



EINDHOVEN

2019

Buurtanalyse Irisbuurt en Rochusbuurt

Sector Ruimtelijke Expertise

Afdeling Gebiedsexpertise

December 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Identiteit Irisbuurt en Rochusbuurt.....	4
2.1 Omschrijving buurt	4
2.2 Positie ten opzichte van andere wijken	4
3. Algemene cijfers Irisbuurt en Rochusbuurt.....	5
3.1 Wonen	5
3.2 Inwoners.....	11
4. Woon- en leefsituatie	17
4.1 Sociaal.....	17
4.2 Economie	19
4.3 Ruimte	23
5 Samenvatting & conclusies.....	27
Bijlage 1: Definitie kamerbewoning	29

1. Inleiding

Aanleiding

In de Irisbuurt en de Rochusbuurt speelt al jaren de problematiek van kamerbewoning en woningsplitsing. Deze nemen toe, waardoor de druk op de openbare ruimte te groot wordt, er een verloederde uitstraling van het straatbeeld ontstaat en ervaren bewoners woonoverlast. In het verleden zijn de bewoners al actief met deze problematiek aan de slag geweest (onder andere middels contact met de gemeenteraad en de wethouder). Dit heeft in 2014 geresulteerd in een aangepast bestemmingsplan: in de Irisbuurt en Rochusbuurt mogen alleen nog grondgebonden woningen worden gebouwd. Als er een aanvraag binnenkomt voor het bouwen van appartementen in een woonhuis of voor kamerbewoning wordt een negatief advies gegeven.

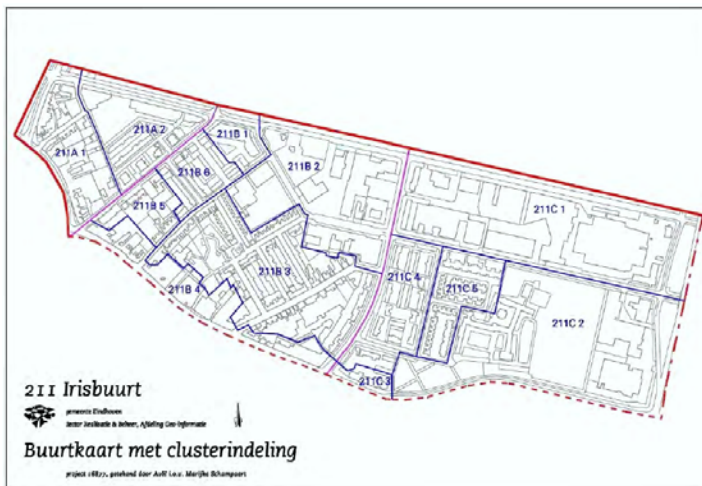
Met deze analyse willen we antwoord geven op de volgende vragen:

- Heeft de wijziging van het bestemmingsplan invloed gehad?
Hoeveel woningen, appartementen en kamerbewoningspanden zijn er nu?
- Zijn er straten waar nu wel iets kan?
- Hoe kijken de bewoners er tegen aan?

Werkwijze

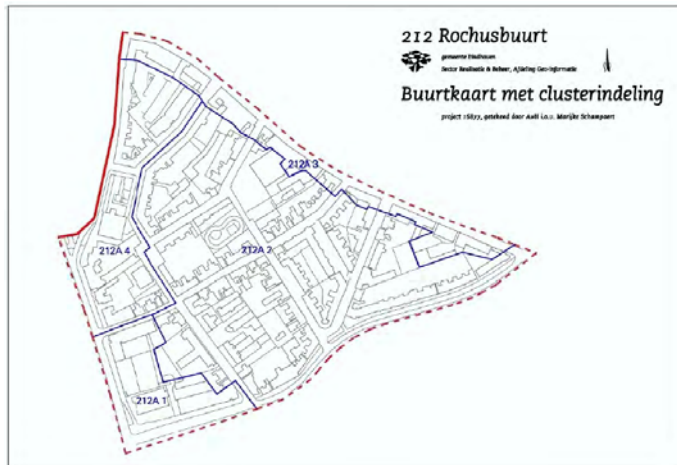
Om uitspraken te kunnen doen over de situatie in de Irisbuurt en de Rochusbuurt wordt een combinatie gemaakt van harde en zachte informatie. De harde informatie komt uit datagegevens die beschikbaar zijn over de buurt, zoals de buurtthermometer. Deze harde informatie wordt aangevuld met zachte informatie uit de buurt zelf, bijvoorbeeld enquêtegegevens en informatie van de gebiedscoördinator.

Bij een aantal thema's uit de analyse zal niet alleen worden gekeken naar de buurt als geheel, maar ook naar onderdelen van de buurt, de zogenaamde clusters. In onderstaande afbeeldingen is te zien uit welke clusters de Irisbuurt en Rochusbuurt bestaan.



Afbeelding 1: Clusterindeling Irisbuurt (Bron: BIO)

Cluster	Benaming
211a_1	Kleine Bleekstraat e.o.
211a_2	Havensingel e.o.
211b_1	Muntplein e.o.
211b_3	Voorteweg e.o.
211b_4	Geldropseweg-noord
211b_5	Methusalemplein e.o.
211b_6	Schellingstraat e.o.
211c_3	Geldropseweg-noord
211c_4	Van Wassenhovenstraat-west
211c_5	Van Wassenhovenstraat-oost



Afbeelding 2: Clusterindeling Rochusbuurt (Bron: BIO)

Cluster	Benaming
212a_1	St Jorislaan-noord
212a_2	St Rochusstraat e.o.
212a_3	Geldropseweg-zuid
212a_4	Hendrik van Brabantplein e.o.

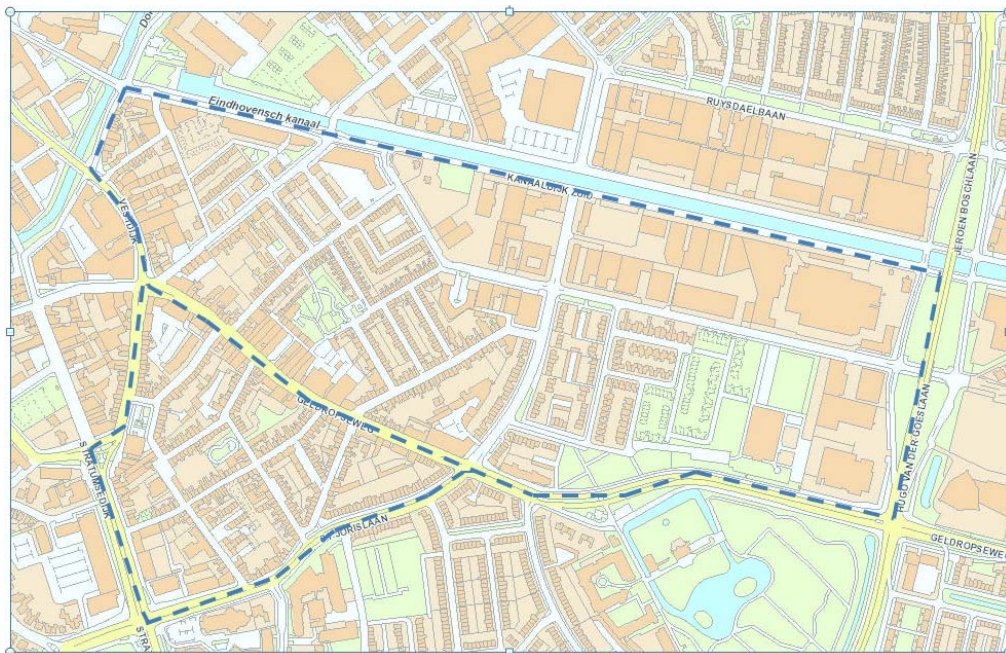
Op basis van de bouwperiode en het corporatiebezit zijn in de buurt ruimtelijke eenheden benoemd als stedelijke beheergebieden. Deze eenheden verdelen de buurt in clusters. Vaak vormen ze ook de naaste leefomgeving van de bewoners.

Opgemerkt wordt dat de cijfers uit deze analyse met name cijfers rondom de fysieke leefomgeving betreft. Voor sociaal maatschappelijke thema's is data uit de inwonersenquête gebruikt. Data vanuit het Sociaal Domein, met name cijfers vanuit WIJ Eindhoven, is niet opgenomen in deze analyse en zal indien mogelijk worden opgenomen in een aparte analyse.

2. Identiteit Irisbuurt en Rochusbuurt

2.1 Omschrijving buurt

De Irisbuurt en de Rochusbuurt liggen ten zuiden van het centrum van Eindhoven. Beide buurten behoren tot de wijk Oud Stratum. De Irisbuurt ligt ten zuidoosten van de binnenstad, binnen de ring en wordt gegrensd door de Bleekstraat, Kanaaldijk-Zuid, Hugo van der Goeslaan, Geldropseweg en de Vestdijk. Deze wegen vormen belangrijke verkeersaders voor het gebied. In deze buurt ligt de middelbare school Augustinianum en buurthuis De Blokhut. De Rochusbuurt is het woongebied gelegen tussen de Geldropseweg, St Jorislaan, Stratumsedijk en de Hertogstraat. Sommige straten in de buurt tellen nog een aantal woningen met één bouwlaag. Door deze kleinschaligheid heeft de buurt gedeeltelijk nog een dorps karakter. De Geldropseweg is een winkelstraat met veel zelfstandige winkeliers en twee supermarkten. Aan de Kanaaldijk-Zuid ligt veel kleinschalige bedrijvigheid. Bedrijventerrein De Kade wordt niet meegenomen in deze analyse.



Afbeelding 3: Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: Geofundament)

2.2 Positie ten opzichte van andere wijken

De gemeente heeft vanaf 1978 regelmatig geïnventariseerd hoe haar buurten ervoor stonden. Aanvankelijk was dat de 'sociaal-economische rangorde', daarna de score van de buurtthermometer. De buurtthermometer is een instrument dat door gemeente Eindhoven gebruikt wordt om een indicatie te krijgen over de leefbaarheid in een buurt. Dit gebeurt voor 88 buurten op basis van 4 domeinen: sociaal, economie, ruimte en veiligheid.

Deze gegevens zijn deels gebaseerd op feitelijke gegevens en deels op basis van enquêteresultaten. Enquêteresultaten geven slechts een beperkt beeld van de daadwerkelijke situatie, omdat enquêtes vaak maar door een kleine groep mensen worden ingevuld.

Om de gegevens statistisch verantwoord te houden, tellen soms ook gegevens uit voorgaande jaren of uit naastgelegen buurten mee. Dit kan dus voor een enigszins vertekend beeld zorgen. Om deze reden is het van belang om naast de buurtthermometer ook andere bronnen te hanteren om een beeld te kunnen geven van de leefbaarheid in een buurt.

Toch geeft de buurtthermometer wel een indicatie van hoe de buurt ervoor staat ten opzichte van andere buurten. De onderstaande tabel geeft weer hoe de Irisbuurt en Rochusbuurt scoren. De Irisbuurt laat vanaf 2010 een gemiddelde score zien. Werd de Rochusbuurt in 2013 en 2014 nog geclassificeerd als een redelijke buurt, in 2015 en 2017 scoort de buurt gemiddeld.

