Ten eerste de deelgemeenten waar de huidige woning het belangrijkste verhuismotief is. Naast Pernis/Heyplaat en Hoek van Holland behoren Prins Alexander, Hillegersberg/Schiebroek, IJsselmonde en Overschie tot deze groep.

Tabel 4.13b Belangrijkste verhuismotief in Rotterdam, onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector (in %)

Deelgemeente	Wil koop-woning	Probleem-woning	Probleem voorzie-ningen	Probleem buurt-aspecten	Probleem buurtbe-woners	Verandering huishoudens-situatie
Stadscentrum	8	37	4	27	10	14
Delfshaven	5	41	6	20	17	11
Overschie	9	52	*	14	12	10
Noord	6	41	4	18	18	15
Hillegersberg/Schiebroek	14	62	*	*	8	14
Kralingen/Crooswijk	11	43	2	12	17	16
Prins Alexander	19	45	1	10	10	15
Feijenoord	6	39	7	17	20	12
IJsselmonde	14	47	2	12	14	12
Charlois	10	50	3	9	15	13
Hoogvliet	15	43	4	10	17	11
Hoek van Holland	33	33	*	*	*	25
Pernis/Heyplaat	20	36	*	*	*	16
Rotterdam	11	38	4	14	16	17

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Ten tweede de deelgemeenten, waar de woonomgeving en het sociale milieu de hoofdmotieven vormen. Dit zijn Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Feyenoord.

Opgemerkt moet worden dat in Stadscentrum erg vaak de overige buurtaspecten de voornaamste grondslag voor de verhuisplannen zijn. De derde groep hangt tussen de twee andere groepen in en bestaat uit Hoogvliet, Charlois en Kralingen/Crooswijk. Deze drie deelgemeenten scoren (nog) niet zo hoog op de overige buurtaspecten, maar er verhuizen wel veel mensen vanwege problemen met buurtbewoners.

De soort woning heeft geen grote invloed op de verhuismotieven. Uiteraard noemen bewoners van HAT-woningen vaker een verandering van huishoudenssituatie als verhuismotief (35%), maar de motieven in de overige woningtypen ontlopen elkaar niet veel. Enkele uitschieters zijn wel te geven. De bewoners van eengezinswoningen noemen relatief vaak het kopen van een woning als verhuismotief (25%); bewoners van boven- of benedenwoningen (10%) en seniorenwoningen (5%) relatief weinig. Bewoners van seniorenwoningen verhuizen relatief vaak omwille van het voorzieningenniveau (9%) en bewoners van boven- en benedenwoningen relatief vaak vanwege het soort buurtbewoners (16%).

Een betere ingang is het soort buurt. Hier zijn meer verschillen tussen de verhuismotieven van de bewoners te zien. We constateerden al eerder dat bewoners uit eengezinswoningen relatief vaak als verhuismotief opgeven dat ze een woning willen kopen. In tabel 4.14 zien we dat dit vooral geldt voor nieuwbouw eengezinshuizen en in iets minder mate voor de naoorlogse eengezinshuizen. Bewoners uit de voor-

Tabel 4.14 Belangrijkste verhuismotief, onderscheiden naar huidige soort buurt; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuismotief	Dorp	Centrum	Hoog langs rivier	Voor 1940 eeng.	Voor 1940 etage	Na 1940 eeng.	Na 1940 etage	Nieuw-bouw eeng.	Nieuw-bouw etage	Totaal
Wil kopen	29	11	12	10	7	20	15	28	15	16
Probleem t.a.v. woning	35	37	36	43	32	39	42	37	36	38
Voorzieningen	3	4	9	4	5	3	2	3	4	3
Overige buurtspecten	6	17	9	11	19	7	11	8	11	12
Soort buurtbewoners	6	13	14	17	21	10	14	8	15	14
Verandering huishoudenssituatie	20	18	20	16	16	20	16	17	19	17
Totaal (abs. = 100%)	829	3.777	260	657	1.965	1.327	4.984	2.412	1.862	18.073

Bron: OTB-onderzoek Mozaiek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

oorlogse eengezinshuizen noemen dit motief erg weinig. Verhuismotieven die te maken hebben met de huidige woning, komen vooral voor bij huishoudens uit de vooroorlogse eengezinswoningen en de naoorlogse etagebouw. Verhuisplannen met het ontbreken van voorzieningen als belangrijkste verhuismotief vinden we vaak bij de mensen die hoog langs de rivier wonen. Mensen uit de vooroorlogse wijken, zowel met overwegend etagebouw als overwegend eengezinswoningen, hebben in veel gevallen problemen met buurtbewoners als belangrijkste verhuismotief.

Zoals te verwachten is, bestaan er grote verschillen naar huishoudentype. De eenpersoonshuishoudens waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 55 jaar, noemen vaak een verandering in de huishoudenssituatie als verhuismotief (28%). Relatief weinig noemen zij problemen met de woning (33%) en problemen met de samenstelling van de buurtbewoners (10%). Meerpersoonshuishoudens zonder kinderen (hoofdbewoner jonger dan 55 jaar) noemen als belangrijkste verhuismotief het willen kopen van een woning (32%). Net als de eenpersoonshuishoudens, noemen zij ook relatief weinig problemen met de woning (30%) en problemen met de samenstelling van buurtbewoners (10%) als de reden voor de verhuisplannen. Meerpersoonshuishoudens met kind(eren) verhuizen zoals verwacht weinig vanwege een verandering in het huishouden (12%). Voor het overige scoren zij rond het gemiddelde. De ouderen tenslotte verhuizen relatief vaak vanwege problemen met de woning (44%), de buurtbewoners (19%), de overige buurtspecten (15%) en de voorzieningen (5%). Ze noemen het willen kopen van een woning nauwelijks als motief.

Tot slot van deze paragraaf nog enkele aanvullende opmerkingen. Vooral de groep 25 tot en met 34-jarigen (26%) zegt vaker dan gemiddeld (16%) te willen verhuizen, omdat ze een koopwoning willen betrekken. Circa een derde van degenen die dit motief noemen zijn tweeverdieners. Nederlanders (18%) noemen dit motief ook vaker dan Surinamers/Antillianen (11%) en Turken/Marokkanen (8%). Verder zien we dat naarmate de leeftijd hoger is, bewoners meer verhuizen vanwege problemen

met de voorzieningen, samenstelling buurtbewoners en overige buurtaspecten. Surinamers/Antillianen en Turken/Marokkanen verhuizen vaak vanwege problemen met de huidige woning. Ze scoren hier respectievelijk 53% en 52%. Bij Nederlanders bedraagt dit percentage 'slechts' 35%. Opvallend hoog is het percentage Turken en Marokkanen dat verhuist vanwege het ontbreken van voorzieningen, namelijk 7%. Bij de overige groepen ligt dit percentage slechts op 3% à 4%. De Nederlanders verhuizen relatief vaak vanwege de samenstelling van de buurtbewoners (15%). De Surinamers/Antillianen scoren hier 8%, de Turken/Marokkanen 9%.

4.3 Afzien van verhuisplannen bij verbeteringsmaatregelen

Meer dan de helft van de bewoners ziet voorlopig van de verhuisplannen af als hun woning, de buurt of beide verbeterd zouden worden. Van de huishoudens met verhuisplannen (inclusief degenen die misschien willen verhuizen) zegt 22% voorlopig niet te zullen verhuizen op voorwaarde dat de woning adequaat verbeterd wordt, 14% op voorwaarde dat de buurt verbeterd wordt en 18% als beide verbeterd worden. Bijna 47% verhuist ongeacht of er verbeteringen aangebracht worden. Als we de groep die misschien wil verhuizen buiten beschouwing laten, dan blijkt dat circa 60% van de verhuisgeniegnen verhuist ongeacht de verbeteringen die aangebracht worden. Ongeveer 16% ziet af van de verhuisbeslissing in het geval van een integrale aanpak van het woonmilieu, 15% na een opknapbeurt van alleen de woning en slechts 9% na een opknapbeurt van enkel de buurt. De huishoudens met harde verhuisplannen zijn dus inderdaad veel gedecideerder in hun verhuisbeslissing. Van de andere kant zij de twijfelaars gemakkelijker ertoe te brengen om toch te blijven.

Tabel 4.15 laat een uitsplitsing zien naar het soort woning. Het meest opmerkelijke is dat vooral bewoners uit seniorenwoningen af zouden zien van hun verhuisplannen indien er verbeteringen zouden worden aangebracht. Het gaat hier vooral om verbeteringen aan de woning of om verbeteringen aan de buurt. Een combinatie van beide wordt minder genoemd. Nu gaat het hier om relatief kleine aantallen (slechts een beperkt deel van de bewoners van deze woningen is verhuisgeniegn), maar het geeft wel aan dat een deel van de voorraad niet aansluit bij de wensen van de bewoners, terwijl het toch een hele specifieke doelgroep is. Ook bij beneden- of bovenwoningen zeggen de bewoners dat ze niet gaan verhuizen indien er verbeteringen worden aangebracht. Bewoners van zelfstandige HAT-woningen en flatwoningen zien het minst van hun verhuisplannen af.

Voorals huishoudens die in de vooroorlogse buurten of in het centrum wonen, zeggen voorlopig niet te zullen verhuizen als er verbeteringen plaatsvinden. Bewoners van dorpen (27%), vooroorlogse eengezinswoningen (29%) en naoorlogse eengezinswoningen (26%) zien relatief vaak van verhuizing af bij verbeteringen aan de woning. Bewoners van nieuwbouw etagewoningen (16%) doen dit relatief vaak bij verbetering van de woonomgeving. Bewoners tenslotte van het centrum (21%), vooroorlogse etagewoningen (21%) en naoorlogse etagewoningen (21%) zeggen bij een geïntegreerde aanpak relatief vaak af te zien van verhuisplannen.

Vooral de personen die jonger dan 35 jaar zijn, behouden hun verhuisplannen, ongeacht welke maatregelen er uitgevoerd worden (58%). Dit geldt ook voor de alleenstaande eenverdieners (52%), tweeverdieners (62%) en Nederlanders (49%). Vooral de geenverdieners (60%), Surinamers/Antillianen (61%) en Turken/Marokkanen (62%) geven aan dat ze bij verbeteringen voorlopig toch maar niet gaan verhuizen.

Met name in Rotterdam (57%), Schiedam (56%) en Brielle (52%) kunnen verbeteringen tot gevolg hebben dat veel mensen afzien van hun verhuisplannen. Voor Rotterdam geldt dat met name in de deelgemeenten met een hoge verhuiscapaciteit (Stadscentrum, Delfshaven, Noord, Kralingen/Crooswijk, Feijenoord en Charlois). In Rotterdam, Schiedam en Maassluis dienen de verbeteringen zich veelal te richten op de woning en de woonomgeving. In Barendrecht, Bergschenhoek, Brielle, Ridderkerk en Vlaardingen geven bewoners relatief vaak aan dat op de woning gerichte maatregelen effectief zijn. In Capelle aan den IJssel gaat het meer om maatregelen die gericht zijn op de woonomgeving. In Berkel en Rodenrijs (72%), Bernisse (63%), Bleiswijk (61%), Rozenburg (64%) en Westvoorne (69%) blijven de bewoners ook bij verbeteringen vast houden aan hun verhuisplannen.

Tabel 4.15 Percentage huishoudens dat afziet van verhuisplannen bij genoemde verbetering, onderscheiden naar huidig soort woning; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Actie	Senioren- woning	Beneden/ boven- woning	Onzelfst. woning	Een- gezins- huis	Flat zonder lift	Flat met lift	Zelfst. HAT	Totaal
Woning verbeteren	32	22	32	24	20	19	25	22
Buurt verbeteren	20	15	8	14	12	16	2	14
Beide verbeteren	16	21	16	16	19	15	9	18
Totaal	68	58	56	54	51	50	36	54

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

GEWENSTE WOONSITUATIE EN DE WONINGEN DIE ACHTERGELATEN WORDEN

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag naar welke soort woningen de huishoudens met verhuisplannen op zoek zijn. Deze vraag beantwoorden we in paragraaf 5.1. De respondenten die aankruisten dat ze misschien wel gingen verhuizen (de twijfelaars), hebben we in dit hoofdstuk niet meegenomen. De verhuisgeneigden zijn hier dus huishoudens die beslist wel willen verhuizen, wel willen verhuizen, maar nog niets hebben kunnen vinden of huishoudens die al een woning gevonden hebben.

Indien deze huishoudens verhuizen, zullen zij meestal hun huidige woning leeg achterlaten. In de enquête is niet geïnformeerd of dit inderdaad het geval is, maar uit eerdere onderzoeken blijkt dat het percentage huishoudens dat een lege woning achterlaat boven de 90% ligt. Paragraaf 5.2 geeft aan welke soort woningen in de stadsregio Rotterdam dan achtergelaten worden. Deze vormen het potentiële aanbod.

5.1 Gewenste woning

In deze paragraaf bespreken we de woningen die de Rijnmondse huishoudens met verhuisplannen graag zouden willen betrekken. De onderwerpen die in deze paragraafjes aan de orde komen zijn achtereenvolgens de eigendomsverhouding, de prijsklasse, de huursprong, het woningtype, het aantal kamers, het soort buurt en de locatie. Zoveel mogelijk zullen we onderscheid maken naar huishoudenskenmerken en de vraag in de diverse (deel)gemeenten.

Gewenste eigendomssituatie

We vroegen aan de verhuisgeneigde respondenten of ze hun toekomstige woning liever willen huren of kopen. Het blijkt dat 58% een huurwoning prefereert boven een koopwoning: 40% wil zeker huren en 18% wil liever huren dan kopen. Circa 32% verkiest een koopwoning: 12% gaat zeker kopen en 20% wil liever kopen dan huren. De overige 11% heeft geen voorkeur voor huren of kopen. In tabel 5.1 is de gewenste eigendomssituatie onderscheiden naar het huishoudenstype. Hieruit blijkt dat we de kopers vooral moeten zoeken bij de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en de eenpersoonshuishoudens, waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 55 jaar. Bij de gezinnen met kinderen en de ouderen is de huurwoning veruit favoriet.

Tabel 5.1 Gewenste eigendomssituatie, onderscheiden naar huishoudenstype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenste eigendomssituatie	1 pers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind	Meerpers. h.h. < 55 jaar + kind(eren)	Alle h.h. > 55 jaar	Totaal
Kopen	36	57	29	4	32
Huren	40	31	59	93	58
Geen voorkeur	14	12	12	3	11
Totaal (abs. = 100%)	1.749	1.672	3.272	1.536	8.229

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Als we de inkomens bekijken, dan zien we uiteraard dat de mensen vaker een woning opteren naarmate het inkomen hoger is. Huishoudens met een nettomaandinkomen tot f 2.000,- willen in ruim drie kwart van de gevallen een woning huren. Slechts 11% geeft de voorkeur aan een koopwoning. Van de verhuisgeneigde huishoudens met een inkomen tussen de f 2.000,- en f 3.000,- netto per maand wil circa 57% huren en 31% kopen. Het omslagpunt zien we bij inkomens van f 3.000,- tot f 3.500,-. Ongeveer 43% wil hier namelijk huren en 44% prefereert een koopwoning. Van de huishoudens met een hoger inkomen dan f 4.000,- wil ruim driekwart een woning kopen en geeft 15% de voorkeur aan een huurwoning. Slechts een kwart van de verhuisgeneigde tweeverdieners wil een woning huren. Bij de geenverdieners, de alleenstaande eenverdieners en de eenverdieners van een meerpersoonshuishouden bedraagt dit percentage respectievelijk 85%, 40% en 53%. Van de te goedkoop wonende huurders met verhuisplannen wil 44% een koopwoning betrekken, van de passend wonenden 25%.

Ook zijn er verschillen tussen de achttien regiogemeenten te zien. Bleiswijk, Albrandswaard, Westvoorne en in mindere mate Capelle aan den IJssel zijn de vier gemeenten waar de bewoners van sociale-huurwoningen het meest naar een koopwoning willen verhuizen, respectievelijk 93%, 68%, 66% en 64%. Dit betekent niet dat de overige bewoners voorkeur voor een huurwoning hebben. Gemiddeld 11% van alle respondenten heeft immers geen voorkeur voor een huur- of koopwoning. In Barendrecht (51%), Berkel en Rodenrijs (54%), Bernisse (56%), Brielle (53%), Krimpen aan den IJssel (50%) en Rozenburg (48%) hebben de bewoners een lichte voorkeur voor koopwoningen. Maassluis neemt een middenpositie in; de voorkeuren voor een huur- of koopwoning houden elkaar in evenwicht (44%). In Ridderkerk en de groeikernen Hellevoetsluis en Spijkenisse verkiezen de bewoners vaker een huurwoning boven een koopwoning dan andersom. Hier bedragen de percentages bewoners die een woning willen kopen respectievelijk 41%, 46% en 42%. In Bergschenhoek (26%), Rotterdam (26%), Schiedam (30%) en Vlaardingen (33%) tenslotte prefereren veruit de minste bewoners een koopwoning. Binnen Rotterdam

Tabel 5.2 Gewenste huurklasse, onderscheiden naar huishoudenstype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenste huurklasse	1 pers. h.h. < 55 jaar	Meerpers. h.h. < 55 jaar geen kind	Meerpers. h.h. < 55 jaar met kind	Huishoudens > 55 jaar	Totaal
tot f 400,-	38	21	24	22	26
f 400,- t/m f 569,-	31	23	34	35	32
f 570,- t/m f 619,-	11	15	15	17	15
f 620,- t/m f 769,-	13	25	19	18	19
f 770,- of meer	8	16	8	8	9
Totaal (abs. = 100%)	1.180	826	2.513	1.412	5.931

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

scoren Hoek van Holland (46%), Prins Alexander (37%), Stadscentrum (34%) en Hillegersberg (34%) beduidend meer dan het Rotterdams gemiddelde. In Delfshaven (21%), Feijenoord (22%), Charlois (22%) en Noord (24%) kiezen bewoners met verhuisplannen het minst voor een koopwoning. De overige Rotterdamse deelgemeenten scoren gelijk aan of net boven het gemiddelde van de stad.

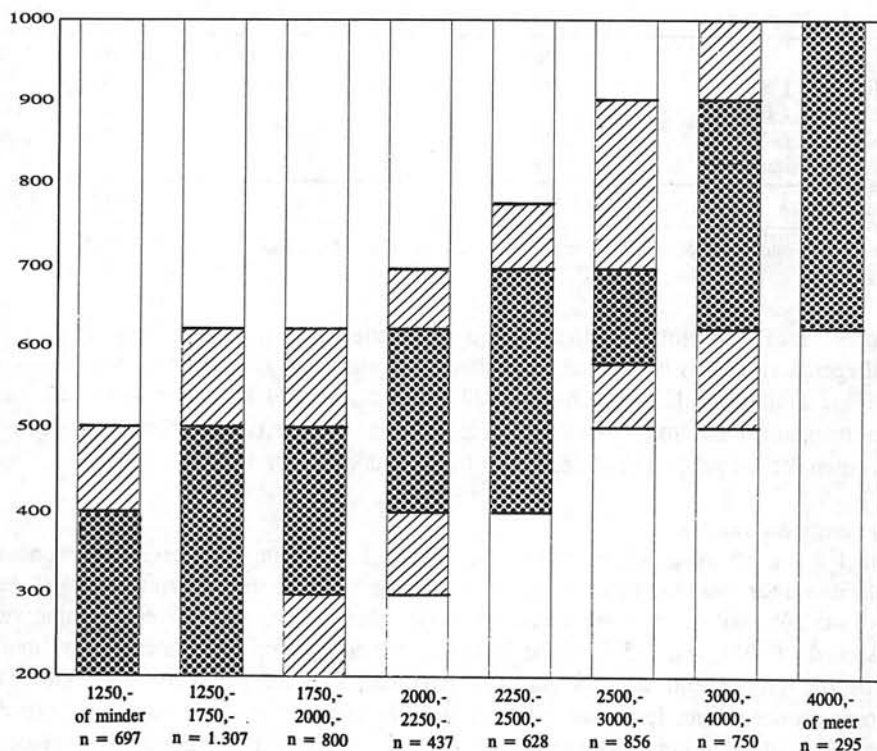
Gewenste huurklasse

Tabel 5.2 geeft de gewenste prijsklasse van de huurwoningen weergegeven, onderscheiden naar het soort huishouden. De vraag naar de lagere klassen blijkt het grootst: 26% wil een woning huren van minder dan f 400,- en 32% een woning van tussen de f 400,- en f 570,- kale huur per maand. Vooral de eenpersoonshuishoudens die jonger zijn dan 55 jaar, richten zich op deze goedkope voorraad. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen hebben relatief vaak de voorkeur voor de woningen met een huur van meer dan f 620,- per maand. De overige twee huishoudentypen scoren rond het gemiddelde. In totaal is slechts 9% van de verhuiscapabele huishoudens op zoek naar een woning van meer dan f 770,- kale huur per maand. Woningen met een kale huur van meer dan f 900,- vragen de respondenten nauwelijks (1%).

De gewenste huurprijs is vanzelfsprekend mede afhankelijk van het inkomen van een huishouden. In afbeelding 5.1 is in een oogopslag zichtbaar op welke huurklassen de diverse inkomensgroepen zich met name richten. Door aan te geven voor welke huurklassen een inkomensgroep een bovengemiddelde, een gemiddelde of een benedengemiddelde interesse heeft, komen de huishoudens die voor een dubbeltje op de eerste rang willen zitten minder prominent in de afbeelding tot uitdrukking. Nederlanders met verhuisplannen zijn op zoek naar duurder huurwoningen dan de migranten. Zo wil slechts 14% van de Turken en Marokkanen en een kwart van de Surinamers en Antillianen een woning van meer dan f 570,-. Bij de Nederlanders bedraagt dit percentage 49%.

Afbeelding 5.1 Gewenste huurprijs, onderscheiden naar nettomaandinkomen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam

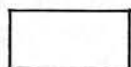
kale huur



meer dan gemiddeld gevraagd



gemiddeld gevraagd



minder dan gemiddeld gevraagd

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Gewenste huursprong

Niet alleen de gewenste huurprijs is van belang bij de gewenste woonsituatie, ook de maximale huursprong die de huishoudens willen maken, speelt hierbij een belangrijke rol. Afbeelding 5.2 geeft hier inzicht in.

De meest voorkomende gewenste huursprong van de Rijnmondse huurders is een stijging van de huur met *f* 100,- tot en met *f* 199,- per maand. Bijna 22% van de huurders met verhuisplannen wil deze huursprong maken. Als tweede volgt een groep huurders (15%) die de woonsituatie wil verbeteren, waarbij ze niet of nauwelijks extra geld aan de huur willen besteden. Ruim 30% wil een woning hebben, waarvan de huurprijs lager moet liggen dan de prijs van de huidige woning. Vooral een daling van *f* 100,- tot *f* 200,- per maand wordt daarbij veel genoemd.

Bewoners van eenzinswoningen willen de geringste huursprongen maken. Deze woningen zijn doorgaans al niet goedkoop. Meer dan de helft van deze groep is zelfs op zoek naar een woning met een lagere huur. Bewoners van flatwoningen zonder een lift willen vaak een hogere huur betalen. Huursprongen van *f* 200,- tot *f* 300,- noemen deze bewoners vaak. Thans zijn deze flats goedkoop. De resultaten van bewoners van boven- en benedenwoningen zijn niet in deze afbeelding weergegeven, maar hun scores komen overeen met de bewoners van de flatwoningen zonder lift.

