



19 vragen over het Woonreferendum



De Afrikaanderwijk op Zuid. In diverse straten is wijkvernieuwing al gaande. FOTO'S JORDY RIETBROEK

1 | Waarom wordt het referendum gehouden?

Uit verzet tegen het voornemen om 20.000 goedkope huur- en koopwoningen (huur tot 629 euro of een WOZ-waarde van 122.000 euro) te vervangen door duurdere. Lage inkomens zijn de dupe, vinden tegenstanders. Volgens Leefbaar-wethouder Schneider (Stedelijke Ontwikkeling) heeft Rotterdam te veel goedkope woningen: 168.000 voor 125.600 huishoudens die in aanmerking komen of 56 procent van de woningvoorraad tegenover 40 procent in andere grote steden. Dat overschot trekt lage inkomens aan terwijl er onvoldoende woningen zijn voor midden- en lage inkomens, zegt Schneider. De stad wordt volgens hem steeds populairder bij Rotterdamers die carrière maken en er willen blijven wonen, ook als ze kinderen krijgen, en de aantrekkingskracht van de randgemeenten neemt af. De Woonvisie brengt de boel meer in evenwicht.

2 | Welke vraag staat centraal?

Bent u voor of tegen de Woonvisie Rotterdam?

3 | Wat gebeurt er met de uitslag?

Ze is geldig bij een opkomstpercentage van minstens 30 procent (135.406 van de 451.354 stemgerechtigde inwoners). De gemeenteraad mag de uitslag naast zich neerleggen maar Schneider vindt dat hij een 'nee' niet kan negeren en zal dan met de Raad in gesprek gaan over aanpassing van de Woonvisie. De gemeenteraad beslist op 15 december.

4 | Wie heeft het initiatief genomen voor het referendum?

Het actiecomité Woonreferendum, een verzameling huurdersorganisaties gesteund door oppositiepartij SP. Haar fractieleider lanceerde het idee omdat het college volgens hem gekleurde informatie geeft. Het minimaantal handtekeningen voor het referendum (10.000) werd ruimschots gehaald (13.591).

5 | Welke woningen worden gesloopt of gemoderniseerd?

Gesloopt worden 15.000 sociale huurwoningen die 'op' zijn. Gerenvoerd en/of samengevoegd worden 10.000 goedkope woningen, vooral op Zuid. Er komen 5.000 nieuwe sociale huurwoningen.

6 | Voor wie heeft dit plan gevolgen?

Allereerst huishoudens onder mo-

WOONREFERENDUM

Bent u voor of tegen de Woonvisie?

Komende woensdag gaat Rotterdam naar de stembus voor het stadsreferendum over de Woonvisie van de gemeente. NRC legt het referendum uit in 19 vragen.

Door **Caspar Naber**

daal (jaarinkomen tot 30.000 euro). Zij moeten verhuizen omdat ze geen hogere huur kunnen betalen. Scheefhuurders kunnen dat wel en moeten daarom doorstromen naar het middensegment. De derde groep bestaat uit boven modale huishoudens (35.000 euro en meer) en 'sociale stijgers' en 'young potentials'. Eerstgenoemden zoeken koopwoningen vanaf 180.000 euro en huurwoningen in de vrije sector (boven 711 euro), laatstgenoemden huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (711-1.000 euro) en koopwoningen met een WOZ-waarde boven 122.000 euro.

7 | Wat pleit voor het plan?

De Woonvisie komt arme wijken en de stad ten goede, zegt het college. Het verloop bij goedkope woningen is volgens haar groot met als gevolg weinig sociale samenhang in de buurt. Meer woningen in het midden- en hogere segment verbeteren de sociale mix en leefbaarheid omdat ze leiden tot betere voorzieningen en winkels én voorkomen dat mensen wegtrekken als ze groter willen wonen. Renovatie en nieuwbouw verhogen de leefkwaliteit van de bewoners en duurzaamheid van de woningvoorraad.

8 | Wat vinden grote Rotterdamse bedrijven?

Unilever Nederland vindt het positief dat Rotterdam de stad aantrekke-

op andere steden. Een deel van de nieuwbouw moet wel bestemd zijn voor lage en middeninkomens. Realisering van de Woonvisie voorkomt verpaupering. Neem de Oranjeboomstraat. Na de sloop kregen mensen met een laag inkomen een prachtige nieuwe woning toebedeeld," zegt voorzitter Diederik van Dommelen.

