

[Home \(https://www.versbeton.nl/\)](https://www.versbeton.nl/) > [Artikelen \(https://www.versbeton.nl/artikelen/\)](https://www.versbeton.nl/artikelen/) >

De woning-goochelshow: zeven trucs die de gemeente Rotterdam uithaalt met bouwcijfers

[ARCHITECTUUR EN STEDELIJKE ONTWIKKELING \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/SECTIE/STEDELIJKE-ONTWIKKELING-EN-ARCHITECTUUR/\)](https://www.versbeton.nl/sectie/stedelijke-ontwikkeling-en-architectuur/)

[GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN 2022 \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/SECTIE/POLITIEK/GEMEENTERAADSVERKIEZINGEN-2022/\)](https://www.versbeton.nl/sectie/politiek/gemeenteraadsverkiezingen-2022/)

# De woning-goochelshow: zeven trucs die de gemeente Rotterdam

Voor de hardwerkende Rotterdammer

Mijn account ▾



## uithaalt met bouwcijfers

[\(https://www.versbeton.nl/\)](https://www.versbeton.nl/)

[VACATUREBANK \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/VACATURES/\)](https://www.versbeton.nl/vacatures/) ▾

Zowel in de gemeenteraad als daarbuiten heerst veel  
onduidelijkheid over wat en hoeveel er werkelijk gebouwd

[DOEN IN ROTTERDAM \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/AGENDA/\)](https://www.versbeton.nl/agenda/) ▾

wordt door het college. Vers Beton en OPEN Rotterdam

[OVER ONS \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/INFO/ONS-VERS-BETON/\)](https://www.versbeton.nl/informatie-versbeton/) ▾

ontdekten dat er zeven goocheltrucs uitgevoerd worden met de  
bouwcijfers. En dat maakt het beleid nauwelijks meer te  
controleren.

[Marianne Klerk \(https://www.versbeton.nl/personen/marianne-klerk/\)](https://www.versbeton.nl/personen/marianne-klerk/) en [Inge Janse \(https://www.versbeton.nl/personen/inge-janse/\)](https://www.versbeton.nl/personen/inge-janse/)

11 maart 2022

[0 reacties \(#comments\)](#)

🕒 Leestijd 28 minuten



(<https://www.versbeton.nl/wp-content/uploads/2022/03/10163710/Vers-Beton-Borus-Voor-wie-bouwt-gemeente-Rotterdam-2022-1.jpg>)

beeld: [Borus Fortuin \(https://www.versbeton.nl/personen/borus-fortuin/\)](https://www.versbeton.nl/personen/borus-fortuin/)

### Dit artikel in minder dan een minuut:

Oppositiepartijen in de gemeenteraad verwijten de wethouder Bouwen en Wonen dat hij het voor hen moeilijk maakt om zijn werk te controleren.

Er bestaat namelijk veel verwarring over cijfers en definities over de woningmarkt, zowel in de raad als daarbuiten en zowel bij woningcorporaties als in de media.

Discussies in de raad gaan daarom vooral over de juistheid van de cijfers en de betekenis van definities.

Hierdoor wordt er niet gesproken over de belangrijkste vraag: hoe we als stad de woningcrisis kunnen en willen oplossen.

Niet alleen oppositiepartijen zijn kritisch, ook coalitiegenoten pleiten ervoor dat we werk maken van cijfers en definities waar iedereen het over eens is.

In dit artikel zetten we zeven manieren op een rij waarop er gegoocheld wordt met cijfers over de woningmarkt.

>> **[Bekijk ook de explainer-video \(https://www.youtube.com/watch?v=SAP6KAtu0oQ&t=10s\)](https://www.youtube.com/watch?v=SAP6KAtu0oQ&t=10s)**

“We rekenen ons geenszins rijk. We rapporteren zo zuiver mogelijk wat er gebouwd wordt in de stad.” Het is 1 juli 2021, en aan het woord is wethouder Bas Kurvers (VVD) van Wonen en Bouwen. Tegenover een kritische gemeenteraad verdedigt hij zijn telling van het aantal sociale woningen in Rotterdam. De oppositie denkt er anders over. De wethouder zou namelijk een “te rooskleurig beeld schetsen” (Ercan Büyükçifci, Nida), “sjoemelen met cijfers” (Faouzi Achbar, Denk), “mooi weer spelen” en daarmee “de gemeenteraad op het verkeerde been hebben gezet” (Ellen Verkoelen, 50plus). Ook coalitiepartijen Groenlinks, PvdA en Christenunie plaatsen kanttekeningen bij de rekenmethode van Kurvers die tot opvallend hoge aantallen nieuwe sociale woningen leiden. Zelfs in de Tweede Kamer (<https://open.overheid.nl/repository/ronl-f97213a0-9272-46e6-9198-d9f2bc9867d5/1/pdf/beantwoording-kamervragen-over-studentenwoningen-niet-meetellen-als-sociale-huurwoning.pdf>) leiden de rekensommen tot discussie.

Die discussie in de zomer van 2021 is exemplarisch voor de debatten over de woningmarkt tijdens de afgelopen collegeperiode. Keer op keer bakkeleit de Rotterdamse gemeenteraad met de wethouder over de juistheid van bouwcijfers. Hierdoor raakt alleen iets veel belangrijkers ondergesneeuwd: het debat over het bouwbeleid zelf. Waar willen we wat bouwen, en waarom?

## Goochelshow met bouwcijfers

Je zou zeggen: als die cijfers voor zoveel discussie zorgen, sla die dan gewoon over. Richt je direct op de kern van de zaak. Maar cijfers zijn gewilde argumenten in het debat over de woningmarkt. Ze hebben het imago van betrouwbare gegevens. Eén en één is nu eenmaal altijd twee. Cijfers, zo is vaak de aanname, bieden daardoor een objectieve blik op de werkelijkheid. Door samen op zoek te gaan naar cijfers, het zogeheten *mutual fact finding*, creëer je een gemeenschappelijk vertrekpunt over hoe de werkelijkheid ervoor staat. Waar je vervolgens over kunt discussiëren, is wat je van die cijfers vindt. Moeten er meer of minder sociale woningen komen? Hogere of lagere huren gerekend worden?

Maar terwijl cijfers zelf simpel ogen, zijn vriend en vijand het erover eens dat die over de woningmarkt complex zijn. Zeer complex. Neem de definitie voor ‘sociale woningen’. Tel je ook goedkope particuliere woningen mee, of enkel die van woningcorporaties? En wat te doen met studentenkamers en seniorenappartementen? Nog zo’n schijnbaar simpel getal dat complex te becijferen valt: de hoeveelheid ‘nieuwbouw’. Zijn dat alle opgeleverde woningen, of woningen waarvan de bouwplannen zijn goedgekeurd? En tel je dan ook gerenoveerde panden mee, of enkel gloednieuwe woningen? Vers Beton en OPEN Rotterdam ontdekten: we weten amper wat we meten.

En zolang de raad verzandt in discussies over cijfers, discussieert ze niet over waar het écht over zou moeten gaan: waar willen we heen met de woningmarkt in deze stad? Wie moet hier kunnen wonen en wie kan beter haar of zijn heil elders zoeken? Wat voor huurcontracten vinden we wenselijk? Vooral in de huidige wooncrisis zijn dit fundamentele vragen.

Maar zover komt de discussie dus niet of nauwelijks in de gemeenteraad. *Mutual fact finding* is niet het vertrekpunt voor het gesprek, maar nog een doel op zich. Cijfers vliegen over en weer en verschuiven voortdurend. De raad controleert daardoor niet het beleid van het college, maar is enkel bezig met het controleren van de feiten die dat college aanreikt. Discussies in de gemeenteraad verworden zo tot een grote goochelshow met bouwcijfers, waarin iedereen zijn of haar favoriete illusie kan creëren.