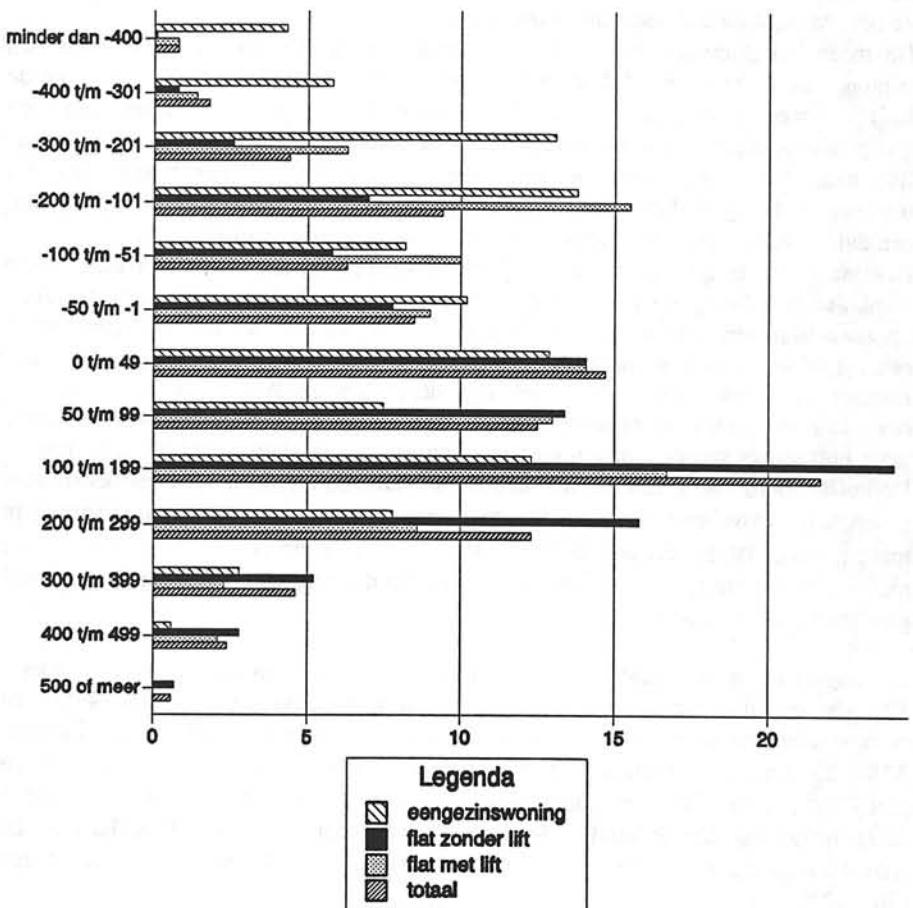
De huishoudens die in een flat met een lift wonen, scoren tussen de twee behandelde groepen in. Opvallend is dat er een grote groep bereid is een forse huursprong te maken, maar dat er tevens een grote groep is die juist op zoek is naar een woning met een lagere huurprijs. In hoofdstuk 2 bleek al dat flats met lift of vaak ofwel vrij goedkoop, ofwel juist duur waren.

De migranten willen duidelijk andere huursprongen maken dan de Nederlanders. Van de verhuisgeneigde Surinamers en Antillianen bijvoorbeeld zoekt 40% een woning met een lagere huurprijs dan de huidige woning (Turken en Marokkanen: 32%). Ze noemen met name huurverlagingen tot en met *f* 50,- en van *f* 100,- tot en met *f* 200,- vaak. Zij vragen nauwelijks woningen met een kale huur die meer dan *f* 200,- hoger ligt dan de huidige woning. Bedraagt het percentage Nederlanders dat deze huursprong wil maken 23%, bij de migranten ligt dit aandeel niet hoger dan circa 12%.

Veel eenoudergezinnen vinden dat ze momenteel in een te dure woning wonen. Maar liefst 45% van de eenoudergezinnen met verhuisplannen zoekt een woning waarvan de huur lager is dan de huidige woning. De helft daarvan wil meer dan *f* 100,- minder aan huur betalen. Ouderen willen in 35% van de gevallen een goedkopere huurwoning. De overige meerpersoonshuishoudens willen wel vaak forse huursprongen maken. Vooral huursprongen van *f* 100,- tot *f* 300,- zijn populair. De eenpersoonshuishoudens wijken nauwelijks af van het gemiddelde.

Tabel 5.3 geeft een overzicht van de gewenste huursprongen per gemeente. Hier is onderscheid gemaakt naar twee groepen; verhuisgeneigde huishoudens die een huurprijs willen die meer dan *f* 50,- hoger is dan de huidige huurprijs en verhuisgeneigde huishoudens die juist op zoek zijn naar een huurprijs die meer dan *f* 50,- lager is.

Afbeelding 5.2 Verschil tussen maximaal gewenste en huidige huurprijs van bewoners die weer willen huren



Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.3a Gewenste huursprong, per gemeente; sociale-huursector, stads-regio Rotterdam (in %)

Gemeente	Gewenste woning meer dan f 50,- duurder	Gewenste woning meer dan f 50,- goedkoper	n
Schiedam	60	20	326
Vlaardingen	59	19	366
Rotterdam	57	20	3.934
Rozenburg	52	23	29
Maassluis	50	27	116
Barendrecht	50	26	29
Ridderkerk	48	31	91
Brielle	38	38	17
Capelle a/d IJssel	34	47	156
Spijkenisse	33	46	205
Krimpen a/d IJssel	30	34	27
Hellevoetsluis	24	54	83
Stadsregio Rotterdam	54	23	5.426

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.3b Gewenste huursprong, per deelgemeente; sociale-huursector (in %)

Deelgemeente	Gewenste woning meer dan f 50,- duurder	Gewenste woning meer dan f 50,- goedkoper	n
Overschie	84	*	118
Hillegersberg/Schiebroek	72	12	95
Charlois	68	11	390
Pernis/Heyplaat	61	*	14
Noord	61	16	385
Delfshaven	59	16	690
Kralingen/Crooswijk	56	18	475
Feijenoord	55	18	686
Hoek van Holland	52	15	36
Hoogvliet	49	26	220
IJsselmonde	48	34	340
Stadscentrum	45	27	203
Prins Alexander	41	39	280
Rotterdam	57	20	3.934

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

In de centrale steden Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen willen de meeste mensen een huursprong maken van meer dan f 50,-. Tegelijkertijd zijn er maar weinig mensen op zoek naar een woning die fors goedkoper is dan de huidige. Daarna

volgen vier gemeenten die ongeveer even hoog scoren: Rozenburg, Maassluis, Barendrecht en Ridderkerk. De problematiek rond de betaalbaarheid van de woningen blijkt duidelijk in de groeikernen Capelle aan den IJssel, Spijkenisse en Hellevoetsluis. Dit zijn de drie gemeenten waar circa de helft van huurders met verhuiscapaciteit naar opnieuw een huurwoning fors minder huur wenst te betalen. Brielle en Krimpen aan den IJssel tenslotte lijken bij dit aspect op de drie groeikernen.

In de deelgemeenten Overschie, Hillegersberg/Schiebroek en Charlois wonen de meeste Rotterdammers die een huursprong van meer dan f 50,- willen maken. Bewoners in Hoogvliet, IJsselmonde, Stadscentrum en Prins Alexander zoeken juist huurwoningen met een veel lagere huur dan de huidige woning. Opvallend is dat in deze relatief dure wijken er toch meer mensen zijn die liever duurder dan goedkoper willen gaan wonen. Dit in tegenstelling tot de genoemde groeikernen.

Gewenste koopprijzen

De gewenste koopwoningen moeten vooral in de lagere prijsklassen gezocht worden. De helft van de potentiële kopers zoekt een koopwoning van minder dan anderhalve ton en slechts eenzesde deel een koopwoning van meer dan twee ton. In tabel 5.4 is dit weergegeven. Opvallend is dat bijna een kwart van de potentiële kopers maximaal een ton over heeft voor een woning. Dat moet (dus) een bestaande woning zijn. Voor de volledigheid is ook de klasse-indeling opgenomen die het ministerie van VROM hanteert. Nieuwbouwwoningen waarvan de stichtingskosten boven de f 159.000,- liggen, dienen in principe door de marktsector gerealiseerd te worden.

Tabel 5.4 Gewenste koopprijs, onderscheiden naar huishoudenstype, van bewoners van sociale-huurwoningen; stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenste koopprijs	1 pers. h.h.	meerpers.	meerpers.	huishoudens	Totaal
	< 55 jaar	h.h. < 55 jaar geen kind	h.h. < 55 jaar met kind	> 55 jaar	
Minder dan f 100.000,-	22	8	21	31	17
f 100.000,- tot f 150.000,-	31	19	26	28	25
f 150.000,- tot f 175.000,-	10	14	15	4	13
f 175.000,- tot f 200.000,-	20	33	24	21	26
f 200.000,- tot f 225.000,-	3	6	4	1	4
f 225.000,- tot f 250.000,-	9	11	6	10	10
f 250.000,- tot f 300.000,-	3	6	4	2	3
f 300.000,- of meer	2	3	1	3	2
Minder dan f 159.000,-	54	28	49	61	43
f 159.000,- tot f 227.000,-	32	52	40	24	42
f 227.000,- of meer	14	20	11	15	15
Totaal (abs. = 100%)	752	1.059	1.141	87	3.040

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Deze marktsector is weer gesplitst in een goedkope en een dure sector.

Ook blijkt uit deze tabel dat de duurdere sector met name populair is bij de gezinnen zonder kinderen. Voorzover de ouderen een koopwoning zoeken, richten zij zich vooral op de onderkant van de markt.

De woningen vanaf twee ton zijn voornamelijk in trek bij de huishoudens met een nettomaandinkomen van meer dan f 4.000,-. Woningen van maximaal een ton zijn vooral in trek bij huishoudens met een inkomen van minder dan f 2.250,-. Bij de tussenliggende inkomensgroepen en koopprijzen is een zeer gedifferentieerd beeld te zien. Weliswaar vragen de wat hogere inkomenscategorieën relatief vaak een wat duurdere woning, maar eenduidig is dit beeld zeker niet.

Vergelijken we de huidige huurprijs met de gewenste koopprijs, dan zien we dat de huishoudens die nu minder dan f 500,- kale huur per maand betalen, zich voornamelijk richten op koopwoningen tot f 150.000,-. Bij degenen die maandelijks f 5.00,- tot f 620,- aan huur betalen, zijn de woningen van anderhalve tot twee ton zeer in trek. Betaalt men meer dan f 620,- huur, dan is een koopwoning met een waarde van f 175.000,- zeer populair.

Gewenst woningtype

Uit tabel 5.5 blijkt dat het eengezinshuis het favoriete woningtype is. Iets meer dan de helft van de huurders van sociale-huurwoningen in de stadsregio Rotterdam met verhuisplannen, noemt dit type de gewenste woning. Daarna volgen een beneden- of bovenwoning en een flat met lift. Naar een flatwoning zonder lift en een zelfstandige HAT-woning is nauwelijks vraag.

Van de huishoudens die een koopwoning zoeken, wil viervijfde deel een eengezinshuis. Slechts een beperkte groep heeft interesse in een boven- of benedenwoning en een flat met lift. Deze interesse is alleen te vinden in Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Ridderkerk, Rotterdam en Vlaardingen. In de overige gemeenten richt zich de vraag bijna uitsluitend op de eengezinskoopwoningen. Er is geen vraag

Tabel 5.5 Gewenste soort woning, onderscheiden naar gewenste eigendomssituatie; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Huurwoning	Koopwoning	Totaal*
Eengezinshuis	39	79	53
Beneden/bovenwoning	21	9	17
Flat met lift	21	7	16
Ouderenwoning	12	-	7
Flat zonder lift	4	1	3
Overig	2	2	3
Geen voorkeur	2	1	2
Totaal (abs. = 100%)	4.985	2.632	8.594

* inclusief degenen die geen voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

naar ouderenwoningen in de koopsector. Bij degenen die op zoek zijn naar een huurwoning is de situatie heel anders. Hier wil 'slechts' 40% een eengezinshuis. Er is sprake van een grotere vraag naar flatwoningen met een lift, boven- en benedenwoningen en ouderenwoningen.

In tabel 5.6 is de gewenste vraag in de huursector per (deel)gemeente weergegeven. Sommige gemeenten zijn vanwege het te kleine aantal cases niet in de tabel opgenomen.

Bekijken we de Rotterdamse deelgemeenten, dan valt op dat huishoudens in Pernis/Heyplaat, Hoek van Holland, Hoogvliet, Charlois, IJsselmonde, Hillegersberg/Schiebroek en Overschie relatief veel ouderenwoningen vragen. Bewoners in Stadscentrum, Delfshaven en Noord vragen relatief veel boven- en benedenwoningen. De flat met lift scoort relatief hoog in Hillegersberg/Schiebroek, Prins Alexander, IJsselmonde en Hoogvliet.

Als we het huidig woningtype en het gewenste woningtype aan elkaar koppelen, dan zien we dat van de mensen die een woning willen kopen (ongeacht het woningtype waarin ze nu wonen) minimaal 75% rechtstreeks naar een eengezinshuis wil verhuizen. Een uitzondering daargelaten; bij bewoners van zelfstandige HAT-eenheden bedraagt dit percentage 55%. De (circa) 25% die een meergezinswoning wil kopen, richt zich op beneden- en bovenwoningen en flatwoningen met lift. Er is nauwelijks vraag naar flatwoningen zonder lift. Het komt maar zelden voor dat mensen uit een eengezinshuurwoning naar een meergezinskoopwoning willen verhuizen.

In de huursector zien we een veel gedifferentieerder beeld. Dit is in tabel 5.7 weergegeven. Opvallende zaken zijn het grote aantal bewoners van beneden- en bovenwoningen dat weer naar zo'n type huurwoning wil verhuizen, het aanzienlijke aandeel bewoners van eengezinswoningen dat wil verhuizen naar een huurflat met lift, het zeer lage percentage bewoners van flatwoningen zonder lift dat weer in dit type woning wil wonen (6%) en het lage percentage bewoners van deze flatwoningen dat naar een boven- of benedenwoning wil (14%).

Bij ouderen zijn de flat met lift (30%) en de ouderenwoning (34%) het meest populair. De eenpersoonshuishoudens kiezen naast het eengezinshuis (39%) relatief vaak voor beneden- en bovenwoningen (29%) en flatwoningen met een lift (18%). Meerpersoonshuishoudens, waarvan het hoofd jonger dan 55 jaar is kiezen, zoals verwacht, de eengezinswoning het meest. De flat met lift (circa 10%) en de beneden- en bovenwoningen wedijveren om de tweede plaats (circa 13%).

Wat het inkomen betreft, zijn de eengezinswoning, de ouderenwoning en de flat met lift bij alle inkomensgroepen in trek. Bij de beneden- en bovenwoningen en de flatwoningen zonder lift is een duidelijke grens te trekken. Deze woningtypen zijn niet populair bij de huishoudens met een inkomen van meer dan f 2.500,- netto per maand. Bewoners met zo'n inkomen wijken relatief vaak uit naar de andere woningtypen.

Dit blijkt ook bij het aantal verdiemers. Slechts een derde van de geenverdieners wil een eengezinswoning. Zij richten zich vooral op de flat met lift (22%), de boven- en

Tabel 5.6a Gewenste huurwoning (type), onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Flat met lift	Beneden/boven-woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	n
Barendrecht	20	*	34	37	28
Bergschenhoek	*	*	48	*	12
Berkel en Rodenrijs	*	*	66	*	14
Brielle	*	*	70	*	16
Capelle a/d IJssel	22	16	39	16	137
Hellevoetsluis	17	6	53	18	80
Krimpen a/d IJssel	*	*	58	*	25
Maassluis	25	*	51	15	101
Ridderkerk	26	*	46	18	90
Rotterdam	21	24	37	9	3.643
Rozenburg	21	*	48	*	23
Schiedam	25	18	33	16	295
Spijkenisse	23	9	47	16	179
Vlaardingen	22	13	42	18	323
Rijnmond	21	21	39	12	4.985

* = minder dan 5 cases.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.6b Gewenste huurwoning(type), onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Flat met lift	Beneden/boven-woning	Eengezins-huis	Ouderen-woning	n
Stadscentrum	23	33	30	*	190
Delfshaven	16	41	30	4	655
Overschie	17	17	41	14	105
Noord	16	33	35	6	356
Hillegersberg/Schiebroek	34	10	34	18	89
Kralingen/Crooswijk	21	24	35	6	453
Prins Alexander	30	9	42	13	278
Feijenoord	15	23	47	7	635
IJsselmonde	27	11	39	15	338
Charlois	24	20	32	19	387
Hoogvliet	27	10	39	16	217
Hoek van Holland	*	*	31	35	31
Pernis/Heyplaat	*	*	36	41	16
Rotterdam	21	24	37	9	3.750

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

benedenwoning (21%) en de ouderenwoning (15%). De alleenstaande eenverdiener is nog te jong voor een ouderenwoning. Hij wil in 43% van de gevallen een eengezinswoning of een beneden- of bovenwoning (26%) of een flat met lift (19%). Van de eenverdieners uit een meerpersoonshuishouden wil 69% een eengezinshuis. Bij de tweeverdieners is zo'n woningtype bijna een must: 83% van hen wenst dit type woning.

De migranten richten zich relatief vaak op beneden- en bovenwoningen (circa 30%), Nederlanders minder (17%). De vraag naar flatwoningen is bij de diverse groepen ongeveer even groot (25%). De Nederlanders willen dan echter bijna altijd een flat met lift (23%) en de Turken en Marokkanen relatief weinig een flat met lift (13%). De Surinamers en Antillianen zitten hier tussenin (19%). De migranten wensen (nog) nauwelijks ouderenwoningen.

We hebben ook geïnformeerd naar de tweede voorkeur van de bewoners, zodat duidelijk werd in welke andere woningtypen de huishoudens eventueel ook wel zouden willen wonen. De resultaten hiervan wijzen verrassend op zeer eenduidige voorkeuren. Van de huishoudens die in eerste instantie een flat met lift kozen, geven degenen die willen uitwijken de voorkeur aan een flatwoning zonder lift. Degenen die dit woningtype als eerste keus hadden (een zeer beperkt aantal), wijken op hun beurt uit naar de boven- en benedenwoningen. De huishoudens die dat type als eerste keus hadden, hebben massaal de eengezinswoning als tweede keus ingevuld.

Bewoners die de eengezinswoning hadden aangekruist, vulden vaak geen tweede keus in. Deden ze dat wel, dan werd massaal voor de ouderenwoning gekozen. De bewoners die als eerste keuze de ouderenwoning opgaven, namen ook genoeg met een zelfstandige HAT-woning.

Opvallend is dat ruim 90% van degenen die een eengezinswoning ambiëren en een tweede keus opgeven, een ouderenwoning kiest. Een flatwoning of boven- en benedenwoning komen nauwelijks in het rijtje voor. Kennelijk is de eengezinswoning

Tabel 5.7 Gewenste huurwoning, onderscheiden naar huidige huurwoning; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenste woning/ huidige woning	Flat met lift	Flat zonder lift	Beneden/bo- venwoning	Eengezins- huis	Ouderen- woning	Zelfst. HAT
Flat met lift	27	25	15	23	19	31
Flat zonder lift	2	6	4	2		5
Beneden/bovenwoning	11	14	35	7	12	34
Eengezinshuis	36	42	36	44	14	20
Ouderenwoning	20	10	6	21	40	
Totaal (abs. = 100%)	599	1.688	1.745	701	81	48

* = minder dan 5 cases.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

voor velen de nagestreefde woonsituatie die ze niet snel inwisselen voor andere woningtypen. Waarschijnlijk zal men liever nog een periode in de huidige woning blijven wonen om in een keer de stap te zetten naar de eengezinswoning dan te verhuizen naar een eigenlijk niet gewenst woningtype. Ook al zou dat de woonsituatie op een aantal punten kunnen verbeteren.

Gewenst aantal kamers

De vierkamerwoningen (woon- en slaapkamers) zijn het meest in trek bij de verhuisgeneigden. Dit is in tabel 5.8 te zien. Opmerkelijk groot is het aantal huishoudens dat een woning met vijf kamers wil (25%).

Deze vraag manifesteert zich met name in de koopsector. Het meest favoriet blijft in deze sector echter de vierkamerwoning. Er is slechts een beperkte vraag naar woningen met drie kamers. De flatwoningen die de huishoudens wensen, zouden moeten bestaan uit drie of vier kamers. Bij de eengezinshuizen is vier kamers eigenlijk het minimum (50%), 40% zoekt bovendien een eengezinshuis met vijf kamers. Kleine woningen zijn niet gewenst.

Bij de huursector is het beeld anders. Hier zijn de drie- en vierkamerwoningen even populair. De vraag naar vijfkamerwoningen en tweekamerwoningen is klein. Flatwoningen moeten dan drie kamers of in iets mindere mate vier kamers tellen. Bij beneden- en bovenwoningen is er een voorkeur voor vierkamerwoningen (43%) en driekamerwoningen (40%). Bij eengezinshuizen wenst de helft een vierkamerwoning. De andere helft kiest voor vijf kamers (35%) of drie kamers (15%). Van de gewenste ouderenwoningen zou 70% uit drie kamers moeten bestaan en 20% uit twee kamers. Een kleine 10% wil graag een ouderenwoning van vier kamers.

Circa 30% van de bewoners met verhuisplannen wenst eenzelfde aantal kamers als de huidige woning, 15% wil kleiner gaan wonen, 40% wil een extra vertrek en 15% wil minimaal twee extra kamers. Een tweekamerwoning is niet populair bij de alleenwonende mensen die jonger zijn dan 55 jaar. Slechts 5% vraagt dit aantal kamers. Oudere huishoudens hebben meer belangstelling voor deze kleine woningen (12%). De driekamerwoning is bij de alleenwonenden en de ouderen veruit favoriet.

Tabel 5.8 Gewenst aantal kamers, onderscheiden naar gewenste eigendomsituatie; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gewenst aantal kamers	Huurwoning	Koopwoning	Totaal*
1-2 kamers	6	1	4
3 kamers	36	11	27
4 kamers	40	51	44
5 of meer kamers	18	38	25
totaal (abs. = 100%)	4.945	2.648	8.282

* inclusief degenen die geen voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen geven de voorkeur aan de vierkamerwoning (59%). Gezinnen met kinderen richten zich op woningen met vier kamers (49%) of minimaal vijf kamers (43%).

Gewenste soort buurt

Tabel 5.9 geeft aan naar welke buurt de mensen willen verhuizen. Men prefereert de meer suburbane woonmilieus boven de meer stedelijke milieus, alleen de binnenstad komt in de top-vier voor. Het meest genoemd wordt de nieuwbouwbuid met overwegend eengezinswoningen. Op ruime afstand volgen de dorpen, de binnenstad en de naoorlogse buid met overwegend eengezinswoningen. De naoorlogse en de vooroorlogse buidten met veel etagebouw zijn het minst gewild. Een nieuwbouwbuid met overwegend etagewoningen en de binnenstad scoren beter bij de huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning, dan bij degenen die een koopwoning zoeken. Deze laatste groep richt zich meer op een nieuwbouwbuid met veel eengezinswoningen en op dorpen.

