

# VAN ONGEFUNDEERD WENSDENKEN NAAR GESUBSIDIEERDE GENTRIFICATIE

Een feitelijke analyse van de SP-fractie op de Rotterdamse concept-Woonvisie 2030

Dat de SP zich niet in de visie op wonen van het Rotterdamse college kan vinden zal niemand verbazen. Eerder liet de fractie weten de nieuwe Woonvisie 'een utopisch wensbeeld te vinden, niet bedoeld voor het [gros van de Rotterdammers](#)'.

Naast kritiek op de inhoudelijke keuzes, hekelt de SP-fractie ook het waarheidsgehalte van de Woonvisie. SP-Raadslid Querien Velter: 'De visie hangt aan elkaar van ongefundeerde aannames, tegenstrijdigheden en loze beleidstermen. Zo wordt er bijvoorbeeld gesteld dat Rotterdam teveel goedkope woningen heeft, maar vergeet het college een groot deel van de huurders mee te nemen in haar cijfers'.

In dit document wil de SP-fractie afrekenen met een aantal van deze aannames, op basis van de feitelijke cijfers en wetenschappelijk onderzoek. 'Het kan niet zo zijn dat dit college weggomt met loze termen als 'streven naar een gezonde mix van bewoners', terwijl

er eigenlijk zou moeten staan grof gesubsidieerde gentrificatie voor de middenklasse.' zegt Velter.

Ook is het opvallend dat het college op meerdere plekken keuzes maakt die conflicteren met haar eigen beleid. Zoals het vergroten van de goedkope particuliere voorraad, ondanks de noodzakelijke jarenlange inzet om de problemen en achterstanden in dit woonsegment aan te pakken.

Afgelopen maanden heeft de SP-fractie samen met bewoners, organisaties en diverse wetenschappers van o.a. de Erasmus Universiteit en de TU Delft gewerkt aan een onderzoek naar aanleiding van de Rotterdamse Woonvisie. Op 9 december zal de SP haar eigen visie op wonen in Rotterdam presenteren tijdens de raadsbehandeling van de Woonvisie.

*Machteld Velema, Harm Haverman, Querien Velter  
december 2015*

## AANNAME 1: Er zijn teveel goedkope woningen in Rotterdam

*Reden: Het aantal goedkope woningen in Rotterdam is buitensporig groot*

**Het college wil tot 2030 het aantal van 168.000 goedkope woningen verminderen naar 148.000, met daarin een groter aandeel particuliere woningen. (p.60 Woonvisie) Dit komt neer op een afname van zo'n 20.000 goedkope woningen en 24.000 corporatiewoningen in dezelfde prijsklasse. Volgens het college is dit ruim voldoende aangezien de primaire doelgroep bestaat uit 124.000 huishoudens. (p. 13 en 14 Woonvisie)**

### DE FEITEN

In tegenstelling tot wat het college voorspiegelt in haar Woonvisie is er een veel bredere groep aangewezen tot de goedkope voorraad. Niet enkel huishoudens met recht op huurtoeslag (de primaire doelgroep), maar ook huishoudens met een **inkomen tot € 34.911** maakt nu en in de toekomst gebruik van de goedkope voorraad.

Volgens de meest recente gegevens uit 2012 heeft maar liefst **243.559 huishoudens** (85% van alle huishoudens) in Rotterdam recht op een sociale huurwoning. Dit is nog los van een kleine groep met een hoger inkomen die ook woonachtig is in deze goedkope voorraad, zowel koop als huur. (Feitenkaart 2012)

Vanaf 2016 moeten corporaties 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning aanbieden met een kale huur van maximaal € 618,24 p/mnd, de zogenoemde aftoppingsgrens<sup>22</sup>. Er van uit gaan dat **passend toewijzen** door corporaties binnen een aantal jaar zal leiden tot massale uitstroom van mensen met een inkomen boven de € 21.950 uit de goedkope voorraad is ongegrond en niet onderbouwd.

De duiding van 'goedkoop' is onjuist om een reëel beeld te geven. Allereerst moeten koop en huur los worden bekeken. Voor koopwoningen spelen namelijk andere factoren een rol bij de toegankelijkheid. Voor een betaalbare voorraad is het veel interessanter om te kijken naar het aandeel corporatiewoningen en daarin het aandeel woningen tot aan de kwaliteitskortingsgrens.

