



# SOCIALE WOONVISIE ZUID-HOLLAND

2005-2014

**SP**-eerste weg links

Provinciale-Statensfractie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1  
Postbus 90602, 2509 LP 's-Gravenhage  
E [zuidholland@sp.nl](mailto:zuidholland@sp.nl) | [www.zuidholland.sp.nl](http://www.zuidholland.sp.nl)

**SOCIALE WOONVISIE  
ZUID-HOLLAND  
2005-2014**

**SP Provinciale-Statenvructie Zuid-Holland**

december 2004

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>Wat is sociale woningbouw?</b>	<b>5</b>
<b>Wat is de huidige situatie?</b>	<b>6</b>
Woningvoorraad	6
De Inwoners van Zuid-Holland	6
Wachlijsten en woningnood	7
<b>Wat doet de politiek?</b>	<b>8</b>
Mythe I: Slopen	8
Mythe II: Liberaliseren	9
Mythe III: Scheefwonen	9
Gemêleerd bouwen	10
Bouw het groen niet vol	10
<b>Hoe het wel sociaal kan!</b>	<b>12</b>
1. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen	12
2. Minstens 50 procent huur	12
3. Bouw afstemmen op woonlasten	12
4. Minder slopen, meer renoveren	13
5. Bouwplannen controleren én handhaven	13
<b>Bijlage 1 – Kenmerken woningvoorraad</b>	<b>14</b>
<b>Bijlage 2 – Bronnen</b>	<b>15</b>

## Inleiding

Aanleiding voor het verschijnen van deze alternatieve, *sociale* visie op wonen is het verschijnen van de visie van de coalitie van PvdA, CDA en VVD van het Zuid-Hollandse provinciebestuur. In het jaar voorafgaand aan de verschijning ervan konden wij al in diverse debatten en persberichten proeven aan de gedachten die ten grondslag liggen aan deze visie. We maakten ons zorgen en stelden vragen. We kregen geen antwoord en vroegen om een onderzoek. We werden afgescheept met een halfbakken literatuuronderzoekje en stelden wederom opnieuw vragen. Nu presenteren we ons alternatief. We stellen kortom alles in het werk om het provinciebestuur te wijzen op iets waaraan zij meermalen totaal aan voorbij lijkt te gaan: dat er te weinig woningen zijn voor bepaalde groepen mensen.

De sociale woningbouw in Nederland was jarenlang een voorbeeld voor andere landen van hoe je op een eerlijke manier de bevolking kon huisvesten. Helaas heeft ons land deze voorbeeldrol langzamerhand verloren. In deze woonvisie beschrijven we wat er volgens ons beter kan in het huidige provinciale volkshuisvestingsbeleid. Daarvoor leggen we allereerst uit wat volgens ons de meerwaarde is van een sociale volkshuisvesting, we laten zien hoe de situatie op de woningmarkt nu is, we nemen de toekomstige provinciale plannen onder de loep en we presenteren onze alternatieven.

Onze zorg is dat het huidige tekort aan woningen niet wordt weggewerkt door dit provinciebestuur en dat het zelfs verergert als er niet snel meer goedkope huurwoningen bij worden gebouwd. Er heerst woningnood en die moet opgelost worden uit menselijk, sociaal en economisch oogpunt. Met feiten onderbouwen we onze stelling. We leggen meteen ook uit hoe woningnood in de toekomst voorkomen kan worden. We hopen dat deze woonvisie zal bijdrage aan een discussie in Provinciale Staten over mensen, en niet over de (pro)centen. Voor de SP staat het belang van de Zuid-Hollanders voorop, waarbij we het uitgangpunt hanteren dat er naar draagkracht gewoond moet kunnen worden, zonder dat de gelijkwaardigheid van mensen op het spel staat.

*december 2004*

*SP-Statenfractie Zuid-Holland*

## Wat is sociale woningbouw?

Sociaal woonbeleid is ervoor zorgen dat iedereen een huis heeft om in te wonen. Ook de mensen die hier zelf niet rijk genoeg voor zijn, hebben er recht op. Tenminste, dat schreef de rijksoverheid als definitie voor sociale woningbouw in 1990. Volgens deze definitie heeft iedereen recht op huisvesting. Volgens ons is de definitie daarmee echter nog niet af. Dat dak boven je hoofd moet ook betaalbaar én bewoonbaar zijn.