Bekijken we de huidige soort buid, dan blijkt dat de huishoudens uit alle soorten buidten veel interesse hebben in een nieuwbouwbuid met overwegend eengezinswoningen. Het dorp volgt als goede tweede, vooral bij de huishoudens die een koopwoning zoeken. Alleen de bewoners die nu hoog aan de rivier wonen, prefereren een meer stedelijk woonmilieu.

Bij de huursector overheerst die voorkeur voor nieuwe dorpen veel minder. Ook de binnenstad en de naoorlogse buidten met veel eengezinswoningen nemen een belangrijke plaats in. Gezinnen met kinderen zoeken uiteraard relatief veel naar buidten die overwegend uit eengezinswoningen (54%) bestaan. Er is echter maar een beperkte vraag naar vooroorlogse buidten met veel eengezinshuizen. Het hoog wonen langs de rivier zien zij niet zitten (3%), dit in tegenstelling tot de ouderen (9%). Verder richten zij zich sterk op de dorpen (16%) en de nieuwbouwbuidten met veel etagewoningen (17%). Veel alleenstaanden willen in de binnenstad wonen (23%). Ook het hoog wonen langs de rivier scoort hier relatief hoog (8%). De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen wijken nauwelijks af van het gemiddelde.

Hoe hoger het inkomen is, des te vaker heeft men belangstelling voor het huren van een woning langs de rivier of een woning in een nieuwbouwbuid met veel eengezinshuizen. Hoe lager het inkomen is, des te vaker gaat de belangstelling juist uit naar de binnenstad en de vooroorlogse wijk met veel etagewoningen. Bij de overige soorten buidten kunnen we zo'n verband niet leggen. Huishoudens met een inkomen van meer dan f 4.000,- netto per maand zijn niet geïnteresseerd in een koopwoning in een nieuwbouwbuid met overwegend etagewoningen. Deze groep richt zich alleen maar op wijken met overwegend eengezinswoningen (ongeacht de bouwperiode) en de dorpen. Een klein deel heeft interesse in een woning in de binnenstad.

Bij de etniciteit valt op dat de Turken en Marokkanen vaak een huurwoning in de binnenstad willen (30%), dit in tegenstelling tot de Surinamers en Antillianen. Zij gaan juist vaak op zoek naar nieuwbouwbuidten met veel eengezinswoningen (34%).

Tabel 5.9 Gewenste soort buurttype, onderscheiden naar gewenste eigendoms-situatie; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Buurttype	Huurwoning	Koopwoning	Totaal*
Nieuwbouw eengezins	23	38	28
Dorp	14	24	18
Binnenstad	18	10	15
Naoorlogs eengezins	11	11	11
Nieuwbouw etage	13	2	9
Hoog wonen langs rivier	6	4	6
Vooroorlogs eengezins	4	7	5
Naoorlogs etage	5	1	4
Vooroorlogs etage	2	1	2
Geen voorkeur	4	2	4
Totaal (abs. = 100%)	5.102	2.678	8.979

* inclusief degenen die geen voorkeur hebben voor een huur- of koopwoning.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De bewoners die in de kleinere gemeenten wonen, geven zoals verwacht vaker aan dat ze in een dorp willen wonen. Daarnaast noemen ze alleen de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen. Ze noemen de overige soorten buurten nauwelijks. Deze zijn dus alleen in trek bij de inwoners van de verstedelijkte gemeenten. Bewoners van de grote steden opteren relatief vaak voor de binnenstad. Nemen we de mensen die een huurwoning zoeken als uitgangspunt, dan scoort Vlaardingen het hoogst (24%), gevolgd door Rotterdam (18%), Maassluis (18%) en Schiedam (17%). De verhuisgeneigden in de groeikernen vragen nauwelijks naar dit woonmilieu. Zij opteren vaak een huurwoning in nieuwbouwbuurten. De vraag naar zo'n buurt met overwegend eengezinswoningen scoort bij hen hoog (29%-31%) en wordt alleen door de bewoners uit Krimpen aan den IJssel geëvenaard.

De naoorlogse buurten met veel eengezinswoningen zijn relatief veel in trek bij de huishoudens uit Ridderkerk (19%), Vlaardingen (17%), Maassluis (15%) en Spijkenisse (14%). De vraag naar de overige soorten buurten wijkt bij de bewoners van de wat grotere gemeenten nauwelijks van het gemiddelde af. Een uitzondering kan gemaakt worden voor Schiedam. Daar geven veel bewoners die opnieuw een woning willen huren aan dat ze graag in een naoorlogse buurt met etagewoningen willen wonen (11%).

De respondenten konden ook aankruisen in welke buurt ze perse niet wilden wonen. Degenen die een woning willen kopen, mijden vooral de nieuwbouwbuurten die overwegend uit etagewoningen bestaan (39%), de binnenstad (24%), de naoorlogse wijken met veel etagewoningen (11%) en het hoog wonen aan de rivier (10%). De overige antwoordcategorieën noemen ze nauwelijks. De bewoners uit de kleinere gemeenten kruisen bij deze vraag massaal de binnenstad aan, bewoners uit de grotere steden zien relatief vaak de nieuwbouwwijk met etagewoningen niet zitten.

Degenen die een woning willen huren, noemen dezelfde soorten buurten. De percentages liggen wat dichter bij elkaar en bedragen hier respectievelijk 25%, 15%, 12% en 19%.

De respondenten noemen ongeacht hun leeftijd, inkomen of huishoudenssituatie dezelfde vier buurttypen het meest. Wel geeft een aantal groepen opvallend vaak te kennen niet in zo'n buurttype te willen wonen. Bewoners met een nettomaandinkomen van meer dan f 3000,- en gezinnen met kinderen bijvoorbeeld willen in 40% van de gevallen niet in een nieuwbouwbuilt met veel etagewoningen wonen, Surinamers en Antillianen in 43% van de gevallen niet. Ruim 20% van de Nederlanders wenst niet in de binnenstad te wonen. Veel Turken en Marokkanen bedanken voor het hoog wonen aan de rivier (28%).

Gewenste locatie

Tabel 5.10a geeft een overzicht van de verhuisrichting van de huishoudens met verhuisplannen. We hebben onderscheid gemaakt in huishoudens die binnen hun huidige woonplaats willen verhuizen, huishoudens die elders in de stadsregio Rotterdam willen gaan wonen, huishoudens die uit de regio willen vertrekken en huishoudens die geen voorkeur aangeven.

In de drie groeikernen (Hellevoetsluis, Capelle aan den IJssel en Spijkenisse), Rozenburg en Rotterdam bestaat het minste animo om bij een verhuizing binnen de gemeentegrens te blijven. De verhuisgeneigden in de drie groeikernen die niet in hun huidige gemeente willen blijven wonen, willen in ongeveer de helft van de gevallen binnen de regio verhuizen. Voor Capellenaren geldt dat Rotterdam zeer in trek is. In Hellevoetsluis zien we dat veel mensen elders in de stadsregio Rotterdam willen wonen (met name het zuidelijke deel). Zij noemen Rotterdam nauwelijks. De bewoners uit Spijkenisse die binnen de regio willen blijven, hebben ongeveer even vaak interesse in een woning in Rotterdam als een woning in een andere gemeente in de regio. Ten opzichte van de bewoners met verhuisplannen in de drie groeikernen, willen de Rotterdammers en Rozenburgers die weg willen uit hun gemeente, relatief vaak een woning buiten de regio.

Verder valt op dat in Brielle een kwart van de verhuisgeneigden buiten de regio wil verhuizen. Daarmee scoort deze gemeente even hoog als de vijf zojuist genoemde gemeenten.

Over het algemeen is er bij de niet-Rotterdammers weinig belangstelling voor een woning in Rotterdam. Alleen bewoners uit Capelle aan den IJssel, Spijkenisse en in mindere mate in Ridderkerk noemen (voornamelijk het noordelijk deel van) Rotterdam als gewenste woonlocatie.

Circa 65% van de Rotterdammers wil binnen de stad verhuizen. Tussen de verschillende deelgemeenten zijn geen grote verschillen waar te nemen. Tabel 4.10b illustreert dat. Huishoudens met verhuisplannen in Hillegersberg/Schiebroek willen het meest binnen Rotterdam verhuizen (70%), huishoudens in IJsselmonde het minst (58%). Groot zijn de verschillen echter niet.

Het percentage huishoudens dat binnen de buurt wil verhuizen varieert sterker. In Hillegersberg/Schiebroek, Pernis/Heijplaat, Overschie en Prins Alexander zoeken

Tabel 5.10a Gewenste locatie, onderscheiden naar huidige woonplaats; sociale-huursector (horizontaal gepercenteerd)

Woonplaats	Binnen gemeente	Elders Rijnmond	Buiten regio	Geen voorkeur
Berkel en Rodenrijs	95	*	*	*
Bernisse	83	*	*	*
Barendrecht	80	*	15	*
Maassluis	80	5	9	6
Albrandswaard	80	*	*	*
Bleiswijk	78	*	*	*
Krimpen a/d IJssel	76	11	9	*
Schiedam	76	7	10	7
Westvoorne	75	*	*	*
Brielle	75	*	25	*
Vlaardingen	74	8	12	6
Ridderkerk	71	13	13	4
Bergschenhoek	70	*	*	*
Rotterdam	65	9	21	5
Hellevoetsluis	60	17	16	7
Rozenburg	54	14	24	8
Capelle a/d IJssel	51	20	24	5
Spijkenisse	47	21	25	8
Stadsregio Rotterdam	66	10	20	5

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.10b Gewenste locatie, onderscheiden naar huidige woonplaats; sociale-huursector, (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	Binnen buurt	Binnen gemeente	Elders Rijnmond	Buiten Rijnmond	Geen voorkeur
Hillegersberg/Schiebroek	44	26	7	22	*
Pernis/Heyplaat	41	24	*	*	*
Overschie	35	34	9	17	5
Prins Alexander	34	29	9	23	5
Charlois	31	31	13	18	6
Hoek van Holland	30	45	*	17	*
Kralingen/Crooswijk	29	40	7	19	6
Hoogvliet	26	35	13	19	7
Delfshaven	26	41	7	21	5
IJsselmonde	24	34	15	24	3
Noord	23	45	7	20	5
Stadscentrum	22	43	9	23	3
Feijenoord	17	47	9	22	5
Rotterdam	26	39	9	21	5

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).Het

veel huishoudens een woning binnen de buurt, terwijl bewoners in Feijenoord, Stadscentrum, Noord en IJsselmonde het vaakst uit de eigen buurt weg willen.

Mensen die een koopwoning wensen, hebben een andere voorkeur dan degenen die weer een woning willen huren. Zo wil 27% van de potentiële kopers de regio verlaten en 43% in de huidige woonplaats een woning kopen. Met name degenen die op zoek zijn naar woningen van meer dan twee ton, verlaten relatief veel de regio (33%). Van degenen die een huurwoning wensen, wil slechts 15% de regio verlaten en 57% binnen de huidige gemeente verhuizen. In tegenstelling tot de koopsector zien we in de huursector dat de hoogte van de gewenste huurprijs geen invloed heeft op de keuze tussen het verhuizen binnen de regio en het verlaten van de regio.

Mensen die buiten de regio willen wonen, geven in 45% van de gevallen aan dat ze in een dorp willen wonen. Een kwart wil een nieuwbouwwijk met veel eengezinswoningen en 8% wil een naoorlogse wijk met overwegend eengezinswoningen. Dit zijn dus allemaal suburbane woonmilieus, die waarschijnlijk in de stadsregio Rotterdam onvoldoende beschikbaar zijn. Twee derde van deze groep noemt het eengezinshuis dan ook als gewenst type (met name in de koopsector). Op ruime afstand volgen een boven- of benedenwoning (12%) en een flat met lift (9%). Vooral potentiële huurders noemen deze typen vaak.

De ouderen en de gezinnen met kinderen kiezen het meest voor het verhuizen binnen de huidige woonplaats of nog liever het verhuizen binnen de buurt. Zo wil 34% van de verhuiscandidate ouderen en 29% van de gezinnen met kinderen in de stadsregio Rotterdam binnen de buurt verhuizen. Bij de alleenstaanden en gezinnen zonder kinderen bedraagt dit percentage slechts 19%. Deze groepen zijn wat mobieler en kiezen vaker voor verhuizingen naar Rotterdam en elders in de regio. Ook willen zij iets vaker uit de regio vertrekken (24%) dan de ouderen en de gezinnen met kinderen (16%).

Deze gegevens wijzen er al op dat er sprake is van selectieve migratieprocessen. Dit blijkt ook uit de inkomens en de inkomensbronnen van de verhuiscandidate. Mensen met een nettomaandinkomen van minder dan f 4000,- netto per maand (en in het bijzonder de geenverdieners) verhuizen relatief vaak binnen de buurt en in/naar Rotterdam. De mensen met hoge inkomens (en in het bijzonder de alleenstaande eenverdieners en de tweeverdieners) verhuizen relatief vaak naar de andere gemeenten in de stadsregio Rotterdam of naar gemeenten buiten de regio. Wel willen we opmerken dat alleenstaande eenverdieners ook interesse hebben in een woning in het noordelijk deel van Rotterdam. Nederlanders willen vaak de regio verlaten (22%), Surinamers en Antillianen (13%) en Turken en Marokkanen (9%) beduidend minder.

5.2 De woningen die bij verhuizing achtergelaten worden

Zoals al is opgemerkt aan het begin van dit hoofdstuk is in de enquête niet expliciet geïnformeerd of de huidige woning bij een verhuizing leeg achterblijft. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat kinderen in de woning blijven wonen of dat de woning gesloopt wordt, waardoor deze niet beschikbaar komt op de woningmarkt. De

ervaring leert dat ruim 90% van de woningen leeg achtergelaten worden en dus beschikbaar komen voor de woningmarkt. In deze paragraaf zullen we kort aangeven wat voor soort woningen dit zijn.

In paragraaf 4.1 bleek al dat 27% van de huishoudens plannen heeft om binnen twee jaar te verhuizen. Indien ze deze plannen daadwerkelijk uitvoeren, zou dus ongeveer een kwart van de woningvoorraad in de regio op de woningmarkt worden aangeboden. Deze woningen zijn vooral flatwoningen zonder lift (37%) en boven- en benedenwoningen (29%). Het restant bestaat uit eengezinswoningen (16%), flatwoningen met lift (15%), seniorenwoningen, zelfstandige HAT-woningen en onzelfstandige woningen (ieder 1%).

Als we deze percentages afzetten tegen de daadwerkelijke voorraad (zie tabel 5.11), dan valt op dat er relatief veel flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen achtergelaten worden bij verwezenlijking van alle voornemens, en relatief weinig eengezinswoningen en flatwoningen met lift. Omdat de situatie per (deel) gemeente aanzienlijk verschilt, zijn in tabel 5.11 alle (deel)gemeenten opgenomen.

Tabel 5.11a Woningtype dat potentiële verhuizers achterlaten en de voorraad, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector, (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	Flat met lift		Flat zonder lift		Boven/benedenwoning		Eengezins		Overige	
	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad
Albrandswaard	*	2	*	2	19	7	68	79	*	11
Barendrecht	8	8	18	9	18	11	55	68	*	5
Bergschenhoek	*	*	*	4	22	9	52	77	22	11
Berkel en Rodenrijs	*	*	*	*	16	14	77	81	*	3
Bernisse	*	*	*	*	*	4	72	82	*	14
Bleiswijk	*	*	39	9	*	*	*	76	*	9
Brielle	*	4	*	*	18	10	73	84	*	2
Capelle a/d IJssel	47	38	27	21	13	11	12	28	*	3
Hellevoetsluis	15	14	13	8	17	11	53	64	*	4
Krimpen a/d IJssel	39	20	10	4	16	6	35	65	*	5
Maassluis	52	40	31	28	5	5	12	25	*	2
Ridderkerk	15	17	55	33	7	5	21	41	2	4
Rotterdam	10	17	36	27	39	29	11	21	4	7
Rozenburg	11	15	60	25	*	2	30	56	*	2
Schiedam	15	24	61	43	15	16	6	14	2	4
Spijkenisse	10	13	31	17	19	11	36	49	3	10
Vlaardingen	22	37	49	34	15	14	11	21	2	4
Westvoorne	*	*	*	*	34	15	63	74	*	9
Stadsregio Rotterdam	15	19	37	26	29	20	16	29	3	6

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 5.11b Woningtype dat potentiële verhuizers achterlaten (afgezet tegen de voorraad) onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector, (horizontaal gepercentageerd)

Deelgemeente	Flat met lift		Flat zonder lift		Boven/benedenwoning		Eengezins		Overig	
	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad
Stadscentrum	15	25	31	27	43	38	4	3	8	8
Delfshaven	7	12	19	17	68	62	3	4	5	5
Overschie	12	24	68	45	14	16	5	11	*	4
Noord	5	10	24	24	65	57	3	3	3	7
Hillegersberg/ Schiebroek	4	8	78	57	9	8	5	17	4	11
Kralingen/Crooswijk	6	13	39	37	46	43	3	3	6	6
Prins Alexander	33	39	21	12	18	9	22	30	6	10
Feijenoord	8	13	25	15	50	38	14	31	3	4
IJsselmonde	10	17	50	30	13	11	25	34	2	8
Charlois	5	12	58	46	27	24	6	14	3	5
Hoogvliet	5	11	63	37	8	6	23	40	*	5
Hoek van Holland	17	18	22	8	23	7	34	62	*	5
Pernis/Heijplaat	*	*	*	*	*	14	78	79	*	6
Rotterdam	10	17	36	27	39	29	11	21	4	7

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Hierdoor is het ook mogelijk om van iedere (deel)gemeente de verhouding tussen de achter te laten woningen en de woningvoorraad te vergelijken met het Rijnmondse gemiddelde. Opvallend is bijvoorbeeld dat men in Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel en Maassluis relatief veel flatwoningen met lift achterlaat en in Spijkenisse, Bleiswijk, Rozenburg en Ridderkerk meer flatwoningen zonder lift dan op grond van het Rijnmonds gemiddelde verwacht kon worden.

Verder zien we dat in Berkel en Rodenrijs, Schiedam, Vlaardingen en Capelle aan den IJssel relatief weinig boven- en benedenwoningen vrijkomen, zeker als we dit afzetten tegen het Rijnmonds gemiddelde.

Binnen Rotterdam zien we dat bewoners vaker dan op grond van het Rijnmondse gemiddelde verwacht kon worden uit de flat met lift verhuizen. In IJsselmonde, Hoogvliet, Prins Alexander, Feijenoord en Hoek van Holland zien we hetzelfde beeld bij de flat zonder lift. In Kralingen/Crooswijk, Noord en Delfshaven worden deze woningen juist relatief weinig achtergelaten.

Tabel 5.12 presenteert het aanbod van woningen, onderscheiden naar huurklasse. In de Stadsregio Rotterdam behoort circa 68% van de woningen die achtergelaten worden tot de goedkope woningen (voorraad: 59%) en 10% tot de dure woningen

Tabel 5.12a Huurklasse van woning die potentiële verhuizers achterlaten en de voorraad, onderscheiden naar gemeente; sociale-huursector, (horizontaal gepercenteerd)

Gemeente	< 570,-		570,- - 620,-		620,- - 770,-		> 770,-	
	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad	Vrij	Voorraad
Albrandswaard	33	41	*	7	20	32	37	20
Barendrecht	43	44	16	15	25	27	17	14
Bergschenhoek	52	49	*	11	30	30	*	10
Berkel en Rodenrijs	31	30	*	7	38	44	29	19
Bernisse	35	47	*	15	35	23	*	14
Bleiswijk	50	28	*	17	42	46	*	9
Brielle	18	24	33	25	38	38	11	13
Capelle a/d IJssel	30	26	12	12	37	35	22	27
Hellevoetsluis	16	18	10	10	36	41	38	32
Krimpen a/d IJssel	36	33	19	19	42	38	*	10
Maassluis	59	57	10	10	27	27	5	6
Ridderkerk	54	43	9	11	25	28	12	18
Rotterdam	81	72	6	8	8	11	6	9
Rozenburg	66	41	16	20	14	35	*	5
Schiedam	73	64	7	9	12	18	8	10
Spijkenisse	33	24	7	10	28	36	32	30
Vlaardingen	67	59	11	12	14	19	8	11
Westvoorne	34	49	*	10	44	33	16	8
Stadsregio Rotterdam	68	59	8	10	14	19	10	12

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

(voorraad 12%). De verhuisgeneigden laten dus relatief vaak een goedkope huurwoning achter. Dit is niet verwonderlijk, omdat we zojuist al zagen dat men met name uit flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen verhuist. Echter, in Albrandswaard, Berkel en Rodenrijs, Hellevoetsluis, Westvoorne en IJsselmonde verhuizen de bewoners relatief vaak uit de dure woningvoorraad.

Tabel 5.12b Huurklasse van woning die potentiële verhuizers achterlaten en de voorraad, onderscheiden naar deelgemeente; sociale-huursector, (horizontaal gepercenteerd)

Deelgemeente	570,-		570,- - 620,-		620,- - 770,-		> 770,-	
	Vrij	Voor-raad	Vrij	Voor-raad	Vrij	Voor-raad	Vrij	Voor-raad
Stadscentrum	71	71	11	10	12	12	7	6
Delfshaven	92	90	5	6	3	4	*	*
Overschie	98	93	*	3	*	4	*	*
Noord	92	88	5	7	3	4	*	1
Hillegersberg/Schiebroek	96	85	*	5	2	8	*	2
Kralingen/Crooswijk	85	80	9	12	5	7	*	1
Prins Alexander	41	38	9	8	28	24	23	29
Feijenoord	90	86	6	8	4	5	*	1
IJsselmonde	59	54	7	9	17	21	18	16
Charlois	95	90	2	5	2	3	1	2
Hoogvliet	74	55	6	11	5	16	15	18
Hoek van Holland	50	38	8	15	19	24	23	24
Pernis/Heijplaat	70	77	*	4	17	14	13	6
Rotterdam	81	72	6	8	8	11	6	9

* = minder dan 5 cases

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

BIJZONDERE GROEPEN

In dit hoofdstuk gaan we nader in op enkele bijzondere groepen op de woningmarkt. Deze bijzondere groepen zijn achtereenvolgens starters, ouderen, geenverdieners en scheefwonenden. We zullen iedere groep in een aparte paragraaf behandelen.

6.1 Starters

De bewonersenquête is uitgezet onder de huurders van sociale-huurwoningen. Het uitgangspunt was dat de huurder of de partner de vragenlijst invulde. We hebben niet geïnformeerd naar de verhuisplannen en woonwensen van eventuele inwonende bewoners oftewel potentiële starters. In de meeste gevallen zullen deze starters nog inwonende kinderen zijn. Om toch inzicht te krijgen in de starters die actief zijn op de Rijnmondse woningmarkt, nemen we de groep huishoudens onder de loep die in 1991 of later de huidige woning betrok en in de vorige woonsituatie niet zelfstandig woonde. Op deze manier hebben we de huishoudens te pakken die recent als starter een sociale-huurwoning heeft betrokken. Het gaat hier om 2.153 respondenten die in hun vorige woonsituatie bij ouders/verzorgers woonden, 562 personen die voorheen op kamers woonden en 26 personen die nog nooit verhuisd zijn. In dezelfde periode betrokken 6.078 doorstromers hun huidige woning en verhuisden 120 respondenten vanuit het buitenland naar een sociale-huurwoning in de stadsregio Rotterdam. Dit betekent dat 31% van de bewoners die sinds 1991 een sociale-huurwoning in de regio betrokken tot de starters behoort.