Rotterdam is al jaren bezig om het aantal sociale huurwoningen te verlagen en het aantal (particuliere) middeldure en dure woningen te vergroten. Het aantal woningen in het middeldure en dure segment is de afgelopen jaren **fors gestegen**: van 94.800 in 2000 naar 132.200 in het jaar 2014. (RIGO)

De cijfers laten een lichte stijging zien van het aantal huishoudens in de primaire groep tot 124.000 in 2012. (Feitenkaart 2012) Gezien de stijging van het aantal bijstandsgerechtigden, de toekomstige huisvestingsverplichting aan statushouders, nieuw beleid waardoor ouderen langer thuis moeten blijven wonen en de aangescherpte regels voor het verkrijgen van een hypotheek lijkt de aanname dat deze groep tot 2030 gelijk blijft ongegrond.

Rotterdam kan het wel aantrekkelijker maken voor mensen met een inkomen boven de € 34.911 om te verhuizen uit de goedkope voorraad, door woningen in het middensegment bij te bouwen, met de nadruk op huurwoningen tussen de 700 en de 900 euro. Gaat dit middels liberalisatie of sloop/nieuwbouw, dan verlaagt dit enkel de betaalbaarheid en verhoogt het niet de beschikbaarheid.

### CONCLUSIE

Het aandeel goedkope woningen in relatie tot de inkomensverdeling van de Rotterdamse huishoudens is eerder te weinig dan teveel, gekeken naar het aantal huishoudens die nu en in de toekomst gebruik (willen) maken van deze voorraad. De aanname is dan ook **onjuist**.

## AANNAME 2: De stad moet meer in balans

*Reden: maximale ruimte voor de midden- en hogere inkomensgroepen, de hoger opgeleiden en young potentials.*

**Het college wil de stad meer in ‘balans’ brengen. In de Woonvisie spreekt het college op meerdere plekken over een ‘gezonde mix’ van bewoners, zoals bij de vitale stadwijken, waarbij vitaal uitdrukking geeft aan de sociaal-economisch gezonde mix van bewoners, met steeds meer middenklasse en kwalitatief goede woningen.’ (p. 3 en 16 Woonvisie)**

### DE FEITEN

De stad ‘in balans’ krijgen is in overheidsbeleid een graag genoemd streven. Onduidelijk blijft echter wat balans volgens het college betekent. Er worden geen harde cijfers of percentages genoemd. Hetzelfde geldt voor de ‘sociaal-economische gezonde mix van bewoners’. Zonder kaders is meer balans een **lege beleidsterm**.

Stads sociologe Gwen van Eijk schrijft in haar column [‘Balanceren met bakfietswijken](#): “Ik heb nog nooit een beleidsmaker gehoord die bezorgd is over de scheve verhoudingen in **Kralingen-oost**.” Ook het college streeft in haar Woonvisie niet naar balans in alle delen van de stad. Wijken als Hillelegersberg-Zuid en Nesselande -het ‘luxe groenstedelijk wonen’- zijn volgens de Woonvisie bestemd voor **hogere en middenklasse** huishoudens.

De Woonvisie omarmt het beleid om zogenoemde **‘scheefwonders’** uit de sociale woningvoorraad te krijgen en de voorraad enkel beschikbaar te maken voor mensen met de laagste inkomens (primaire doelgroep). Dit beleid werkt juist eenzijdige wijken qua inkomensverdeling in de hand, en leidt niet tot meer, maar tot minder balans.

Recent onderzoek over de effecten van de **Rotterdam-wet** wijzen uit dat ook het toepassen van deze wet niet leidt tot het aantrekken van hogere inkomens of hoog opgeleiden naar de aangewezen wijken, maar wel tot een grotere concentratie van lage inkomens in de wijken aan de randen van Rotterdam. (Hochstenbach, ea 2015)  
Jane Jacobs heeft in haar onderzoek de **cruciale rol van**

**huidige bewoners** voor het verbeteren van wijken aangetoond. (Jane Jacobs, 1993) In tegenstelling tot wat veel beleidsmakers lijken te denken, is het geen wet dat voor het verbeteren van wijken grote herstructureringsoperaties of het aantrekken van nieuwe bewoners nodig zijn. Juist kleinschalige initiatieven van betrokken bewoners kunnen het verschil maken. (Miriam van de Kamp, 2014)

Tot slot is er volgens professor Maarten van Ham van de TU Delft verrassend weinig bewijs dat wonen in een achterstandswijk negatieve effecten heeft op bewoners. Een wijk in ‘onbalans’ met veel lage inkomens, is volgens hem op zichzelf geen probleem. Langdurige, extreme armoede wel. (Stadsdebat Woonstad, 2015)

### CONCLUSIE

Het probleem lijkt voor het college niet een scheve verdeling, maar de **oververtegenwoordiging van lage inkomensgroepen** in Rotterdam. Of het uitvoeren van de Woonvisie tot meer ‘balans’ gaat leiden zal per wijk verschillen.