Het gevoel een volwaardig deelnemer aan de samenleving te zijn, hoort volgens ons een doelstelling te zijn van sociale woningbouw. Stigmatisering van bewoners van slechte wijken, past volgens ons niet in een sociaal plaatje. Het gevoel volwaardig deelnemer te zijn van de samenleving kan bereikt worden door ervoor te zorgen dat iedereen een kwalitatief goede en voor hem betaalbare woning heeft in een aangename omgeving. Immers, mensen maken onze samenleving. Een vruchtbare deelname aan die samenleving moet niet alleen gestimuleerd worden, maar is volgens ons een recht. Verwaarlozing van het onderhoud van woningen, no-go-area's en heel lange wachtlijsten in bepaalde gebieden of voor bepaalde woningen zijn volgens ons niet sociaal. De politiek die deze wantoestanden in stand houdt of verergert, doet haar werk niet goed. Zij sluit mensen uit, en creëert daarmee een onderklasse in de samenleving, die niet wenselijk is, en zelfs schadelijk kan zijn.

Een tweede belangrijke toevoeging aan de definitie van de sociale huisvesting (en de best controleerbare voor beleidsmakers) is de prijs ervan. Bij de definitie van de sociale volkshuisvesting in 1990 zijn grenzen vastgesteld wanneer een huishouden recht heeft op ondersteuning voor hun huis, en hoeveel zo'n huis mag kosten. Sinds 2002 valt een huishouden in de sociale sector indien het jaarlijks netto inkomen minder bedraagt dan € 19.000 (of € 14.000 voor alleenstaanden). De woningen die hiervoor bestemd zijn hebben een maximale maandhuur van € 358 of een koopprijs van maximaal € 150.000.

De vraag is; of dit nog wel sociaal te noemen is. De overheid heeft verschillende visies wat goedkoop, betaalbaar of duur is. Het is daarom voor gemeenten en provincies moeilijk te controleren wat wel en niet toelaatbaar is in bouwplannen. De afgelopen jaren is de woonquote (het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan woonlasten) voor sociale huurders gestegen tot 42,4 procent. Gemiddeld. Dat terwijl een woonquote van 30 procent volgens Gedeputeerde Staten haalbaar is. Sterker nog, bij de aanvang van de wet Individuele Huursubsidie zou de woonquote rond 18 procent moeten liggen!

Daarom is het pas echt sociale woningbouw als de overheid de door haar gehanteerde grenzen niet uitdrukt in een prijs per maand, maar in een deel van het inkomen dat voor iedereen op te brengen is. Wij zijn van mening dat gemeenten en provincies dezelfde grenzen als de rijksoverheid moeten hanteren. Door verschillende interpretaties van cijfers kan het nu gebeuren dat de rijksoverheid tegen Zuid-Holland zegt dat er meer huizen gebouwd moet worden in een bepaalde categorie, terwijl de provincie met dezelfde cijfers op minder woningen uitkomt...

## Wat is de huidige situatie?

### *Woningvoorraad*

In Zuid-Holland zijn er in totaal 1.453.900 woningen. Daarmee heeft onze provincie de meeste huizen en inwoners van alle provincies in Nederland. Van alle woningen is 53,7 procent een huurwoning. Dat is meer dan het landelijk gemiddelde (46 procent).

De gemiddelde waarde van woningen is in Utrecht en Noord-Holland het hoogst. Zuid-Holland staat op de derde plaats met een gemiddelde woningwaarde van 143.000 euro. Ter vergelijking: in Utrecht kost een woning gemiddeld 161.000 euro en in Groningen 89.000 euro.

De sociale sector besloeg in 2002 382.300 huurwoningen en 159.600 koopwoningen. In 1990 zag dit er nog heel anders uit: 502.800 huur en 126.100 koopwoningen. Als percentage van de totale voorraad is het aantal sociale woningen teruggelopen van 48 tot 37 procent. Het landelijke beeld dat huurwoningen opgeofferd worden voor koopwoningen wordt ook bevestigd in Zuid-Holland.

In de bijlage 1 staat een uitgebreide tabel van de woningvoorraad en de ontwikkeling daarin van de afgelopen veertien jaar. Exacte cijfers zijn echter niet bekend. Vooral de ontwikkeling van de recente jaren is door de overheid niet gevolgd. Tot aan 1999 werd de 30 procent sociale woningbouw norm voor Vinex-wijken niet gehaald: slechts 28 procent. Sindsdien, vijf jaar later, zijn de gegevens niet meer bijgewerkt.

De SP is van mening dat de provincie dergelijke gegevens moet bijhouden. Hoe kan er anders op een verantwoorde manier beleid gemaakt worden?

### *De Inwoners van Zuid-Holland*

Volgens de standaardgrenzen voor sociale volkshuisvesting heeft 31 procent van de huishoudens recht op een sociale woning. Dat is veel minder dan in 1990, toen het nog 41 procent was. In beide gevallen is het aantal woningen in de sociale sector veel meer dan het aantal huishoudens in die groep. Hoewel je dus zou zeggen dat er een overschot aan goedkope woningen is, is er nog steeds een groot tekort in deze sector.