Zelfs burgemeester Aboutaleb verzuchtte tijdens [een van die vele debatten](https://www.nrc.nl/nieuws/2020/09/02/ineens-5000-sociale-woningen-minder-a4010673) (https://www.nrc.nl/nieuws/2020/09/02/ineens-5000-sociale-woningen-minder-a4010673) hierover: “De werkelijkheid is dat iedereen zijn eigen rekensom maakt.” Wethouder Kurvers ziet dit overigens niet zo, en ook coalitiegenoten PvdA en GroenLinks delen de kritiek van de oppositie niet volledig. Hun reacties zijn onderaan dit artikel te lezen.

## Rookgordijn

Om erachter te komen waarom discussies over de woningmarkt zo complex en stroef verlopen, analyseerden we raadsstukken, lazen publicaties, spraken met raadsleden en andere betrokkenen en doken in rapporten. We vonden zeven goocheltrucs die ingezet worden om de werkelijkheid anders te tonen dan dat die is, variërend van piepkleine studio’s exclusief voor *young professionals* meetellen als ‘sociaal’ tot gerenoveerde huizen inboeken als nieuwbouw.

Het effect van die goochelshow? Een rookgordijn aan cijfers dat het zicht vertroebelt op hoeveel woningen in welke prijscategorieën worden gebouwd, en dus voor wie Rotterdam eigenlijk bouwt. En zolang die kwantitatieve rookgordijnen opgetrokken worden, weet niemand zeker wat er gebeurt. Willen we als Rotterdamse burgers en raadsleden een mening hebben over voor wie deze stad is en wat daarvoor nodig is, dan is een gemeenschappelijk, feitelijk beeld van hoe het ervoor staat cruciaal. We hopen dat deze analyse van de goochelshow hierbij helpt.

### Wat wil het college?

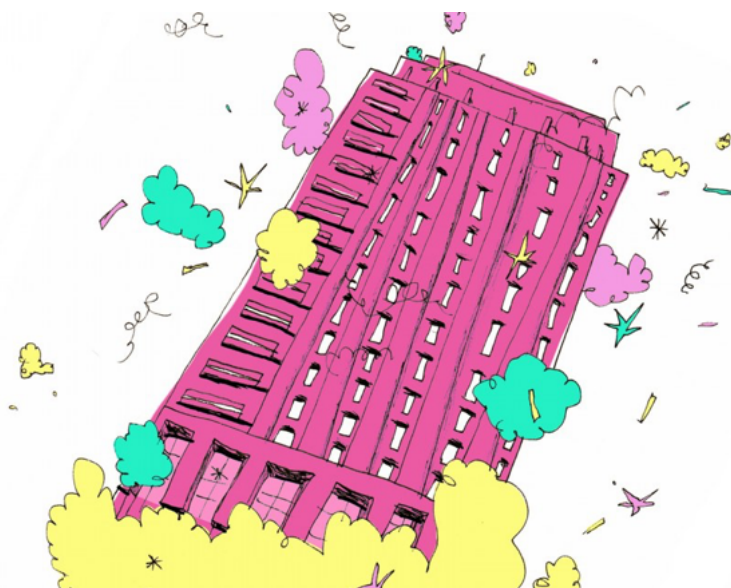


Het college heeft voor de woningvoorraad in Rotterdam twee doelen: woningen bouwen (18.000 in de huidige periode, stelt het Coalitieakkoord 2018-2022, [pdf](https://www.rotterdam.nl/nieuws/coalitieakkoord/Coalitieakkoord-2018-2022.pdf) (https://www.rotterdam.nl/nieuws/coalitieakkoord/Coalitieakkoord-2018-2022.pdf)) en de woningvoorraad beter “in balans” brengen (lees: minder sociaal en meer middenklasse, zegt de [Woonvisie 2030 uit 2016](https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie/) (https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/woonvisie/)).

In de aanvulling uit 2019 op die woonvisie ([het zogeheten addendum](https://www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/wonen-leven/addendum/) (https://www.rotterdam.nl/apps/rotterdam.nl/wonen-leven/addendum/)) stelt het college als doel om minder dan voorheen te slopen en meer nieuw te bouwen. Concreet betekent dit: er moeten 18.000 nieuwbouwwoningen komen, verdeeld over vier segmenten: 20 procent in de sociale woningbouw (voor mensen met een inkomen tot 39.000 euro; koopwoningen tot 181.000 euro, huurwoningen tot 752 euro), 30 procent in het middensegment (inkomen tot 58.500 euro; koopwoningen tot 325.000 euro, huurwoningen tot 1060 euro), 30 procent in het hogere segment (koopwoningen tot 495.000, huurwoningen tot 1380) en 20 procent in het topsegment (koopwoningen vanaf 495.000, huurwoningen vanaf 1380). De gemeente zegt hiermee de woningvoorraad “nog beter” te laten aansluiten op de behoefte van Rotterdamers.

### De goocheltrucs

1. **De sociale woning die eigenlijk midden- of hoge huur is (#truc1)**
2. **Piepkleine studio's en studentenwoningen tellen als sociale woningen (#truc2)**
3. **'Vernieuwbouw' oftewel: niets nieuws gebouwd, alleen gerenoveerd (#truc3)**
4. **Woningen voor de 'gewone' Rotterdammer die onbetaalbaar blijken (#truc4)**
5. **Het mysterie van de 20-30-30-20-verdeling (#truc5)**
6. **De sociale woning die opeens op de vrije markt kwam (#truc6)**
7. **Er zijn veel minder échte sociale woningen dan voorzien (#truc7)**



(<https://www.versbeton.nl/wp-content/uploads/2022/03/10163717/Vers-Beton-Borus-Voor-wie-bouwt-gemeente-Rotterdam-2022-2.jpg>)

beeld: [Borus Fortuin \(https://www.versbeton.nl/personen/borus-fortuin/\)](https://www.versbeton.nl/personen/borus-fortuin/)

## 1. De sociale woning die eigenlijk midden- of hoge huur is

De afgelopen collegeperiode streefde wethouder Kurvers ernaar om te starten met het bouwen van de 20 procent sociale woningen: 3.600 van de beoogde 18.000 nieuwbouwwoningen in totaal. Kurvers is ervan overtuigd dat dit gerealiseerd is. Sterker nog, volgens de gemeentelijke [voortgangsrapportage](#)

([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635\\_2\\_40504\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635_2_40504_tds))Woonvisie in 2020 is er zelfs **35 procent sociaal gebouwd.** ⓘ

Maar zoals altijd in de politiek zijn het de details die tellen. En soms juist niet meetellen. De gemeente Rotterdam telt namelijk woningen mee als sociale huur die in de praktijk midden- en hoge huur zijn.

Hoe dan? Het zijn woningen die bij oplevering een sociale huurprijs hebben (in 2021 was dit maximaal 752,33 euro per maand), maar dankzij hoge servicekosten in de praktijk boven dit grensbedrag uitkomen. Voorbeelden zijn de [Lee Towers](https://atta.nl/nieuwbouw/the-lee-towers-galvanistraat-huur/) (232-268 euro servicekosten), [OurDomain](https://www.thisisourdomain.nl/en/rotterdam-blaak?gclid=Cj0KCQiAmeKQBhDvARIsAHJ7mF5GVfn4UWH16CTGJ2iDUpFMAqo3ZWuklYOkJOWYSGWvd3K) (180-226 per maand plus eenmalig inschrijfgeld à 100 euro) en [Startmotor](https://startmotor-rotterdam.nl) (ongeveer 214 euro extra kosten). Zo krijg je op papier sociale huurwoningen, terwijl die in werkelijkheid bepaald niet sociaal zijn. Je kunt daarop ook geen huurtoeslag krijgen, want daarvoor gaat de belastingdienst namelijk niet uit van de kale huur, maar van de zogenoemde [rekenhuur](https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurtoelagen-servicekosten/wat-is-rekenhuur) (kale huur plus een maximaal bedrag aan servicekosten). In 2021 mocht die niet hoger zijn dan 752,33 euro per maand.

