

# WONINGBOUW - ZONDER GEMEENTELIJKE REGIE GEEN LEEFBARE STAD

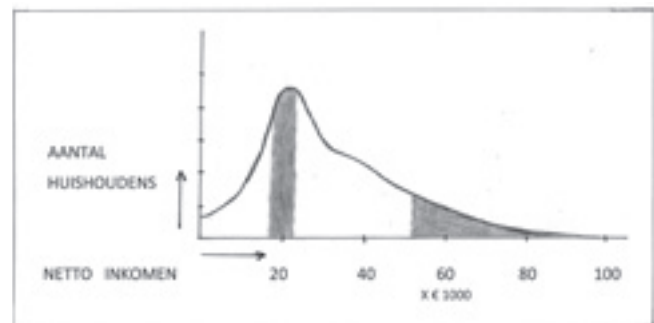
In de huidige woningbouw zien we te veel eenzijdigheid. Middengroepen vissen achter het net. Dat is niet goed voor de leefbaarheid van Den Haag. Doordat op dit moment alle aandacht uitgaat naar de dolgedraaide prijzen op de woningmarkt, dreigt een structureel probleem te worden vergeten: het gebrek aan regie op de woningbouw in Den Haag.

Dit probleem hoort niet direct bij de core business van de Vrienden van Den Haag, maar kan onze inziens indirect toch het stadsgezicht aantasten en mogelijk de kwaliteit van de openbare ruimte verminderen. Zonder middengroepen dreigt de stad immers in twee delen uiteen te vallen. Het gevoel van verantwoordelijkheid onder de bevolking voor de stad als geheel wordt minder en daardoor gaat de stad er slechter uitzien. Als de middengroepen niet in de stad kunnen wonen, maar er wel komen werken, neemt het forensenverkeer toe. Omdat daardoor de leefbaarheid onder druk staat, willen wij het probleem van de ongecoördineerde woningbouw aankaarten. Er worden weer woningen gebouwd in de stad. Toe te juichen is dat veel van de overbodig geworden kantoren de laatste jaren worden verbouwd tot woningen.

Zo hoeft er geen groene ruimte te worden opgeofferd om de benodigde extra woningen te bouwen. Soms is de constructie te verouderd om verbouw mogelijk te maken, dan is sloop en nieuwbouw natuurlijk de aangewezen oplossing. Her en der in de stad zijn er ook 'gewone' nieuwbouwprojecten.

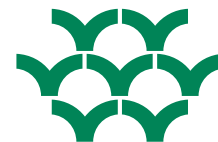
De grote vraag is: voor wie worden al die nieuwe woningen gebouwd? De enige regie die de gemeente voert is dat 30% uit sociale huurwoningen bestaat. In de praktijk zien we dat

er verder in de aantrekkelijke wijken van Den Haag voornamelijk zeer dure woningen worden gebouwd. Niets voor de grote middenklasse. En dat zijn juist de mensen die Den Haag hard nodig heeft! De grote groep met middeninkomens, dat zijn de leraren, de politieagenten, de verpleegkundigen.



In de grafiek wordt dit goed zichtbaar. De kromme geeft het aantal huishoudens weer dat een bepaald netto-inkomen heeft – vanaf links (de laagste inkomens), oplopend naar rechts. De piek – het grootste aantal huishoudens – zit rond de € 20.000 netto. Grijs gearceerd zijn de inkomensgroepen voor wie wél gebouwd wordt. In de witte gebieden zitten dus de huishoudens voor wie géén nieuwbouw wordt gerealiseerd: de mensen met de laagste inkomens, maar vooral de middeninkomens vissen dus achter het net.

Toch is het van het grootste belang dat de categorie middeninkomens in de stad blijft wonen. Een stad die alleen maar bestaat uit woningen voor de laagste inkomens en woningen voor het topsegment valt uit elkaar. Dat is slecht



voor de leefbaarheid. Juist de tussengroep is nodig voor de verbinding. En voor een koopkrachtige bevolking die de economie draaiende houdt. Woningen voor de middenklasse zijn ook broodnodig voor de gewenste doorstroming.

Wie wat ouder wordt, fysiek ongemak gaat ondervinden of om welke reden dan ook geen trap meer wil of kan lopen, wil best verhuizen naar een appartement met lift. Dan komt die portiekwoning vrij voor een starter.

Wie ook achter het net vissen zijn de laagste inkomens, bijvoorbeeld de AOW'ers met een klein (of geen) pensioen. Die hebben wel recht op huurtoeslag, maar mogen volgens de regels alleen een huis bewonen met een extra lage huur. Een enkele keer zien we dat er zulke huurwoningen van € 500,- per maand worden gebouwd; maar dat zijn dan eenkamerappartementen (bijv. voor short-stay).