Sociaal-economische rangorde van de buurten, periode 1978 - 2017															
	1978	1980	1984	1991	1994	1996	2001	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2017
Irisbuurt (west) *	--	--	--	=	-	+			=	=	=	=	=	=	=
Irisbuurt (oost) *	=	+	?	++	++	+	+	+	=	=	=	=	=	=	=
Rochusbuurt	-	=	-	++	=	+	+	=	=	=	=	+	+	=	=

De sociaal economische rangorde wordt gegeven ten opzichte van het Eindhovense gemiddelde

++	Een goede buurt, de buurt hoort bij de 10% hoogst scorende buurten
+	Een redelijke buurt, bij de 10-30% best scorende buurten
=	Een gemiddelde buurt
-	Een matige buurt, bij de 10-30% laagst scorende buurten
--	Een slechte buurt, bij de 10% laagst scorende buurten
?	Geen gegevens bekend (gebied grotendeels onbebouwd)

Vanaf 2009 zijn de rangen ingevuld van 1-88 (1 is de slechtst presterende buurt, 88 de beste)

* In 2000 ontstond de Irisbuurt, samenvoeging van de buurten 'Iriswijk' en 'Cingelshouck' (G. Metsulaan was daarvoor een buurtgrens)

Tabel 1: Sociaal economische rangorde (bron: berekend BIO)

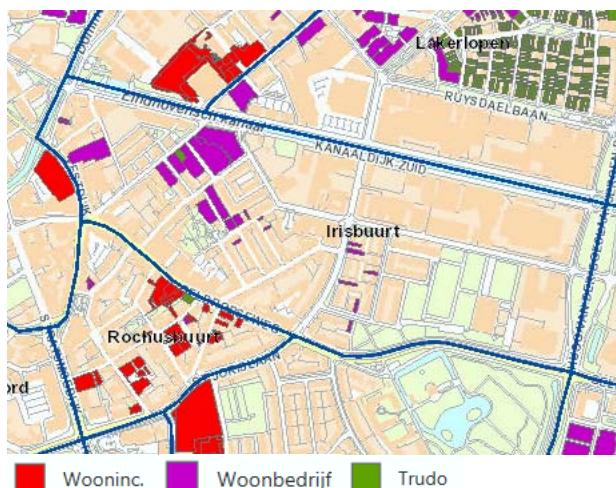
In de inwonersenquête van 2018 is de bewoners van de Irisbuurt en Rochusbuurt gevraagd naar de leefbaarheid in de eigen buurt. De bewoners geven hun buurt gemiddeld een 7,7 respectievelijk een 7,9. Dit is voor beide buurten hoger dan het Eindhovens gemiddelde van 7,4.

3. Algemene cijfers Irisbuurt en Rochusbuurt

3.1 Wonen

Woningvoorraad

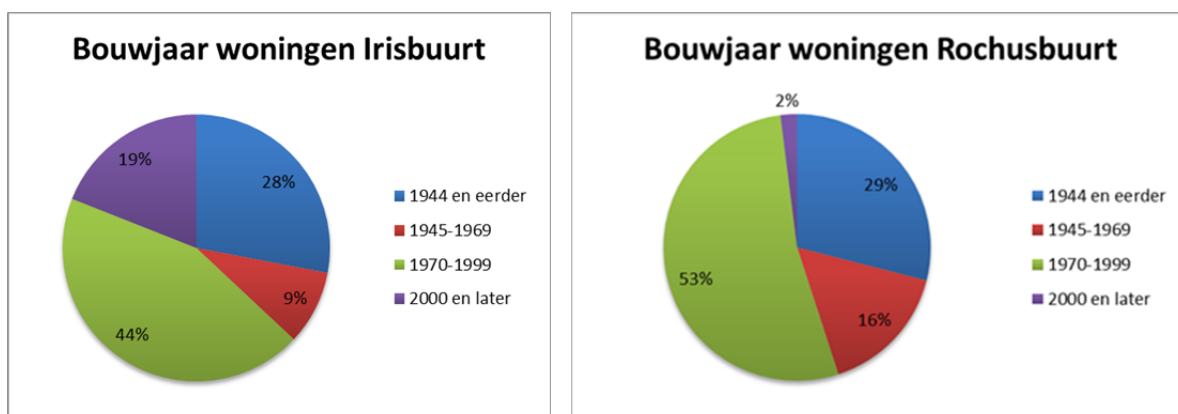
In de Irisbuurt staan 1.199 woningen. Van deze woningen is 49% een huurwoning (21% corporatiewoningen en 28% particuliere huurwoningen) en 51% een koopwoning. In de Rochusbuurt staan 942 woningen. Van deze woningen is 67% een huurwoning (22% corporatiewoningen en 45% particuliere huurwoningen) en 33% een koopwoning. In beide buurten is het particuliere huurwoningenbezit groter dan het bezit van de woningcorporaties. Drie woningcorporaties bezitten woningen in deze twee buurten: Woonbedrijf, Wooninc. en Trudo.



Afbeelding 4: Corporatiebezit Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: Geofundament)

Leeftijd woningen

In beide buurten is het grootste gedeelte van de woningen gebouwd tussen 1970 en 1999: in de Irisbuurt 44% en in de Rochusbuurt iets meer dan de helft van de woningen (53%). In de Irisbuurt zijn het minste aantal woningen (9%) gebouwd tussen 1945 en 1969. In de Rochusbuurt is slechts 2% gebouwd in de periode 2000 en later.



Grafiek 1 en 2: Bouwjaar woningen Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: berekend BIO)

De oudste woningen (voor 1944) bevinden zich vooral in het middengedeelte van de Irisbuurt: het cluster Voortierweg en omgeving.



Afbeelding 5: Bouwjaar woningen Irisbuurt per cluster (Bron: berekend BIO)

Woningen die zijn gebouwd tussen 1945 en 1969 zijn voornamelijk te vinden in het cluster Van Wassenhovenstraat-West en woningen uit bouwjaar 1970-1999 zijn gesitueerd aan de Geldropseweg en in de clusters Muntplein en omgeving, Havensingel en omgeving en Van Wassenhovenstraat-oost. De woningen met het bouwjaar 2000 en later zijn met name gelegen in de clusters Kleine Bleekstraat en omgeving en Methusalemplein en omgeving.

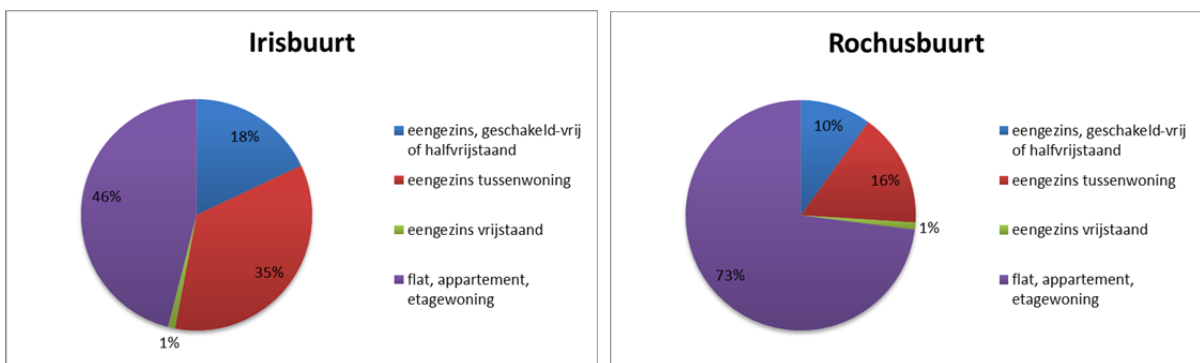
In de Rochusbuurt bevinden de oudste woningen (voor 1944) zich vooral in het cluster Sint Rochusstraat en omgeving. De woningen gebouwd tussen 1970 en 1999 zijn voornamelijk te vinden aan de westzijde van de buurt in de clusters Sint Jorislaan-noord en Hendrik van Brabantplein en omgeving.



Afbeelding 6: Bouwjaar woningen Rochusbuurt per cluster (Bron: berekend BIO)

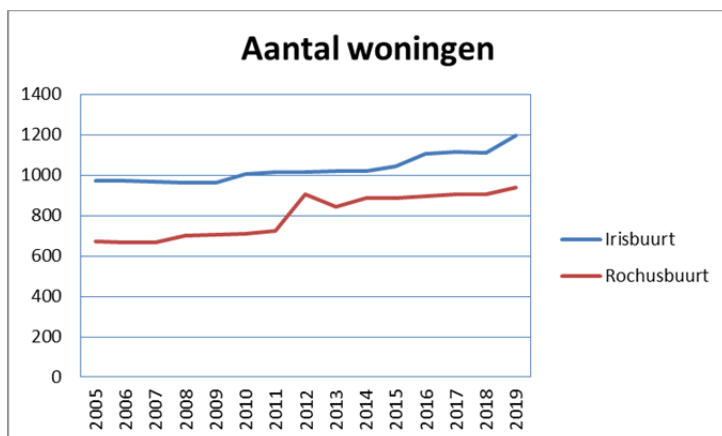
Type woningen

Iets minder dan de helft (46%) van de woningen in de Irisbuurt bestaat uit meergezinswoningen, dit zijn flats, appartementen en etagewoningen. In de Rochusbuurt is dit zelfs meer dan tweederde van de woningen (73%). In beide buurten is slechts 1% van de woningen een vrijstaande woning.



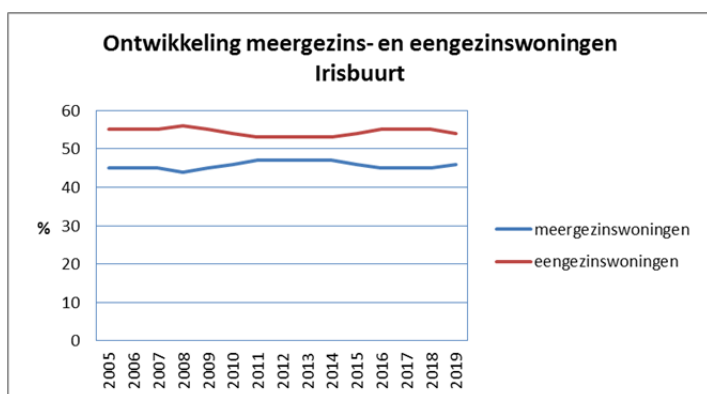
Grafiek 3 en 4: Type woningen Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: berekend BIO)

De woningvoorraad in de Irisbuurt is de afgelopen 15 jaar toegenomen met 19%. Dit zijn 225 woningen. In de Rochusbuurt is de woningvoorraad de afgelopen jaren toegenomen met 28%, dit zijn 268 woningen. In beide buurten zijn de afgelopen jaren een aantal nieuwbouwprojecten opleverd: Irishof (53 grondgebonden woningen), nieuwbouw 't Drankurgel (40 appartementen), nieuwbouw Hoefkestraat (15 stadswoningen) en nieuwbouw Oude Haven (11 appartementen). Ook staan er nog een aantal nieuwbouwprojecten in de planning, zoals bijvoorbeeld de nieuwbouw op het terrein Blauwververij (17 woningen).

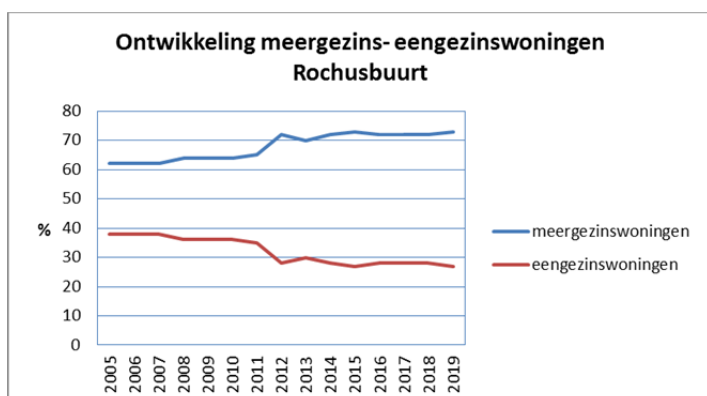


Grafiek 5: Ontwikkeling woningvoorraad Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: BIO)

In de Irisbuurt blijft de ontwikkeling van meergezins- en eengezinswoningen enigszins stabiel. In de Rochusbuurt daarentegen zien we een toename van meergezinswoningen (flats, appartementen en etagewoningen) en een afname van eengezinswoningen.