Huishoudens

Het zal nauwelijks verbazing wekken dat de starters over het algemeen tot de jongere huishoudens behoren. Bij ongeveer 35% van de startende huishoudens is de hoofdbewoner 24 jaar of jonger. Circa 56% is tussen de 25 en 34 jaar. Aangetekend moet worden dat het percentage starters tot 25 jaar nog iets groter zal zijn dan het genoemde percentage, omdat de huidige leeftijd als ingang is genomen. In de introductie van deze paragraaf hebben we al aangegeven dat we de starters onder de loep nemen die in 1991 of later in hun huidige woning zijn komen wonen. Op het moment van verhuizen was de starter dus jonger dan tijdens het invullen van de

enquête. Dit geldt natuurlijk ook voor andere huishoudenskenmerken, zoals de samenstelling van het huishouden (er kunnen ondertussen kinderen geboren zijn) en het nettomaandinkomen (dit kan ondertussen veranderd zijn).

Bijna de helft van de starters bestaat uit een eenpersoonshuishouden, 40% uit tweepersoonshuishoudens en de overige tien procent bestaat uit driepersoonshuishoudens of meer. Circa 15% van de starters heeft (nu) kinderen. De helft ervan betreft eenoudergezinnen. Drie kwart van de starters behoort tot de Nederlanders, 11% is Surinamer of Antilliaan, 8% Turk of Marokkaan.

Een derde van de starters is een verdienende alleenstaande, een kwart behoort tot de tweeverdieners en 16% is eenverdiener in een meerpersoonshuishouden. Ruim een kwart heeft geen inkomen uit betaalde arbeid. De helft van alle starters heeft een nettomaandinkomen van minder dan f 2.000,- netto (17% minder dan f 1.250,-), 18% verdient tussen de f 2.000,- en f 2.500,-, 10% tussen de f 2.500,- en f 3.000,-, 14% tussen de f 3.000,- en f 4.000,- en 8% meer dan f 4000,- netto per maand. Ongeveer 52% behoort tot de aandachtsgroep.

Woningen

Tabel 6.1 laat zien in welke soort woningen deze starters kwamen te wonen. In drie kwart van de gevallen gaat het om flatwoningen zonder lift en boven- en benedenwoningen. De flatwoningen met lift en eengezinshuizen scoren respectievelijk 14% en 6% en blijven daarmee achter. Overigens bekijken we in tabel 6.5 het aandeel van de starters op het totale aantal huishoudens dat in de afgelopen drie jaar in het desbetreffende woningtype trok.

In de tweede kolom is te zien welk gedeelte van de starters binnen twee jaar opnieuw wil verhuizen. Dit geeft een indruk van de mutatiegraad die te verwachten is. Duidelijk is dat de bewoners van zelfstandige HAT-woningen de meeste verhuisplannen hebben en bewoners van eengezinshuizen de minste. De overige woningtypen ontlopen elkaar wat de verhuigeneigdheid betreft niet zoveel. In totaal is 38% van de starters verhuigeneigd. Het eengezinshuis is het meest gewenste type woning. Daarna volgen de boven- en benedenwoning en de flatwoning met een lift.

Bijna 50% van de starters komt in een driekamerwoning terecht, 30% in een woning met maximaal twee kamers en ruim 20% in een vierkamerwoning. Tabel 6.2 geeft dit weer. Degenen die in de woningen met maximaal twee kamers terecht kwamen, willen in bijna de helft van het aantal gevallen weer verhuizen. Bij de grotere woningen is dit slechts eenderde deel. Duidelijk is dat de gewenste woningen groter zijn dan de huidige woningen. Ruim 70% wil minimaal vier kamers, een kwart wil drie kamers. Woningen met maximaal twee kamers worden nauwelijks gevraagd.

Vier van de vijf starters betrekken woningen met een kale huur van minder dan f 570,- oftewel een goedkope huurwoning. De rest komt met name terecht in middeldure huurwoningen. Dure huurwoningen worden nauwelijks betrokken. We kunnen stellen dat de verhuigeneigdheid van de starters afneemt naarmate de huurprijs van de huidige woning toeneemt. Alleen bij de dure huurwoningen (duurder dan f 770,- kale huur) zien we een sterk verhoogde verhuigeneigdheid. In tabel 6.3 is dit te zien.

Tabel 6.1 Huidig woningtype van starters die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, het percentage dat weer verhuisplannen heeft en het door hen gewenste woningtype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woningtype	Huidige woning	Verhuis-geneigden	Gewenste woning*
Flat met lift	14	37	12
Flat zonder lift	45	37	5
Benedenwoning	30	41	19
Eengezinshuis	6	26	58
Ouderenwoning	1	38	-
Zelfstandige HAT	2	48	1
Onzelfstandige woning	2	35	1
Totaal (abs. = 100%)	2.644	38%	991

* geen voorkeur: 3%.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.2 Huidig aantal kamers van starters die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, het percentage dat weer verhuisplannen heeft en het door hen gewenste aantal kamers; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Aantal kamers	Huidige woning	Verhuis-geneigden	Gewenste woning
1-2 kamers	30	45	4
3 kamers	47	35	24
4 kamers	21	34	54
≥ 5 kamers	2	32	18
Totaal (abs. = 100%)	2.648	38	995

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Van de verhuisgeneigden wil 42% een woning huren, 45% wil kopen en 13% heeft geen voorkeur. De gewenste huurprijzen van de woningen wijken nauwelijks af van de procentuele verdeling van de huidige huurklassen. Het enige verschil is dat woningen tot f 300,- relatief weinig gevraagd worden en woningen van meer dan f 770,- kale huur relatief veel. Bij de gevraagde koopprijzen zien we dat het merendeel (circa 60%) zich richt op een goedkope woning (goedkoper dan f 159.000,-) en dat minder dan 10% graag in een koopwoning van meer dan f 227.000,- wil wonen. Van de starters die in 1991 of later in hun huidige woning trokken, maakt 20% gebruik van de IHS-regeling. Gemiddeld ontvangt een starter f 125,- per maand aan

Tabel 6.3 Huidige huurprijs van starters die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, het percentage dat weer verhuisplannen heeft en de door hen gewenste huurprijzen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Kale huur	Huidige woning	Verhuis-geneigden	Gewenste woning
< 300,-	14	44	9
300,- tot 400,-	24	43	31
400,- tot 500,-	28	38	26
500,- tot 570,-	14	32	4
570,- tot 620,-	7	30	11
620,- tot 770,-	12	30	10
770,- of meer	3	42	10
Totaal	2.587	38%	596

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

IHS. Volgens de maatstaven van Heerma zijn er echter nauwelijks starters die te duur wonen (1%), eenderde deel woont volgens het rijksbeleid wel te goedkoop.

Uit tabel 6.4 blijkt dat de starters met name terecht komen in stadscentra en de naoorlogse buurten met overwegend etagewoningen. De overige buurttypen scoren ieder niet hoger dan 10%. Tabel 6.6 laat het aandeel starters in het totaal aantal

Tabel 6.4 Huidig buurttype van starters die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, het percentage dat weer verhuisplannen heeft en het door hen gewenste buurttype; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in%)

Buurttype	Huidig buurttype	Verhuis-geneigden	Gewenst buurttype*
Dorp	6	27	18
Centrum	24	39	17
Hoog langs rivier	1	52	4
< 1940 eengezins	3	39	4
< 1940 etage	9	42	2
> 1940 eengezins	4	34	8
> 1940 etage	34	36	2
Nieuwbouw eengezins	9	39	31
Nieuwbouw etage	10	40	11
Totaal (abs. = 100%)	2.613	38	996

*geen voorkeur: 3%.

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.5a Aandeel starters in de huishoudens die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, onderscheiden naar woningtype en gemeente, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Gemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/benedenwoning	Een-gezinswoning	Ouderenwoning	Totaal
Albrandswaard				27		31
Barendrecht	53	68	56	15		34
Bergschenhoek				23		34
Berkel en Rodenrijs				42		51
Bernisse				40		40
Bleiswijk				*		*
Brielle			53	17		28
Capelle a/d IJssel	42	51	40	3	-	36
Hellevoetsluis	33	64	41	18	-	29
Krimpen a/d IJssel	45	69	67	-		28
Maassluis	37	64	37	-		39
Ridderkerk	14	57	52	2	-	33
Rotterdam	21	42	33	9	5	29
Rozenburg	31	63		-		34
Schiedam	11	40	25	3	10	28
Spijkenisse	20	55	41	7	-	28
Vlaardingen	27	50	39	-	4	35
Westvoorne			75	37		49
Stadsregio Rotterdam	25	46	35	10	5	31

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

huishoudens dat naar deze buurttypen verhuisde, zien. Net als bij het woningtype zien we bij het buurttype weinig verschillen bij de verhuisgeneigdheid. Alleen starters die hoog langs de rivier wonen hebben opvallend vaak opnieuw verhuisplannen. Starters die momenteel in een dorp wonen, hebben de minste verhuisplannen. Bij het gewenste buurttype scoort de nieuwbouwbuurt met voornamelijk eengezinswoningen het hoogst, op ruime afstand gevolgd door de dorpen, de stadscentra en de nieuwbouwbuurt met overwegend etagewoningen.

De motieven van de starters om weer te verhuizen hebben voornamelijk te maken met de problemen met de woning (38%), het willen kopen van een woning (23%) en veranderingen in de huishoudenssituatie (22%). Problemen met bewoners, de overige buurtaspecten en de voorzieningen scoren respectievelijk slechts 8%, 8% en 2%.

Aandeel starters

In tabel 6.5 is te zien welk aandeel de starters vormen in de bewoners die in de laatste drie jaar in het desbetreffende type woning zijn komen wonen. Zoals in het begin van deze paragraaf al is opgemerkt, behoorde 31% van de bewoners die de

Tabel 6.5b Aandeel starters in de huishoudens die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, onderscheiden naar woningtype en deelgemeente; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Deelgemeente	Flat met lift	Flat zonder lift	Boven/benedenwoning	Een gezinswoning	Ouderenwoning	Totaal
Stadscentrum	42	38	42		-	43
Delfshaven	16	33	26	32	21	27
Overschie	19	30	17	-	19	23
Noord	20	25	33	11	4	29
Hillegersberg/Schiebroek	7	54	47	-	4	39
Kralingen/Crooswijk	20	34	37		-	35
Prins Alexander	20	44	24	1	2	18
Feijenoord	16	32	32	16	2	26
IJsselmonde	19	49	36	5	2	28
Charlois	21	48	41	7	19	40
Hoogvliet	18	61	48	2	-	37
Hoek van Holland				8		26
Pernis/Heyplaat				11		18
Rotterdam	21	42	33	9	5	29

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

afgelopen drie jaar in de huidige woning trok, tot de starters. Uit tabel 6.5 blijkt dat er grote verschillen per woningtype bestaan. Bij de flatwoningen zonder lift is het percentage starters het grootst (46%). Bij de boven- en benedenwoningen bedraagt dit percentage 35%, bij de flatwoningen met lift 25% en bij de eengezinswoningen slechts 10%. Ook zien we dat er grote verschillen per gemeente bestaan. Berkel en Rodenrijs, Westvoorne, Bernisse en Maassluis wijzen de meeste woningen aan starters toe. Brielle, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Rotterdam, Schiedam en Spijkenisse daarentegen de minste. Binnen Rotterdam komen relatief veel starters aan een woning in het Stadscentrum, Charlois, Hillegersberg/Schiebroek, Hoogvliet en Kralingen/Crooswijk.

Interessant is het om te zien dat dezelfde woningtypen in de verschillende gemeenten een verschillende functie op de woningmarkt spelen. Bij de flatwoningen met lift bijvoorbeeld is dit duidelijk te zien. Worden deze woningen in Barendrecht, Capelle aan den IJssel en Krimpen aan den IJssel vaak toegewezen aan starters, in Schiedam, Ridderkerk, Spijkenisse en Rotterdam trekt in acht à negen van de tien gevallen een doorstromer in een vrijgekomen woning van dit type. Ook voor de andere woningtypen zijn zulke verschillen zichtbaar. Binnen Rotterdam zijn de verschillen bij de flatwoningen zonder lift opmerkelijk groot.

Tabel 6.6 Aandeel starters in de huishoudens die in 1991 of later hun huidige woning betrokken, onderscheiden naar buurttype en gemeente; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in%)

Gemeente	Dorp	Cen- trum	Hoog langs rivier	<1940 een- gezins	<1940 etage	>1940 een- gezins	>1940 etage	Nieuw- bouw een- gezins	Nieuw- bouw etage	Totaal
Albrandswaard	32									31
Barendrecht	30								36	34
Bergschenhoek	40									34
Berkel en Roodenrijs	52									51
Bernisse	37									40
Bleiswijk	*									*
Brielle		38				22		20		28
Cappelle a/d IJssel		46				17	42	28	45	36
Hellevoetsluis		33				24	51	24		29
Krimpen a/d IJssel	35					22		11		28
Maassluis		42				35	49	7	8	39
Ridderkerk	33	43				23	45	17		33
Rotterdam	25	33	22	26	26	17	37	17	29	29
Rozenburg	39						48			34
Schiedam		35		5	23	12	37	12	16	28
Spijkenisse		25	11			18	51	18	40	28
Vlaardingen		41		35	30	17	42	18	27	35
Westvoorne	45									49
Stadsregio Rotterdam	34	34	24	24	26	19	39	20	30	31

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Op dezelfde manier als de vorige tabel is in tabel 6.6 het aandeel starters per buurttype weergegeven. Starters gaan relatief veel in de naoorlogse buurten met veel etagewoningen, dorpen en stadscentra wonen. Minder vaak komen zij terecht in naoorlogse en nieuwbouw buurten met overwegend eengezinswoningen. In Maassluis, Krimpen aan den IJssel en Schiedam wijst men erg weinig woningen in nieuwbouwbuurten aan starters toe.

6.2 Ouderen

Ongeveer 36% van de hoofdbewoners van Rijnmondse sociale-huurwoningen behoort tot de ouderen. Onder ouderen verstaan we hier personen van 55 jaar of ouder. Deze ouderen kunnen we weer in drie leeftijdsklassen opdelen; de 55 tot 65-jarigen (40%), de 65 tot 75-jarigen (40%) en de 75-plussers (20%). Opgemerkt moet worden dat de laatste groep in de enquête iets ondervertegenwoordigd is (zie bijlage 1, tabel B2). De verhouding 40%-40%-20% moeten we dan ook niet strikt hanteren.

Tabel 6.7 Huishoudensgrootte, onderscheiden naar leeftijdsklasse; ouderen, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in%)

Huishoudensgrootte	55-65 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal
1 persoons hh.	29	36	55	37
2 persoons hh.	51	58	41	52
3 persoons hh.	13	4	2	8
≥ 4 persoons hh.	7	1	1	3
Totaal (abs. = 100%)	4.431	4.275	2.182	10.799

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.8 De nettomaandinkomen, onderscheiden naar leeftijdsklasse; ouderen, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in%)

Nettomaandinkomen	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal
< f 1.250,-	10	8	9	9
f 1.250,- tot f 1500,-	5	8	2	9
f 1.500,- tot f 1.750,-	8	7	10	8
f 1.750,- tot f 2.000,-	12	17	17	15
f 2.000,- tot f 2.250,-	7	11	11	9
f 2.250,- tot f 2.500,-	12	13	9	12
f 2.500,- tot f 3.000,-	21	19	13	19
f 3.000,- tot f 4.000,-	18	13	10	15
f 4.000,- of meer	7	4	3	5
Totaal (abs. = 100%)	4.105	4.019	1.913	10.037

Bon: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De drie leeftijdsklassen zijn, gezien het verouderingsproces en de huishoudenskenmerken, een goede ingang om de groep ouderen te beschrijven.

Huishoudens

Tabel 6.7 laat zien dat de helft van de oudere huishoudens uit twee personen bestaat. Een kleine 40% bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Grotere huishoudens (drie personen of meer) vormen circa 10% van het totaal aantal huishoudens. Bij de groep 55 tot 64-jarigen bestaat nog een aanzienlijk deel van de huishoudens uit drie of meer personen en behoort slechts 30% tot de alleenstaanden. De groep 65 tot 74-jarigen wordt sterk gedomineerd door de tweepersoonshuishoudens. Huishoudens bestaande uit drie of meer personen komen we nauwelijks meer tegen. Bij de 75-plussers is het eenpersoonshuishouden de dominante groep.

Bij de jongste groep ouderen behoort circa 8% van de huishoudens tot een etnische minderheid, bij de overige twee leeftijdsklassen zien we deze personen nog nauwelijks.

Niet verwonderlijk is het dat de groep 55 tot 64-jarigen over de hoogste inkomens beschikt. Een derde van hen behoort immers tot de verdiemers. De twee andere groepen ouderen behoren bijna in zijn geheel tot de geenverdiemers. De 75-plussers hebben de laagste inkomens. Enerzijds wordt dit veroorzaakt door het forse aandeel eenpersoonshuishoudens, anderzijds zullen in deze groep veel huishoudens zitten die geen aanvulling hebben op hun AOW. In tabel 6.8 is een overzicht te zien van het nettomaandinkomen. Het percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep behoort, bedraagt bij de 55 tot 64-jarigen 49%, bij de 65 tot 74-jarigen 57% en bij de 75-plussers 67%.

Drie procent van de ouderen woont volgens de richtlijnen van het ministerie van VROM te duur, 20% te goedkoop en 77% passend. Het aantal te goedkoop wonenden is, zoals verwacht, bij de 75-plussers het laagst (16%) en bij de 55 tot 64-jarigen het hoogst (22%). Bij de te duur wonende ouderen zien we geen verschillen tussen de drie leeftijdsklassen.

Woningen

In hoofdstuk 2 hadden we al gezien dat de ouderen relatief veel in flatwoningen met lift, ouderenwoningen en eengezinshuizen wonen. Tabel 6.9 splitst deze informatie uit naar de drie leeftijdsklassen. De 55 tot 64-jarigen wonen vaak in eengezinshuizen, maar ook relatief veel in meergezinswoningen met trappen. Bij de 65 tot 74-jarigen zien we dat de meeste huishoudens in flatwoningen met lift en eengezinshuizen wonen. Pas bij de 75-plussers zien we dat de meesten in flatwoningen met lift en ouderenwoningen wonen. Slechts 16% woont in een eengezinshuis.

In dezelfde tabel hebben we ook vermeld welke ouderen verhuisgeneigd zijn. Voor Rijnmond als totaal geldt dat de ouderen weinig verhuisplannen hebben. Slechts 14% wil beslist verhuizen, heeft al een andere woning gevonden of wil wel verhuizen, maar kan niets vinden. Dit percentage bedraagt ongeveer de helft van het Rijnmonds gemiddelde. Bij de 75-plussers is dit percentage het laagst (11%), bij de 55 tot 64-jarigen het hoogst (18%). Opvallend is dat het verschil in het percentage voornamelijk veroorzaakt wordt door de huishoudens die zeggen wel te willen verhuizen, maar geen woning kunnen vinden.

Maken we onderscheid naar woningtype, dan zien we dat de verhuisgeneigdheid van de flatwoningen met trappen er bovenuit springt. In de flatwoningen met lift en de ouderenwoningen willen de minste ouderen verhuizen.

Bekijken we de gewenste woningtypen, dan zien we dat deze twee laatstgenoemde woningtypen ook de twee meest gevraagde typen zijn en daarmee veruit het populairst zijn. Dit is in tabel 6.10 te zien. Een kwart van de 55-64 jarigen wil graag een eengezinswoning. Dit percentage bedraagt meer dan het dubbele dan bij de andere twee leeftijdscategorieën. De ouderen van 65-74 jaar vragen in 43% van de gevallen een ouderenwoning. Bij de 75-plussers is dit percentage 53%. Flatwoningen met lift vragen 75-plussers opvallend weinig gevraagd door 75-plussers. Dit type is populair-

Tabel 6.9 Huidig woningtype en de verhuisgeneigdheid van ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Woningtype	55-64 jaar		65-74 jaar		75+		totaal	
	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid
Flat met lift	23	15	30	8	34	6	28	9
Flat zonder lift	19	26	18	24	14	20	18	23
Ben./bovenwoning	17	26	14	20	13	19	15	13
Eengezinshuis	36	13	28	11	16	15	29	12
Ouderenwoning	4	9	10	6	22	5	10	6
Overige woning	-	41	1	17	1	6	1	15
Totaal (abs. = 100%)	4.516	18%	4.554	13%	2.292	11%	11.363	14%

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

der bij de 'jongere' ouderen. Circa 8% van de 75-plussers vraagt een overig woningtype. Dit blijken voornamelijk onzelfstandige woningen te zijn (bejaardentehuis).

Tabel 6.11 geeft op dezelfde manier als tabel 6.9 de situatie voor het aantal kamers weer. De ouderen wonen ten opzichte van de totale populatie in de stadsregio Rotterdam iets vaker in driekamerwoningen en wat minder vaak in vierkamerwoningen. Groot zijn de verschillen echter niet. Uit de tabel volgt dat hoe ouder men is, des te kleiner men woont. Maar we zien ook dat de ouderen over het algemeen in grote woningen wonen. Ter illustratie: 46% van de 65 tot 74-jarigen woont in een sociale-huurwoning met vier of meer kamers, terwijl 94% van deze groep uit huishoudens van maximaal twee personen bestaat. Ook bij de 75-plussers zien we een dergelijke situatie, maar dan in een minder extreme vorm. Overigens zien we dat de verhuisgeneigdheid licht toeneemt naarmate de woning groter is. Als we onderscheiden naar de drie leeftijdsgroepen, zien we grote verschillen. Alleen de 75-plussers hebben vaker verhuisplannen, naarmate de woning groter is. Bij de 65-74-jarigen bestaat dit verband niet, bij de 55-64 jarigen hebben de bewoners van de kleine woningen beduidend vaker verhuisplannen.

De driekamerwoning is veruit favoriet bij de ouderen met verhuisplannen. Bij de 55-64 jarigen met verhuisplannen is de drie kamer woning echt het minimum; 40% wil vier of meer kamers hebben. De vraag van de overige twee leeftijdsgroepen concentreert zich op woningen van maximaal drie kamers (tabel 6.12).

Voor wat de huurprijs betreft, zien we geen grote verschillen tussen de drie leeftijdsklassen. De 75-plussers zijn alleen minder vertegenwoordigd in de dure huursector. Van de ouderen betaalt 20% minder dan f 400,- kale huur per maand, 40% tussen de f 400,- en f 570,-, 10% tussen de f 570,- en f 620,- en 18% tussen de f 620,-

Tabel 6.10 Gewenste woningtype door ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Woningtype	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	totaal
Flat met lift	31	31	20	30
Flat zonder lift	2	1	1	2
Beneden/bovenwoning	14	10	6	11
Eengezinshuis	26	12	11	19
Ouderenwoning	23	43	53	34
Overige woning	2	3	8	3
Geen voorkeur	2	1	1	1
Totaal (abs. = 100%)	785	571	212	1.568

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.11 Huidig aantal kamers en de verhuisgeneigdheid van ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Aantal kamers	55-64 jaar		65-74 jaar		75+		totaal	
	%	verhuis- geneigd	%	verhuis- geneigd	%	verhuis- geneigd	%	verhuis- geneigd
1-2 kamers	8	24	13	14	30	8	14	13
3 kamers	33	18	41	12	42	11	38	13
4 kamers	39	17	33	15	22	12	33	15
≥ 5 kamers	21	19	13	13	6	28	15	17
Totaal (abs. = 100%)	4.472	18%	4.507	13%	2.262	11%	11.241	14%

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.12 Gewenst aantal kamers door ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Aantal kamers	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	totaal
1-2 kamers	7	12	31	12
3 kamers	54	67	53	59
4 kamers	32	19	11	24
≥ 5 kamers	8	2	5	5
Totaal (abs. = 100%)	748	536	198	1.482

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

en f 770,-. Ongeveer 11% woont in een dure huurwoning. De verhuisgeneidheid is het hoogst in het zeer goedkope en dure segment (respectievelijk 21% en 17%). In het middeldure segment heeft slechts 10% verhuisplannen. Dit beeld treffen we aan bij alle drie de leeftijdscategorieën (tabel 6.13).