Waarom bouwen de corporaties alleen maar voor het hogere segment van de lage inkomens? Ze moeten wel, zeggen ze, omdat de bouwvoorschriften tot in het extreme zijn doorgeklagen. Prachtig om de hoogste score te halen in energiezuinigheid, maar wat heb je daaraan als je het niet kan betalen? Voor de laatste € 10,- besparing op energiekosten moet je € 100,- meer huur rekenen. Dat is geen goede ruil. Waarom

kunnen gemeenten en corporaties het Ministerie niet overtuigen dat het beter is om huizen met een betaalbare huur en energielabel A of B te bouwen dan huizen met energielabel A\*\* en een huur die voor AOW'ers niet te betalen is?

Alvorens verder te gaan, willen wij een misverstand uit de weg ruimen. Vaak denkt men bij dure woningen aan koopwoningen en bij goedkope woningen aan huurwoningen. Dit beeld klopt niet. Den Haag heeft veel dure huurwoningen, evenals veel goedkope koopwoningen. Als wij bepleiten meer te bouwen voor de middengroepen, gaat het om huurwoningen én koopwoningen.

Al die peperdure appartementen – is daar wel een markt voor? Van de dure nieuwbouw die de laatste tien jaar gerealiseerd is, schijnt nog steeds een flink deel leeg te staan. Misschien kunnen de projectontwikkelaars nog wat appartementen slijten als pied-à-terre, of als tweede of derde woning aan de kust. Maar is dit in het belang van de stad? Dergelijke bewoning draagt niet bij aan de economie van Den Haag, niet aan de levendigheid, niet aan het culturele leven in Den Haag. Het is in ieder geval een inefficiënt gebruik van de schaarse ruimte.



*Bouw voor hogere inkomensgroepen (Catsheuvel)*

Soms horen we dat een leegstaand kantoor wordt verbouwd tot woningen voor de middeninkomens, met een huur van bijvoorbeeld € 800,-. Maar na oplevering blijkt de huurprijs al fors hoger, en na twee keer de jaarlijkse huurverhoging is de huur al ruim boven de € 1.000,- per maand. Het is dus belangrijk dat de gemeente juridisch vastlegt dat woningen blijvend voor de middeninkomens betaalbaar zijn. Dat vereist een actieve grondpolitiek, en waarschijnlijk zelfs het afstoffen van het aloude erfpachtinstrument. Met een erfpachtcontract kan immers worden vastgelegd wat niet met een bestemmingsplan kan. Niet om de ontwikkelaar/verhuurder dwars te zitten, maar om zeker te stellen dat Den Haag zich zo ontwikkelt dat de mensen die hier willen werken, hier ook kunnen wonen.

Het is voor de leefbaarheid van Den Haag van belang dat de stad een gemengde eenheid blijft waarin plaats is voor mensen met een klein inkomen en vooral ook voor die zo belangrijke middengroep. Aan de gemeente vragen we de nieuwbouwmarkt in die richting te sturen.

Eveline Blitz en Jacob Bijl tekst en beeld  
Werkgroep Stadsbeeld en Stadsgroen



*Kantoor omgebouwd tot woningen (Kortenaerkade)*



*Kantoor om te bouwen tot woningen (Willem Witsenplein)*

## WIE WORDT ONS NIEUWE REDACTIELID?

De redactie van Ons Den Haag zorgt dat dit verenigingsblad zes keer per jaar verschijnt.

Daartoe werven de redacteuren kopij, verzorgen rubrieken, redigeren artikelen, zorgen voor foto's en coördineren het totale productieproces en wat dies meer zij. Omdat wij dringend behoefte hebben aan versterking, zoeken wij een enthousiaste mederedacteur die hieraan wil bijdragen.

### Uw profiel

- u bent creatief en komt met eigen ideeën
- u kunt niet alleen teksten schrijven, maar ook inkomende kopij corrigeren en bewerken
- u kunt mensen benaderen met de vraag een artikel te schrijven over een specifiek onderwerp
- u kunt goed samenwerken in een klein team

Het zou mooi zijn als u een meer dan gemiddelde kennis van de stad hebt en redelijk bent ingevoerd.

Voelt u zich aangesproken of wilt u eerst meer weten, neemt u dan contact op via [redactie@vriendenvandenhaag.nl](mailto:redactie@vriendenvandenhaag.nl)

### NIEUWE LEDEN

Wij verwelkomen zeven nieuwe leden die zich in de afgelopen periode hebben aangemeld: mevr. D. Baltus, mevr. K. Hoogsteder, mevr. E. van der Ham-Adriaens, mevr. N. Heekelaar, mevr. J. Nelisse, mevr. J. Halbertsma en mevr. A.A. Ament