De impact van die enorme servicekosten ervaarde ex-Startmotorhuurder Cheryl de Boer (28). Voor haar studio van 33 vierkante meter betaalde ze een kale huur van 709 euro, met **servicekosten** ① van 236 euro. Aan [RTV Rijnmond](https://www.rijnmond.nl/nieuws/1465428/rotterdamse-cheryl-woont-op-haar-28ste-gedwongen-weer-bij-haar-ouders-en-zij-is-niet-de-enige) vertelde de kinderopvangmedewerker begin dit jaar dat ze de hoge huurkosten met moeite kon betalen en noodgedwongen weer bij haar ouders woont.

“De wethouder is steeds meer sociaal gaan verwarren met asociaal,” riep Nida-raadslid Ercan Büyükcifci uit tijdens het actualiteitendebat ‘juiste cijfers sociale voorraad’ op 1 juli 2021. “Hoe kan je beweren dat een woning van 24 m2 voor 750 euro met verplichte servicekosten van 130 euro sociaal is?” Kurvers zag niettemin het probleem niet, want het nieuwbouwproject voldeed aan de bestaande definitie van sociale huur: de kale huur lag onder de grens van 752,33 euro.

Dit is een goed voorbeeld van hoe een cijfer een doel op zich wordt, waarbij het politieke doel (betaalbare woningen) uit zicht verdwijnt.

## 2. Piepkleine studio's en studentenwoningen tellen als sociale woningen

De woonbond noemt het een ‘[rekentruc](https://www.woonbond.nl/nieuws/wees-eerlijk-tel-studentenkamer-niet-mee-sociale-woningvoorraad)’: het meetellen van piepkleine studio's en woningen voor studenten en *young professionals* als sociale nieuwbouw.

Neem bijvoorbeeld de Lee Towers, de twee torens bij Marconiplein waar vroeger ambtenaren werkten. Dit project van 883 woningen telde oorspronkelijk 336 sociale woningen, aldus een [nieuwbouwljst](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11037233/1/21bb14830) van sociale huurwoningen die Kurvers op 18 januari 2022 presenteerde na kritische vragen van

50Plus. Die sociale woningen zijn alleen lang niet voor iedereen geschikt. Ze meten 37 m<sup>2</sup> tot 65m<sup>2</sup>, zijn bedoeld voor starters en jong werkenden, en komen gebundeld met torenhoge servicekosten (zie truc 1) en fikse **aanvullende eisen**. ⓘ

De Startmotor bij Zuidplein kent een soortgelijke teltruc. Dit woonblok telt 522 sociale studio's van **24 m<sup>2</sup> tot 39 m<sup>2</sup>**, ⓘ specifiek bedoeld voor (hbo- en universitaire) studenten en young professionals. Als young professional moet je onder andere 18 tot en met 27 jaar zijn, werkend of ondernemer, drie keer de bruto huur per verdienen per maand, alleenstaand zijn, en bijdragen aan de 'Startmotor community (<https://startmotor-rotterdam.nl/voorwaarden/>)' door "bijvoorbeeld deel te nemen aan een bewonerscommissie of je op een andere manier inzetten voor de gemeenschap".

Tussen de Willemsbrug en Willem de Kooning Academie staat OurDomain. Ook dit nieuwbouwproject inclusief sociale woningen richt zich op hbo- en universitaire studenten en young professionals. Het flatgebouw bestaat uit 612 woningen en staat in de boeken voor 478 sociale woningen. Om er te komen wonen, moet je alleen wel een young professional van 18 tot en met 27 jaar zijn, of een 'gewone' professional, oftewel: 28 jaar of ouder en werkend.

Bovendien zijn al deze woningen niet voor eeuwig beschikbaar. Zowel OurDomain als de Startmotor heeft zogeheten 'jongerencontracten', tijdelijke contracten van maximaal 5 jaar. Als professional, dus vanaf 27 jaar, is het maximum in OurDomain 2 jaar en heb je bovendien een minimaal huurtermijn van 1 jaar.

Een ander voorbeeld is het nieuwbouwproject aan de Mauritsstraat en Jacobusstraat (<https://www.stadswonenrotterdam.nl/woongebouwen/overzicht-woongebouwen/maurits-en-jacob>), om de hoek bij de Oude Binnenweg. Het telt 48 studio's (circa 25 m<sup>2</sup>) exclusief voor studenten, plus 33 appartementen (circa 60 m<sup>2</sup>) voor recent afgestudeerden (23 tot 27 jaar). De afgestudeerde bewoners huren met een jongerencontract, terwijl studenten een 'campuscontract' tekenen dat goed is voor maximaal de duur van hun studie. Met uitzondering van twee woningen staat het gehele project niettemin op de lijst met nieuw opgeleverde sociale woningen (pdf) (<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/11037233/1/21bb14830>).

De SP heeft tot in de Tweede Kamer vragen gesteld over het meetellen van dit soort studentenwoningen bij de sociale voorraad. Toenmalig minister Kajsa Ollongren van Binnenlandse Zaken antwoordde in de zomer van 2021 (pdf) (<https://open-pilot.overheid.nl/repository/ronl-f97213a0-9272-46e6-9198-d9f2bc9867d5/1/pdf/beantwoording-kamervragen-over-studentenwoningen-niet-meetellen-als-sociale-huurwoning.pdf>) dat de gemeente dit mag rekenen onder sociale nieuwbouw wanneer de kale huur bij aanvang van het contract onder de maximale grens van sociale huur (de zogeheten liberalisatiegrens) ligt. Desondanks achtte zij "het wenselijk en ligt het voor de hand om studentenwoningen als aparte categorie mee te tellen in de monitoring van de bouw van sociale huurwoningen en het los te bezien van de behoefte aan reguliere sociale huurwoningen."

Toch blijft de gemeente **studentenwoningen** ① en andere woningen voor specifieke doelgroepen meetellen bij de sociale voorraad. Wel zegde Kurvers toe om die voor studenten apart te vermelden in de voortgangsrapportage. Hij kwam uit op 187 zelfstandige studentenwoningen. Maar hier horen de studentenwoningen in Startmotor en OurDomain niet bij, want deze woningen zijn ook beschikbaar voor werkenden. “Ze zijn sociaal volgens de landelijke definitie en dat is het beste meetinstrument dat we hebben”, verklaarde Kurvers zijn keuze tijdens het [actualiteitendebat op 1 juli 2021](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/789317#ai_6126976) (https://rotterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/789317#ai\_6126976). “Ze niet meetellen zou heel gek zijn. Ze zijn er. Ze staan in de stad. Er wonen mensen in. Dus volgens mij hebben we zo een zuivere definitie te pakken met elkaar.” De wooncorporaties zijn het daar **niet mee eens.** ①

Als nieuwbouw grotendeels onbereikbaar en niet passend is voor de sociale doelgroep, mag je het dan als sociaal rekenen? Wat is een sociale woning en wie hebben daar recht op? De discussie gaat hier allereerst over de onderliggende definitie. Wederom blijft het doel van betaalbare woningen buiten het gesprek.

### 3. ‘Vernieuwbouw’, oftewel: niets nieuws gebouwd, alleen gerenoveerd

De volgende goocheltruc vergt magie en illusie van een hogere orde: ‘vernieuwbouw’. Dit zijn sociale corporatiewoningen die als nieuwbouw worden gerekend maar geen nieuwbouw zijn. Ze zijn alleen gerenoveerd.

Van vernieuwbouw is sprake als er meer dan 65.000 euro aan renovatiegeld in een woning wordt gestoken. Of zoals de gemeente het definieert: “grootschalige renovatie in onbewoonde staat tot nieuwbouwkwaliteit”. Vorige colleges deden al aan vernieuwbouw, maar het huidige college heeft [“in onbewoonde staat”](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632864/2/21bb12144) (https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632864/2/21bb12144) **toegevoegd.** ① Dit betekent overigens niet zozeer dat de woning onbewoonbaar was verklaard en daarom gerenoveerd moet worden. Het houdt een dusdanig ingrijpende renovatie in dat de huurder gedwongen moet verhuizen (‘herhuisvesting’). Of deze daarna kan terugkeren (en tegen welke huurprijs), hangt af van de aard van de renovatie.