Circa 28% van de ouderen in sociale-huurwoningen maakt gebruik van de IHS-regeling. Bij de 75-plussers is dit percentage het hoogst (46%), bij de 55 tot 64-jarigen het laagst (17%). De 65 tot 74-jarigen scoren gemiddeld. De hoogte van de IHS is bij de drie groepen hetzelfde: 30% ontvangt minder dan f 100,- per maand, 40% tussen de f 100,- en f 200,- en 18% tussen de f 200,- en f 275,-. De resterende 12% ontvangt maandelijks meer dan f 275,- subsidie.

Van de ouderen met verhuisplannen heeft 92% een voorkeur voor een huurwoning; slechts 4% verkiest een koopwoning boven een huurwoning. Er blijkt dus weinig animo te zijn voor het kopen van een woning. Zelfs bij de 55 tot 64-jarigen bedraagt

Tabel 6.13 Huidige kale huurprijs en de verhuisgeneidheid van ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Huurprijs	55-64 jaar		65-74 jaar		75+		totaal	
	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid	%	verhuis- geneid
< f 400,-	19	26	21	18	22	15	20	21
f 400,- tot f 570,-	37	17	41	13	43	10	40	14
f 570,- tot f 620,-	11	15	11	9	9	8	10	11
f 620,- tot f 770,-	20	13	18	9	17	9	18	11
f 770,- of meer	14	20	10	15	9	12	11	17
Totaal (abs. = 100%)	4.354	18%	4.387	13%	2.176	11%	10.917	14%

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.14 Gewenste huurprijs door ouderen in de sociale-huursector van de stadsregio Rotterdam, onderscheiden naar leeftijd (in %)

Huurprijs	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	totaal
< f 400,-	23	19	25	22
f 400,- tot f 570,-	35	36	30	35
f 570,- tot f 620,-	17	17	21	17
f 620,- tot f 770,-	19	19	16	18
f 770,- of meer	7	9	8	8
Totaal (abs. = 100%)	704	527	181	1.412

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

het percentage dat de voorkeur heeft voor een koopwoning maar 8%. De interesse om de huidige woning te kopen is iets groter: 15% wil (eventueel) wel kopen. We moeten de geïnteresseerden voornamelijk bij de 55 tot 64-jarigen zoeken. Meer dan de helft van de ouderen wil een goedkope huurwoning, circa een derde wil een middeldure huurwoning (tabel 6.14). Er zijn geen grote verschillen tussen de drie leeftijdsgroepen. Ondanks het feit dat de 55-64 jarigen vaak grote woningen (eengezinshuizen) willen hebben, komt dit niet tot uitdrukking in hogere huurprijzen.

Verhuismotieven

De belangrijkste verhuismotieven van de ouderen zijn de problemen met de woning (50%) en de samenstelling van de buurtbevolking (19%). Daarna volgen de problemen met de overige buurtaspecten (14%), de verandering in de huishoudenssituatie (11%) en de problemen over de voorzieningen (4%). Zoals hierboven al duidelijk werd, verhuist bijna geen enkele senior primair omdat hij een woning wil kopen (2%). De 75-plussers verhuizen relatief vaak vanwege de voorzieningen (8%) en een verandering in de huishoudenssituatie (16%). De 55 tot 64-jarigen willen relatief vaak verhuizen vanwege de problemen over de buurtaspecten (15%) en de samenstelling van de buurtbevolking (21%).

Ook indien de buurt of de woning verbeterd wordt, veel ouderen vast aan hun verhuisplannen (58%). De 75-plussers zouden vooral van de verhuisplannen afzien indien de woning verbeterd wordt. Bij de overige twee leeftijdsklassen zien bewoners vaak pas van verhuisplannen af als de buurt en de woning integraal aangepakt worden.

Slechts 15% van de verhuigeneigde ouderen wil uit de stadsregio Rotterdam vertrekken. Dit percentage is het laagst bij de 75-plussers (9%) en het hoogst bij de 55 tot 64-jarigen (17%).

Overigens wonen ouderen over het algemeen al erg lang in hun huidige woning. Circa 55% woont er al sinds 1983 of langer, 18% woont er sinds 1984-1988, 10% sinds 1989-1990 en slechts 17% sinds 1991 of nog korter. Tussen de drie leeftijdsklassen zijn ook hier geen grote verschillen waar te nemen.

Tevredenheid

Ouderen zijn over het algemeen meer tevreden over de woning, de hoogte van de huurprijs en de buurt dan de overige regiobewoners. Alleen bij de ontwikkeling van de buurt in de afgelopen twee jaar oordelen zij negatiever. Doorgaans blijkt uit dit soort onderzoeken dat ouderen minder snel klagen en eerder tevreden zijn. Binnen de groep ouderen zien we dit verschijnsel terugkomen. De 75-plussers zijn steeds weer het meest tevreden, de 55-64 jarigen telkens het minst tevreden. In tabel 6.15 staan de resultaten vermeld. Drie kwart van de ouderen is tevreden over de woning (stadsregio Rotterdam: 65%), 61% vindt dat de huur redelijk is (stadsregio Rotterdam: 54%), 65% is tevreden over de buurt (stadsregio Rotterdam: 59%) en 43% is van mening dat de buurt er in de afgelopen twee jaar op achteruit gegaan is (stadsregio Rotterdam: 39%).

Ruim een derde van de ouderen noemt geen enkel knelpunt ten aanzien van de woning. Ook hier zien we dat de 75-plussers het positiefste oordeel hebben (50%

Tabel 6.15 Tevredenheid over woning, hoogte van de huur, buurt en ontwikkeling buurt; ouderen, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in%)

	55-64 jaar	65-74 jaar	75+	Totaal
Woning:				
(Zeer) tevreden	70	76	83	75
Neutraal	21	18	12	18
(Zeer) ontevreden	10	7	5	8
Hoogte van de huur				
Veel te hoog	9	7	6	8
Te hoog	35	31	26	32
Redelijk	56	62	68	61
Buurt				
(Zeer) tevreden	61	66	74	65
Neutraal	24	23	17	23
(Zeer) ontevreden	14	12	10	12
Ontwikkeling buurt				
Vooruit gegaan	6	4	5	5
Gelijk gebleven	44	47	54	47
Achteruit gegaan	45	43	35	43
Weet niet \leq 2 jaar in buurt	5	6	6	6

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

noemt geen knelpunt) en de 55 tot 64-jarigen het minst positieve oordeel (30% noemt geen knelpunt). De twee meest genoemde knelpunten zijn een te dure woning en een te gehorige woning.

Bij de voorzieningen zien we een ander beeld. De leeftijdsklasse heeft geen invloed op het percentage ouderen dat geen enkel knelpunt noemt over de voorzieningen. Bijna 60% van de ouderen kruist geen enkel knelpunt aan. De meeste klachten hebben ouderen over postkantoren en banken (9%), winkels (9%) en groenvoorzieningen (8%). Hoe ouder de senioren zijn, des te meer klachten zij hebben over de winkelvoorzieningen en het openbaar vervoer, en des te minder klachten zij hebben over de speelgelegenheid voor kinderen, de groen- en parkeervoorzieningen.

Net als de overige Rijnmonders hebben ook ouderen veel klachten over de buurtspecten. Slechts 29% noemt geen enkel knelpunt. Het aantal klachten hangt nauwelijks samen met de leeftijdsklasse waartoe de oudere behoort. Meest genoemde knelpunten zijn de kleine criminaliteit (22%), gevoelens van onveiligheid als men 's avonds op straat is (15%) en de rommelige, vieze buurt (9%). De 75-plussers klagen relatief veel over de onveiligheidsgevoelens op straat. Zo voelt een op de vijf 75-plussers zich 's avonds niet veilig op straat. Nog eens 5% kampt zowel 's avonds als overdag met onveiligheidsgevoelens. De jongere senioren noemen relatief vaak de kleine criminaliteit, de rommelige, vieze buurt en de last van buurtbewoners als belangrijkste knelpunt.

Bijna 64% van de ouderen is tevreden over de samenstelling van de buurtbewoners (stadsregio Rotterdam: 60%). De 75-plussers zijn het meest tevreden (71%), daarna volgen de 65 tot 74-jarigen (65%) en de 55 tot 64-jarigen (60%). De klachten richten zich vooral tegen de te grote aantallen buitenlanders en asociale.

6.3 Geenverdieners

Geenverdieners zijn huishoudens waar de hoofdbewoner en de eventuele partner geen inkomsten krijgen uit betaald werk. Hun inkomensbron is bijvoorbeeld een uitkering, studiefinanciering, pensioen, VUT-regeling of AOW. Veelal zullen de geenverdieners tot de lage-inkomensgroepen behoren. Een deel zal ook een hoog inkomen hebben. We kunnen hierbij denken aan bewoners met een pensioen- of VUT-regeling, maar ook aan inkomensbronnen zoals vermogen en alimentatie.

Huishoudens

In hoofdstuk 2 zagen we al dat 45% van de Rijnmondse huishoudens die in sociale-huurwoningen wonen tot de geenverdieners behoort. Vooral in Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Ridderkerk hebben veel huishoudens geen inkomsten uit betaald werk. Bekijken we de huishoudenstypen, dan valt op dat 64% van de geenverdieners tot de oudere huishoudens behoort. Circa 19% bestaat uit meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) met kind(eren), 13% is alleenstaand (jonger dan 55 jaar) en een kleine groep (4%) is een meerpersoonshuishouden (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen.

In deze paragraaf zullen we bij de geenverdieners onderscheid blijven maken naar het huishoudenstype. Daar de ouderen in de vorige paragraaf al behandeld zijn, zullen we dit huishoudenstype in deze paragraaf buiten beschouwing laten. Er blijven dus drie huishoudenstypologieën over.

In tabel 6.16 is het nettomaandinkomen van iedere groep weergegeven. Alhoewel de inkomens laag zijn, zijn tussen de drie groepen ook duidelijk verschillen zichtbaar. De 'jonge' alleenstaande geenverdieners hebben in drie kwart van de gevallen een nettomaandinkomen van maximaal f 1.250,-. Inkomens van meer dan f 1.750,- komen nauwelijks voor. Het is dan ook niet verwonderlijk dat 94% van deze groep tot de aandachtsgroep op het gebied van de volkshuisvesting behoort. De inkomens van de meerpersoonshuishoudens met kinderen liggen iets hoger. De helft ontvangt tussen de f 1.500,- en f 1.750,- per maand. Slechts een kleine 10% ontvangt meer dan f 2.000,- per maand. Bijna al deze huishoudens behoren tot de aandachtsgroep. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen die geen inkomen uit arbeid hebben, ontvangen doorgaans wat meer dan de meerpersoonshuishoudens met kinderen. Het gros krijgt tussen de f 1.500,- en f 2.000,- per maand. Ruim een kwart heeft een inkomen van meer dan f 2.000,- per maand. Toch behoort nog 86% tot de aandachtsgroep.

De meerpersoonshuishoudens met kinderen bestaan voor 63% uit eenoudergezinnen. Het traditionele gezin is hier dus sterk ondervertegenwoordigd. Iets meer dan de helft van de meerpersoonshuishoudens met kinderen (54%) behoort tot de Neder

Tabel 6.16 Nettomaandinkomen, onderscheiden naar huishoudenstype; geenverdieners, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Nettomaandinkomen	Eenpersoons- huishoudens < 55 jaar	Meerpersoons- huishoudens zonder kinderen	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar met kinderen	Totaal
< f 1.250,-	75	15	8	34
f 1.250,- tot f 1.500,-	11	7	17	14
f 1.500,- tot f 1.750,-	6	26	50	31
f 1.750,- tot f 2.000,-	4	27	16	13
f 2.000,- tot f 2.500,-	2	12	5	5
f 2.500,- tot f 3.000,-	1	9	3	3
f 3.000,- of meer	-	5	1	1
Totaal (abs. = 100%)	1.701	462	2.406	4.569

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

landers. Circa 21% is Surinamer of Antilliaan, 18% is Turk of Marokkaan. 7% rekent zich tot een andere etnische groep. Verder zien we bij de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen naast de vele Nederlandse huishoudens (73%) veel Turken en Marokkanen (14%). Bij de eenpersoonshuishoudens zonder inkomen uit betaalde arbeid zien we naast de Nederlanders (83%) veel Surinamers en Antillianen (10%).

Woningen

De geenverdieners wonen voornamelijk in boven- en benedenwoningen en flatwoningen zonder lift. Slechts een vijfde van de meerpersoonshuishoudens met kinderen woont in een eengezinswoning. In tabel 6.17 staan de resultaten per huishoudenstype vermeld.

Zetten we de geenverdieners af tegen degenen die wel inkomsten hebben uit betaalde arbeid, dan valt op dat de geenverdieners weinig in de nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen wonen. Relatief vaak wonen zij in de vooroorlogse buurten en de stadscentra. Vooral bij de meerpersoonshuishoudens met kinderen is dit goed zichtbaar. Zo woont bijvoorbeeld 29% van de geenverdieners van deze groep in stadscentra (alle meerpersoonshuishoudens met kinderen: 19%) en maar 12% in een nieuwbouwbuurt met overwegend eengezinswoningen (alle meerpersoonshuishoudens met kinderen: 22%). De nieuwbouwbuurt met overwegend etagewoningen zijn blijkbaar beter bereikbaar voor de geenverdieners. Hier zijn zij niet ondervertegenwoordigd.

Het overgrote deel van de geenverdieners woont in de goedkope voorraad huurwoningen (tabel 6.18). Dit geldt met name voor de alleenstaanden die we nauwelijks in de middeldure, laat staan de dure voorraad aantreffen. Een kwart van de jonge meerpersoonshuishoudens zonder kinderen woont niet in de goedkope voorraad.

Tabel 6.17 Huidig woningtype, onderscheiden naar huishoudenstype; geen verdieners, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woningtype	Eenpersoons- huishoudens < 55 jaar	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar met kind(eren)	Totaal
Flat met lift	11	13	7	9
Flat zonder lift	31	30	33	32
Boven/benedenwoning	47	36	37	41
Eengezins	6	17	21	15
Ouderenwoning	1	2	1	1
Overig	4	3	2	3
Totaal (abs. = 100%)	1.753	482	2.467	4.701

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.18 Huidige kale huurprijs per maand, onderscheiden naar huishoudenstype; geenverdieners, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Kale huur	Eenpersoons- huishoudens < 55 jaar	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar met kind(eren)	Totaal
< f 400,-	54	45	25	38
f 400,- tot f 570,-	34	31	43	39
f 570,- tot f 620,-	4	7	10	8
f 620,- tot f 770,-	6	13	14	11
f 770,- of meer	1	4	8	5
Totaal (abs. = 100%)	1.717	469	2.423	4.609

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Bij de meerpersoonshuishoudens met kinderen woont eenderde deel in een middeldure of dure huurwoning. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het percentage te duur wonenden bij deze groep minimaal het dubbele bedraagt (7%) van de overige groepen (3%). Bij de alleenstaanden komt nauwelijks dure scheefheid voor. Goedkope scheefheid treffen we nauwelijks aan bij de geenverdieners.

Tevredenheid

Opvallend is dat op de niet-verdienende meerpersoonshuishoudens met kinderen na, men even tevreden is over de hoogte van de huur dan de gemiddelde Rijnmonder. De meerpersoonshuishoudens met kinderen, waaronder dus vele eenoudergezinnen

Tabel 6.19 Tevredenheid met de woning, onderscheiden naar huishoudenstype; geenverdieners, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	Eenpersoons- huishoudens < 55 jaar	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar met kind(eren)	Totaal
Tevredenheid woning				
Zeer tevreden	13	12	7	10
Tevreden	44	39	34	38
Neutraal	25	24	30	28
Ontevreden	11	17	16	14
Zeer ontevreden	7	8	13	10
Totaal (abs. = 100%)	1.744	484	2.479	4.707

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

klagen erg vaak over de te hoge huur. Eenvijfde deel vindt deze veel te hoog en nog eens tweevijfde deel is van mening dat de huur te hoog is. Deze groep maakt ook het meest gebruik van de IHS-regeling. Bijna 70% ontvangt maandelijks individuele huursubsidie. Zij ontvangen doorgaans een wat hoger bedrag dan de andere groepen. Bij de niet-verdienende jonge alleenstaanden bedraagt het percentage IHS-ontvangers 48%, bij de meerpersoonshuishoudens zonder kinderen en de oudere geenverdieners 'slechts' 34% en 30%.

De interesse om de huidige woning te kopen is bij de geenverdieners doorgaans laag. Alleen bij de meerpersoonshuishoudens (jonger dan 55 jaar) zonder kinderen wil toch nog 21% eventueel de huidige woning kopen.

Vergeleken met het Rijnmondse gemiddelde zijn de geenverdieners erg vaak ontevreden over de woning. Is in de gehele stadsregio 12% van de bewoners (zeer) ontevreden over hun sociale-huurwoning. Bij de alleenstaande geenverdieners en de meerpersoonshuishoudens met kind(eren) bedraagt dit percentage respectievelijk 18% en 19%. De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen spannen de kroon: maar liefst 25% is hier (zeer) ontevreden (tabel 6.19). De drie groepen geenverdieners zijn ook vaak ontevreden over de huidige buurt: 25% tot 30% heeft hier een negatief oordeel over (stadsregio Rotterdam: 17%).

Verhuisgeneigdheid

De verhuisgeneigdheid van de geenverdieners is te vinden in tabel 6.20. De verhuisgeneigdheid van de meerpersoonshuishoudens met kinderen is erg hoog. Van alle huishoudens die tot dit type behoren, heeft in de stadsregio Rotterdam 34% verhuisplannen. Bij de geenverdieners bedraagt dit percentage 41%. De overige scores van de niet verdienende-huishoudens liggen iets onder het gemiddelde van het desbetreffende type. Het meest genoemde primaire verhuismotief van de geenverdieners heeft te maken met de woning (52%), daarna volgen als motief de overige buurtaspecten

Tabel 6.20 Verhuisgeneigdheid, onderscheiden naar huishoudenstype; geenverdieners, sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuisgeneigdheid	Eenpersoons- huishoudens < 55 jaar	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar zonder kind(eren)	Meerpersoons- huishoudens < 55 jaar met kind(eren)	Totaal
Beslist niet	32	35	33	33
Misschien wel	37	28	26	30
Beslist wel/lukt nog niet/al gevonden	31	37	41	37
Totaal (abs. = 100%)	1.724	477	2.456	12.6010

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

(15%), een verandering in de huishoudenssituatie (14%), de bewonerssamenstelling (13%), en de knelpunten ten aanzien van de voorzieningen (4%). Het willen kopen van een woning noemt slechts 2%.

Zoals te verwachten is hebben de geenverdieners voornamelijk interesse in huurwoningen. Slechts 11% wenst een koopwoning. De alleenstaande baanlozen scoren hier nog het hoogst (15%). Bijna drie kwart van degenen die een huurwoning wensen, richt zich op de goedkope huurwoningen, ruim 20% wil een middeldure huurwoning en 4% zoekt een dure huurwoning. Bij de koopwoningen zien we hetzelfde beeld. De weinigen die zo'n woning wensen, richten zich in 85% van de gevallen op de goedkope sector (goedkoper dan f 159.000,-). De alleenstaande geenverdieners willen voornamelijk boven- en benedenwoningen (38%) en eengezinswoningen (29%). De meerpersoonshuishoudens zonder kinderen wensen eengezinswoningen (40%), flatwoningen met lift (26%) en beneden- of bovenwoningen (22%). Bij de meerpersoonshuishoudens met kinderen zijn de eengezinswoning (54%) en de beneden- of bovenwoning (22%) het meest geliefd.

6.4 Scheefwonenden

Zoals in paragraaf 2.3.3 is uiteengezet heeft het ministerie van VROM normen aangegeven om te bepalen of iemand te duur of te goedkoop woont. Doel van het ministerie is dat iedereen zoveel mogelijk in een woning komt te wonen die qua huurprijs past bij het huishoudinkomen. In de stadsregio Rotterdam woont 72% van de huishoudens passend. Er zijn ook huishoudens die niet tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting behoren, maar wel in een goedkope huurwoning wonen. Zij wonen te goedkoop. Een kwart van de Rijnmonders behoort tot de goedkoop wonenden. Te duur wonenden tenslotte zijn huishoudens die wel tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting behoren, maar in een dure huurwoning wonen. In de stadsregio Rotterdam behoort 3% van de bewoners van de sociale-huurwoningen tot

de te duur wonenden. Voor de exacte grenzen van het al dan niet behoren tot de aandachtsgroep en de goedkope en dure huurwoningen verwijzen we naar paragraaf 2.3.3.

Huishoudens

Uit tabel 6.21 blijkt dat de te goedkoop wonenden vooral bestaan uit de eenpersoons-huishoudens en de gezinnen met kinderen. De te duur wonenden vinden we vooral bij de (eenouder)gezinnen met kinderen. Een kwart van de te duur wonenden bestaat uit gezinnen zonder kinderen. Deze huishoudensvorm scoort hier echter relatief laag.

Tabel 6.22 geeft een indruk van de leeftijdsverdeling. Onder de huishoudens die te goedkoop wonen, vallen erg veel jongeren. Bij de te duur wonenden valt op dat het hier veel mensen van middelbare leeftijd betreft. De te duur wonenden wonen al relatief lang in hun huidige woning: 42% woont er al vanaf 1983 of zelfs nog langer. Bij de passend en de te goedkoop wonenden bedraagt dit percentage slechts 32%.

Tabel 6.21 Huishoudenssamenstelling, onderscheiden naar het scheidwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Huishoudenssamenstelling	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Eenpersoons huishoudens	40	30	15	32
Eenoudergezin	2	13	24	11
Gezin zonder kinderen	36	30	24	31
Gezin met kinderen	22	28	37	27
Totaal (abs. = 100%)	7.051	20.544	780	28.375

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.22 Leeftijdsklasse hoofdbewoner, onderscheiden naar het scheidwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Leeftijd	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
≤ 34 jaar	40	27	19	30
35 - 54 jaar	33	36	47	35
55+	27	37	35	34
Totaal (abs. = 100%)	6.966	19.931	757	27.654

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Woningen

Twee derde van de te goedkoop wonende huishoudens in sociale-huurwoningen, woont in een flat zonder lift of een boven- of benedenwoning. Slechts een kleine groep woont in de overige woningtypen. De dure scheefheid concentreert zich in de eengezinswoningen (tabel 6.23).

Naar buurttype uitgesplitst is het dan ook niet verwonderlijk dat we de goedkope scheefheid voornamelijk vinden in de voor- en naoorlogse buurten met veel etagewoningen en in de stadscentra. De helft van de te duur wonenden vinden we in de nieuwbouwbuurten met overwegend eengezinshuizen. Nog eens 15% woont in een naoorlogse buurt met veel eengezinswoningen. In de nieuwbouwbuurten met overwegend etagewoningen zit de scheefheid onder het gemiddelde niveau.