Grafiek 6: Ontwikkeling meergezins- en eengezinswoningen (Bron: BIO)

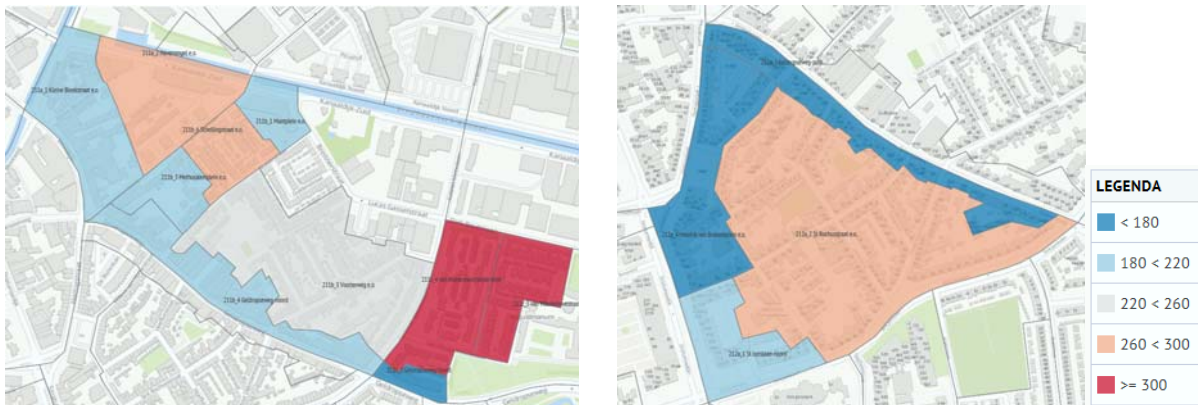


Grafiek 7: Ontwikkeling meergezins- en eengezinswoningen (Bron: BIO)

WOZ-waarde

In 2019 hebben de woningen in de Irisbuurt een gemiddelde WOZ-waarde van € 240.000,-. In de Rochusbuurt is de gemiddelde WOZ-waarde € 211.000,-. De gemiddelde WOZ-waarde van Eindhoven is € 245.000. In de Irisbuurt hebben de woningen in de clusters 211c_4 (Van Wassenhovenstraat-west) en 211c_5 (Van Wassenhovenstraat-oost) de hoogste WOZ-waarde: € 329.000,- respectievelijk € 355.000,-. De laagste WOZ-waarde hebben de woningen in het cluster 211c_3 (Geldropseweg-Noord): € 176.000,-.

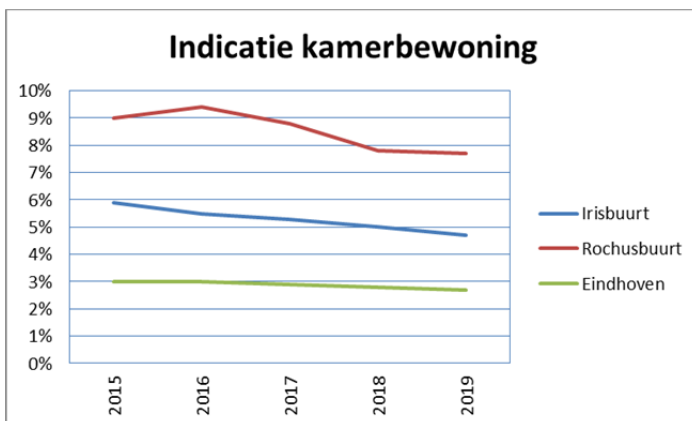
Kijken we naar de Rochusbuurt dan hebben de woningen in het cluster 212a_2 (St Rochusstraat en omgeving) de hoogste WOZ-waarde: € 271.000,-. In het cluster 212a_3 (Gelderdropseweg-Zuid) hebben de woningen de laagste WOZ-waarde: € 160.000,-.



Afbeelding 7 en 8: WOZ-waarden 2019 Irisbuurt en Rochusbuurt per cluster (Bron: berekend BIO)

Indicatie kamerbewoning

Voor de Irisbuurt en de Rochusbuurt is een inventarisatie gemaakt van adressen waar een redelijk vermoeden van kamerbewonersadressen is (zie bijlage 1 voor de definitie van kamerbewoning). We zien dat in beide buurten het percentage kamerbewoning vanaf 2015 wat is gedaald. Ook bij het Eindhovens gemiddelde zien we een lichte daling.



Grafiek 8: Indicatie kamerbewoning 2015-2019

In beide buurten springen er een aantal straten uit met een hoog percentage (indicatie) kamerbewoning:

Irisbuurt

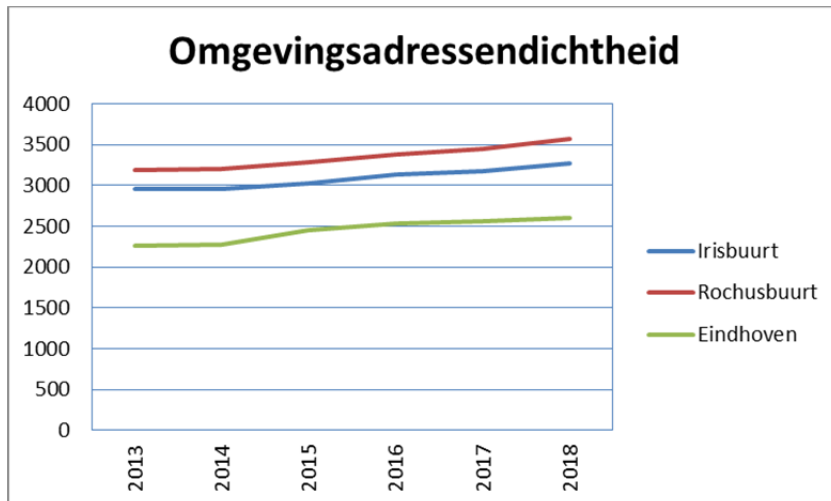
Kleine Bleekstraat, Bleekstraat, Dirk Boutsiaan, Voorterweg, Frasciscus Sonniusstraat en Stuverstraat.

Rochusbuurt

Willem van Hornestraat, Jan van Schoonvorststraat, Tuinstraat, Willem van Millenburchstraat, Kettingstraat, Hertogstraat, Geldropseweg en Pastoor Dijkmanstraat.

Omgevingsadressendichtheid

De omgevingsadressendichtheid (oad) is het aantal adressen binnen een cirkel met een straal van één kilometer rondom een adres, gedeeld door de oppervlakte van de cirkel. De oad wordt uitgedrukt in adressen per km². Stedelijkheid is een maatstaf voor de concentratie van menselijke activiteiten gebaseerd op de gemiddelde oad. We zien dat de omgevingsadressendichtheid van de Irisbuurt en Rochusbuurt boven het Eindhovens gemiddelde liggen. Vanaf 2013 is de oad van beide buurten gestegen. Beide buurten kunnen worden getypeerd als zeer sterk stedelijk (een gemiddelde oad van 2500 of meer adressen per km²).

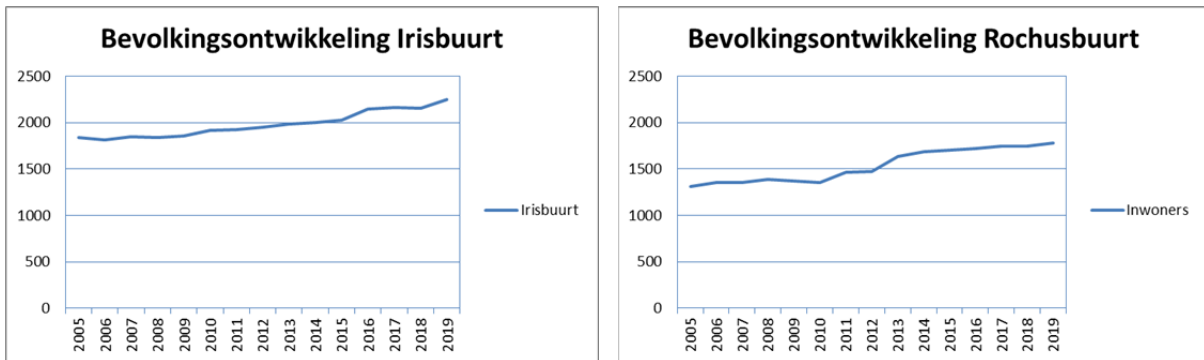


Grafiek 9: Omgevingsadressendichtheid 2013-2018

3.2 Inwoners

Inwonersaantal

In de Irisbuurt wonen 2254 mensen. In de loop der jaren is het aantal inwoners met 22% toegenomen (413 mensen). In de Rochusbuurt wonen 1777 mensen. Vanaf 2005 is het aantal inwoners toegenomen met 35% (462 mensen). In Eindhoven is het aantal inwoners vanaf 2005 toegenomen met 11%.



Grafiek 10 en 11: Bevolkingsontwikkeling Irisbuurt en Rochusbuurt 2005-2019 (Bron: BIO)

In de Irisbuurt is het cluster Voorterweg en omgeving het grootste cluster met de meeste bewoners en woningen. Kijken we naar het type woningen in de verschillende clusters, dan zijn er 6 van de 10 clusters waar de meeste woningen meergezinswoningen zijn.

Irisbuurt clusters	Inwoners	Aantal woningen	Eengezinswoning	Flat, appartement, etagewoning
211a_1 Kleine Bleekstraat e.o.	268	171	61	110
211_a2 Havensingel e.o.	263	157	31	126
211b_1 Muntplein e.o.	75	61	0	61
211b_3 Voorterweg e.o.	681	294	270	24
211b_4 Geldropseweg-noord	200	123	12	111
211b_5 Methusalemplein e.o.	122	105	38	67
211b_6 Schellingstraat e.o.	295	133	108	25
211c_3 Geldropseweg-noord	36	27	0	27
211c_4 van Wassenhovestraat-west	191	69	69	0
211c_5 van Wassenhovenstraat-oost	102	53	53	0

Tabel 2: Aantal inwoners en (soort) woningen per cluster 2019 (Bron: BIO).

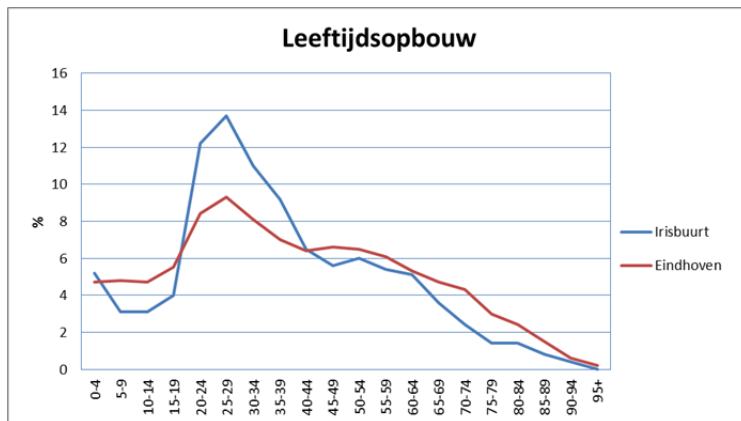
In de Rochusbuurt is het cluster St Rochusstraat en omgeving het grootste cluster met de meeste bewoners en woningen. Kijken we naar het type woningen in de verschillende clusters, dan zijn er 3 van de 4 clusters waar de meeste woningen meergezinswoningen zijn.