Onder vernieuwbouw viel de renovatie van de drie flatgebouwen [De Kreek in IJsselmonde](https://www.woonbron.nl/wonenindekreek) (https://www.woonbron.nl/wonenindekreek) waar asbest in de muren aanwezig was. Van de in totaal 360 appartementen staan er 276 op de sociale nieuwbouwlister van de wethouder. Voor het strippen en verduurzamen van de appartementen moesten de bewoners die wilden terugkeren voor twee tot drie jaar elders onderdak vinden. Elke bewoner kreeg [een verhuisvergoeding](https://www.rijnmond.nl/nieuws/186715/kreekflats-gered-van-de-sloopkogel) (https://www.rijnmond.nl/nieuws/186715/kreekflats-gered-van-de-sloopkogel) van ongeveer zesduizend euro en een urgentieverklaring.

Het effect van deze truc is dat er hogere (vooral sociale) nieuwbouwcijfers gepresenteerd kunnen worden, zonder dat er werkelijk één nieuwe woning is toegevoegd aan de woningvoorraad. Zo kan het college schermen met 35 procent sociale nieuwbouw, nog méér dan de nagestreefde 20 procent.



Die prestatie schrijft het college ook letterlijk in de voortgangsrapportage: “In 2020 bestond 44% van de bouwproductie uit woningen in het sociale segment. Dit komt onder andere door vernieuwbouwprojecten als De Kreek (IJsselmonde), Welschen (Overschie), Tiengemeten Midden (Pendrecht) en nieuwbouw als de Westewagenstraat (Stadscentrum), Prins Hendrikstraat (Hoek van Holland) en Parlando (Lombardijen). Daardoor is het aandeel sociaal in de productie gestegen tot 35% in de eerste drie jaar van deze collegeperiode.”

Niet alleen de oppositiepartijen staan hier kritisch tegenover. De vier grote Rotterdamse wooncorporaties stuurden op 25 oktober 2021 een [brandbrief \(pdf\)](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10699024/2) (https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10699024/2) naar de gemeenteraad waarin ze onder andere kanttekeningen plaatsen bij die 35 procent sociale nieuwbouw. “Wanneer in de periode 2018-2020 sloop-nieuwbouw en vernieuwbouw buiten beschouwing worden gelaten, hebben de corporaties nog geen 300 sociale huurwoningen toegevoegd aan de Rotterdamse woningvoorraad. Dat is beduidend minder dan de monitor doet vermoeden en hiermee hebben we dus vrijwel geen bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort.” Van de 1.626 sociale nieuwbouw door corporaties, zoals vermeld in het voortgangsrapport, bestaat dus maar 18 procent uit werkelijk toegevoegde sociale woningbouw.

Volgens Eric Smulders, woordvoerder bij Woonstad Rotterdam, zorgt deze truc voor onnodige ruis in de cijfers. “Zowel bij vernieuwbouw als sloop-nieuwbouw blijft de woningvoorraad netto gelijk. Er wordt wel gerapporteerd over hoeveel eerste palen er zijn geslagen, maar niet over wat er verwijderd is. Doordat de uitsplitsing ontbreekt tussen ‘vernieuwing’ en ‘uitbreiding’, dragen deze cijfers bij aan de verwarring over de hoeveelheid nieuwbouw van sociale woningen.”

## 4. Woningen voor de ‘gewone’ Rotterdammer die onbetaalbaar blijken

Rotterdamse beleidsmakers spreken graag over ‘de normale Rotterdammer’ die een huis moet kunnen vinden in de stad: de agent, de verpleegkundige en de onderwijzer, die – het liefst met een lunchtrommeltje onder de arm – fluitend vanuit zijn gloednieuwe, betaalbare huis naar zijn of haar werk loopt. Zo zei wethouders Kurvers begin 2021 tegen het *AD* [over de bouwplannen bij de Euromast](https://www.ad.nl/rotterdam/kritiek-op-grote-bouwplannen-deert-wethouder-bas-kurvers-niet-blijje-gezichten-zie-je-pas-erna~aebbf384/) (https://www.ad.nl/rotterdam/kritiek-op-grote-bouwplannen-deert-wethouder-bas-kurvers-niet-blijje-gezichten-zie-je-pas-erna~aebbf384/): “We willen die woningen bouwen om ervoor te zorgen dat ook de verpleegster en onderwijzer straks een plekje hebben in Rotterdam. Ik probeer ook hen een smoel te geven. De blijge gezichten van deze toekomstige bewoners ziet een bouwethouder pas bij de start van de bouw of als ze de sleutel komen ophalen.”

Maar veel van die middeldure woningen (met een huur van 752 tot 1060 euro of een koopprijs van 181.000 tot 325.000 euro) voor deze doelgroep zijn helemaal niet te betalen voor die agent, verpleegkundige of onderwijzer. Van de middeldure

huurwoningen zit namelijk het merendeel in het segment boven de **900 euro** ⓘ (en kijk je alleen naar huurwoningen van na 2011, dan geldt dat voor allemaal). Terwijl koopwoningen van na 2011 vrijwel zonder uitzondering meer dan drie ton **kosten**. ⓘ

Ja, als die 'gewone' Rotterdammers samenwonen en twee inkomens hebben, dan gaat het nog wel. Maar voor een eenpersoonshuishouden (in Rotterdam een relatief **grote groep** ⓘ ) betekent een huur van rond de 1000 euro al snel 40 procent van het **besteekbaar inkomen**, ⓘ terwijl een hypotheek van 325.000 euro voor vrijwel geen enkele 'gewone' Rotterdammer **op te brengen valt**. ⓘ

Dit illustreert Ellen Verkoelen van 50Plus ook. Zij dook een avond in de cao's van de 'normale' Rotterdammers (<https://twitter.com/EllenVerkoelen/status/1411325523414953986>) en bracht zo hun salarisschalen bij elkaar. Ook bekeek zij het aanbod van meerdere hypotheekverstrekkers om uit te zoeken welke mogelijkheden die salarissen opleveren. Het beeld dat daaruit opdoemt: een middeldure woning is onbetaalbaar voor agenten, verpleegkundigen en onderwijzers.

## 5. Het mysterie van de 20-30-30-20-verdeling

In het coalitieakkoord is sprake van een 20-30-30-20-verdeling bij nieuwbouwprojecten. Oftewel: kijk je naar alle nieuwbouw in de stad in de afgelopen periode, dan moet 20% sociale huur zijn, 30% voor het middensegment, 30% voor het hoger segment, en 20% voor het topsegment.

De resultaten laten een andere, opmerkelijke verdeling zien. Over de afgelopen drie jaar (2018-2020) zijn er namelijk volgens de gemeente juist te veel sociale woningen gebouwd (35%), te weinig middensegment (16%), te weinig hoger segment (21%) en te veel topsegment (28%). Dat is gek, want juist dat middensegment zou volgens de woonvisie nodig zijn om de stad in balans te brengen. En zagen we niet juist (bij truc 1-3) dat het aandeel daadwerkelijk nieuw toegevoegde sociale woningen veel minder is?

Het beeld dat opdoemt bij deze goocheltruc is dus: een tekort aan woningen in het betaalbare segment, en een overschot aan dure woningen in het topsegment.

Dan nog een kleine goocheltruc in de pauze van dit programma: de discussie over de benutting van de woningen in het topsegment. Daar bleken er veel leeg van te blijven staan, meldde het AD (<https://www.ad.nl/rotterdam/hoezo-woningtekort-dure-appartementen-staan-massaal-leeg-in-rotterdam~a4ec67d5/>). Nee hoor, stelde wethouder Kurvers (<https://www.ad.nl/rotterdam/wethouder-er-is-geen-grootschalige-leegstand-van-dure-appartementen-in-rotterdam~a9ddac1b/>), de onderzoekers zaten ernaast en hebben hun woorden alweer ingetrokken. Ingetrokken? Niets ervan, stelden de onderzoekers (<https://twitter.com/groenendijkp/status/1495302923403898880>) op hun beurt.