Tabel 6.23 Huidige woningtype, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Woningtype	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Flat met lift	16	18	12	18
Flat zonder lift	42	22	3	27
Boven/benedenwoning	24	24	11	24
Eengezinshuis	15	29	69	27
Ouderenwoning	2	5	5	4
Overig	1	1	1	1
Totaal (abs. = 100%)	7.022	20.420	777	28.219

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.24 Huidig buurttype, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Buurttype	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Dorp	6	6	6	6
Centrum	19	18	8	18
Hoog langs rivier	1	2	2	2
< 1940 eengezins	6	4	1	5
< 1940 etage	12	9	-	9
< 1940 eengezins	7	11	15	10
> 1940 etage	38	22	7	26
Nieuwbouw eengezins	3	17	54	15
Nieuwbouw etage	9	11	7	10
Totaal (abs. = 100%)	6.996	20.296	770	28.063

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tevredenheid

Uit tabel 6.25 volgt dat de tevredenheid over de woning tussen de drie verschillende groepen maar weinig afwijkt. Zeker gezien het feit dat de te goedkoop wonenden voornamelijk in de over het algemeen wat lager gewaardeerde typen woningen wonen en de te duur wonenden overwegend in eengezinswoningen, is het verschil gering. De hoogte van de huurprijs zou daar zeker mee te maken kunnen hebben, want een derde van de te duur wonenden vindt deze veel te hoog en nog eens de helft is van mening dat deze te hoog is. Bij de te goedkoop wonenden vindt tweederde deel de huurprijs redelijk. Het lijkt er dus op dat een hoge huurprijs de tevredenheid behoorlijk tempert. Het aandeel te goedkoop wonenden dat ontevreden is over de buurt, bedraagt het dubbele van het aandeel te duur wonenden.

Dat de buurtaspecten een erg belangrijke rol spelen bij degenen die in een te goedkope huurwoning wonen, blijkt uit tabel 6.26. Meer dan een kwart van hen noemt deze aspecten als het belangrijkste knelpunt in de buurt. Ze noemen de criminaliteit en de rommelige, vieze buurt het meest en tevens ook meer dan gemiddeld. Bij de te duur wonenden is de woning in 60% van de gevallen het belangrijkste knelpunt en worden de buurtaspecten veel minder genoemd. Bijna 50% noemt daarbij de hoge huurprijs als het belangrijkste knelpunt, nog eens 17% noemt het als het op een na grootste knelpunt. Opvallend veel te duur wonenden (20%) klagen over de slechte bouwtechnische kwaliteit van de woningen. Daarmee scoort dit aspect boven het Rijnmonds gemiddelde. Relatief weinig personen klagen over de gehorigheid, maar toch betreft het hier nog altijd een op de vijf huishoudens.

Tabel 6.25 *Tevredenheid met de woning, tevredenheid met de huurprijs en de tevredenheid met de buurt, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)*

	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Woning				
(Zeer) tevreden	59	64	67	63
Neutraal	27	22	22	23
(Zeer) ontevreden	14	14	12	14
Hoogte huurprijs				
Veel te hoog	6	12	33	11
Te hoog	25	38	49	35
Redelijk	69	50	18	54
Buurt				
(Zeer) tevreden	52	58	67	57
Neutraal	28	25	23	
(Zeer) ontevreden	20	17	11	17

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

Tabel 6.26 Belangrijkste knelpunt, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Knelpunt	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Geen enkel knelpunt	9	12	10	11
De woning	41	42	59	42
De voorzieningen	7	10	9	9
De buurtaspecten	26	22	13	23
De bewonerssamenstelling	18	14	8	15
Totaal (abs. = 100%)	6.782	19.175	728	26.685

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

De te goedkoop wonenden noemen de woning in 41% van de gevallen als het belangrijkste knelpunt. Dit komt overeen met het Rijnmonds gemiddelde. Een te gehorige woning (13%), een te kleine woning (9%), het ontbreken van een tuin (8%) en het tekortschietende comfort (8%) zijn de meest genoemde knelpunten.

Zij noemen alle vier vaker dan het Rijnmonds gemiddelde. Veel te goedkoop wonenden vinden de buurtaspecten het belangrijkste knelpunt. Ze noemen de criminaliteit (24%) en de rommelige, vieze buurt (14%) worden het vaakst. De overige problemen wijken nauwelijks af van het Rijnmonds gemiddelde.

Verhuisgeneigdheid

In tabel 6.27 is te zien dat de verhuisgeneigdheid van de te goedkoop wonenden hoger is dan de van de twee andere groepen huishoudens. Dit is niet verwonderlijk vanwege het grote aandeel jonge bewoners in deze groep. Op de eengezinswoning na is de verhuisgeneigdheid van de te goedkoop wonenden bij ieder woningtype groter dan de verhuisgeneigdheid bij de passend wonenden. De te duur wonenden in flatwoningen met lift en ouderenwoningen hebben even vaak verhuisplannen als de passend wonenden in deze woningtypen. Deze veelal oudere huishoudens zullen ondanks de hoge huren dus niet verhuizen. Bij de eengezinswoningen ligt dit anders. Hier zijn vele te duur wonenden op zoek naar een andere woning. Maar liefst 27% van hen is verhuisgeneigd. Bij de passend wonenden en de te goedkoop wonenden in eengezinshuizen bedraagt dit percentage slechts 13%.

De te goedkoop wonenden wensen ongeveer evenveel huur- als koopwoningen. Als deze huishoudens hun verhuishensen zouden kunnen realiseren, dan zou de scheefheid kleiner worden. De helft die een huurwoning wenst, wil namelijk in twee derde van de gevallen in een middeldure of dure huurwoning wonen. Vooral de middeldure huurwoningen zijn zeer populair (44%). Bij de te duur wonenden is de huurwoning veruit favoriet: slechts 15% wil een koopwoning. Dit lage percentage heeft ongetwijfeld te maken met de vele ouderen die te duur wonen. De te dure scheefheid

Tabel 6.27 Verhuiscategorieën, onderscheiden naar het scheefwonen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

Verhuiscategorieën	Te goedkoop wonend	Passend wonend	Te duur wonend	Totaal
Beslist niet	32	45	42	42
Misschien wel	33	29	31	30
Beslist wel/weet nog niet/ Al gevonden	35	26	28	28
Totaal (abs. = 100%)	6.895	19.817	739	27.451

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

zou ook hier drastisch verminderen. Slechts 10% wenst opnieuw een dure huurwoning. Ook hier is de middeldure huurwoning populair.

De weinige te duur wonenden die een koopwoning willen, richten zich op de onderkant van de markt. Maar liefst 80% (stadsregio Rotterdam: 49%) wenst een woning van minder dan f 150.000,-. De te goedkoop wonenden vragen woningen die qua prijsklasse niet veel afwijken van de doorsnee Rijnmonder.

Wat het type betreft, zijn de verschillen niet groot. Te duur wonenden vragen wat vaker een ouderenwoning of een flatwoning met lift. De goedkoop wonenden wat vaker een eengezinshuis. Groot zijn de afwijkingen ten opzichte van het Rijnmonds gemiddelde echter niet. Beide groepen vragen relatief weinig boven- en benedenwoningen.

6.5 Overzicht bijzondere groepen

Tabel 6.28 zet de belangrijkste kengetallen van de in dit hoofdstuk behandelde doelgroepen op een rijtje. De genoemde woningkenmerken hebben betrekking op de huidige woningen.

Tabel 6.28 Kengetallen woonsituatie specifieke doelgroepen; sociale-huursector, stadsregio Rotterdam (in %)

	starters	ouderen 55+	geen- verdieners < 55 jaar	te goedkoop wonenden	te duur wonenden	stadsregio Rotterdam
< f 1.250,-	17	9	34	-	11	10
f 1.250,- tot f 2.000,-	33	32	58	9	46	30
f 2.000,- tot f 2.500,-	18	21	5	18	42	19
f 2.500,- tot f 3.000,-	10	19	3	35	1	17
f 3.000,- tot f 4.000,-	14	15	1	27	-	16
f 4.000,- of meer	8	5	-	11	-	9
Behoort tot aandachtsgroep	52	56	94	-	100	50
Behoort tot etnische minderheid	24	5	33	11	12	15
Flat met lift	14	28	9	16	12	18
Flat zonder lift	45	18	32	42	3	27
Beneden/bovenwoning	30	15	41	24	11	23
Eengezinshuis	6	29	15	15	69	27
Ouderenwoning	1	10	1	2	5	4
< f 400,-	38	20	38	32	-	29
f 400,- tot f 570,-	42	40	39	68	-	44
f 570,- tot f 620,-	7	10	8	-	-	8
f 620,- tot f 770,-	2	18	11	-	-	11
f 770,- of meer	3	11	5	-	100	8
IHS-ontvangers	20	28	87	2	53	24
Te goedkoop wonend	33	20	3	100	-	25
Te duur wonend	1	3	4	-	100	3
Verhuigeneigd	38	14	37	35	28	30
(Zeer) ontevreden met woning	16	8	24	14	12	12
(Zeer) ontevreden met buurt	20	12	27	20	11	17

Bron: OTB-onderzoek Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, 1995 (peildatum juni 1994).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

7.1 Samenvatting

In dit deelrapport hebben we de positie van de woonbuurten in de stadsregio Rotterdam uitvoerig beschreven. Voor de snelle lezer die meer geïnteresseerd is in een beknoptere vorm van dit deelrapport, verwijzen we naar het hoofdrapport. Daar zijn de vijf hoofdstukken die de kern van dit rapport vormen op een minder uitgebreide manier opgenomen.

Een andere mogelijkheid bieden paragrafen 10.2 en 10.3 van het hoofdrapport. In deze paragrafen geven we in totaal circa 25 pagina's een beknopte karakterschets van ieder gemeente en deelgemeente. Hiertoe zijn deze in groepen ingedeeld:

Buiten Rotterdam:

- Bergschenhoek, Berkel en Rodenrijs en Bleiswijk. Drie kleine gemeenten in het noordoosten van Rijnmond die ook wel bekend staan als de zogenaamde B-driehoek. Ruim een kwart van het aantal woningen in deze dorpen bestaat uit sociale-huurwoningen;
- Albrandswaard, Barendrecht, Bernisse, Brielle en Westvoorne. De kleinere gemeenten in het zuidelijk deel van Rijnmond. Op Barendrecht na (37%) behoort maximaal 30% van de woningvoorraad tot de sociale-huursector;
- Ridderkerk en Krimpen aan den IJssel. Twee middelgrote gemeenten in het zuidoostelijk deel van het Rijnmondgebied;
- Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis en Spijkenisse. De drie (voormalige) groeikernen in Rijnmond;
- Maassluis en Rozenburg. Een middelgrote en een kleine gemeente in het westelijk deel van Rijnmond. Ze worden van elkaar gescheiden door de Nieuwe Waterweg. In beide gemeenten vormt de sociale-huursector ongeveer de helft van de totale woningvoorraad;
- Vlaardingen, Schiedam en Rotterdam. De drie grote centrale, verstedelijkte gemeenten in het Rijnmondgebied.

Rotterdam

- Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk. Dit zijn centraal gelegen deelgemeenten waar de voorraad sociale-huurwoningen bijna alleen maar uit meergezinswoningen bestaat;
- Charlois, Overschie, Feijenoord en Hillegersberg/Schiebroek. Deze deelgemeenten liggen dichtbij het centrum van Rotterdam en tellen (op Feijenoord na) slechts circa 15% eengezinswoningen. Feijenoord telt in de sociale-huurvoorraad ruim een kwart eengezinswoningen;
- Prins Alexander, IJsselmonde en Hoogvliet. Circa een derde van de sociale-huurwoningen behoort hier tot de meergezinswoningen. De drie deelgemeenten hebben verder gemeen dat ze alle drie uitleggebieden zijn die ver van het Stadscentrum liggen;
- Hoek van Holland en Pernis/Heyplaat. Dit zijn twee gebieden met een dorps karakter.

Deze indeling in groepen maakt het mogelijk om de resultaten niet alleen met het Rijnmonds gemiddelde te vergelijken, maar ook binnen de groep wat nuanceringen aan te brengen. Waar interessant hebben we de resultaten van de ene groep afgezet tegen resultaten uit een andere groep.

7.2 Conclusies

Hoofdstuk 2 schetst een beeld van de kenmerken van bewoners en woningen in de sociale-huursector. De beschouwde relatie tussen bewoners en woningen spitst zich toe op de relatie tussen huur en inkomen, en daarmee op het IHS-gebruik en op de dure en goedkope scheefheid.

Het Rijk ziet scheefheid louter als een probleem: de term 'scheefheid' duidt daar al op. Dure scheefheid is ook voor vele bewoners een probleem. Door de kwaliteitskorting in de IHS, de flatteringsgrens en de maximum-IHS-grens kan de nettohuurquote zeer sterk oplopen. Het is zowel in het belang van de rijkschatkist als in het bewonersbelang om zeer hoge IHS-uitkeringen waar mogelijk te vermijden. Het is ook een algemeen belang om goedkope en bereikbare sociale-huurwoningen efficiënt te benutten. Hoe meer vertegenwoordigers van de aandachtsgroepen hier wonen, des te hoger het sociaal rendement van deze voorraad. Voor het sociaal klimaat in buurt en wijk is het vaak zeer plezierig als bewoners met een bovenmodaal inkomen in een (beperkt) deel van de sociale-huursector wonen, ook als dit goedkope scheefheid betekent. Het is niet in het belang van de volkshuisvesting ter plaatse om deze bewoners altijd tot verhuizen aan te zetten. Een alternatieve strategie kan zijn om juist hier in de voorraad te investeren en/of te verkopen. De bovenmodale inkomensgroepen blijven dan in de wijk. De differentiatie in de woningvoorraad en de sociale differentiatie in de buurt zijn ermee gediend.

Hoofdstuk 3 geeft een beeld van de plus- en minpunten van woning en woonomgeving, zoals bewoners deze zien. Opvallend is het grote aantal klachten over de

gehoorzaamheid van woningen, de onvrede over het huurniveau in delen van de stadsregio en de klassieke klachten over te weinig ruimte in de woning.

In de woonomgeving gaat het niet alleen om fysieke aspecten zoals tekortschietende speel- en groenvoorzieningen en parkeerruimte, maar ook - en vermoedelijk in toenemende mate - om sociale problemen: kleine criminaliteit, rommel, viezigheid en onveiligheid. Pijnlijk zijn de klachten over 'teveel buitenlanders' (maar liefst 23% in de gehele sociale-huurwoningvoorraad) en 'teveel asociale' (10%).

De problemen blijken in het algemeen groter te zijn naarmate de buurt een meer stedelijk karakter heeft (veel meergezinshuizen, binnenstedelijke locaties, etcetera). Dergelijke klachten kunnen de motor vormen voor centrifugale krachten op de woningmarkt: van de stad en de groeikern naar de kleinere gemeenten in de regio, en deels zelfs van de stadsregio Rotterdam naar elders. Door energie en geld te investeren in de buurten waar het ongenoegen van bewoners het sterkst is, kunnen gemeenten en corporaties een dam opwerpen tegen een dreigende uitholling van de stedelijke gebieden.

Uit de vele verhuisplannen in hoofdstuk 4 blijkt dat men in de komende jaren niet hoeft te vrezen voor een immobiele woningmarkt in de stadsregio Rotterdam. Vooral in de groeikernen en het kwartier Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen, Maassluis hebben bewoners van sociale-huurwoningen veel verhuisplannen. Binnen Rotterdam zijn de verhuisplannen in sommige gebieden zelfs benauwend omvangrijk. Minder dan een derde van de huurders in het Stadscentrum, Noord, Delfshaven en Kralingen/Crooswijk heeft beslist geen verhuisplannen. Het zijn vooral de bewoners in stadscentra en etagewoningen die willen verhuizen. De woning geeft daarbij vaak de doorslag. De woonomgevingsaspecten spelen echter ook een grote rol. Men wil verhuizen omdat de woning te klein is, te gehorig, te duur of bouwtechnische gebreken heeft. In de woonomgeving spelen problemen met speel- en groenvoorzieningen een rol. Maar factoren als criminaliteit, rommel, onveiligheid en overlast van buurtbewoners wegen zwaarder. Het idee dat er teveel buitenlanders of asociale zijn, is bij verhuiscandidate huurders ruim verbreid.

Een deel van de verhuislustigen wil de regio verlaten (hoofdstuk 5). Sommigen van hen zijn op zoek naar eengezinswoningen met een stevige prijs in een landelijke omgeving. Het zal niet eenvoudig zijn om binnen de stadsregio een wervend alternatief te vinden. Het loont de moeite om na te gaan waarom bewoners de regio willen verlaten en wat hen kan bewegen om in de regio te blijven.

Van groot belang is de constatering dat meer dan de helft van de bewoners voorlopig van verhuisplannen afziet als de woning, de buurt of liefst beide worden verbeterd. Dit onderstreept de gedachte dat verhuizingen op de woningmarkt niet als een natuurverschijnsel moeten worden beschouwd, maar als bewegingen die ook door beheermaatregelen in de voorraad en de woonomgeving kunnen worden beïnvloed.

In hoofdstuk 6 gaan we in op een aantal specifieke woningmarktcategoryën. De starters staan aan het begin van hun wooncarrière, ouderen aan het eind. Geenverdieneren tot 55 jaar zijn relatief sterk vertegenwoordigd in de beginfase van de

wooncarrière. Scheef wonen zien we vooral aan het begin en het eind van de wooncarrière. Veel ouderen hebben te kampen met een dure scheefheid. Hun inkomen is laag, en de huur van de woning is relatief hoog. Als het een ouderenwoning betreft, kan er toch in zekere mate van passendheid worden gesproken. Als de ouderen grote woningen, deels eengezinshuizen bewonen, zou het voor de ouderen en andere woningvragers aantrekkelijk zijn als de ouderen konden doorstromen naar een woning waarvan huur, grootte en voorzieningen beter zijn aangepast aan de wensen van de bewoners.

Opmerkelijk is dat zoveel jongeren te goedkoop wonen volgens VROM-normen. Zij zijn vaak relatief mobiel en hebben dus kennelijk de mogelijkheid om naar een betere woning door te stromen. Het lijkt erop dat zowel op de arbeidsmarkt als de woningmarkt vooral de eerste en de laatste fasen in de carrière problematisch zijn. Daarop zou het beleid van gemeenten en corporaties zich dus bij voorrang kunnen richten.

Met behulp van de informatie uit dit deelrapport, het kaartenboek (deelrapport 7 uit de serie Mozaïek, woningmarkt stadregio Rotterdam) en de verhuisketenanalyse (deelrapport 4) kunnen we gebieden onderscheiden, waar speciale aandacht vereist is. Het gaat dan zowel om de 'erkende en bekende' probleemgebieden, als om de wijken die gevoelig zijn voor VINEX-nieuwbouw. Ook hier kunnen we een typologie aanbrenge, namelijk:

- De oude stadsvernieuwingswijken;
- De solide naoorlogse wijken;
- De naoorlogse wijken in beweging;
- De te dure voorraad.

De oude stadsvernieuwingswijken vinden we vooral in Delfshaven, Noord, Feijenoord, Charlois-Moord en het oude deel van Kralingen/Crooswijk en in een wat kleinere schaal in Schiedam, Vlaardingen en Maassluis. De problemen in dit soort wijken zijn bekend en liggen dikwijls voor een groot deel buiten het vlak van de volkshuisvesting. Maatregelen zullen daarom een integraal karakter moeten hebben.

De solide naoorlogse wijken vormen de ruggesgraat van de woningvoorraad in de regio. Vaak zijn het gemengde wijken met veel flats en enkele eengezinshuizen. De verhouding tussen die twee kan flink variëren. De doorsnee bevolking woont er al lang en begint vaak al op leeftijd te raken. De verhuisgeneigdheid is er gering. Dit heeft voor een groot deel te maken met de gevorderde leeftijd van de bewoners. Veel mensen wonen er te goedkoop gezien hun inkomen. De woningen zijn dan ook vaak goedkoop, maar krap bemeten en schieten nogal eens tekort in wooncomfort. Flatwoningen zonder lift zijn de meest kwetsbare groep. Indien dergelijke wijken in de buurt van VINEX-locaties liggen en de VINEX-locaties bieden woningen met een goede prijs-kwaliteitverhouding, dan kunnen er forse verhuisstromen ontstaan. Als de wijken het imago behouden dat ze nu hebben, zullen er echter voldoende kandidaten blijven voor vrijkomende woningen. De maatregelen zullen zich vooral

op de woningen moeten richten. Enkele voorbeelden van deze solide naoorlogse wijken zijn Hilleegersberg/Schiebroek, Overschie, Hoogvliet, IJsselmonde, Schiedam-Noord, Rozenburg-west en Vlaardingen-Holy.

De naoorlogse wijken die in beweging zijn, ondergaan vooral een neerwaartse beweging. Hiermee onderscheiden ze zich van de vorige groep wijken. De wijk is sommige pluspunten kwijtgeraakt (de leuke buurt) en behoudt het nadeel van woontechnisch verouderde woningen. De instromers in deze wijken verschillen van de zittende bewoners, hetgeen een verdere uitstroom stimuleert. Verder vormt de wijk een springplank voor jonge verdieners, die niet aarzelen bij een aantrekkelijk aanbod. Als wijken nabij nieuwe VINEX-locaties liggen, zal de uitstroom aanzienlijk kunnen zijn. Flatwoningen zonder lift zijn de meest kwetsbare groep. Investerings kunnen een integraal karakter hebben, maar ook celsgewijs verricht worden. In de toekomst zal de mutatiegraad waarschijnlijk hoog blijven. Enkele voorbeelden van deze wijken zijn Schiedam-Nieuwland, Vlaardingen-West, Spijkenisse-Noord, Rozenburg-Oost, IJsselmonde-Noordoost en Lombardijen-Zuidoost.

De te dure wijken vormen de laatste groep die in aanmerking komt voor extra aandacht. De hoge prijs zet hier de prijs-kwaliteitsverhouding onder druk. Het aantal wijken waar dit het geval is en dit ook tot uiting komt in een hoge verhuisgeneigdheid, is gelukkig beperkt. Delen van de drie voormalige groeikernen, en binnen Rotterdam een deel van Zevenkamp en de Beverwaard, liggen vrij duur in de markt. De twee Rotterdamse wijken liggen het meest nabij de nieuwe VINEX-locaties Achtkamp en Smitshoek. We kunnen hier kan zeker een hoge doorstroming verwachten, te meer omdat het merendeel van de bewoners toch een redelijk inkomen heeft. Maatregelen kunnen hier betrekking hebben op en voorzichtige huurontwikkeling (met name in de dure flats) en verkoop van woningen (eengezinshuizen).

LITERATUUR

Ministerie van VROM, 1992, **Woningbehoefte-onderzoek 1989/1990, Deel 5: Zuid-Holland/Zeeland**, Zoetermeer (VROM).