Rochusbuurt clusters	Inwoners	Aantal woningen	Eengezinswoning	Flat, appartement, etagewoning
212a_1 St Jorislaan-noord	200	137	0	137
212a_2 St Rochusstraat e.o.	870	379	222	157
212a_3 Geldropseweg-zuid	232	128	7	121
212a_4 Hendrik van Brabantplein e.o.	475	298	24	274

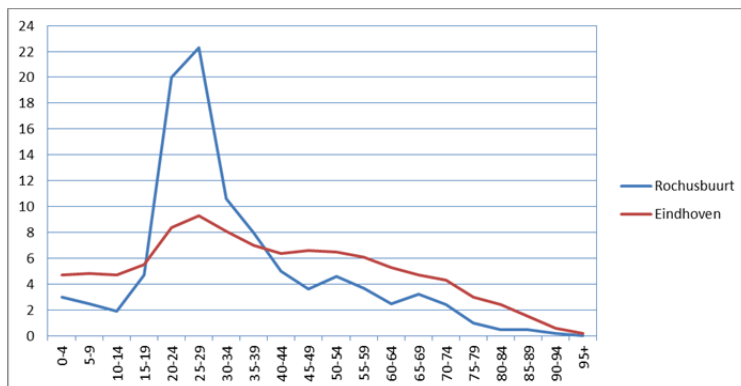
Tabel 3: Aantal inwoners en (soort) woningen per cluster

Leeftijdsopbouw

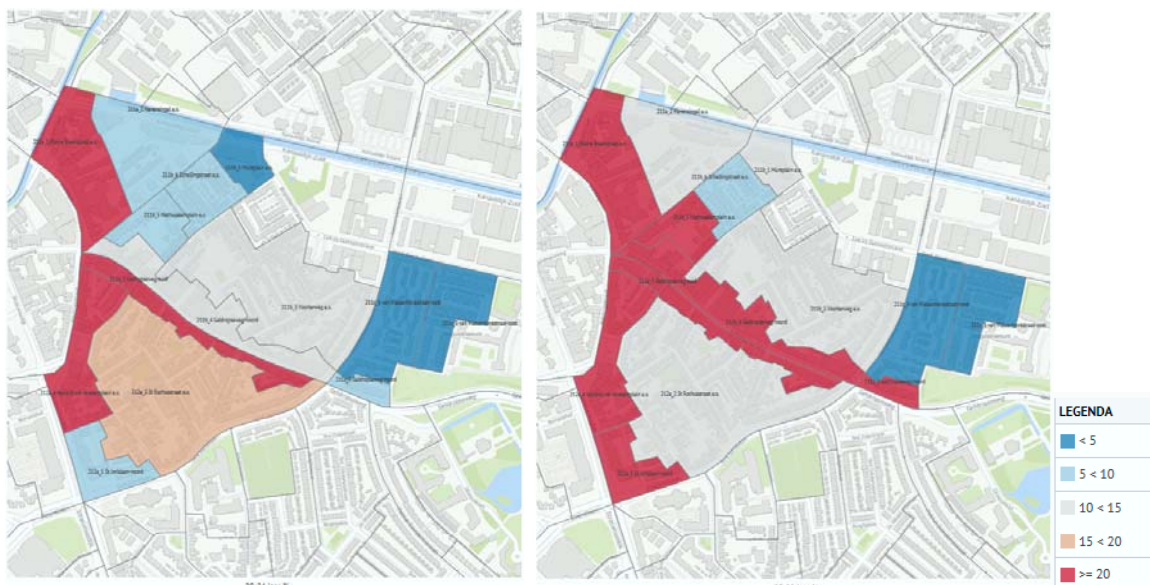
De leeftijdsopbouw in zowel de Irisbuurt als de Rochusbuurt laat een duidelijke piek zien bij de leeftijdscategorie 20-24 jaar en 25-29 jaar. 12% van de bewoners in de Irisbuurt heeft een leeftijd tussen de 20-24 jaar en 14% tussen de 25-29 jaar. In de Rochusbuurt zijn deze percentages nog wat hoger: 20% respectievelijk 22%. Het gemiddelde van Eindhoven is 9% respectievelijk 8%. Ook de percentages in de leeftijdscategorieën 30-34 jaar en 35-39 jaar zijn wat hoger in beide buurten dan het stedelijk gemiddelde. De andere leeftijdscategorieën zijn minder vertegenwoordigd in de Irisbuurt en Rochusbuurt dan in Eindhoven gemiddeld.



Grafiek 12: Leeftijdsopbouw Irisbuurt 2019 t.o.v. Eindhoven (Bron: berekend BIO)



Grafiek 13: Leeftijdsopbouw Rochusbuurt 2019 t.o.v. Eindhoven (Bron: berekend BIO)

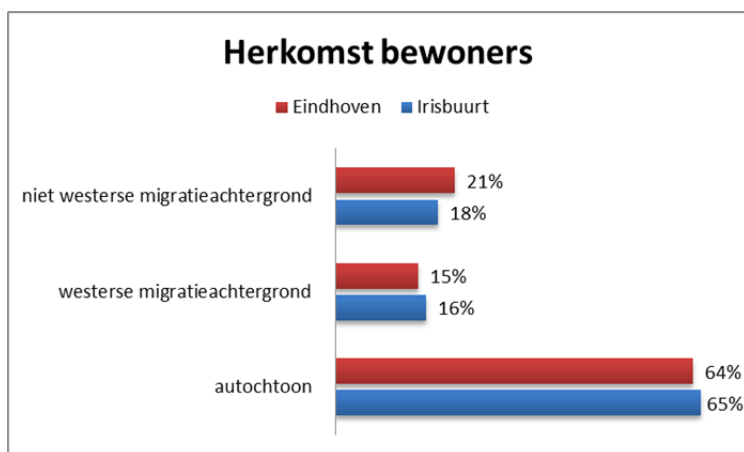


Afbeelding 9 en 10: Leeftijdsopbouw per cluster Irisbuurt en Rochusbuurt (Bron: berekend BIO)

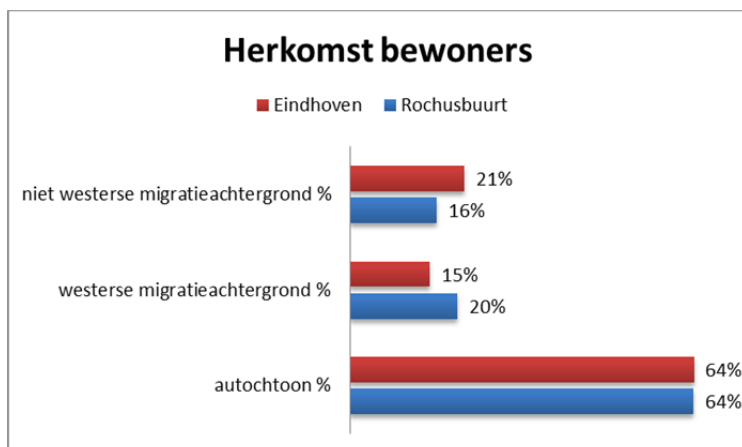
De twintigers in de Irisbuurt en Rochusbuurt wonen met name in de clusters aan de randen van de buurten: Bleekstraat (cluster Kleine Bleekstraat en omgeving), Geldropseweg (clusters Geldropseweg-noord en cluster Geldropseweg-zuid), Stratumsedijk (cluster Henrik van Brabantplein en omgeving).

Etniciteit

De verdeling naar etniciteit verschilt in de Irisbuurt en Rochusbuurt niet zoveel met Eindhoven's gemiddelde. In beide buurten wonen iets meer bewoners met een westerse migratieachtergrond en iets minder bewoners met een niet-westerse achtergrond.



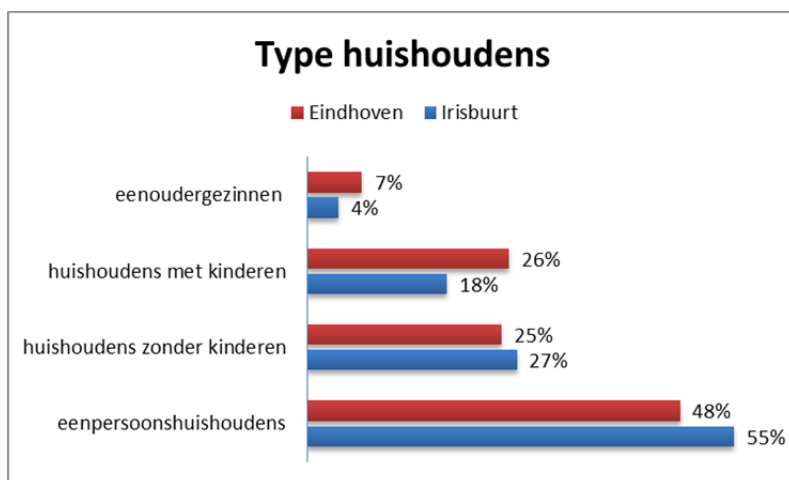
Grafiek 14: Herkomst bewoners Irisbuurt (Bron: berekend BIO)



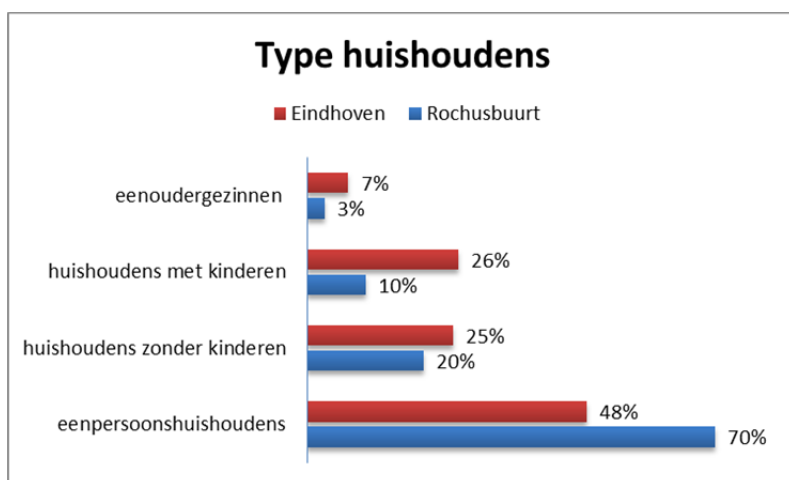
Grafiek 15: *Herkomst bewoners Rochusbuurt (Bron: berekend BIO)*

Type huishoudens

In beide buurten is het percentage eenpersoonshuishoudens hoger dan het stedelijk gemiddelde. In de Irisbuurt bestaat iets meer dan de helft van alle huishoudens uit eenpersoonshuishoudens (55%), in de Rochusbuurt is dit zelfs 70%. Onder de eenpersoonshuishoudens vallen ook studenten.