## 6. De sociale woning die opeens op de vrije markt kwam

Quizvraag: wat is de overeenkomst tussen Blok S, Smeetsland, Parlando, Landbouwbuurt en Dordtse Straatweg? Ja, het zijn allemaal nieuwbouwprojecten op Zuid. Maar waarin ze ook overeenkomen, is dat ze allemaal sociale huurwoningen bevatten die na het vertrek van de eerste huurder of na tien jaar 'geliberaliseerd' mogen worden. Lees: de eigenaar mag dan **de huur verhogen** ⓘ naar boven de sociale-woninggrens, waarna de woning doorschuift naar het middensegment.

Het bekendste voorbeeld hiervan is Blok S van Vestia, vlakbij de inmiddels grotendeels gesloopte Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk. Eind 2019 informeerde het college ([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/8197606/1/s19bb022716\\_7\\_52805\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/8197606/1/s19bb022716_7_52805_tds)) de raad over deze "in eerste instantie 137 woningen die in de categorie sociaal verhuurd worden, bedoeld voor de herhuisvesting van de bewoners elders uit de Tweebosbuurt." Klinkt goed, nietwaar?

Maar: "Het uitgangspunt is dat de sociale huurwoningen in Blok S bij de eerstvolgende **mutatie** ⓘ vervolgens naar het middensegment doorschuiven." Want, zo schrijft het college: "De keuze voor het sociale segment in Blok S voor de korte termijn is zoals aangegeven vooral ingegeven door de herhuisvestingsopgave, niet omdat er een opgave is in het sociale segment."

Geen opgave in het sociale segment? Daar zette de wijkraad van Afrikaanderwijk haar vraagtekens bij. Maar het college heeft hun zorgen 'niet herkend'. "Zoals te lezen in de Gebiedsatlas Ontwikkeling Woningvoorraad Rotterdam behoort immers bijna 90% van de voorraad van de Afrikaanderwijk tot het sociale segment. [...] Er is dus juist een tekort aan midden en hoger segment woningen en er kan nu onvoldoende worden voorzien in de woonbehoefte van de sociale stijgers c.q. huishoudens met een midden en hoger inkomen die in de Afrikaanderwijk willen wonen."

Oftewel: deze woningen zijn expliciet bedoeld voor het midden en hoger segment. Niettemin meldt dezelfde brief óók de conclusie "Omdat de woningen in eerste instantie voor de sociale doelgroep worden ingezet, zal de start bouw worden meegerekend als onderdeel van de 20% sociaal binnen nieuwbouwambities".

Het is een truc die zijn weerga niet kent: met één huis zowel het aantal sociale woningen vergroten als het aanbod verruimen voor de middenklasse. Dit is kwantummechanica op z'n best.

Totaal komen in de periode van 2018 tot nu ruim 300 woningen voor liberalisatie in aanmerking, antwoordde wethouders Kurvers (<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632864/2/21bb12144>) op 5 oktober 2021 na vragen van de Partij voor de Dieren: 242 nadat de eerste huurder vertrokken is (50 in Smeetsland Noord, 15 in Parlando, 31 in Landbouwbuurt, 9 aan de Dordtsestraatweg en 137 in Parkstad Blok S), en 60 na 10 jaar (allen in Parlando).

Er is ook nog een variatie op deze truc, noteerde voormalig SP-raadslid ([http://kjonker.blogspot.com/2019/11/liberalisatie-deals\\_30.html](http://kjonker.blogspot.com/2019/11/liberalisatie-deals_30.html)) Kees Jonker eind 2019. Het nieuwbouwproject aan de Parkkade in Delfshaven bevat namelijk 140 sociale huurwoningen, die dat ook blijven. Maar in ruil daarvoor mag woningcorporatie Woonbron hun nabijgelegen huurwoningen in Coolhaveneiland 'liberaliseren', naar een huurprijs boven het sociale-huurprijzplafond. Dat maakt het onduidelijk óf er door Parkkade netto sociale huurwoningen bijkomen, of dat deze truc uiteindelijk leidt tot een vereffening.


De gemeente kan met deze truc dus goede sier maken met een bepaald percentage sociale woningen. Terwijl sommige van die woningen op elk moment weer uit die voorraad kunnen verdwijnen als de eerste huurder besluit te verhuizen en de woningcorporatie de huur verhoogt tot boven de grens van sociaal. Kun je dan in die gevallen wel zeggen dat er sociale woningen zijn toegevoegd, als dat eigenlijk gecamoufleerde woningen voor de vrije markt zijn?

Woningcorporaties krijgen bovendien een korting op de **verhuurdersheffing** ⓘ als zij sociale woningen bouwen. Is het dan niet gek dat zij vervolgens die woningen alsnog op de vrije markt plaatsen en zo zowel geld krijgen van de overheid (via de korting) als van de huurder die een 'geliberaliseerde' huurprijs betaalt? Nee, niks aan de hand, stelt voormalig minister Knops (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20192020-3210.odt>) (pdf) van Binnenlandse Zaken (CDA) halverwege 2020, in antwoord op vragen van SP-kamerlid Sandra Beckerman. , want "de gemiddelde bewoner van een sociale huurwoning woont 12,5 jaar in een woning. [...] De woningen zijn dan voor een langere periode behouden gebleven voor het sociale segment, in de lijn van de intentie van de maatregel."

Daar is ook Binnenlandse Zaken-minister Kajsa Ollongren (D66) het mee eens. Liberalisatie van sociale huurwoningen is soms nodig, antwoordt zij halverwege 2021 (<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20202021-2985.html>) op vragen van kamerlid Henk Nijboer (PvdA): "in het belang van de volkshuisvesting, bijvoorbeeld in het kader van de menging van wijken, het beter laten aansluiten van de woningvoorraad op de wensen van de doelgroep of het genereren van extra middelen voor andere investeringen". En dus, zo concludeerde zij, is het geen probleem dat woningcorporaties financiële steun krijgen voor de bouw van sociale woningen die na verloop van tijd niet meer sociaal zijn.

## **7. Er zijn veel minder échte sociale woningen dan de gemeente zegt**

De laatste truc betreft de optelsom van het aantal sociale woningen in de stad. Die hoeveelheid vormt een belangrijke onderlegger voor veel woningmarktbeleid. Zijn er bijvoorbeeld meer sociale woningen dan dat daar vraag naar is, dan geeft dat redenen om te slopen (en op die plek andere, duurdere woningen te bouwen) of te transformeren naar duurdere woningen, bijvoorbeeld door deze grondig te renoveren of er meerdere samen te voegen.

Of er ook echt te veel sociale woningen zijn, hangt af aan wie je het vraagt. “Er zijn meer sociale huurwoningen dan dat er inwoners zijn die daar volgens de regels recht op hebben”, stelde bijvoorbeeld begin dit jaar VVD-lijsttrekker Vincent Karremans (<https://www.rijnmond.nl/nieuws/1465506/ouderen-verhuizen-niet-en-houden-doorstroming-woonmarkt-tegen-maar-waar-moet-ik-heen>), waarmee hij het huidige sloop- en bouwbeleid **verdedigt**  .

Maar ja. Hoe bereken je dat? In Rotterdam bestaat de voorraad uit een combinatie van sociale huurwoningen van woningcorporaties, particulieren die woningen verhuren onder de sociale huurgrens, en koopwoningen waarvan de hypotheekkosten overeenkomen met een sociale huurprijs.

Totaal telde Rotterdam op 1 januari 2020 190.651 sociale woningen, schreef wethouder Kurvers op 5 oktober 2021 in reactie op vragen van de Partij voor de Dieren ([pdf, pagina 2](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632864/2/21bb12144) (<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632864/2/21bb12144>)). Die voorraad bestond uit 21.940 koopwoningen met een WOZ-waarde van maximaal 174.000 euro, 41.207 particuliere huurwoningen (die – theoretisch – maximaal de huur tot de liberalisatiegrens mogen vragen) en 127.504 corporatiewoningen (zowel niet-commerciële, puur sociale woningen (zogenoeten DAEB-woningen) als woningen op de vrije markt (de niet-DAEB-woningen) die toch een huur tot de liberalisatiegrens hebben).