Ministerie van VROM, 1994, **Woonwensen en realisatie van VINEX-locaties in de Randstad**, Den Haag (OTB)

1900

BIJLAGE 1

STEEKPROEF EN RESPONSANALYSE

Steekproef

In juni 1994 hebben we 127.374 huishoudens schriftelijk benaderd om aan het woningmarktonderzoek in de stadsregio Rotterdam mee te werken. Deze huishoudens huren een woning bij een van de 47 corporaties die meewerken aan het onderzoek. Als basis voor de steekproef dienden digitale adressenbestanden (woningbestanden, huurdersbestanden, incassobestanden) van de 47 afzonderlijke corporaties. Enkele corporaties die geen digitaal adressenbestand konden leveren, hebben met behulp van aanwijzingen van het Onderzoeksinstituut OTB zelf een steekproef getrokken.

In alle achttien regiogemeenten heeft de helft van alle huishoudens in een sociale-huurwoning een enquêteformulier ontvangen. Vanwege de verwachte lage respons in buurten met veel migranten, zijn in die Rotterdamse CBS-buurten waar meer dan een kwart van de hoofdbewoners van sociale-huurwoningen niet-Nederlander is, meer enquêteformulieren uitgezet. Hier ontving niet de helft, maar twee derde van de huishoudens een enquête. Ter compensatie werd in Rotterdamse buurten met weinig migranten 'slechts' een derde van de huishoudens geënquêteerd.

Het NIPO verzorgde het drukken van enquêteformulieren en voorzag de enveloppen van de adreslabels. De corporaties droegen zelf zorg voor de verspreiding van de enquêteformulieren. Ook hadden zij de mogelijkheid om een extra begeleidende brief toe te voegen, waarin de directeur het belang van het onderzoek nog eens onderstreepte. Het NIPO tenslotte verwerkte de geretourneerde enquêtes tot een databestand.

Respons

In Rotterdam bleef de respons achter. Dit had consequenties voor de voorgenomen buurtindeling. In overleg met de opdrachtgevers en de corporaties hebben we besloten een iets minder verfijnde buurtindeling te hanteren dan oorspronkelijk de bedoeling was. In die CBS-buurten waar een groot belang werd gehecht aan handhaving van de verfijnde buurtindeling, zijn in augustus 4.200 extra formulieren uitgezet. Het totaal aantal enquêteformulieren dat verspreid is, bedraagt dus 131.574 stuks.

Omdat de geretourneerde enquêtes representatief moeten zijn voor de totale populatie, is voor enkele kenmerken onderzocht of er sprake is van afwijkingen. Het grootste probleem dat zich hier voordoet is de beschikbaarheid van bruikbaar referentiemateriaal. Op regionaalniveau is er geen cijfermateriaal beschikbaar over huishoudens- en woningkenmerken in de sociale-huursector. Het wel beschikbare materiaal is niet uitgesplitst naar sociale-huur-, commerciële huur- en koopsector, zodat een vergelijking met de respons niet zinvol is. Dit probleem geldt ook voor veel regiogemeenten. De responsanalyse is uitgevoerd aan de hand van de situatie in Rotterdam, omdat voor deze stad wel cijfers beschikbaar zijn die de sociale-huursector als ingang hebben. We beschouwen in deze analyse de respons in Rotterdam als maatgevend voor de respons in de overige gemeenten in de stadsregio.

Wegingsfactoren

De responsanalyse voor Rotterdam is uitgevoerd voor de kenmerken huishoudensgrootte en leeftijd en etniciteit van de hoofdbewoner. De huishoudensgrootte en leeftijd geven nauwelijks afwijkingen te zien. Er is sprake van een lichte oververtegenwoordiging van eenpersoonshuishoudens. Licht ondervertegenwoordigd zijn huishoudens van vijf of meer personen en 75-plussers.

De etniciteit is niet rechtstreeks te vergelijken. Het COS hanteert bij de definiëring van de etniciteit een complexe mix van geboorteland en nationaliteit. In de enquête hebben we geïnformeerd naar de bevolkingsgroep waartoe de hoofdbewoner zich rekent. Uit de respons blijkt in ieder geval dat de migranten zijn ondervertegenwoordigd. Vooral onder de groep Surinamers en Antillianen is de respons op dit criterium laag. Blijkbaar noemen velen zich Nederlander, maar staan niet als zodanig bij het COS te boek. Vanwege de ondervertegenwoordiging is besloten om hier een wegingsfactor aan te brengen. Deze wegingsfactor gebruiken we in het gehele onderzoek op (deel)gemeenteniveau en op regionaalniveau. Op buurtniveau is het aantal migranten te klein om zinvol te wegen. De uitkomsten op buurtniveau hebben daarom altijd betrekking op ongewogen uitkomsten. De tabellen B1 tot en met B3 geven voor de drie kenmerken zowel de percentageverdelingen voor de ongewogen respons als de gewogen respons weer. De invloed van de weefactor wordt hierdoor zichtbaar.

Tenslotte hebben we de respons naar gemeente afgezet tegen het aantal uitgezette enquêteformulieren. Zoals we al opmerkten, stak de respons in Rotterdam ongunstig af tegen de respons in de overige regiogemeenten. Toch komt meer dan de helft van de geretourneerde enquêtes uit Rotterdam, omdat daar het aantal sociale-huurwoningen zo groot is. Ook na weging naar etniciteit zijn de Rotterdamse respondenten nog steeds ondervertegenwoordigd en de respondenten in de overige gemeenten over het algemeen oververtegenwoordigd. Bij uitspraken op regionaal niveau is daarom naast de correctie voor etniciteit ook nog eens gecorrigeerd naar de woonplaats van de respondenten. Het toepassen van deze wegingsfactor heeft geen invloed op de uitkomsten van de afzonderlijke gemeenten. In tabel B4 is het effect van deze weging te zien. Tot slot geeft tabel B5 een overzicht van de respons van de corporaties die meegewerkt hebben aan het onderzoek.

Samengevat:

In dit rapport maken we bij uitspraken op buurtniveau geen gebruik van weegfactoren. Op deelgemeentelijk en gemeentelijk niveau wegen we naar etniciteit, op het overkoepelende regionaal niveau corrigeren we tevens naar gemeente.

Tabel B1 Respons, respons gewogen naar etniciteit, en populatie, onderscheiden naar huishoudensgrootte (Rotterdam)

Huishoudensgrootte	(1) respons	(2) gewogen respons	(3) populatie
Een persoon	38,9	36,6	36,0
Twee personen	33,6	33,1	32,1
Drie personen	13,0	14,1	14,6
Vier personen	10,1	10,9	10,0
Vijf of meer personen	4,4	5,3	7,3
Totaal (abs. = 100%)	17.041	16.577	148.214

Bron: kolom (1) en (2): OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.
kolom (3): COS, 1993.

Tabel B2 Respons, respons gewogen naar etniciteit, en populatie, onderscheiden naar leeftijd van de hoofdbewoner (Rotterdam)

Leeftijd	(1) respons	(2) gewogen respons	(3) populatie
t/m 24 jaar	5,0	5,3	5,7
25-34 jaar	24,0	25,2	21,5
35-44 jaar	18,7	19,5	17,4
45-54 jaar	14,4	14,5	14,6
55-64 jaar	13,9	13,4	14,2
65-74 jaar	15,4	14,2	14,2
75 jaar en ouder	8,6	7,9	12,2
Totaal (abs. = 100%)	16.642	16.465	148.214

Bron: kolom (1) en (2): OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.
kolom (3): COS, 1993.

Tabel B3 Respons, respons gewogen naar etniciteit, en populatie, onderscheiden naar de etnische groep waartoe de hoofdbewoner zich rekent (Rotterdam)

Etnische groep	(1) respons	(2) gewogen respons	(3) populatie
Nederlanders	87,4	80,1	80,1
Surinamers/Antillianen	4,7	9,2	9,2
Marokkanen/Turken	4,2	6,7	6,7
Overig	3,8	4,0	4,0
Totaal (abs. = 100%)	17.192	17.169	148.214

Bron: kolom (1) en (2): OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.
kolom (3): COS, 1993.

Tabel B4 Respons, gewogen respons en steekproef, onderscheiden naar huishoudensgrootte (Stadsregio Rotterdam)

Gemeente	(1) respons	(2) gewogen respons (etnische groep)	(3) gewogen respons (etnische groep en gemeente)	(4) steekproef*
Albrandswaard	1,0	0,9	0,8	0,6
Barendrecht	1,5	1,5	1,2	0,9
Bergschenhoek	0,5	0,4	0,4	0,3
Berkel en Rodenrijs	0,6	0,6	0,5	0,6
Bernisse	0,6	0,6	0,5	0,4
Bleiswijk	0,3	0,3	0,2	0,3
Brielle	0,9	0,9	0,7	0,6
Capelle a/d IJssel	4,8	4,7	4,0	4,6
Hellevoetsluis	2,6	2,6	2,2	2,1
Krimpen a/d IJssel	1,6	1,5	1,3	1,5
Maassluis	3,5	3,3	2,8	2,8
Ridderkerk	4,2	4,1	3,4	3,0
Rotterdam	53,2	54,6	61,9	62,7
Rozenburg	1,3	1,2	1,0	1,1
Schiedam	7,7	7,4	6,2	6,1
Spijkenisse	5,8	5,7	4,8	5,1
Vlaardingen	9,5	9,3	7,8	6,9
Westvoorne	0,5	0,5	0,4	0,4
Totaal (abs. = 100%)	33.565	31.466	31.466	131.574

* geen exacte populatiecijfers bekend gemaakt

Bron: OTB-bewonersenquête Wonen in Rijnmond, 1994.

Tabel B5 Respons, onderscheiden naar corporatie (in %)

	%
Wbv. Poortugaal, Poortugaal	37
Alg. Wbv. Volksbelang, Rhoon	51
Gem. Woningbedrijf Bergschenhoek, Bergschenhoek	38
Gem. Woningbedrijf Bernisse, Bernisse	34
Wbv. VeVoVeVo, Bleiswijk	24
Gem. Woningbedrijf Westvoorne, Rockanje	31
Wbv. Berkel en Rodenrijs, Berkel en Rodenrijs	29
Gem. Woningbedrijf Brielle, Brielle	36
Wbv. Rotterdam aan Zee, Hoek van Holland	34
Wbv. Nieuwe Waterweg, Rozenburg	19
Wbv. Rozenburg, Rozenburg	38
Wbv. Patrimonium, Barendrecht	45
Wst. Woonwaard, Krimpen a/d IJssel	27
Patrimoniums Woningstichting, Krimpen a/d IJssel	30
Wst. Maassluis, Maassluis	32
Wst. Volksbelang, Capelle a/d IJssel	33
Wst. Capelle aan den IJssel, Capelle a/d IJssel	22
Wbv. De Samenwerking, Capelle a/d IJssel	33
Chr. Wbv. Hellevoetsluis, Hellevoetsluis	32
Woonvereniging Volkshuisvesting, Hellevoetsluis	32
Wst. Ridderstede, Ridderkerk	38
Patrimoniums Woningstichting, Ridderkerk	34
Wbv. Schiedam, Schiedam	36
Gemeentelijk Woningbeheer Schiedam, Schiedam	30
Wst. Spijkenisse, Spijkenisse	28
Vereniging Volkshuisvesting De Leeuw van Putten, Spijkenisse	30
Woonvereniging De Samenwerking, Spijkenisse	31
Wst. De Samenwerking Vlaardingen, Vlaardingen	45
Woningbedrijf Vlaardingen, Vlaardingen	32
Patrimoniums Woningstichting Vlaardingen, Vlaardingen	36
Wbv. Onze Woongemeenschap (OWG), Rotterdam	26
St. Volkswoningen, Rotterdam	23
Patrimoniums Woningstichting (PWS), Rotterdam	20
Stichting Senioren Huisvesting (SSR), Rotterdam	19
Bv. Patrimonium, Rotterdam	22
Woongoed Rotterdam, Rotterdam	30
Woondienst Maasoever, Rotterdam	21
GWR, Rotterdam	21
Stichting Tuinstad Zuidwijk, Rotterdam	13
Wbv. De Combinatie, Rotterdam	21
Wst. Onze Woning, Rotterdam	21
Wbv. Vreewijk-Lombardijen, Rotterdam	25
Wbv. IJsselmonde, Rotterdam	23
Wbv. Eendracht, Rotterdam	37
Wbv. De Goede Woning, Rotterdam	48
Bv. Onze Woning, Rotterdam	17
Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR), Rotterdam	25

BIJLAGE 2

**HUISHOUDENSKENMERKEN PER
(DEEL)GEMEENTE**

Tabel B6 Huishoudenskenmerken per gemeente

	< 24 jaar	25-34 jaar	35-54 jaar	55+	Neder- landers	Surinamers/ Antillianen	Turken/ Marokkanen	Overigen	<2.000	2.000- 3.000	3.000- 4.000	≥ 4.000	Gemid. inkomen
Albrandswaard	2	22	44	33	99	-	-	1	18	42	22	18	3.085
Barendrecht	3	23	39	35	97	-	1	2	23	43	24	9	2.818
Bergschenhoek	2	18	39	41	97	-	1	2	35	41	14	10	2.550
Berkel en Rodenrijs	2	9	22	43	97	-	3	1	23	49	17	11	2.784
Bernisse	6	22	43	33	99	-	1	1	24	41	27	8	2.797
Bleiswijk	3	19	44	33	93	-	4	3	31	41	21	8	2.573
Brielle	3	23	39	35	99	-	-	1	19	35	32	14	3.045
Capelle a/d IJssel	5	28	37	30	91	6	-	2	25	37	23	15	2.911
Hellevoetsluis	7	26	36	31	93	4	1	2	29	43	18	10	2.650
Krimpen a/d IJssel	4	18	45	33	97	-	-	3	23	41	21	14	2.867
Maassluis	5	25	38	31	95	1	3	1	30	40	19	11	2.712
Ridderkerk	3	19	36	42	95	1	3	3	29	44	21	7	2.650
Rotterdam	5	25	34	36	80	9	7	4	46	34	14	6	2.356
Rozenburg	4	28	37	32	96	1	1	3	23	41	24	12	2.833
Schiedam	4	21	30	44	91	2	5	2	36	39	18	8	2.549
Spijkenisse	5	25	38	33	93	4	1	2	26	41	23	11	2.787
Vlaardingen	4	20	35	41	93	2	4	2	28	40	22	10	2.747
Westvoorne	7	22	39	33	97	3	-	-	27	40	21	12	2.774
Rijnmond	5	24	35	36	85	7	5	3	39	36	16	8	2.501

Tabel B6 Huishoudenskenmerken per gemeente (vervolg)

	Een- pers hh	Een ouder- gezin	Gezin zonder kind	Gezin met kind	1-pers. hh	2-pers. hh	3-pers. hh	4-pers. hh	5-pers. hh	1-pers. < 55	meer- per- soons	Meer- pers. met ind	Alle hh ≥ 55 jaar
Albrandswaard	22	5	36	37	22	38	13	22	4	11	18	38	33
Barendrecht	26	8	34	32	28	38	13	15	6	13	16	36	35
Bergschenhoek	27	5	30	38	28	31	17	17	7	12	12	35	41
Berkel en Rodenrijs	19	9	28	44	10	30	22	14	14	9	11	47	33
Bernisse	22	9	41	28	24	45	13	15	3	9	21	32	39
Bleiswijk	20	10	28	42	21	33	20	17	10	11	13	42	33
Brielle	18	6	39	37	19	40	20	18	3	10	20	36	35
Capelle a/d IJssel	30	9	33	27	32	36	15	12	5	19	18	32	30
Hellevoetsluis	25	9	36	30	26	38	15	15	6	13	19	36	31
Krimpen a/d IJssel	18	9	35	38	19	37	21	17	7	10	14	42	33
Maassluis	28	8	36	29	28	37	15	15	5	18	18	33	31
Ridderkerk	22	8	37	33	23	41	16	15	6	11	13	33	43
Rotterdam	35	12	29	24	37	33	14	11	5	21	12	32	36
Rozenburg	23	7	32	38	24	35	15	19	8	14	15	40	32
Schiedam	29	7	37	27	30	40	15	11	3	14	14	28	45
Spijkenisse	23	9	34	34	24	37	18	17	5	14	16	38	33
Vlaardingen	30	6	37	28	31	38	14	12	4	15	14	30	41
Westvoorne	25	8	39	28	27	43	14	13	3	15	17	35	33
Rijnmond	32	10	32	26	33	35	15	12	5	18	13	32	36

Tabel B6 Huishoudenskenmerken per gemeente (vervolg)

	Geen verdiener	Eenver- diener meerpers hh	Eenver- diener alleen- staand	Twee verdiener	Aandachts- groep	Te goed- koop wonenden	Passend wonend	Te duur wonend	Ontvangt IHS
Albrandswaard	29	32	12	27	29	24	74	3	13
Barendrecht	37	31	13	20	38	19	78	3	17
Bergschenhoek	37	32	11	20	51	17	80	3	17
Berkel en Rodenrijs	30	40	9	22	38	15	77	8	14
Bernisse	39	32	10	19	36	21	78	1	15
Bleiswijk	29	41	13	19	54	11	86	3	13
Brielle	31	37	10	22	31	12	83	5	19
Capelle a/d IJssel	32	28	18	22	33	12	83	5	19
Hellevoetsluis	38	30	12	20	45	7	78	15	28
Krimpen a/d IJssel	33	35	10	22	40	16	83	2	18
Maassluis	35	29	16	20	41	30	69	1	15
Ridderkerk	40	32	10	17	45	17	79	3	20
Rotterdam	50	23	15	13	56	28	70	2	27
Rozenburg	33	36	13	19	36	22	78	-	14
Schiedam	50	24	10	16	48	27	71	2	22
Spijkenisse	36	33	12	19	39	12	80	8	21
Vlaardingingen	43	26	14	18	39	28	70	1	14
Westvoorne	33	33	13	21	40	19	79	2	16
Rijnmond	46	25	14	15	50	25	72	3	24

Tabel B7 Huishoudenskenmerken per deelgemeente

	< 24 jaar	25-34 jaar	35-54 jaar	55+	Neder- landers	Surinamers/ Antillianen	Turken/ Marokkanen	Overigen	<2.000	2.000- 3.000	3.000- 4.000	≥ 4.000	Gemid. inkomen
Stadscentrum	5	33	41	21	67	14	11	8	53	29	11	8	2.331
Delfshaven	6	30	39	25	64	15	13	8	62	27	7	3	2.033
Overschie	6	22	31	41	86	7	4	3	51	32	12	5	2.245
Noord	6	35	36	23	71	12	13	5	59	28	9	4	2.093
Hillegersberg/S	5	21	26	48	94	3	2	2	40	39	13	8	2.414
Kralingen/C	7	30	40	23	75	11	8	6	53	29	12	6	2.231
Prins Alexander	2	17	31	50	93	4	1	2	29	38	22	11	2.770
Feijnoord	6	27	37	30	70	14	12	5	53	33	10	4	2.189
IJsselmonde	4	19	30	47	92	5	1	2	36	40	17	8	2.544
Charlois	9	23	26	42	88	5	4	3	47	36	12	4	2.280
Hoogvliet	5	22	33	40	86	10	2	2	31	41	20	9	2.649
Hoek van Holland	2	22	32	45	98	1	-	1	19	39	30	13	3.010
Pernis/Heyplaat	2	15	34	50	94	2	2	2	27	52	14	8	2.611
Rotterdam	5	25	34	36	80	9	7	4	46	34	14	6	2.356

Tabel B7 Huishoudenskenmerken per deelgemeente (vervolg)

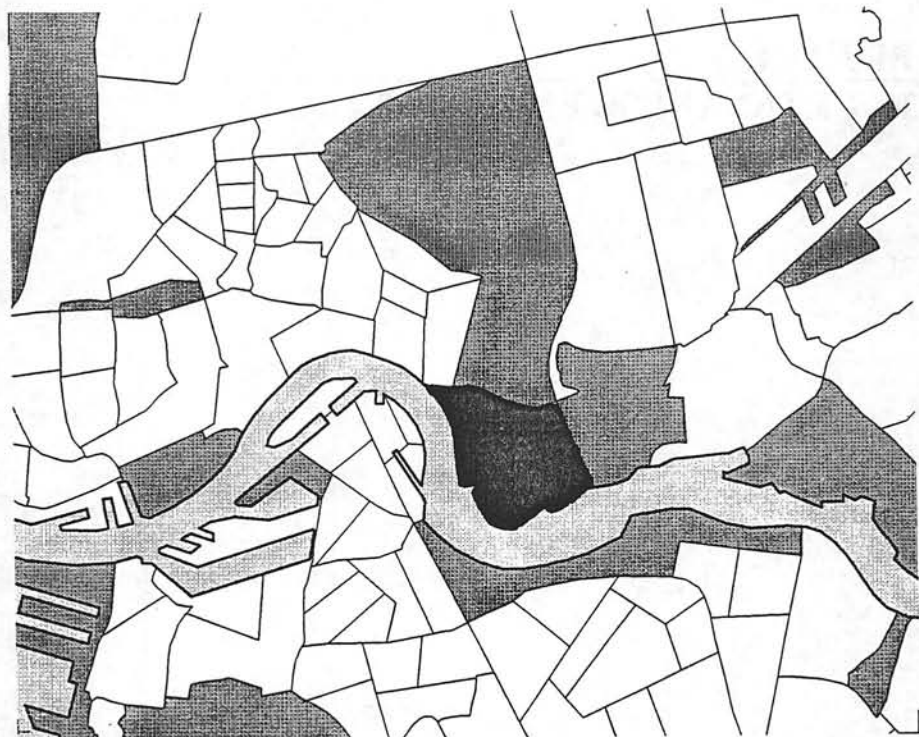
	Een-pers hh	Een ouder- gezin	Gezin zonder kind	Gezin met kind	1-pers. hh	2-pers. hh	3-pers. hh	4-pers. hh	5-pers. hh	1-pers. < 55	Meer- per- soons	Meer- pers. met kind	Alle hh ≥ 55 jaar
Stadscentrum	47	15	19	19	49	23	15	7	6	13	30	30	21
Delfshaven	41	16	20	23	43	25	13	12	8	12	35	35	25
Overschie	39	9	30	22	40	23	13	12	3	12	27	27	41
Noord	40	16	22	22	42	29	14	9	6	13	35	35	23
Hillegersberg/S	44	7	23	17	46	36	10	7	1	12	19	19	48
Kralingen/C	38	14	25	23	39	30	14	12	5	15	35	35	23
Prins Alexander	31	9	37	23	33	40	14	10	4	11	27	27	50
Feijenoord	31	16	25	28	33	29	17	14	8	12	40	40	30
IJsselmonde	30	8	37	25	31	40	14	11	4	11	28	28	47
Charlois	38	9	34	19	39	37	12	8	3	13	24	24	43
Hoogvliet	25	11	35	29	26	39	19	13	4	12	34	34	40
Hoek v. Holland	23	5	42	30	23	44	12	17	3	14	31	31	45
Pernis/Heyplaat	25	9	37	29	27	36	16	13	8	11	33	33	50
Rotterdam	35	12	29	24	37	33	14	11	5	21	12	32	36

Tabel B7 Huishoudenskenmerken per deelgemeente (vervolg)