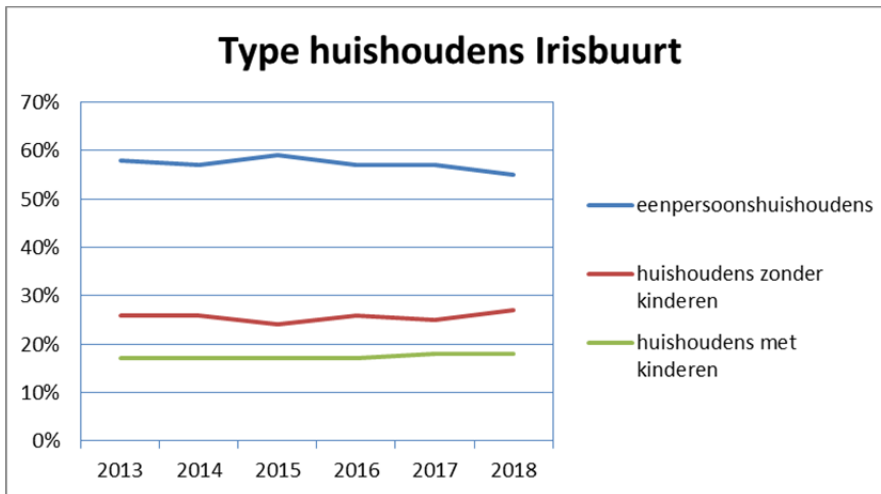
Grafiek 16 : *Type huishoudens (Bron: berekend BIO)*



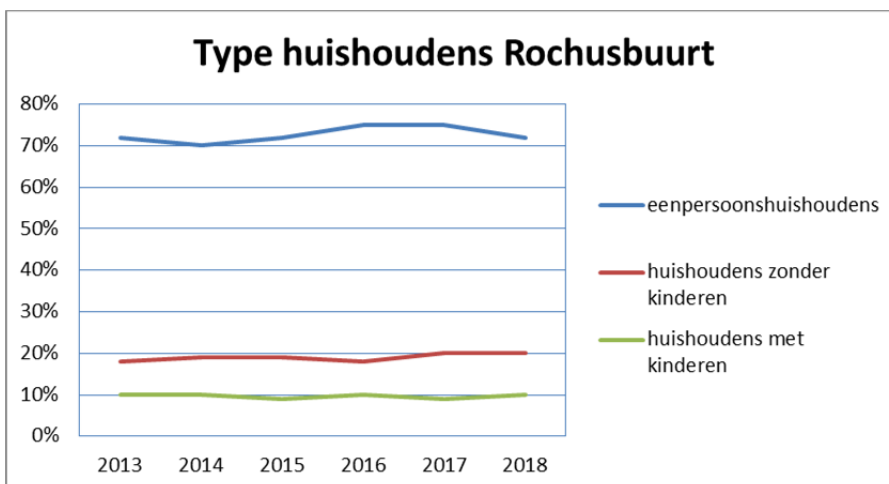
Grafiek 17: *Type huishoudens (Bron: berekend BIO)*

Kijken we naar de clusters van beide buurten dan zien we dat de eenpersoonshuishoudens in de Irisbuurt met name in het cluster 211b_3 (Voorterweg en omgeving) wonen (21%). In de Rochusbuurt woont het grootste aandeel eenpersoonshuishoudens vooral in cluster 212a_2 (St Rochusstraat en omgeving 29%) en 212a_4 (Hendrik van Brabantplein en omgeving 37%).

De ontwikkeling van de type huishoudens de afgelopen jaren laat in de Irisbuurt en Rochusbuurt ongeveer hetzelfde beeld zien. In beide buurten is het percentage eenpersoonshoudens de laatste jaren wat gedaald en het percentage huishoudens zonder kinderen wat gestegen.



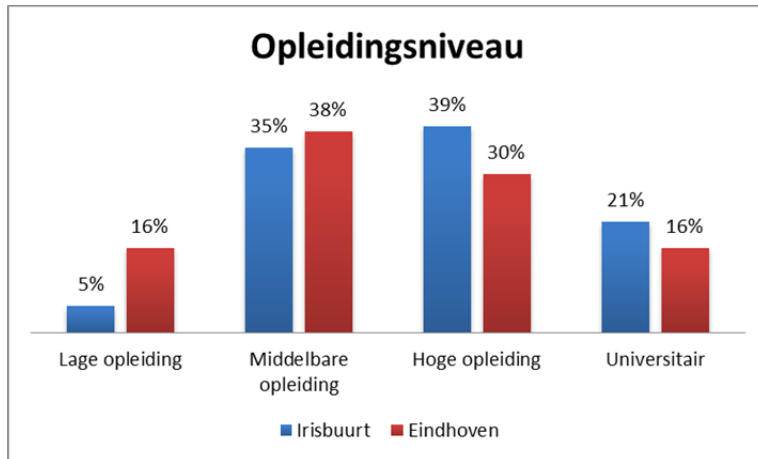
Grafiek 18: Ontwikkeling type huishoudens (Bron: berekend BIO)



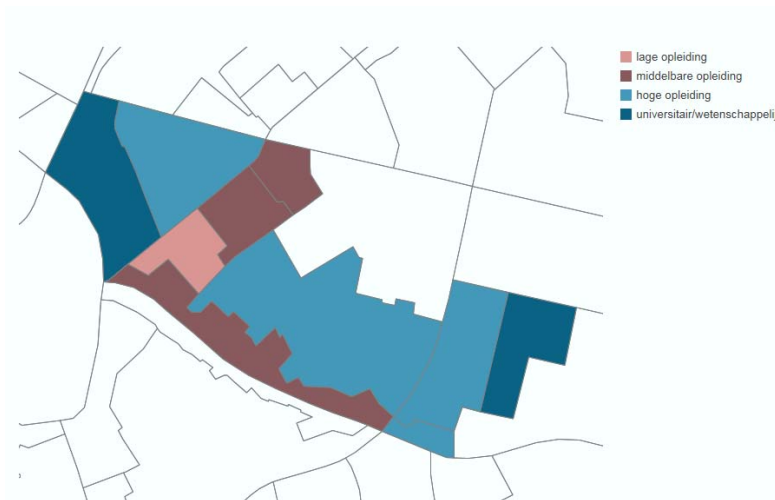
Grafiek 19: Ontwikkeling type huishoudens (Bron: berekend BIO)

Opleidingsniveau

De meeste bewoners van de Irisbuurt hebben een middelbare en hoge opleiding. Het percentage bewoners met een hoge opleiding is hoger dan het stedelijk gemiddelde, dit geldt ook voor het percentage universitair opgeleiden. Op de kaart is te zien dat met name in de clusters Van Wassenhovenstraat-Noord en Kleine Bleekstraat en omgeving de universitair opgeleiden wonen.

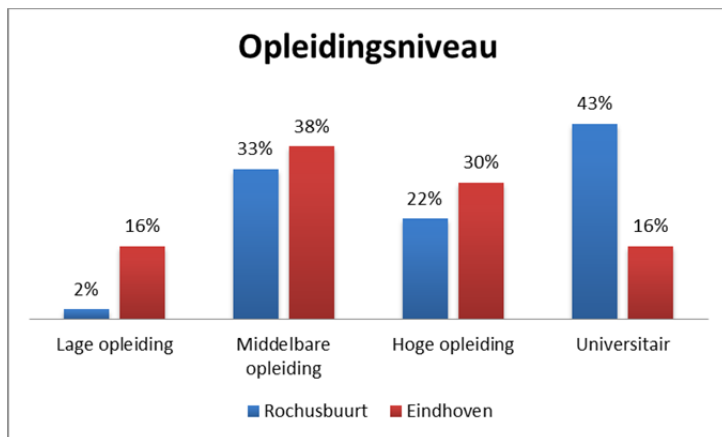


Grafiek 20: Opleiding (Bron: Experian 2016)



Afbbeelding 11: Opleiding per cluster Irisbuurt (Bron: berekend BIO)

In de Rochusbuurt zijn de meeste bewoners universitair opgeleid. Dit percentage is ruim 2x zo hoog dan het Eindhovens gemiddelde. Bewoners met een universitaire opleiding wonen vooral in het midden van de buurt en aan de randen van de buurt zijn met name bewoners met een middelbare opleiding te vinden.



Grafiek 19: Opleiding (Bron: Experian 2016)



Afbeelding 12: Opleiding per cluster Rochusbuurt (Bron: Experian 2016)

4. Woon- en leefsituatie

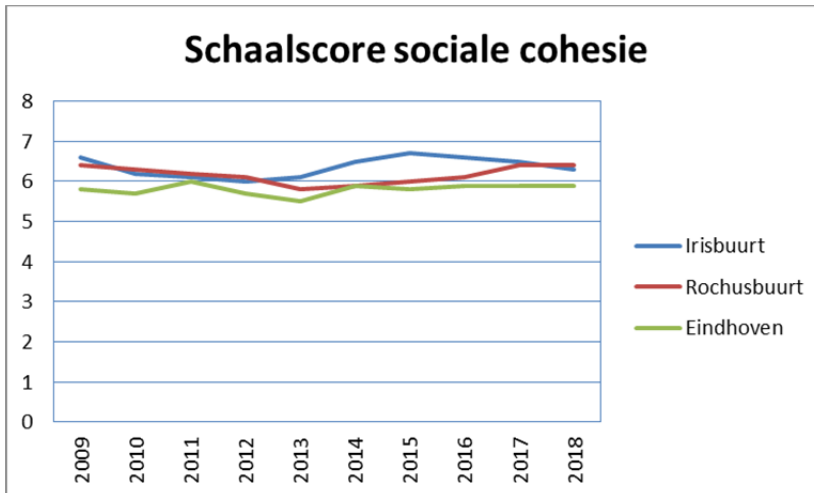
De buurtthermometer is een instrument dat door gemeente Eindhoven gebruikt wordt om een indicatie te krijgen over de leefbaarheid in een buurt. Dit gebeurt voor 88 buurten op basis van 4 domeinen; sociaal, economie, ruimte en veiligheid. Deze gegevens zijn deels gebaseerd op feitelijke gegevens en deels op basis van enquêteresultaten. Enquêteresultaten geven slechts een beperkt beeld van de daadwerkelijke situatie omdat enquêtes vaak maar door een kleine groep mensen worden ingevuld. Om de gegevens statistisch verantwoord te houden tellen soms ook gegevens uit voorgaande jaren of uit naastgelegen buurten mee. Dit kan dus voor een enigszins vertekend beeld zorgen.

4.1 Sociaal

Sociale cohesie en maatschappelijke participatie

Uit de inwonersenquête (2018) van de gemeente blijkt dat bewoners van de Irisbuurt en de Rochusbuurt de sociale cohesie een 6,3 respectievelijk een 6,4 geven op een schaal van 10. Het Eindhovens gemiddelde ligt met 5,9 iets lager.

Sociale cohesie is een samengestelde score over een aantal vragen. Hoe hoger de score op deze schaal, hoe beter de sociale kwaliteit van de woonomgeving wordt ervaren. De indicator bestaat uit de vragen naar: de mate waarin mensen in de buurt elkaar kennen, de wijze waarop mensen in de buurt elkaar kennen, de wijze waarop mensen in de buurt met elkaar omgaan en de mate waarin bewoners zich thuis voelen in de buurt. De laagste waarde van deze schaalscore bedraagt 0, de hoogste waarde is 10.