Dat zijn allemaal nogal instabiele cijfers. Zijn de cijfers over de woningen van corporaties al onderhevig aan verwarring, nog veel onbetrouwbaarder is het aantal particuliere woningen in het segment sociaal. Dat wijzigt namelijk constant.

En daarmee het totale aantal sociale woningen ook: in het addendum op de Woonvisie uit 2017 ([pdf](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7594499/1/19bb12971) (<https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7594499/1/19bb12971>)) stelde de gemeente nog dat 69% van de woningvoorraad in Rotterdam sociaal was. In 2020 was dat aantal gedaald naar 60,4% ([pdf, pagina 18](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635_2_40504_tds) ([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635\\_2\\_40504\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635_2_40504_tds))), maar gek genoeg was het percentage in 2017 volgens deze rapportage geen 69% meer, maar 65%. Wat bleek: een nieuwe rekenmethode maakte duidelijk dat er “minder particuliere woningen (huur en koop) in het sociale segment blijken te vallen” ([pdf, pagina 16](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9112548/1/s20bb010317_2_69668_tds) ([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9112548/1/s20bb010317\\_2\\_69668\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/9112548/1/s20bb010317_2_69668_tds))). En het wordt nog gekker: wie nu in het partijprogramma van de VVD kijkt, leest dat momenteel nog maar **44%**  van alle woningen in Rotterdam ‘sociaal’ is ([pdf, pagina 23](https://www.vvdrotterdam.nl/media/1554/verkiezingsprogramma-rotterdamse-vvd-2022-2026.pdf) (<https://www.vvdrotterdam.nl/media/1554/verkiezingsprogramma-rotterdamse-vvd-2022-2026.pdf>)), terwijl die partij eerder nog sprak van 70% (<http://kjonker.blogspot.com/2021/12/fabeltjes-van-karremans.html>) (of 53%, het is maar net wie je van de VVD spreekt (<https://www.nrc.nl/nieuws/2021/10/13/bouw-ook-meer-koopwoningen-a4061726>)).

Bovendien zijn de kosten van een koopwoning veel minder voorspelbaar dan die van een huurwoning. De hoogte van de hypotheekrente, noodzaak tot overbieding, benodigde reparaties, investeringen in verbeteringen, fluctuerende WOZ-waardes, verschillen per wijk: de koopkosten zijn van veel meer afhankelijk dan de vraagprijs alleen. Dat koopprijs een arbitrair gegeven is, bleek ook toen in 2018 de grens voor een

sociale koopwoning opeens verhoogd (<https://www.trouw.nl/economie/rotterdam-jaagt-armen-de-stad-uit~baa69256/>) werd van 140.000 naar 220.000 euro. En daarna weer verlaagd naar 174.000 euro. De gemeente Utrecht telt om al die redenen daarom koopwoningen niet mee (<https://www.utrecht-monitor.nl/fysieke-leefomgeving/wonen/voorraad-woningen/>) in het aanbod sociale woningen in de stad.

En inderdaad, dankzij de sterk gestegen verkoopprijzen is de voorraad sociale koopwoningen met ruim 14.500 woningen afgenomen tussen 2018 en 2020, schrijft de voortgangsrapportage uit 2021 (pdf, [pagina 17](#) ([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635\\_2\\_40504\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10632842/1/s21bb010635_2_40504_tds))). De prognose was dat dit er hooguit 3100 zouden zijn. Sterker nog: de afname met bijna 15 duizend verdwenen sociale koopwoningen komt overeen met de schatting totaan 2030 (!). Er mag dus tot 2030 geen koopwoning meer boven de sociale-koopgrens komen, anders vallen de plannen voor het totale aanbod sociale woningen in duigen.

Wethouder Kurvers bleek niet direct onder de indruk van deze cijfers. Want toen de Christenunie eind 2021 haar angst uitsprak over deze afname aan sociale koopwoningen, antwoordde hij (pdf, [pagina 3](#) ([https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10751841/1/s21bb013787\\_3\\_57625\\_tds](https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/10751841/1/s21bb013787_3_57625_tds))) “... corporaties hebben **44%**  van de woningen in onze stad in eigendom (in landelijk en G4-perspectief is dat veel) en zij zijn terughoudend met verkleinen van hun bezit. Samen met de corporaties werk ik aan het realiseren van nieuwbouw sociaal in grote gebiedsontwikkelingen. Onze particuliere sociale huurvoorraad is, ondanks een afname, nog groot en ik verwacht ook, dat deze omvangrijk blijft.”

## Onmogelijke taak

Het moge duidelijk zijn: wie een helder beeld wil krijgen van hoe het ervoor staat met de Rotterdamse woningmarkt, staat voor een complexe, zo niet onmogelijke taak. Dit ligt niet aan een gebrek aan cijfers. Rotterdam verzamelt bijna obsessief cijfers over bouwen en wonen. Het probleem is dat er tal van verschillende, zelfs tegenstrijdige tellingen bestaan. En omdat elk cijfer zijn eigen werkelijkheid kent, kan iedereen ervan maken wat hij wil. De wethouder maakt goede sier met ronkende cijfers, de oppositie zet precies dezelfde ronkende cijfers in om aan te tonen dat er niets van klopt.

Hoewel al die interpretaties breed uiteenlopen, is er ook iets waar vriend en vijand het over eens zijn: we moeten iets doen aan de goochelshow rondom de woningmarkt. Want waar die cijfers voor bedoeld zijn, verdwijnt uit zicht. Want voor wie bouwt Rotterdam nou echt? Voor wie niet? En lukt dat?

Het antwoord op deze vragen hangt meer af van je politieke standpunt, dan van de cijfers die verwoed verzameld worden. Zo zagen we dat de meningen sterk verschillen over wat telt als een sociale woning en wie daar recht op hebben. En dat cijfers heel vloeibaar worden als je rekent met kale huurprijzen, die maar weinig zeggen over de bereikbaarheid van geschikte woningen.

Het is aan het volgende college om werk te maken van deze situatie. Spreek samen met de gemeenteraad (en dan zowel de coalitie als de oppositie) af welke doelen we op welke manier evalueren. Welke cijfers gebruiken we, waar halen we die vandaan, en welke definities gelden daarbij. Om daarmee minder tijd kwijt te zijn aan de cijfergoochelshow, en meer tijd te hebben voor waar het echt om gaat: beleid maken, controleren en bijsturen. Voor wie Rotterdam bouwt wordt dan weer een kwestie van politiek, en niet van statistiek.

## **Reactie Kurvers: “Cijferdiscussie kent enkel een politieke aanleiding”**

Wethouder Kurvers volgt de definities en rekenwijze zoals deze algemeen worden vastgesteld en geverifieerd, stelt hij in een schriftelijke reactie op dit artikel. “In landelijke regelgeving bijvoorbeeld als het gaat om huurprijsgrenzen in het sociale segment en de Nationale Hypotheek Garantie-grens. En ons lokale, op democratische wijze vastgestelde woonbeleid, bijvoorbeeld als het gaat om de definitie van nieuwbouw, de grens van de middenhuur en de sociale koopgrens.” Verder benadrukt hij dat de gemeente gebruikmaakt van ervaren bureaus voor cijfermatige analyses. “Dit maakt dat het beleid transparant en navolgbaar is, zoals ook blijkt uit de stukken.”

Mede daarom vindt Kurvers niet dat er in de raad enkel over cijfers gesproken wordt, en niet over beleid. “Dat zou de raad ook tekort doen. Denk alleen al aan al die verschillende actieplannen die we afgelopen periode inhoudelijk hebben behandeld samen met de raad. Bijvoorbeeld het Actieplan Goed huren en verhuren, Actieplan Middenkoop en natuurlijk de Omgevingsvisie Rotterdam.”