	Geen verdiener	Eenver- diener meerpers hh	Eenver- diener alleen- staand	Twee verdiener	Aandachts- groep	Te goed- koop wonenden	Passend wonend	Te duur wonend	Ontvangt IHS
Stadscentrum	44	19	26	10	57	26	73	1	32
Delfshaven	53	22	15	9	70	27	73	-	31
Overschie	54	19	14	13	63	33	67	-	21
Noord	48	23	20	10	67	29	70	1	31
Hillegersberg/S	53	13	18	16	48	44	55	1	23
Kralingen/C	47	22	18	14	61	29	71	-	31
Prins Alexander	50	23	12	16	38	19	74	7	24
Feijenoord	52	25	12	11	66	28	72	-	29
IJsselmonde	51	25	11	13	47	24	70	6	24
Charlois	54	19	15	12	58	36	64	-	23
Hoogvliet	44	27	12	16	44	27	70	3	22
Hoek van Holland	42	29	9	20	26	22	74	4	10
Pernis/Heyplaat	53	25	5	17	48	36	62	4	12
Rotterdam	50	23	15	13	56	28	70	2	27

THE UNIVERSITY OF CHICAGO LIBRARY

BIJLAGE 3
BUURTANALYSE EN KAART



Buurt: Rotterdam 4501

Gemeente: Rotterdam-Kralingen/Crooswijk

CBS-buurt: 45 De Esch

Buurtype: nieuwbouw met overwegend etagewoningen

Aantal sociale-huurwoningen: St. Volkswoningen: 1.280 (1994)

Aantal particuliere-huurwoningen: 17 (1993)

Aantal koopwoningen: 260 (1993)

	Rdam 4501	nieuwbouw etage	Kralingen	Rotterdam	Rijnmond
eenpersoonshuishouden	44	35	40	37	33
eenoudergezin	14	14	13	11	9
twee of meer volw zonder kind	28	27	25	30	33
twee of meer volw met kinderen	13	24	22	22	26
n	196	1082	1725	17610	33071
1 pers. hh. < 55 jaar	38	24	28	21	18
meerpers. hh. < 55 jaar	17	15	15	12	14
meerpers. hh. < 55, met kind	26	35	32	29	31
huishouden > 55 jaar	19	26	24	38	38
n	189	1031	1632	16706	31606
eenpersoons huishouden	45	37	42	39	34
tweepersoons huishouden	33	32	30	34	36
driepersoons huishouden	11	17	12	13	14
vierpersoons huishouden	8	11	11	10	12
vijfpersoons huishouden of groter	3	4	4	4	4
n	193	1056	1699	17156	32159
1 t/m 24 jaar	5	4	7	5	5
25 - 34 jaar	39	31	30	24	23
35 - 54 jaar	37	39	39	33	34
55 jaar of ouder	19	26	24	38	38
n	190	1038	1638	16753	31688
Nederlanders	93	83	84	87	91
Surinamers/Antillianen	4	8	5	5	3
Turken/Marokkanen	1	3	5	4	3
Overigen	3	6	6	4	3
n	193	1073	1696	17306	32583
inkomen <= 1250,-	16	14	18	13	9
1250,- tot 1500,-	9	9	9	8	6
1500,- tot 1750,-	8	12	12	11	9
1750,- tot 2000,-	8	12	14	13	12
2000,- tot 2500,-	21	20	17	19	19
2500,- tot 3000,-	15	14	13	16	18
3000,- tot 4000,-	13	13	11	14	17
4000,- of meer	11	7	6	7	8
n	185	982	1544	15814	29524
gem netto maandinkomen	2495	2349	2234	2374	2544
n	197	1102	1749	17984	33725
geenverdiener	31	43	47	51	45
eenverdiener meerpersoons hh	21	24	21	22	25
eenverdiener alleenstaand	28	17	19	15	14
tweeverdieners	19	16	14	13	16
n	182	984	1562	15907	29992
behoort tot aandachtsgroep	48	56	60	54	48
behoort niet tot aandachtsgroep	52	44	40	46	52
n	184	970	1529	15668	29272
te goedkoop wonend	22	22	30	28	25
passend wonend	78	76	70	69	72
te duur wonend		2	0	2	3
n	181	936	1488	15133	28339

	Rdam 4501	nieuwbouw etage	Kralingen	Rotterdam	Rijnmond
betrok huidige woning 1991 - nu	29	29	33	30	29
1989 t/m 1990	28	23	18	16	15
1984 t/m 1988	37	33	29	23	21
1983 of eerder	6	16	20	31	34
n	190	1040	1659	16678	31386
woonde hiervoor zelfstandig	68	75	75	77	76
woonde bij ouders/verzorgers	16	16	16	16	18
anders	16	8	9	7	6
n	120	755	1222	12254	22272
flat met lift	32	29	13	17	19
flat zonder lift	41	34	37	26	26
beneden/bovenwoning	12	27	43	29	20
eengezinshuis	1	4	3	21	29
ouderwoning	14	6	6	7	6
n	196	1091	1723	17724	33325
1-2 kamers	21	16	20	18	14
3 kamers	47	49	49	41	35
4 kamers	24	29	25	29	38
5 kamers of meer	7	6	6	12	13
n	193	1084	1711	17634	33137
gem aantal kamers	3.1	3.2	3.2	3.3	3.5
n	197	1102	1749	17984	33725
zeer tevreden met woning	17	14	12	13	13
tevreden met woning	54	51	46	50	53
niet tevreden, niet ontevreden	21	21	26	23	23
ontevreden met woning	6	9	11	9	8
zeer ontevreden met woning	2	4	6	5	4
n	193	1090	1725	17718	33242
wil huidige woning zeker kopen	5	5	5	7	10
wil eventueel wel kopen	17	14	13	13	16
wil niet kopen	73	74	76	74	68
weet niet	5	7	5	6	6
n	193	1084	1705	17598	33063
kale huurprijs < 300,-	4	4	12	10	6
300,- tot 400,-	8	7	17	19	16
400,- tot 500,-	19	18	24	28	22
500,- tot 570,-	22	31	27	16	14
570,- tot 620,-	20	15	12	8	10
620,- tot 700,-	21	12	5	8	12
700,- tot 770,-	6	5	2	4	7
770,- tot 900,-		5	1	7	10
900,- of meer		1	0	2	2
n	193	1051	1683	17133	32247
gem kale huur	546	551	476	501	546
n	197	1102	1749	17984	33725
huur is veel te hoog	5	11	11	10	10
huur is te hoog	33	35	32	31	35
huur is redelijk	62	53	56	58	54
huur is te laag		0	1	1	0
n	195	1087	1727	17670	33176
ontvangt geen IHS	68	64	68	74	77
ontvangt IHS	32	36	32	26	23
n	195	1080	1697	17466	32809

	Rdam 4501	nieuwbouw etage	Kralingen	Rotterdam	Rijnmond
IHS < 100,-	29	15	29	31	29
IHS 100,- tot 200,-	34	45	45	42	38
IHS 200,- tot 275,-	24	29	20	17	19
IHS 275,- of meer	14	11	6	9	14
n	59	369	522	4491	7329
gem IHS	179	189	159	157	167
n	197	1102	1749	17984	33725
soort buurt = dorp			0	3	7
binnenstad/centrum	6	13	34	22	16
hoog wonen aan rivier	10	8	3	2	2
vooorlogs eengezinshuizen	1	1	3	6	4
vooorlogs etagewoningen		7	19	13	8
naoorlogs eengezinshuizen	1	1	1	8	11
naoorlogs etagewoningen	5	8	13	26	27
nieuwbouw eengezinshuizen	2	8	1	9	16
nieuwbouw etagewoningen	77	55	26	11	10
n	196	1086	1716	17616	33117
zeer tevreden met buurt	16	6	7	8	9
tevreden met buurt	56	42	40	45	50
niet tevreden, niet ontevreden	18	26	29	26	25
ontevreden met buurt	8	16	16	13	11
zeer ontevreden met buurt	3	10	8	8	6
n	197	1097	1733	17822	33451
buurt vooruitgegaan	9	10	8	8	7
buurt gelijkgebleven	47	40	36	38	45
buurt achteruitgegaan	32	41	47	45	38
weet niet/woon hier < 2 jaar	12	9	8	9	10
n	197	1099	1732	17797	33423
grootste probleem met mwoning					
geen probleem in woning	29	27	23	29	29
te klein	15	12	15	14	11
te groot		1	1	1	2
te gehorig	25	17	22	17	16
te duur	11	16	11	12	14
geen tuin	9	4	7	5	4
geen lift	4	4	6	4	4
te weinig comfort	1	3	3	5	5
slechte bouwtechnische kwaliteit	7	11	12	11	9
slecht onderhouden		2	6	7	7
trage reactie van corporatie	4	6	6	6	6
n	187	1005	1618	16453	31041
een na grootste probleem met woning					
geen probleem in woning	34	33	29	36	37
te klein	10	8	9	7	6
te groot	1	1	1	1	1
te gehorig	13	12	14	12	12
te duur	6	10	8	8	10
geen tuin	17	11	10	6	6
geen lift	3	3	5	3	3
te weinig comfort	3	4	5	6	6
slechte bouwtechnische kwaliteit	10	10	11	9	8
slecht onderhouden	1	3	4	6	6
trage reactie van corporatie	4	9	8	8	8
n	158	824	1284	13222	24803

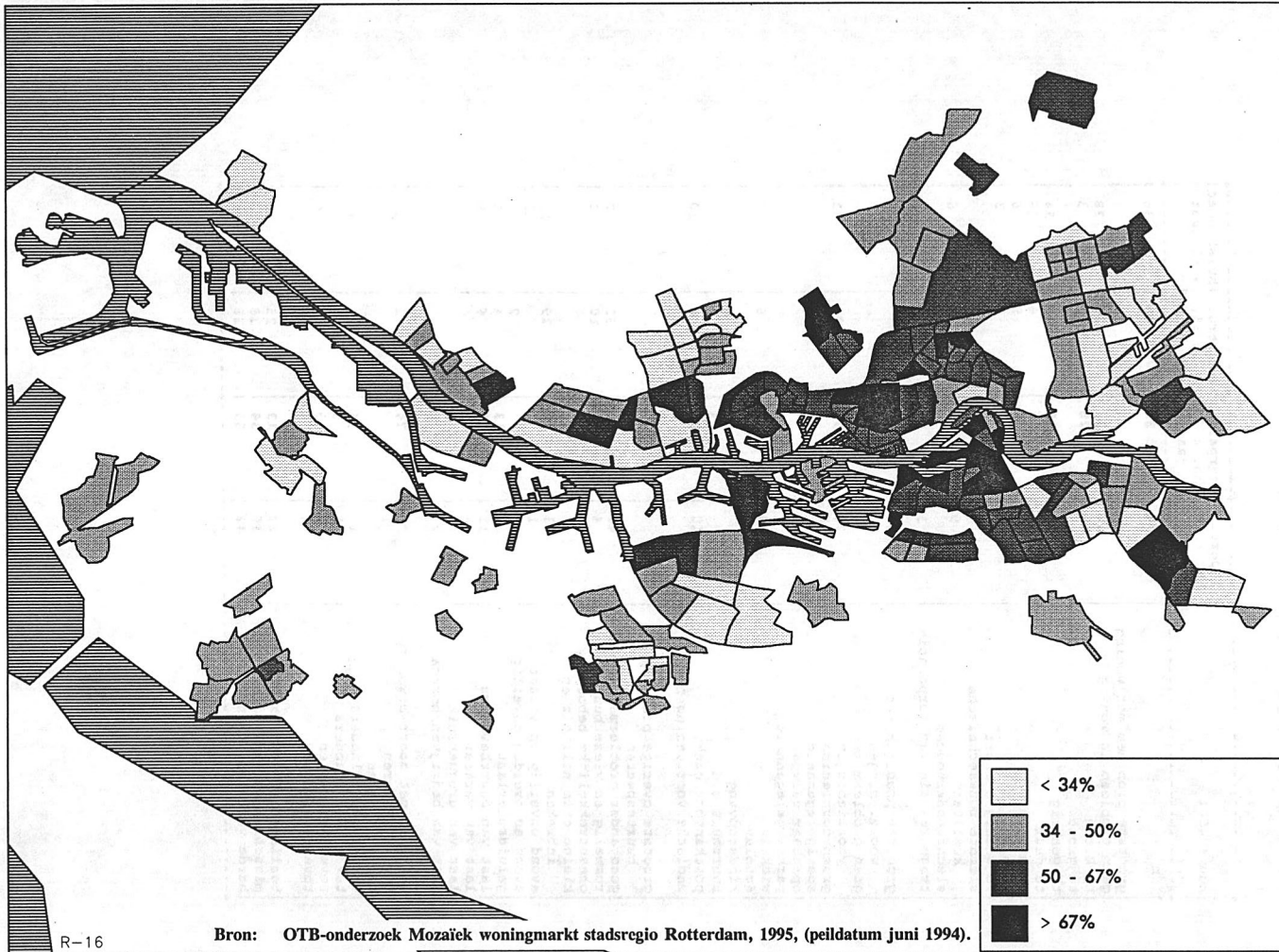
	Rdam 4501	nieuwbouw etage	Kralingen	Rotterdam	Rijnmond
grootste probleem met voorzieningen					
geen probleem met voorzieningen	74	46	54	54	56
groenvoorziening	3	8	9	12	9
speelgelegenheid	3	6	10	10	10
openbaar vervoer	1	3	2	3	3
parkeergelegenheid	1	8	8	8	7
winkels	7	20	4	8	7
scholen		1	0	0	0
kinderopvang	1	1	1	1	1
buurthuis e.d.	1	1	1	1	2
postkantoor/bank	9	15	14	8	7
medische voorzieningen		1	2	1	1
n	185	1052	1619	16751	31553
grootste overige probleem buurtaspecten					
geen ander probleem in buurt	45	25	21	24	34
rommelig en vieze buurt	5	17	20	16	14
onaantrekkelijke bebouwing	4	5	4	5	5
kleine criminaliteit en inbraken	22	30	30	31	23
avond onveilig op straat	3	10	12	14	11
avond en overdag onveilig	1	4	3	4	3
geluidsoverlast	12	8	10	8	8
last van buurtbewoners	11	8	10	7	7
last van verkeer	5	5	6	5	6
last van druggebruik	1	4	4	7	4
last van bedrijven/horeca		1	1	2	1
n	188	1053	1677	17064	31934
tevreden met soort bewoners					
teveel jongeren	67	48	44	52	62
teveel ouderen	2	1	2	1	1
teveel buitenlanders	19	33	37	30	22
teveel Nederlanders	1	1	1	1	1
teveel asociale	9	14	13	12	10
teveel werklozen	3	6	6	5	4
n	186	1038	1646	16825	31684
grootste probleem					
geen enkel probleem genoemd	16	9	7	10	12
probleem t.a.v. woning	46	36	38	37	41
probleem t.a.v. buurtvoorziening	6	11	7	8	9
probleem overige buurtaspecten	16	22	24	27	22
probleem t.a.v. soort bewoners	16	22	24	19	15
n	186	1018	1607	16369	30886
verhuisplannen					
wil beslist niet verhuizen	26	35	34	43	45
wil misschien wel verhuizen	35	32	32	29	30
wil wel, maar kan niets vinden	15	13	16	12	10
beslist wel/ al woning gevonden	24	21	18	16	15
n	192	1058	1678	17130	32181

	Rdam 4501	nieuwbouw etage	Kralingen	Rotterdam	Rijnmond
belangrijkste verhuismotief					
wil koopwoning	15	13	12	11	17
probleem t.a.v. woning	42	39	42	43	43
probleem t.a.v.					
buurtvoorziening		4	2	4	3
probleem overige buurtaspecten	4	13	12	15	13
probleem t.a.v. soort bewoners	11	17	19	17	14
verandering					
huishoudenssituatie	28	17	18	14	14
n	72	343	561	4716	7987
afzien van verhuisplannen					
als woning verbeterd wordt	14	9	17	14	14
als buurt verbeterd wordt	6	11	10	11	8
als beide verbeterd worden	6	16	17	18	15
ziet niet van verhuisplannen					
af	74	64	56	58	63
n	50	272	455	4000	6831
gewenste locatie					
geen voorkeur	11	6	6	5	5
verhuizen binnen huidige buurt	20	19	28	26	26
elders binnen gemeente	8	21	22	18	28
naar Rotterdam noord	26	14	16	12	8
naar Rotterdam zuid	3	7	2	9	6
elders Rijnmond noord	4	4	6	5	4
elders Rijnmond zuid		2	1	5	4
buiten regio Rijnmond	28	27	21	22	20
n	74	352	579	4833	8222
gewenst woningtype					
geen voorkeur	3	4	3	3	2
flat met lift	11	16	17	17	16
flat zonder lift		3	5	3	2
beneden-/bovenwoning	27	19	21	20	15
eengezinswoning	52	51	49	49	55
aanleunwoning/serviceflat	1	5	4	7	9
HAT/HVAT	4	1	1	1	0
bejaarden/jongeren/groep		1	1	1	1
bewoonde andere ruimte	4	1	2	2	1
n	73	353	574	4831	8243
voorkeur huren	46	57	61	63	57
neutraal	15	12	12	11	10
voorkeur kopen	39	31	27	26	32
n	74	357	585	4903	8334
gewenste huur					
< 570	42	56	65	62	56
570 - 620	17	17	13	14	15
620 - 770	28	18	16	16	20
> 770	13	9	7	8	10
n	53	266	444	3697	5872
gewenste koopprijs					
< 100.000,-	12	22	27	26	21
100.000,- tot 150.000,-	14	20	20	27	25
150.000,- tot 200.000,-	38	40	33	32	37
200.000,- of meer	36	17	20	14	17
n	42	171	257	2017	3844
gewenst aantal kamers					
1-2 kamers	10	5	5	5	4
3 kamers	22	26	27	30	28
4 kamers	47	41	42	42	44
5 kamers of meer	21	28	26	23	23
n	72	348	571	4787	8152

buurt 4501	flat met lift	flat zonder lift	beneden/bovenwoning	eengezinshuis	ouderenwoning
n	63	80	23	2	28
woning					
(zeer) tevreden	81	67	71		68
neutraal	14	23	24	50	25
(zeer) ontevreden	5	10	5	50	7
grootste probleem met woning					
geen probleem in woning	41	23	26		25
te klein	8	14	16	50	29
te groot					
te gehorig	19	29	37	50	18
te duur	10	8	5	100	18
geen tuin	8	9	11		7
geen lift	2	8			
te weinig comfort	2				
slechte bouwtechnische kwaliteit	5	9	16		4
slecht onderhouden					
trage reactie van corporatie	5	4			4
huur is veel te hoog	2	6	5	100	4
huur is te hoog	33	28	45		41
huur is redelijk	65	66	50		56
buurt vooruitgegaan	8	10	9	50	7
buurt gelijkgebleven	49	49	35		46
buurt achteruitgegaan	30	36	43	50	18
weet niet/woon hier < 2 jaar	13	5	13		29
grootste probleem					
geen enkel probleem genoemd	22	15	6		14
probleem t.a.v. woning	38	52	50		46
probleem t.a.v.					
buurtvoorziening	3	5	11		14
probleem overige buurtaspecten	16	14	11	100	18
probleem t.a.v. soort bewoners	21	14	22		7
verhuisplannen					
wil beslist niet verhuizen	43	25	14		
wil misschien wel verhuizen	28	36	57		36
wil wel, maar kan niets vinden	8	16	10	100	21
beslist wel/ al woning gevonden	20	23	19		43
1 pers. hh. < 55 jaar	33	29	29		88
meerpers. hh. < 55 jaar	21	19	10		8
meerpers. hh. < 55, met kind	8	42	48	50	
huishouden > 55 jaar	3	9	14	50	4
1 persoon	51	32	30		86
2 personen	46	35	26		4
3 personen	2	19	22	50	
4 of meer personen	2	14	22	50	11
< 35 jaar	37	37	38		88
35 - 54 jaar	26	54	48	50	8
55+ jaar	37	9	14	50	4
Nederlanders	97	91	86	100	93
Surinamers/Antillianen	2	4	9		4
Turken/Marokkanen			5		
Overigen	2	5			4
inkomen tot 2000,-	36	28	59	100	64
2000,- tot 3000,-	31	42	23		36
3000,- tot 4000,-	18	14	14		
4000,- of meer	15	15	5		
te goedkoop wonend	13	30	5		32
passend wonend	87	70	95	100	68
behoort tot aandachtsgroep	43	35	68	100	68
behoort niet tot aandachtsgroep	57	65	32		32

buurt 4501	1 pers. hh. < 55 jaar	meerpers. hh. < 55 jaar	meerpers. hh. < 55, met kind	huishouden > 55 jaar
n	72	32	49	36
grootste probleem met woning				
geen probleem in woning	30	22	26	38
te klein	16	25	17	3
te groot				
te gehorig	23	19	28	34
te duur	11	6	4	16
geen tuin	10	6	9	6
geen lift	1	3	9	3
te weinig comfort	1			
slechte bouwtechnische kwaliteit	9	6	9	6
slecht onderhouden				
trage reactie van corporatie	3	13	2	
grootste probleem met voorzieningen				
geen probleem met voorzieningen	70	71	74	83
groenvoorziening	6	3		
speelgelegenheid	1	3	9	
openbaar vervoer	3			
parkeergelegenheid	1	3		
winkels	9	3	6	7
scholen				
kinderopvang			4	
buurthuis e.d.		3		
postkantoor/bank	10	13	6	10
medische voorzieningen				
grootste overige probleem buurtaspecten				
geen ander probleem in buurt	46	42	50	32
rommelig en vieze buurt	4		10	3
onaantrekkelijke bebouwing	7		4	
kleine criminaliteit en inbraken	23	32	19	19
avond onveilig op straat	1			13
avond en overdag onveilig			2	
geluidsoverlast	8	13	4	29
last van buurtbewoners	11	13	6	19
last van verkeer	3	3	6	10
last van druggebruik				3
last van bedrijven/horeca				
tevreden met soort bewoners	76	74	62	53
teveel jongeren	1			9
teveel ouderen				
teveel buitenlanders	13	16	19	34
teveel Nederlanders	1	3		
teveel asocialen	9	3	15	6
teveel werklozen	1	3	9	
beslist niet verhuizen	22	13	25	48
misschien wel verhuizen	36	34	38	30
harde verhuisplannen	42	53	38	21

kaart 7 Percentage huishoudens dat tot de aandachtsgroep van de volkshuisvesting behoort; sociale huursector, stadsregio Rotterdam.



MOZAIËK WONINGMARKT STADSREGIO ROTTERDAM

Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam bestaat uit de volgende rapporten:

1. H. Priemus, F. Wassenberg en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 1: Hoofdrapport'
1995/ISBN 90-407-1089-9/f 50,-
2. J. Kersloot, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 2: Woningbehoefteprognoses, een vergelijkende analyse van modellen en methoden'
1995/ISBN 90-407-1090-2/f 10,-
3. T.A.L. Leliveld en H.M. Kruythoff, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 3: De vraag naar nieuwe woningen op de VINEX-locaties'
1995/ISBN 90-407-1091-0/f 20,-
4. R. Teule, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 4: Verhuizen en doorstromen'
1995/ISBN 90-407-1092-9/f 20,-
5. J. Kullberg, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 5: Migranten op de woningmarkt'
1995/ISBN 90-407-1093-7/f 10,-
6. B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 6: De positie van woonbuurten'
1995/ISBN 90-407-1094-5/f 37,50
7. C. Maat en B. van Rosmalen, 'Mozaïek woningmarkt stadsregio Rotterdam, deel 7: Kaartenboek over de woonbuurten'
1995/ISBN 90-407-1095-3/f 45,-

Opdrachtgevers:
Samenwerkingsverband Rijnmond-Corporaties (SRC)
Stadsregio Rotterdam
Regionale Volkshuisvestingscommissie Rijnmond (RVC)


Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft

ISBN 90-407-1094-5