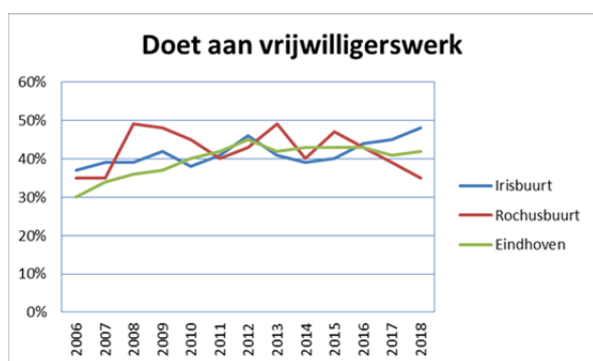
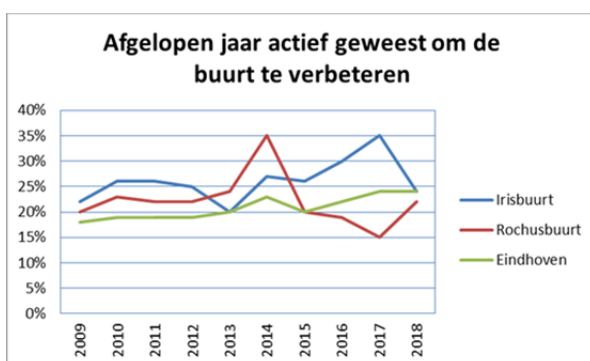


Grafiek 20 : Schaalscore sociale cohesie (Bron: BIO)

Maatschappelijke participatie

In de inwonersenquête van de gemeente wordt aan bewoners gevraagd of zij zelf een bijdrage hebben geleverd aan het verbeteren van de buurt. In Eindhoven geeft zo'n 24% van de bewoners aan dat zij dat doen. In de Irisbuurt en Rochusbuurt is dit respectievelijk 24% en 22%. Deze getallen moeten wel met enige voorzichtigheid worden bekeken omdat het meer voor de hand ligt dat actieve bewoners de inwonersenquête invullen.

Met betrekking tot vrijwilligerswerk geeft bijna 50% van de bewoners in de Irisbuurt aan dat zij vrijwilligerswerk doen. In de Rochusbuurt is dit 34%, dit is lager dan het Eindhovens gemiddelde van 42%.



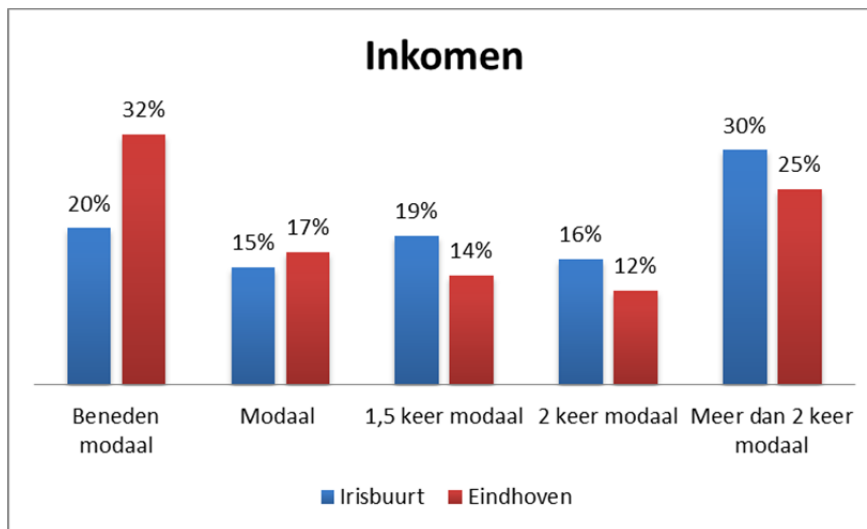
Grafiek 21 en 22: Maatschappelijke participatie (Bron: Inwonersenquête Eindhoven)

4.2 Economie

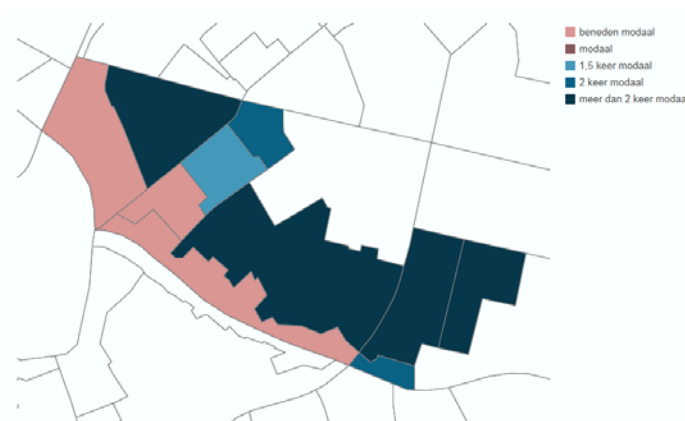
Inkomen

Het gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen is in de Irisbuurt is € 39.300,- en in de Rochusbuurt € 33.300,-. Het Eindhovens gemiddelde is € 38.000,-. Het percentage huishoudens met een langdurig laag inkomen is in de Irisbuurt 2,5% en in de Rochusbuurt 2,2%. Dit is lager dan het stedelijk gemiddelde van 3,4%.

Het inkomensniveau in de Irisbuurt is hoger dan in Eindhoven gemiddeld. Het percentage bewoners met een inkomen met meer dan 2 keer modaal is in de Irisbuurt 30%, dit is hoger dan het Eindhovens gemiddelde van 25%. Ook het percentage bewoners met een inkomen van 1,5 en 2 keer modaal is in de Irisbuurt hoger dan het stedelijk gemiddelde. Volgens het CPB (Centraal Planbureau) is het modaal inkomen in 2016 € 36.500,-. Per maand is dit bruto € 2.808,- en netto ongeveer € 2.021,-.

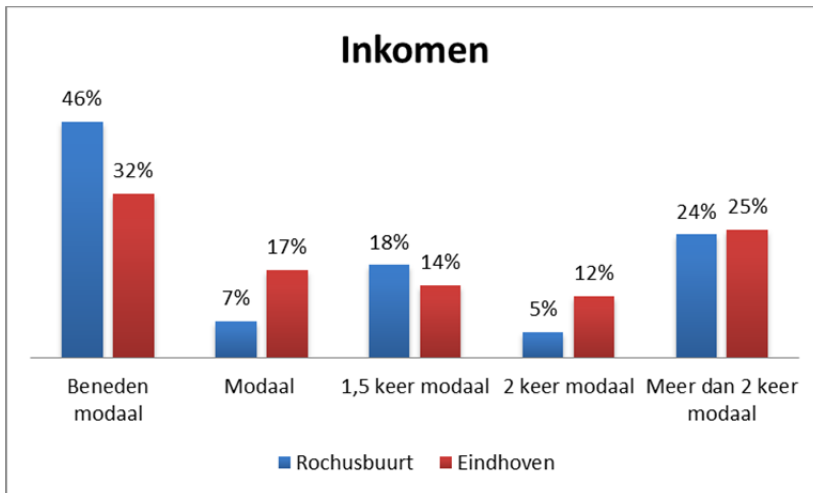


Grafiek 23: Inkomen (Bron: Experian 2016)

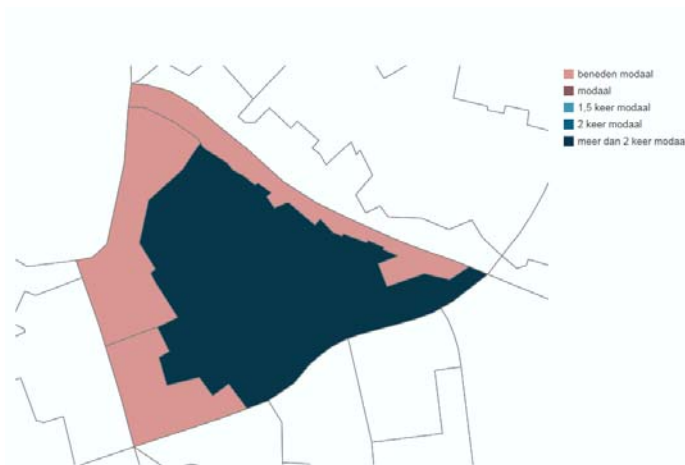


Afbeelding 13: Inkomen per cluster Irisbuurt (Bron: Experian 2016)

Bijna de helft van de bewoners (46%) in de Rochusbuurt heeft een beneden modaal inkomen. Dit is hoger dan gemiddeld in Eindhoven (32%). Het percentage bewoners met een inkomen 1,5 keer modaal is in de Rochusbuurt hoger dan het stedelijk gemiddelde. Bewoners met een beneden modaal inkomen wonen met name aan de randen van de buurt.



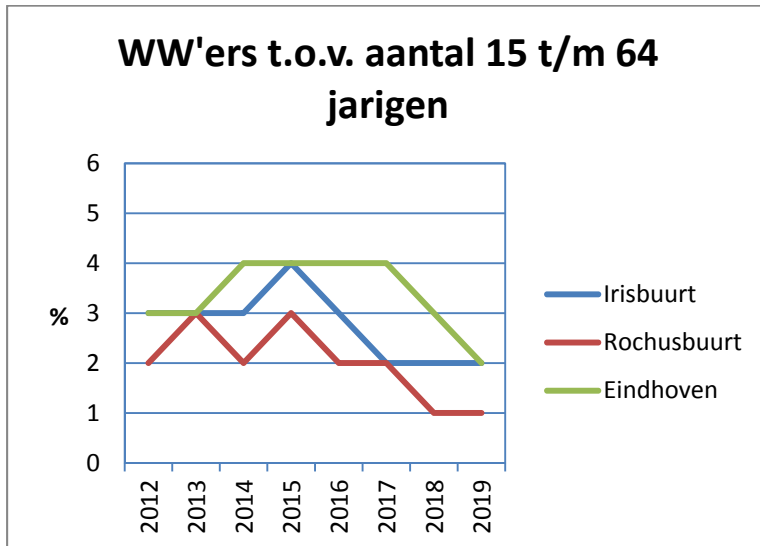
Grafiek 24: Inkomen (Bron: Experian 2016)



Afbeelding 14: Inkomen per cluster Rochusbuurt (Bron: Experian 2016)

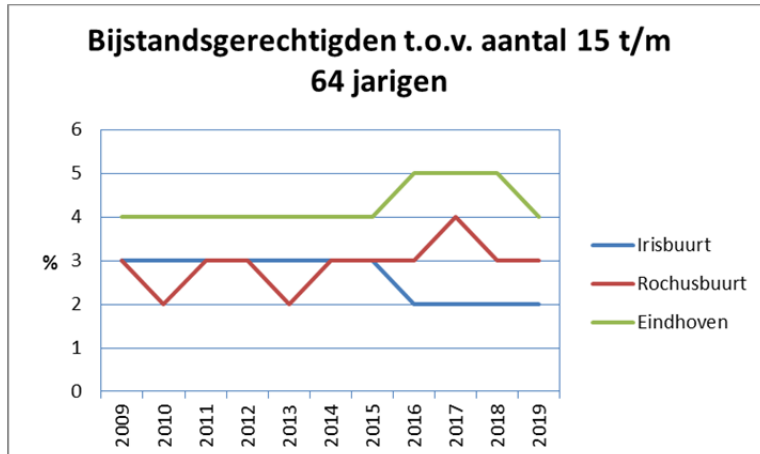
Werk

In de Irisbuurt en de Rochusbuurt ligt het percentage bewoners met een werkloosheidsuitkering onder het Eindhoven's gemiddelde. In de Rochusbuurt is dit percentage het laagste en laat een dalende lijn zien.