Het streven naar meer balans voor de stad als geheel is **veel te vaag** en blijft in de Woonvisie slechts een lege beleidsterm om de wens voor meer hogere inkomensgroepen te rechtvaardigen. Belangrijker is de vraag welk probleem het college met ‘meer balans’ wil oplossen. En of Rotterdammers zelf behoefte hebben en gebaat zijn bij meer midden- en hoge inkomensgroepen in hun leefomgeving,

## AANNAME 3: Alle Rotterdammers profiteren van meer midden en hogere inkomens

Reden: hogere inkomens spelen een belangrijke rol in de groei en kracht van onze stedelijke economie

**Het college wil maximale ruimte voor de midden- en hogere inkomensgroepen, de hoger opgeleiden en young potentials. ‘Hun woonwens wil ik vervullen. Vooral ook omdat deze groep als werknemer of consument een belangrijke rol speelt in de groei en kracht van onze stedelijke economie, waarvan uiteindelijk alle Rotterdammers profiteren.’ (p. 3 Woonvisie)**

### DE FEITEN

Het aantrekken van rijkere bewoners naar een stad of wijk, wordt door beleidsmakers gezien als manier om een wijk of stad als geheel te verbeteren. Hiervoor gebruiken zij vaak **fysieke ingrepen**, zoals het vervangen van huur- door koopwoningen.

Het onderzoek van het Sociaal Cultureel Planbureau ‘Werken aan de wijk’ uit 2013 is kritisch op de effecten van fysieke ingrepen voor de versterking van de sociaal-economische positie van bewoners. Zij concluderen dat: ‘er geen aanwijzing [is] voor **toegenomen sociale stijging** of daling sinds 2008, in de aandachtswijken noch daarbuiten’ (SCP 2013, p.12)

Reinout Kleinhans (TU Delft) onderzocht de effecten van **herstructurering in Hoogvliet**. Daar zijn tussen 1999 en 2012 vele duizenden sociale huurwoningen gesloopt en vervangen door middeldure huur- en koopwoningen. Hij concludeert dat dit beleid in fysieke zin weliswaar een succes is, de kwaliteit van de woningen is toegenomen. Maar voor de sociaal-economische positie van de oorspronkelijke bewoners heeft het weinig verschil gemaakt. Van hen zijn zagezegd weinig gestegen op de ‘maatschappelijke ladder’. (Kleinhans ea 2014, p.3)

Kennisorganisatie Platform 31 heeft in haar publicatie Trickle down in de stad de vraag gesteld ‘zorgt een groei van het aantal hogeropgeleiden in een stad voor **meer kansen voor laagopgeleiden**?’ Zij stellen dat dit inderdaad zo kan zijn, maar maken een duidelijke kantteke-

ning. ‘Meer banen voor laagopgeleiden in de stad leiden echter niet een-op-een tot minder werkloosheid onder de laagopgeleiden in de stad.’ En ‘het betekent wel dat aanpalend beleid nodig is; de economische kansen die de aantrekkelijke stad biedt, sijpelen immers niet automatisch door naar de onderkant van de arbeidsmarkt.’

Brian Doucet, Senior Lecturer of Urban Studies aan de Erasmus Universiteit stelt in een recent artikel op Vers Beton ‘[Ongelijkheid, gentrificatie en de stad](#)’: ‘Hoewel er zich een paar doorsijpeleffecten kunnen voordoen, zijn de behoeften van de stedelijke middenklasse en van de meerderheid van de Rotterdammers fundamenteel verschillend en vaak tegengesteld. Ook haalt hij de Amerikaans wetenschapper Peter Eisinger aan in deze context: “Een stad bouwen als plek van vermaak is een heel andere onderneming dan een stad bouwen om te voldoen aan de behoeften van de bewoners.”

### CONCLUSIE

Het vergroten van het aantal midden- en hoge inkomens in een stad leidt **niet automatisch** tot een verbetering van de stedelijke economie ‘waarvan uiteindelijk alle Rotterdammers profiteren.’

Uiteindelijk profiteren Rotterdammers het meest als zij degenen zijn die een hoger inkomen krijgen. Beleid dat specifiek dit zou moeten bereiken (meer banen, armoedebestrijding) ontbreekt in onze stad.