Volgens hem zijn er enkel discussies over cijfers als er een politieke aanleiding voor is. “Die doet zich op mijn portefeuille met name voor als het gaat over de Woonvisie en in het bijzonder op die onderdelen waar de politiek het niet over eens is. Men grijpt dan naar definitiekwesties om een punt te maken. Dit is ook precies wat de burgemeester bedoelt met ‘de werkelijkheid is dat iedereen zijn eigen rekensom maakt’.”

## **Reactie coalitiepartijen Groenlinks en PvdA: “Het is ook complex”**

De kritiek die de oppositiepartijen hebben op wethouder Kurvers wordt niet volmondig gedeeld door coalitiegenoten PvdA en GroenLinks. Co Engberts (PvdA) omschrijft het woningbouwdossier als “een ongelooflijk ingewikkeld en technisch ding” dat door zijn vele verschillende definities (de gemeente hanteert andere definities dan de regio, provincie en de Rijksoverheid) nu eenmaal voor een leek bijzonder lastig controleerbaar is. “Ik heb soms het gevoel dat ik achter een fruitautomaat sta. Ik weet nooit wat eruit komt. En ik verlies vrijwel altijd.”

Astrid Kockelkoren (Groenlinks) deelt die mening “Het is gewoon heel complex hoe we de woningmarkt geregeld hebben. Ik ben stedenbouwkundige en ben daardoor best goed toegerust. Maar ook ik deed er lang over voordat ik er goed in zat.” Ter illustratie haalt ze de discussie over liberalisering van sociale huurwoningen aan, en dan specifiek die van Blok S in de Tweebosbuurt. “We waren zo in de weer met de emoties van de

bewoners en de rechtsgeldigheid van onze besluiten, dat ik als raadslid niet direct bezig was met de implicaties van het besluit. Je kunt niet alles tegelijk. Dat gegeven is ondergesneeuwd geraakt.”

De kritiek van de oppositie vindt Engberts dan ook te kort door de bocht. “De verwarring is een consequentie van de realiteit dat het systeem ingewikkeld en technisch is. Sla je dat plat, dan doe je geen recht aan de realiteit.” Een goed voorbeeld daarvan is volgens hem de discussie over studentenwoningen die worden meegerekend als sociale huurwoningen. “Studenten hebben recht op sociale woningen. En dus zijn studentenwoningen ook sociaal, want anders vallen ze niet onder het systeem van huurtoeslag. Dat voelt misschien heel raar, maar het klopt wel.” De wethouder verwijt hij daarbij niets. “Op aansturing van Kurvers proberen de ambtenaren echt om het ons als leken zo goed mogelijk duidelijk te maken. Natuurlijk kan het soms helderder, zoals studentenwoningen als dusdanig aangeven in de sociale voorraad. Maar als we ons als raad constructief opstellen, komen we wel verder met elkaar.”

Voor de komende collegeperiode hoopt Engberts dat er werk wordt gemaakt van een set eenduidige definities, zodat iedereen over hetzelfde praat. Kockelkoren pleit ervoor dat het beleid minder afhankelijk wordt van ontwikkelingen die buiten de controle van de gemeente liggen, zoals de voorraad sociale woningen in particuliere handen. Oftewel: tel particuliere woningen niet mee bij de sociale voorraad. “Nu hebben we de situatie waarin we het beoogde evenwichtsscenario van 2030 tussen sociaal en middenklasse hebben gehaald, maar enkel omdat de huizenprijzen zijn gestegen. We hebben een papieren werkelijkheid gerealiseerd, zonder dat er iets veranderd is in de stad. ”

Toch zijn de twee coalitiepartijen niet altijd te spreken over hoe de wethouder de raad van informatie voorziet. Engberts hekelt vooral vernieuwbouw die meegerekend wordt als nieuwe sociale woningen. “Er wordt feitelijk niets toegevoegd, maar het wordt wel als nieuw geteld. Daarvan zou de wethouder natuurlijk ook uit zichzelf kunnen zeggen: dit gaan we anders doen.” Ook het onderscheid tussen studentenwoningen en -kamers kan volgens Engberts tot zotte situaties leiden. “Als je een pand met studentenkamers stript en er studentenwoningen van maakt met allemaal eigen douche, toilet en keuken, dan zijn er per saldo minder plekken, maar komen er in de tabellen juist méér sociale woningen.”

Ook Kockelkoren deelt soms de frustratie van de oppositie over het gesoebat over cijfers. “We praten continu langs elkaar heen. Dat kost ons als raad ook veel tijd. Ik zou veel liever effectief bezig zijn met werken aan verbetering van de woningmarkt en betaalbare woningen voor Rotterdammers.” Die verwarring wil ze de wethouder niet aanrekenen. “Ik constateer alleen dat dit ons allemaal niet helpt.” Niettemin waren er ook momenten dat zij ‘oprecht geïrriteerd’ raakte over het optreden van de wethouder, zoals toen hij ten onrechte stelde dat 13 procent van de sociale corporatiewoningen leegstaat. “Dat paste te makkelijk in zijn eigen straatje. Terwijl we weten hoe belangrijk het is om nauwkeurig om te gaan met cijfers om goed te kunnen sturen op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen. Dat neem ik de wethouder kwalijk.”

*Bekijk ook de explainervideo van OPEN Rotterdam over de goocheltrucs:*





beeld: [www.youtube.com \(https://www.youtube.com/watch?v=SAP6KAtu0oQ\)](https://www.youtube.com/watch?v=SAP6KAtu0oQ)

*Dit onderzoek is een samenwerking van [OPEN Rotterdam \(https://openrotterdam.nl/\)](https://openrotterdam.nl/) en Vers Beton en wordt mede mogelijk gemaakt door het Stimuleringsfonds voor de Journalistiek.*

Op 13 maart was Inge Janse te gast in de radio-uitzending Reporters NL van Pointer. [Luister de uitzending hier terug! \(https://pointer.kro-ncrv.nl/reportersnl-het-rookgordijn-van-de-rotterdamse-woningcijfers\)](https://pointer.kro-ncrv.nl/reportersnl-het-rookgordijn-van-de-rotterdamse-woningcijfers)

Marianne  
Klerk

[BEKIJK PROFIEL → \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/PERSONEN/MARI\)](https://www.versbeton.nl/personen/mari)

Inge  
Janse

[BEKIJK PROFIEL → \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/PERSONEN/INGE-JA\)](https://www.versbeton.nl/personen/inge-ja)

Borus  
Fortuin  
Illustrator

[BEKIJK PROFIEL → \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/PERSONEN/BORU\)](https://www.versbeton.nl/personen/boru)

## Tags

[BOUWEN \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/TAG/BOUWEN/\)](https://www.versbeton.nl/tag/bouwen/)

[ONDERZOEKSJOURNALISTIEK \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/TAG/ONDERZOEKSJOURNALISTIEK/\)](https://www.versbeton.nl/tag/onderzoeksjournalistiek/)

[ONDERZOEKSREDACTIE \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/TAG/ONDERZOEKSREDACTIE/\)](https://www.versbeton.nl/tag/onderzoeksredactie/)

[SOCIALE HUURWONINGEN \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/TAG/SOCIALE-HUURWONINGEN/\)](https://www.versbeton.nl/tag/sociale-huurwoningen/)

[WOONVISIE \(HTTPS://WWW.VERSBETON.NL/TAG/WOONVISIE/\)](https://www.versbeton.nl/tag/woonvisie/)

## Nog geen reactie — begin de discussie!

Aangemeld als Marianne Klerk. [Bewerk je profiel](https://www.versbeton.nl/wp-admin/profile.php) (https://www.versbeton.nl/wp-admin/profile.php).  
[Uitloggen?](https://www.versbeton.nl/wp-login.php?action=logout&redirect_to=https%3A%2F%2Fwww.versbeton.nl%2F2022%2F03%2Fde-woning-goochelshow-zeven-trucs-die-de-gemeente-rotterdam-uithaalt-met-bouwcijfers%2F&_wpnonce=65de384283) (https://www.versbeton.nl/wp-login.php?action=logout&redirect\_to=https%3A%2F%2Fwww.versbeton.nl%2F2022%2F03%2Fde-woning-goochelshow-zeven-trucs-die-de-gemeente-rotterdam-uithaalt-met-bouwcijfers%2F&\_wpnonce=65de384283). Vereiste velden zijn gemarkeerd met \*

**Reactie \***

**REACTIE PLAATSEN**

## Misschien vind je dit ook interessant

ARCHITECTUUR EN STEDELIJKE  
ONTWIKKELING

**Nieuwe hoogbouw als symbool voor de kloof tussen arm en rijk**  
(<https://www.versbeton.nl/2023/09/nieuwe-hoogbouw-als-symbool-voor-de-kloof-tussen-arm-en-rijk/>)

Opinie over Rotterdamse hoogbouw. Hoogbouw lijkt steeds meer een elitair verschijnsel, slechts bestemd voor de happy few. Eeva Liukku vraagt zich af: waar bouwen we nou een stad voor, de inwoners of het plaatje?