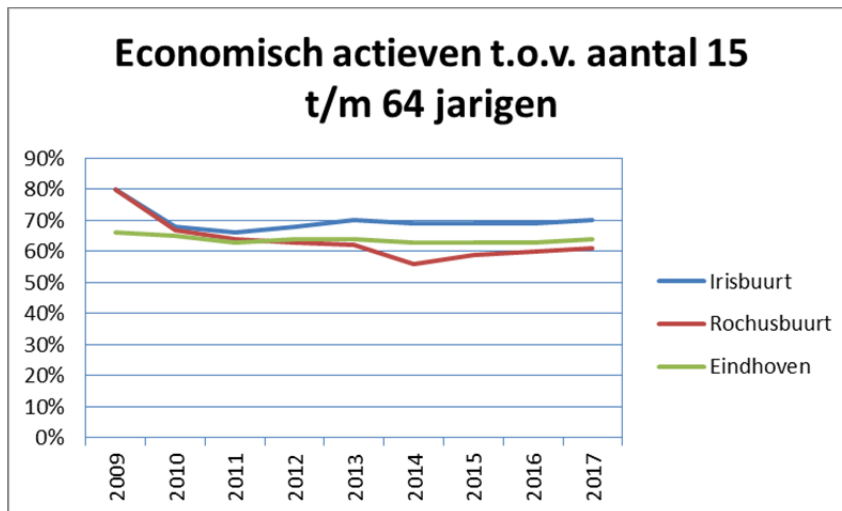
Grafiek 25: Percentage ww'ers (Bron: BIO)

Ook het percentage bijstandsgerechtigden is in de beide buurten lager dan stedelijke gemiddelde.



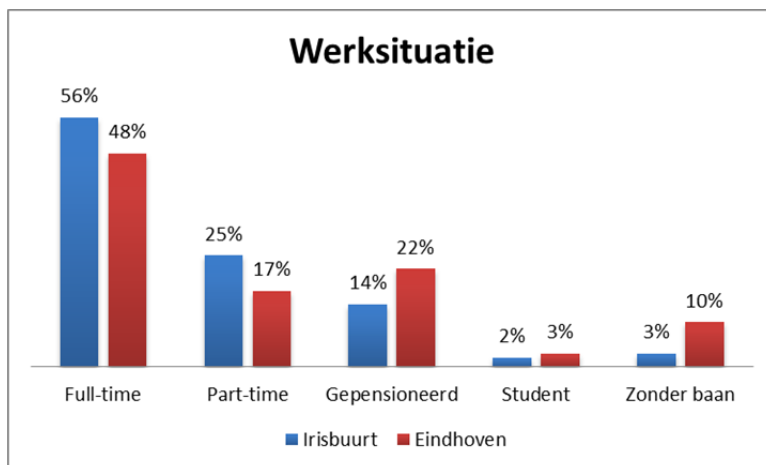
Grafiek 26: Percentage bijstandsgerechtigden (Bron: BIO)

Het percentage economisch actieven is in de Irisbuurt en Rochusbuurt iets hoger dan het Eindhovens gemiddelde, maar laat wel een zelfde verloop zien.



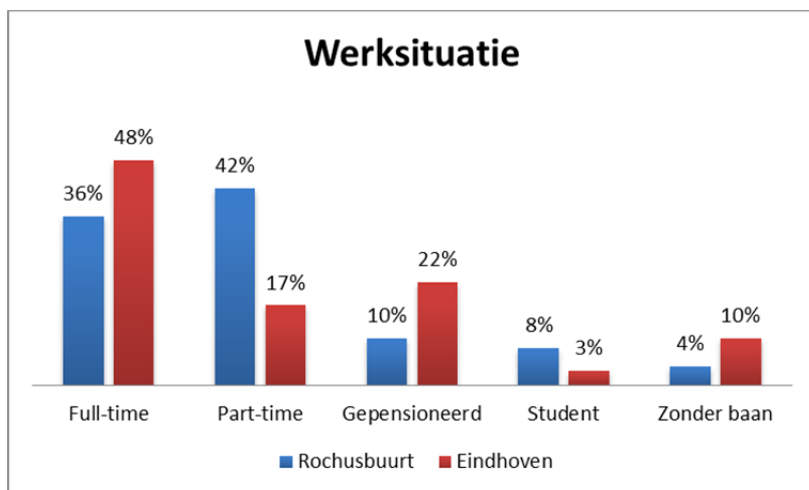
Grafiek 27: Arbeidsparticipatie (Bron: BIO)

Werksituatie In de Irisbuurt werkt meer dan het de helft van de bewoners (56%) full-time, dit is hoger dan het Eindhovens gemiddelde. Ook het aandeel bewoners met een part-time baan is hoger dan het stedelijk gemiddelde.



Grafiek 28: werksituatie Irisbuurt (Bron: Experian 2016)

In de Rochusbuurt werken de meeste bewoners part-time. Het percentage studenten is er hoger dan het in Eindhoven gemiddeld.

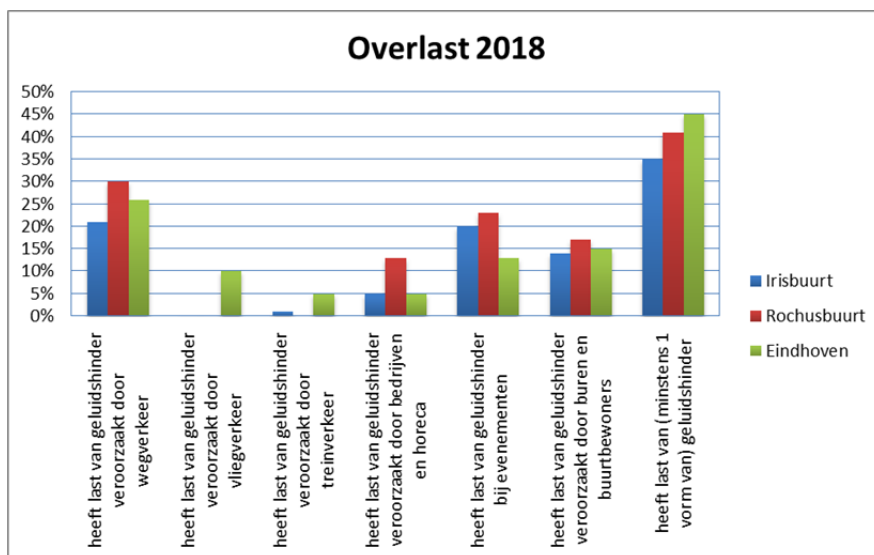


Grafiek 29: werksituatie Rochusbuurt (Bron: Experian 2016)

4.3 Ruimte

Geluidsoverlast

In de inwonersenquête worden bewoners ook gevraagd of zij last hebben van geluidsoverlast. In de Irisbuurt (35%) en de Rochusbuurt (41%) is dit lager dan het Eindhovens gemiddelde van 45%. Bewoners van de Rochusbuurt ondervinden meer dan gemiddeld geluidshinder van wegverkeer, bedrijven/horeca, evenementen en buurtwoners. In de Irisbuurt ondervinden bewoners meer dan gemiddeld geluidshinder van evenementen. Bij de overige thema's scoort de Irisbuurt onder het stedelijk gemiddelde.

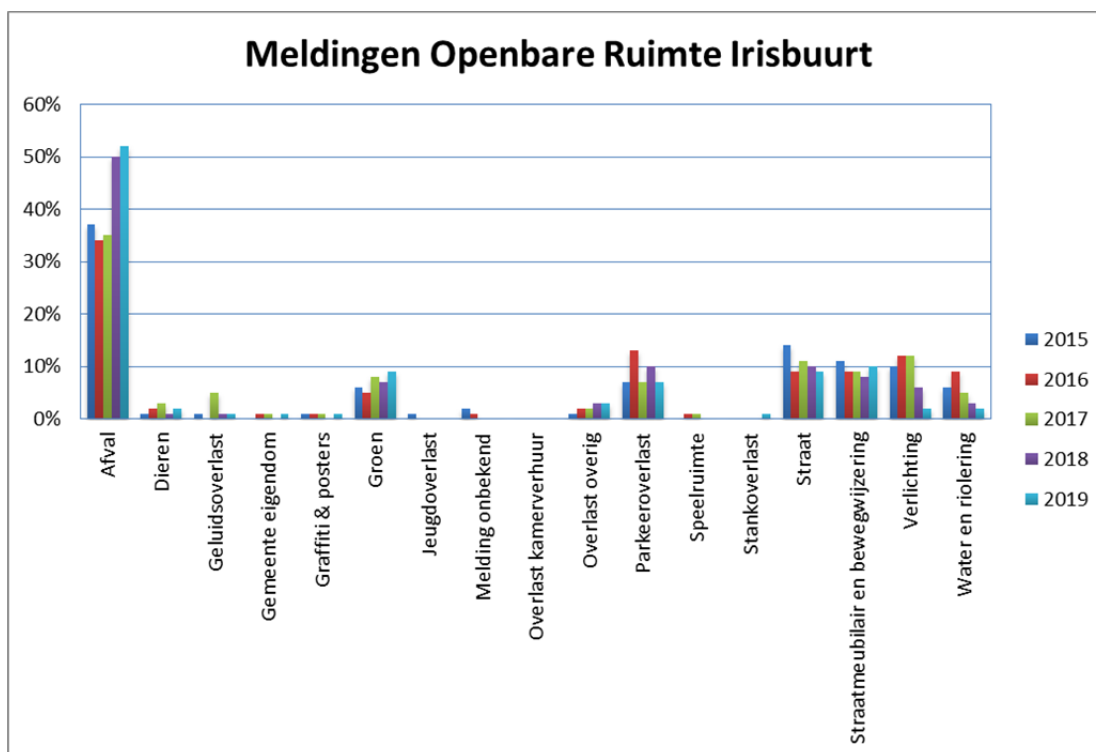


Grafiek 30: Geluidsoverlast Irisbuurt en Rochusbuurt 2018 (Bron: inwoners enquête Eindhoven)

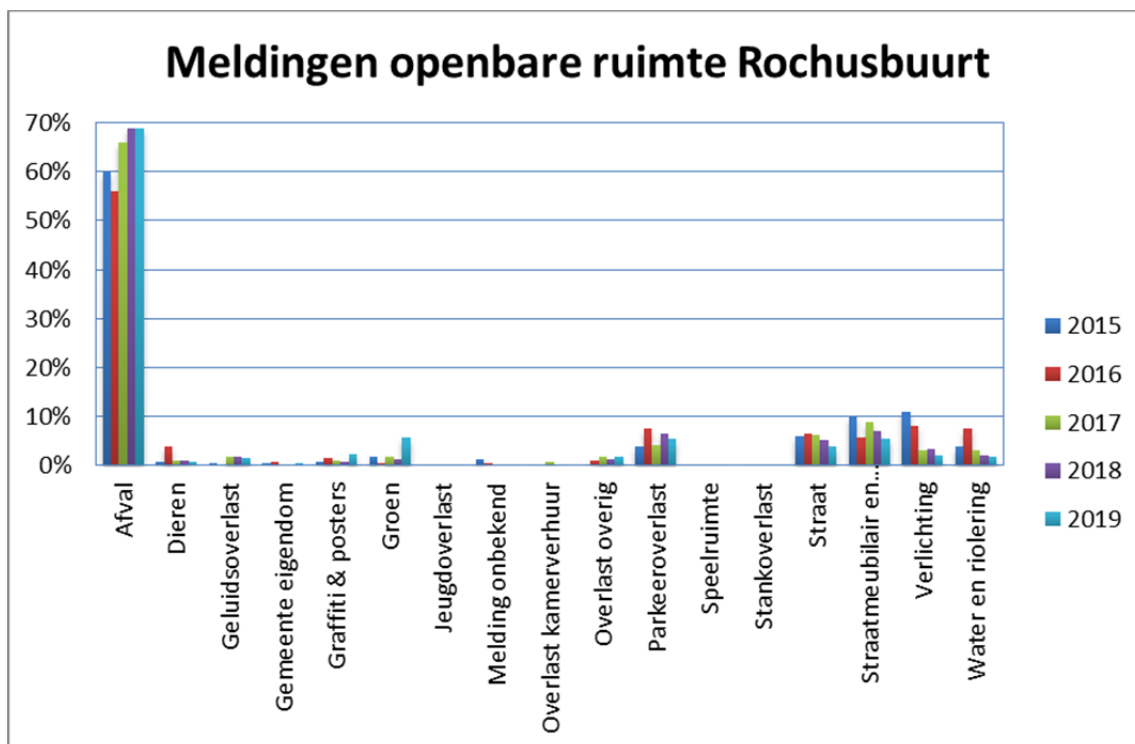
Meldingen openbare ruimte

Via de Buiten Beter App en via telefoonnummer 14 040 kunnen bewoners bij de gemeente een melding maken van overlast of problemen in de openbare ruimte. De onderstaande figuur geeft weer op welke onderwerpen de afgelopen jaren de meeste meldingen zijn geweest in de Irisbuurt en de Rochusbuurt. Via de Buiten Beter App en via telefoonnummer 14 040 kunnen bewoners bij de gemeente een melding maken van overlast of problemen in de openbare ruimte.