## AANNAME 4: Rotterdam is gebaat bij een grotere particuliere sector in het goedkope segment

*Reden: meer ruimte voor de vrije markt*

### Het college wil het aandeel particuliere huur- en koopwoningen in het goedkope segment verhogen met 4.000 woningen tot 2030. (p. 35 Woonvisie)

#### DE FEITEN

Al jaren blijkt uit diverse beleidsprogramma's (Pact op Zuid, NPRZ, Steigers op Zuid) dat er **een grote opgave voor Rotterdam** ligt bij het op orde krijgen van de particuliere voorraad, met name in het goedkope segment.

Slecht of achterstallig onderhoud van particuliere panden is met name in Oud-Zuid een groot probleem. Het college meldt ook in de Woonvisie volle inzet op deze opgave in de komende jaren: 'Vanuit kwaliteitsoverwegingen zetten we specifiek door op de aanpak van de goedkope particuliere woningvoorraad, zowel in handen van eigenaar-bewoners als particuliere verhuurders.'

Het college heeft er onlangs besloten de komende jaren 17 miljoen te investeren in het op orde krijgen van de goedkope particuliere voorraad in Oud-Zuid, middels VWE010, het ondersteuningsprogramma van de gemeente voor verenigingen van eigenaren. (Steigers op Zuid)

Het college scheidt in haar Woonvisie geen duidelijkheid over waar deze 4.000 particuliere woningen vandaan moeten komen. Het is niet aannemelijk dat ontwikkelaars gaan bouwen in dit goedkope segment, logischer is dat deze woningen uit de bestaande sociale voorraad moeten komen.

Aanpak van malafide huisjesmelkers is voor dit college een prioriteit. Uit een analyse blijkt dat huisjesmelkers voornamelijk actief zijn in het goedkope segment (Collegeprogramma 2014 - 2018)

#### CONCLUSIE

Een grotere particuliere sector in het goedkope segment lijkt een zeer opmerkelijke keuze van het college gezien de problematiek die zich juist met deze woningvoorraad afspeelt. Al jaren worden er miljoenen geïnvesteerd om achterstallig onderhoud en verloedering weer recht te breien en huisjesmelkers aan te pakken. Gezien de bestaande problematiek lijkt een uitbreiding van dit segment met 4000 woningen zeer onwenselijk voor Rotterdam.

## AANNAME 5: Betalingsrisico is geen structureel probleem

*Reden: geen prioriteit om betalingsproblemen en armoede bij huurders aan te pakken*

**Het voorkómen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen en het bieden van een vangnet voor individuele problemen blijft aandacht vragen tussen nu en 2030. Maatwerk is daarbij het uitgangspunt. Groot en generiek overheidsingrijpen is echter niet noodzakelijk aangezien door toepassing van de 95% passendheidsnorm uit de Woningwet betalingsrisico's in de toekomst zullen verminderen. (p.22 Woonvisie)**

### DE FEITEN

De afgelopen jaren zijn de **huurprijzen gemiddeld 13% gestegen** door de extra huurverhoging bovenop de inflatie (4 tot 6,5%) en huurmaximalisatie bij nieuwe verhuur. Belangrijkste reden hiervoor is de verhuurdersheffing, die corporaties verplicht een deel van hun inkomsten af te staan aan het Rijk. (Woonbond)

Uit het rapport 'Inzoomen op betaalbaarheid - woonlasten in de regio Rotterdam'<sup>2</sup> (RIGO 2014), blijkt dat 13% van alle huurders van woningcorporaties en 24% van de huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een '**betaalbaarheidsrisico**' hebben. In deze cijfers zijn de uitgaven voor sociale participatie meegenomen.

De **definitie van armoede** van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP): Huishoudens leven in armoede als zij te weinig besteedbaar inkomen hebben om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te kunnen betalen.

Bij huishoudens die onvoldoende bestedingsruimte hebben om zowel woonlasten als de overige noodzakelijke kosten te betalen, is de betaalbaarheid in het geding. Dat betekent niet automatisch dat zij hun woonlasten niet kunnen of zullen betalen. In de praktijk zien we dat huurders eerder op **andere noodzakelijke uitgaven bezuinigen**. (RIGO 2014)

Oplossingen die worden aangedragen om structureel

het betalingsrisico aan te pakken zijn het matigen van huurverhogingen en het wijzigen van het huurtoeslagstelsel. (RIGO 2014) Het college kiest voor het laatste, en neemt aan dat passend toewijzen de betalingsrisico's in de toekomst zal verminderen.

**Passend toewijzen** kan een deel van de oplossing zijn, die enkel stand houdt als de huren niet (nog) verder stijgen bovenop de inflatie. Echter uit het onderzoek 'Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets' (Companen 2014 - in opdracht van het ministerie) blijkt dat in zeer sterk stedelijke gebieden beduidend minder vaak dan gemiddeld te duur niet-passend wordt toegewezen. Te duur niet-passend toewijzen vindt juist vaker plaats in matig en weinig stedelijke gebieden.