Eeva Liukku

13 september 2023

ARCHITECTUUR EN STEDELIJKE  
ONTWIKKELING

**Hoe de commerciële huurmarkt in Rotterdam zijn pijlen richtte op jongeren en verhoteliseerde**  
(<https://www.versbeton.nl/2023/09/hoe-de-commerciële-huurmarkt-in-rotterdam-zijn-pijlen-richtte-op-jongeren-en-verhoteliseerde/>)

Het aantal commerciële huurwoningen in Rotterdam steeg explosief. Vaak gaat het om woningen in grote hotelachtige gebouwen, gericht op jongeren.

Teun van den Ende

11 september 2023

ARCHITECTUUR EN STEDELIJKE  
ONTWIKKELING

**Op de Beukelsdijk kan je 160 keer per dag van je sokken worden gereden – dus de buurt kwam in actie**  
(<https://www.versbeton.nl/2023/de-beukelsdijk-kan-je-160-keer-per-dag-van-je-sokken-worden-gereden-dus-de-buurt-kwam-in-actie/>)

De scholen zijn weer begonnen! En daarmee wordt de verkeersonveiligheid rondom de Beukelsdijk, de 'schoolste straat van Nederland', nog prangender. Voor de buurt was de maat vol.

Caspar van de Poel

22 augustus 2023

[Alle artikelen](#) → (/artikelen)

## De agenda die je aan het denken zet

EVENEMENT

**Dag Gezag?**

(<https://www.versbeton.nl/agenda/dag-gezag/>)

De Rotterdamse salon organiseert op zondag 29 oktober een middag over het tanende gezag van...

Rotterdamse Salon

EVENEMENT

**And so it begins...met**

**Anneloes Smitsman**

(<https://www.versbeton.nl/agenda/and-so-it-begins-met-anneloes-smitsman/>)

Hoe maak je van Rotterdam een radicaal groene, gezonde en inclusieve stad? Hoe maken we...

Buitenplaats Brienenoord

EVENEMENT

**Stadsgesprek zeggenschap: Bewoners hebben wat te**

**zeggen**  
(<https://www.versbeton.nl/agenda/stadsgesprek-zeggenschap-bewoners-hebben-wat-te-zeggen/>)

Op 25 september organiseert Recht op de Stad samen met AIR en Richard de Brabander...

Verzamelgebouw 't Klooster

29 oktober 2023

12 oktober 2023

25 september 2023

[Bekijk de agenda](#) → (/agenda)

## De leukste vacatures in en om Rotterdam

VACATURE

### Museum Boijmans Van Beuningen – Depotgids (<https://www.versbeton.nl/vacatures/rotterdam-boijmans-van-beuningen-depotgids/>)

Krijg jij energie van met mensen werken? Heb jij affiniteit met de culturele sector? Vind je het leuk om voor een groep te staan? Dan zijn wij op zoek naar jou!

VACATURE

### Theater Rotterdam – Zelfstandig werkend kok (<https://www.versbeton.nl/vacatures/rotterdam-zelfstandig-werkend-kok/>)

Theater Rotterdam zoekt een zelfstandig werkend kok. Theater Rotterdam (TR) produceert en programmeert theater op het snijpunt van verschillende genres en disciplines.

VACATURE

### Ellae Foundation – Marketing- & Communicatiemedewerker (<https://www.versbeton.nl/vacatures/rotterdam-ellae-foundation-marketing-communicatiemedewerker/>)

Ellae Foundation in Rotterdam zoekt een Marketing- & Communicatiemedewerker. Ellae is een creatief impact platform en een nieuwe organisatie in de kunst- en cultuursector.

[Bekijk alle vacatures](#) → (/vacatures/)

## Over ons

[Wat is Vers Beton?](https://www.versbeton.nl/info/wat-is-vers-beton/)[\(https://www.versbeton.nl/info/wat-is-vers-beton/\)](https://www.versbeton.nl/info/wat-is-vers-beton/)[Nieuwsbrief](https://www.versbeton.nl/nieuwsbrief/)[\(https://www.versbeton.nl/nieuwsbrief/\)](https://www.versbeton.nl/nieuwsbrief/)[Productiehuis Vers Beton](https://www.versbeton.nl/info/productiehuis-vers-beton/)[\(https://www.versbeton.nl/info/productiehuis-vers-beton/\)](https://www.versbeton.nl/info/productiehuis-vers-beton/)[Evenement plaatsen](https://www.versbeton.nl/info/evenement-plaatsen/)[\(https://www.versbeton.nl/info/evenement-plaatsen-in-de-agenda/\)](https://www.versbeton.nl/info/evenement-plaatsen-in-de-agenda/)[Vacature plaatsen](#)

## Leden

[Lid worden](https://www.versbeton.nl/word-lid/)[\(https://www.versbeton.nl/word-lid/\)](https://www.versbeton.nl/word-lid/)[Mijn account](https://www.versbeton.nl/mijn-account/)[\(https://www.versbeton.nl/mijn-account/\)](https://www.versbeton.nl/mijn-account/)[Veelgestelde vragen](https://www.versbeton.nl/veelgestelde-vragen/)[\(https://www.versbeton.nl/veelgestelde-vragen/\)](https://www.versbeton.nl/veelgestelde-vragen/)[Algemene Voorwaarden](https://www.versbeton.nl/algemene-voorwaarden/)[\(https://www.versbeton.nl/algemene-voorwaarden/\)](https://www.versbeton.nl/algemene-voorwaarden/)[Zakelijk abonnement](#)

## Contact

[Stichting Vers Beton](https://www.versbeton.nl/)[\(https://www.versbeton.nl/\)](https://www.versbeton.nl/)  
Coolsestraat 140  
3014 LN Rotterdam

KvK: 59018364

BTW: 853282031B01

[info@versbeton.nl](mailto:info@versbeton.nl)[\(mailto:info@versbeton.nl\)](mailto:info@versbeton.nl)

## Volg Vers Beton!

<https://www.youtube.com/channel/UCa7xQ><https://www.facebook.com/versbeton/><https://www.instagram.com/versbeton/>

[\(https://www.versbeton.nl/info/plaatsen/\)](https://www.versbeton.nl/info/plaatsen/) [\(https://www.versbeton.nl/zakelijke-klant-woorden/\)](https://www.versbeton.nl/zakelijke-klant-woorden/)

[iebeleid \(EU\)](#)

[Privacyverklaring \(EU\)](#)

[Disclaimer](#)

[Contact](#)

[sbron.nl/cookiebeleid-](https://www.versbeton.nl/cookiebeleid-) [sbron.nl/privacyverklaring-](https://www.versbeton.nl/privacyverklaring-) [sbron.nl/disclaimer/](https://www.versbeton.nl/disclaimer/) [sbron.nl/info/cor-](https://www.versbeton.nl/info/cor-)  
[eu/](#) [eu/](#)

## BEHEER TOESTEMMING