9 | Wat zijn de belangrijkste bezwaren?

Volgens HuurdersNetwerk Rotterdam is er geen overschot aan goedkope huur- en koopwoningen (43 in plaats van 56 procent van de woningvoorraad tegenover 40 procent in Amsterdam en 41 procent in Den Haag) en vergeet de wethouder de 40.000 huishoudens in het lage middensegment met een jaarinkomen tussen 30.000 en 36.000 euro die geen recht hebben op huurtoeslag, geen vrijsectorwoning kunnen betalen en in sociale huurwoningen mogen wonen. Ook zou de Woonvisie voorbijgaan aan trends zoals meer alleenstaanden en eenoudergezinnen met een lager huishoudinkomen voor wie kopen geen optie meer is. Ook is er sprake van meer vluchtelingen, meer zzp'ers die moeilijk een hypotheek krijgen en meer arbeidsmigranten met behoefte aan tijdelijke woonruimte. En dan zijn er nog de pensioenkorting en inkomsterugval, kortingen op de huurtoeslag en overheidsbezuinigingen op de zorg.

10 | Wie voeren campagne tegen de Woonvisie?

Achttien personen/groepen die samen ruim een ton gemeentesubsidie kregen. Negen voeren een neutrale campagne, de rest tegenacties.

11 | Komen er bij een 'voor' minder woningen voor mensen met een kleine beurs?

Volgens de Woonvisie niet omdat er 5.000 nieuwe sociale huurwoningen worden gebouwd en de goedkope woningen van ruim 41.000 scheefhuurders vrijkomen.

12 | Wat vinden bewoners van slechte buurten?

Dat ze worden weggejaagd. FNV-senioren geeft haar leden een negatief stemadvies. Marlieze Warnaar: „Ouderen moeten langer zelfstandig wonen maar kunnen niet doorstromen omdat er onvoldoende betaalbare woningen zijn en de beschikbare vaak duurder. De verhuispremie is niet standaard 5.000 euro, soms maar 1.000 euro, waardoor senioren noodgedwongen verhuizen naar Vlaardingen of Spijkenisse waar ook een aanbodprobleem is.”

13 | Waar moeten bewoners van sloopwoningen naar toe?

Wie zijn huis kwijtraakt, wordt elders gehuisvest met prioriteit, zoveel mogelijk in dezelfde wijk. Lage inkomens kunnen ook naar goedkope woningen van scheefhuurders die moeten doorstromen. Rotterdam wil tevens dat randgemeenten goedkope huizen beschikbaar stellen voor lage inkomens en mensen met uitkeringen. De gemeente kan randgemeenten niet dwingen, de provincie wel.

14 | Is sloop wel nodig?

Volgens de tegenstanders steeg het aanbod in het midden- en hogere segment de afgelopen jaren al fors, van 94.800 woningen naar 132.200 in 2014, en heeft Rotterdam genoeg ruimte voor meer van zulke woningen als ze leeggekomen terreinen zou bebouwen.

15 | Zijn er straks wel genoeg woningen?

De 20.000 goedkope woningen worden niet allemaal tegelijk gesloopt of gerenoveerd/samengevoegd. Ze worden vervangen door 36.000 (middel) dure woningen. Naast villa's een eengezinswoningen komen er goedkopere koopwoningen bij met een WOZ-waarde onder de 122.000 euro én 5.000 nieuwe sociale huurwoningen voor studenten en ouderen. Tot 2030 groeit de woningvoorraad netto met 16.000 woningen

16 | Hoeveel gaat de Woonvisie kosten?

De herstructurering van de 10.000 goedkope woningen op Zuid alleen kost 50 miljoen euro per jaar. Daarvan betaalt het Rijk 35 miljoen euro. De gemeente zou 10 miljoen betalen en corporaties de rest.

17 | Wie gaat voor de nieuwe woningen zorgen?

Ontwikkelaars, woningcorporaties, pensioenfondsen, buitenlandse

investeers, andere marktpartijen.

18 | Waar komt het geld vandaan?

De gemeente Rotterdam, woningcorporaties en het Rijk.

19 | Wanneer gaat Rotterdam naar de stembus?

Woensdag 30 november, van 07.30 uur tot 21 uur.

[+] Uitlegvideo: nrc.nl/woonvisie