### CONCLUSIE

Bij de aanpak van betalingsrisico's wordt door dit college enkel gekeken naar het voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen. De **gevolgen voor de sociale participatie** en voor de lange termijn komen in zijn geheel niet aan bod.

Uit de onderzoek blijkt dat er een duidelijk verband is tussen **stijgende lasten en betaalbaarheidsproblemen**, dit duidt op een structureel probleem en zou op die wijze ook aangepakt moeten worden. Passend toewijzen zou dus in combinatie moeten gaan met het matigen van de huurverhoging om echt een oplossing te kunnen bieden.

## BEGRIPPEN

### \* Primaire/Secundaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat uit de mensen die vanwege hun inkomen, op wettelijke gronden, aanspraak kunnen maken op een woning met huurtoeslag: € 29.825 voor 65plus-meerpersoonshuishoudens, € 21.950 voor 65plus- eenpersoonshuishoudens, € 29.800 voor 65min-meerpersoonshuishoudens en € 21.950 voor 65min-eenpersoonshuishoudens.

Daarnaast is er een 'secundaire' doelgroep: huishoudens die op basis van hun inkomen, tot € 34.911 per jaar, recht hebben op een sociale huurwoning.

### \*\* Passend Toewijzen

Vanaf 2016 moeten corporaties aan 95% van de huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (€29.950 voor alleenstaanden en €29.800 voor gezinnen) een woning aanbieden met een kale huur tot de aftoppingsgrens voor huurtoeslag. Voor een- en tweepersoonshuishoudens is dit € 576,87 euro aan kale huur, en voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 618,24. Aan huishoudens met een inkomen onder de €29.000 mogen door het passend toewijzen alleen woningen met een kale huur onder de €618,14 per maand toegewezen worden. De redenering die het college nu maakt, is dat alleen aan huishoudens met een inkomen onder de €29.000 woningen met een kale huur onder de €618,14 per maand verhuurd worden. Door verplaatsing van het woordje alleen staat er wezenlijk iets anders en klopt de redenering van het college niet.

## GENOEMDE BRONNEN

- [Concept Woonvisie](#), versie 24 november 2015
- [Feitenkaart Rotterdam](#), Inkomensgegevens Rotterdam en regio 2012, Gemeente Rotterdam (februari 2015, 2e druk)
- Gwen van Eijk – [Balanceren met bakfietswijken](#), gepubliceerd op Versbeton.nl 29 mei 2015
- Jane Jacobs (1993), 'The death and life of great American cities'
- Miriam van der Kamp (2014) 'De Veerkracht van Wijken'
- Cody Hochstenbach, Justus Uitermark, Wouter van Gent (2015) '[Evaluatie effecten Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek \("Rotterdamwet"\) in Rotterdam](#)'
- Sociaal en Cultureel Planbureau (2013) '[Werk aan de Wijk. Een quasi-experimentele evaluatie van het krachtwijkenbeleid](#)'
- Reinout Kleinhans, Lex Veldboer, Wenda Doff, Sylvia Jansen en Maarten van Ham '[Terugblikken en vooruitkijken in Hoogvliet. 15 jaar stedelijke vernieuwingen de effecten op wonen, leefbaarheid en sociale mobiliteit](#)', Juni 2014
- Platform 31 (2015) Roderik Ponds, Gerard Marlet en Clemens van Woerkens. 'Trickle down in de stad. De invloed van hoogopgeleiden op de arbeidsmarkt voor laagopgeleiden'
- Brian Doucet - '[Ongelijkheid, gentrificatie en de stad](#)', gepubliceerd op Versbeton.nl 1 december 2015
- '[Uitvoeringsprogramma Particuliere Woningvoorraad 2015 - 2018 Steigers op Zuid](#)'. - Gemeente Rotterdam, mei 2015
- Collegeprogramma Rotterdam 2014 - 2018 - [#Kendoe](#), september 2014
- Woonbond, Persbericht, '[nog een jaar aan enorme huurverhoging dreigt](#)', gepubliceerd op woonbond.nl, 25 november 2015
- SCP en CBS, '[Armoede Signalement 2014](#)', december 2014
- Rapport Companen, '[Achtergronden en gevolgen van het afschaffen van de passendheidstoets](#)', november 2014
- RIGO Research en Advies (2014), '[Inzoomen op betaalbaarheid. Woonlasten in de regio Rotterdam](#)'
- [Monitor Sociale Woningvoorraad Stadregio Rotterdam](#), April 2012, Centrum voor Onderzoek en Statistiek