Doordat het aantal huishoudens in de sociale sector zo gedaald is lijkt het alsof we steeds beter onze huizen kunnen betalen. Niets is echter minder waar: de woonquote is de afgelopen jaren dramatisch gestegen. Voor huurders is deze gestegen tot 33,2 procent, voor huiseigenaren tot 24,5 procent. De bewoners van de goedkope huurwoningen hebben het nog zwaarder: zij besteden gemiddeld 43 procent van hun inkomen aan woonlasten. Deze relatieve woonlasten zijn sinds 1990 gestegen met 17 procent. Dat kan niemand meer sociaal noemen.

De mensen die een woning zoeken kan je opdelen in twee groepen: starters (die nog geen eigen

woonruimte hebben) en doorstromers (die op zoek zijn naar een andere woning). Starters op de woningmarkt willen twee keer zo vaak een huurwoning als een koopwoning. Van de categorie 'doorstromers' is de verhouding 1,3 keer zo veel. Dat betekent dat nog steeds meer mensen een huurwoning willen dan een koopwoning in beide categorieën. Het betekent ook dat er voor starters meer huurwoningen gebouwd moeten worden dan voor de doorstromers.

Niet alle inwoners van onze provincie in Zuid-Holland hebben een dak boven hun hoofd. En het aantal daklozen is in Nederland de laatste jaren meer dan verdubbeld tot minstens vijftigduizend. Een groot deel hiervan houdt zich op in de Randstad, al zijn er geen officiële cijfers bekend.

### ***Wachlijsten en woningnood***

Er is sinds enige tijd weer woningnood in Nederland. In totaal is er in Zuid-Holland een tekort van 39.000 huizen. De gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden die zich in 2003 hebben ingeschreven is opgelopen tot bijna drie jaar. In de grote steden is de gemiddelde wachttijd opgelopen tot acht jaar. Tienduizenden jongeren die het ouderlijke huis willen verlaten kunnen geen kamer vinden. Even zovele bejaarden kunnen geen aangepaste woning vinden. Bij echtparen en samenwonende partners die willen scheiden moet er één – met of zonder kinderen – bij anderen gaan inwonen. Nieuwkomers in de opvang moeten langer dan gewenst, in de opvang blijven. Bij gebrek aan reguliere woonruimte worden veel recreatiewoningen permanent bewoond.

Woningzoekenden met urgentie kunnen nog voorrang krijgen, maar dat gaat niet meer zo snel als vroeger. De woningen waarvoor zij in aanmerking kwamen, worden nu vaak verkocht of gesloopt, of worden door liberalisering onbetaalbaar. De nieuwbouw van woningen is teruggelopen tot minder dan 60.000 woningen in 2003, tegenover 111.000 in 1989. Van deze nieuwe woningen is bovendien hooguit een kwart betaalbaar voor lagere inkomensgroepen, die vooral met woningnood te kampen hebben. Er is een nieuw type huurder ontstaan, die van sloopwijk naar sloopwijk trekt. Officieel worden ze stadsvernieuwingsurgenten genoemd, de term sloopnomaden spreekt ons inziens beter uit waar de pijn zit. Ze trekken van sloopbuurt naar sloopbuurt omdat betaalbare huurwoningen in de rest van de stad niet meer voorradig zijn.

Desondanks gaan veel woningcorporaties en andere verhuurders door met het aankondigen van sloopplannen en worden bij nieuwbouw vooral duurere koop- en huurwoningen gebouwd. Weinig interesse wordt getoond voor renovatie van oudere flats.

De nieuwe woningnood werd door de plannenmakers niet voorzien, omdat zij zich in de afgelopen jaren van hoogconjunctuur blind staarden op de vraag naar dure koopwoningen. In december 1999 sprak Aedes, de koepel van woningbouwcorporaties, nog over het definitieve einde van de woningnood. De toenmalige minister van volkshuisvesting Remkes beaamde dit: door de vraag naar dure koopwoningen was er alleen sprake van woningnood in kwalitatieve zin. In hetzelfde jaar echter liepen de wachttijden voor een huurwoning weer op en daalde het aantal nieuwbouwwoningen. Bij het maken van prognoses was veronachtzaamd dat de koop van woningen jarenlang was gestimuleerd door forse huurverhogingen, en door een hogere stijging van gemeentelijke lasten voor huurders. Bovendien werd de koop vergemakkelijkt door een daling van de rente en door een riante hypotheekrenteaftrek. Ook het perspectief dat de woningen in waarde zouden stijgen was aantrekkelijk; althans, zolang de prijzen bleven stijgen. Nu zijn de hoge prijzen voor veel mensen een probleem geworden. De teruggang in de economie heeft niet alleen kopers in de problemen gebracht. Ook veel huurders van duurdere woningen hebben schulden gemaakt en zoeken naar een manier om goedkoper te wonen. Bovendien groeit het aantal daklozen.