Onderstaande figuren geven weer op welke onderwerpen de afgelopen jaren de meeste meldingen zijn geweest in de Irisbuurt en Rochusbuurt. In beide buurten gaan de meeste meldingen over afval. In 2019 betreft dit in beide buurten meer dan de helft van de meldingen: in de Irisbuurt 52% en in de Rochusbuurt zelfs 69%. In de Irisbuurt springen verder de meldingen over groen, parkeeroverlast, de straat en straatmeubilair en bewijzering eruit. De meldingen over verlichting en water en riolering zijn de afgelopen jaren een stuk minder geworden. In de Rochusbuurt wordt verder relatief wat meer gemeld over parkeeroverlast, de straat en straatmeubilair en bewegwijzering. Ook hier zien we dat de meldingen over verlichting en water en riolering in de loop der jaren minder zijn geworden. In beide buurten zijn nauwelijks meldingen gedaan m.b.t. overlast kamerverhuur. Kijken we naar de meldingen die in 2019 (t/m september) zijn gedaan m.b.t. woonoverlast (via de woonoverlastapp en de website), dan zijn dit ook niet heel veel meldingen. In de Irisbuurt zijn 10 meldingen gedaan en in de Rochusbuurt 3.



Grafiek 31: Meldingen Openbare Ruimte Irisbuurt

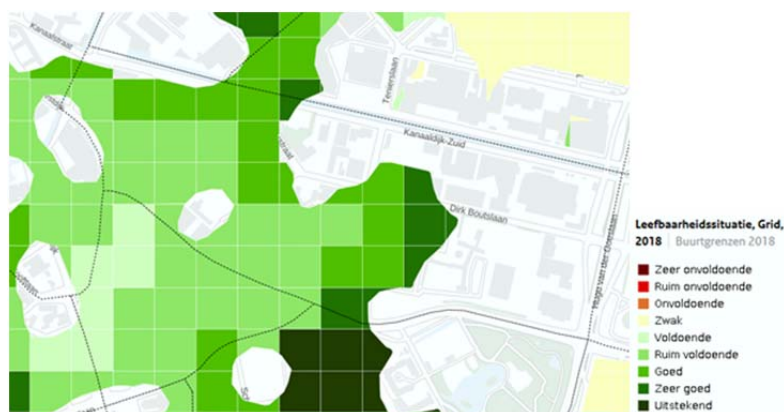


Grafiek 32: Meldingen openbare ruimte Rochusbuurt

Leefbaarometer

De Leefbaarometer is ontwikkeld in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken. Hierbij is leefbaarheid gedefinieerd als *de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld*. Het geeft de situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergronden van de buurt. Om de leefbaarheid in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van 100 indicatoren onderverdeeld in woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Deze indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat wordt. Dat wil zeggen dat de Leefbaarometer op basis van 100 (voornamelijk) objectieve indicatoren (kenmerken van de woonomgeving) een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en ontwikkeling. De meest recente cijfers zijn van 2018.

De leefbaarheidssituatie in de Irisbuurt en Rochusbuurt is positief. Deze varieert van voldoende tot zeer goed. Kijken we naar de leefbaarheidsontwikkeling in de periode 2016-2018, dan zien we voor het grootste gedeelte van de buurten geen ontwikkeling. Een tweetal plekken in beide buurten laten mogelijk vooruitgang zien.



Afbeelding 15: Leefbaarheidssituatie 2018 (Bron: Leefbaarometer)



Afbeelding 16: Leefbaarheidsontwikkeling 2016-2018 (Bron: Leefbaarometer)

5 Samenvatting & conclusies

Wonen

Van het totaal aantal woningen in de Irisbuurt is 49% een huurwoning. Hiervan is 28% particulier bezit. In de Rochusbuurt is 67% een huurwoning en hiervan is 45% particulier bezit. In beide buurten is het particuliere huurwoningenbezit groter dan het bezit van de woningcorporaties. In beide buurten zijn de meeste woningen gebouwd tussen 1970 en 1999: in de Irisbuurt 44% en in de Rochusbuurt iets meer dan de helft van de woningen (53%). Het grootste gedeelte van de woningen bestaat uit meergezinswoningen (Irisbuurt 46%, Rochusbuurt 73% en Eindhoven 38%). In de Rochusbuurt is het percentage meergezinswoningen vanaf 2005 toegenomen. De gemiddelde WOZ-waarde in de Irisbuurt € 240.000,- is en in de Rochusbuurt € 211.000,- (Eindhoven gemiddeld € 245.000,-). In beide buurten is het percentage kamerbewoning vanaf 2015 wat gedaald. 8% van de bewoners in de Rochusbuurt is student, dit is hoger dan het Eindhovens gemiddelde van 3%.

Inwoners

Vanaf 2005 is het aantal bewoners van de Irisbuurt met 22% gegroeit naar 2.254 mensen in 2019. In Eindhoven is het aantal inwoners vanaf 2005 toegenomen met 11%. Met name het cluster Voorterweg en omgeving heeft veel bewoners (en woningen). Ook de Rochusbuurt is het aantal bewoners vanaf 2005 gegroeit met 35% naar 1.777 mensen in 2019. Het grootste cluster in deze buurt is de St Rochustraat en omgeving. De leeftijdsopbouw in beide buurten laat een piek zien in de leeftijdscategorieën 20-24 jaar en 25-29 jaar. Deze twintigers wonen met name aan de randen van de Rochusbuurt en de Irisbuurt. Ook de percentages in de leeftijdscategorieën 30-34 jaar en 35-39 jaar zijn wat hoger in beide buurten dan het stedelijk gemiddelde. De andere leeftijdscategorieën zijn minder vertegenwoordigd in de Irisbuurt en Rochusbuurt dan in Eindhoven gemiddeld. De verdeling naar etniciteit verschilt in beide buurten niet veel met het Eindhovens gemiddelde. Wel wonen er veel eenpersoonshuishoudens in beide buurten: in de Irisbuurt 55% en in de Rochusbuurt 70%. Bewoners van de Irisbuurt en Rochusbuurt zijn hoger opgeleid dan in Eindhoven gemiddeld. In de Irisbuurt hebben de meeste bewoners een middelbare en hoge opleiding, in de Rochusbuurt zijn de meeste bewoners universitair opgeleid.

Woon- en leefsituatie

Bewoners van de Irisbuurt en de Rochusbuurt geven de sociale cohesie in hun buurt een 6,3 respectievelijk een 6,4 geven op een schaal van 10. Het Eindhovens gemiddelde ligt met 5,9 iets lager. Het huishoudinkomen ligt in de Irisbuurt boven het stedelijk gemiddelde, in de Rochusbuurt ligt het eronder. Het inkomensniveau in de Irisbuurt is hoger dan in Eindhoven gemiddeld. De meeste bewoners in deze buurt hebben een inkomen van meer dan 2 keer modaal. In de Rochusbuurt heeft iets minder dan de helft van de bewoners een beneden modaal inkomen.

Overlast

Bewoners van de Rochusbuurt ondervinden meer dan gemiddeld geluidshinder van wegverkeer, bedrijven/horeca, evenementen en buurtwoners. In de Irisbuurt ondervinden bewoners meer dan gemiddeld geluidshinder van evenementen. Bij de overige thema's scoort de Irisbuurt onder het stedelijk gemiddelde. Het overgrote deel van de meldingen openbare ruimte gaan over afval: Irisbuurt 52% en Rochusbuurt 69%.

Conclusies

Kijken we naar de vragen die we aan het begin van deze analyse hebben gesteld, dan kunnen we het volgende concluderen:

- Heeft de wijziging van het bestemmingsplan invloed gehad?

Hoeveel woningen, appartementen en kamerbewoningspanden zijn er nu?

Kijken we naar de indicatie kamerbewoning dan zien we dat het percentage kamerbewoning in beide buurten vanaf 2015 wat is gedaald. Wat de invloed van de wijziging van het bestemmingsplan hierop precies is geweest is lastig te bepalen. In deze analyse is het aantal woningen en appartementen opgenomen van de Irisbuurt en Rochusbuurt. Hoeveel er hiervan kamerbewoningspanden zijn kunnen we niet precies achterhalen, dit is slechts een indicatie.

- Zijn er straten waar nu wel iets kan?

De Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing zijn nog niet vastgesteld. Zodra deze beleidsregels worden vastgesteld is duidelijk in welke straten in de Irisbuurt en Rochusbuurt er wel nog iets kan of niet.

- Hoe kijken de bewoners er tegen aan?

Deze analyse gebruiken we om het gesprek aan te gaan met bewoners uit de Rochusbuurt en Irisbuurt. Hoe kijken zij er tegenaan: herkennen ze de analyse of niet? En wat kunnen vervolgacties zijn?

Bijlage 1: Definitie kamerbewoning

We hebben een selectie uit het bevolkingsbestand gemaakt:

- inwoners met gezinsrelatie 'inwonend kind' worden niet meegenomen
- inwoners die 15 jaar of jonger zijn worden niet meegenomen (een geadopteerd kind kan de gezinsrelatie 'alleenstaande' hebben, en niet inwonend kind)
- inwoners op een adres met 20 of meer bewoners worden niet meegenomen (dit zal wel een tehuis, instelling o.i.d. zijn)
- inwoners die 60 jaar of ouder zijn worden niet meegenomen (dit zullen i.h.a. geen kamerbewoners zijn, mogelijk inwonende grootouders).

Na die selectie wordt gekeken naar het resterende aantal alleenstaanden op adresniveau.

We onderscheiden een indicator met drie verschillende niveaus van 'kamerbewoning':

- 1: met 3 alleenstaanden op het adres,
- 2: met 4 of 5 alleenstaanden op het adres,
- 3: met 6 of meer alleenstaanden op het adres.

Als laatste worden nog de (weinige) adressen geschrapt waar **alle** bewoners al ten minste 10 jaar wonen, dit zal waarschijnlijk geen kamerbewoning zijn.