## Wat doet de politiek?

Gelukkig is zo langzamerhand iedereen van de noodzaak doordrongen dat er iets aan de woningnood gedaan moet worden. De afgelopen jaren zijn er steeds meer plannen bedacht om het tekort een halt toe te roepen en goede woningen voor iedereen te kunnen garanderen.

### *Mythe I: Slopen*

Veel steden ontwikkelen momenteel plannen voor 'herstructurering' van vooral naoorlogse wijken. Waarbij die herstructurering veelal bestaat uit het slopen van portiekflats en bejaardenwoningen. De wijken zijn te eenzijdig van samenstelling en te saai, heet het. 'Upgrading is hard nodig,' zeggen de gemeentelijke wethouders. Er moet een 'proces van zelfregeneratie op gang gebracht worden', waardoor de wijken weer aantrekkelijk worden voor bewoners, ondernemers en gebruikers, zodat ze op eigen kracht verder kunnen, 'in het belang van de bewoners'.

De bewoners zien dat in veel gevallen echter heel anders. De woningen zijn vaak dringend aan een onderhoudsbeurt toe, maar ze kennen geen leegstand en zijn redelijk betaalbaar. Ook de emotionele waarde bij de bewoners is groot, iemand die vele jaren in hetzelfde huis heeft gewoond is daar inmiddels aan gehecht. Bovendien worden meestal niet de oudste of de slechtste huizen met sloop bedreigd, maar die op de meest aantrekkelijke locaties: aan het water, bij een park of dichtbij de binnenstad. Plaatsen die daar vrijkomen, zijn bijzonder geschikt om dure koopwoningen neer te zetten. 'Daarmee krikken we de wijk op,' zeggen de plannenmakers. De bewoners trekken een andere conclusie: 'Wij moeten wijken voor de rijken.'

De gemeenten zijn in een harde concurrentiestrijd verwickeld om de mensen met geld vast te houden en binnen te halen. Daar stemmen ze hun hele huisvestingsbeleid op af. En ze sluiten de ogen voor de problemen die ze hierdoor juist veroorzaken. Mensen met een laag inkomen worden gedwongen van de ene naar de andere sloopwijk te verhuizen. Of komen terecht in een te duur huis wat gevolgen heeft voor hun bestedingsbudget. Er wordt steeds minder gewerkt vanuit een volkshuisvestingsvisie en steeds meer met de filosofie van de projectontwikkelaar. En die bouwt nou eenmaal vooral om geld te verdienen. Volgens de Woonbond moeten de komende jaren mensen hun huurwoning verlaten omdat de huur boven de huursubsidiegrens komt en ze niet zonder subsidie kunnen. Die mensen zijn ook allemaal aangewezen op een goedkopere woning.

Uitvoering van de herstructureringsplannen levert in veel gevallen dure koopeilanden op in goedkope volkswijken. Onderzoek toont aan dat dit geen enkel probleem oplost. Er ontstaan in feite twee losse

wijken. De nieuwe bewoners doen hun boodschappen buiten de wijk, sturen hun kinderen naar andere scholen en bemoeien zich niet met de 'oude' bewoners. Het economische draagvlak van de wijk wordt misschien wel beter in de statistieken, maar beslist niet in de praktijk.

### ***Mythe II: Liberaliseren***

Een belangrijke reden voor de woningnood is de liberalisering van de woningmarkt, zegt onder andere de Volkskrant. Vanaf 1994 werden veel woningcorporaties verzelfstandigd. Dat wil zeggen, zij kregen van de rijksoverheid geen subsidies of goedkope leningen meer voor de bouw van woningen. Het rijk gaf daarmee haar regie op over de bouw van woningen. De corporaties waren sinds 1994 steeds minder een coöperatieve samenwerking van huurders zoals ze dat in de beginjaren waren, alswel een bedrijf met een directie en een winstverwachting. Corporaties gingen nodeloos sociale woningen slopen en wilden verdienen aan de bouw van nieuwe woningen voor hogere inkomensgroepen. Het beleid van de regering en van de corporaties ging uit van de verwachting dat het besteedbare inkomen van iedereen zou blijven stijgen en zodoende de vraag naar goedkopere woningen zou dalen. Deze verwachting is niet uitgekomen. De nieuwe minister van Volkshuisvesting Dekker heeft aangekondigd de nieuwe woningnood te zullen aanpakken. Het thans in bewind zijnde kabinet Balkenende II (coalitie CDA, VVD en D66) breekt echter niet met het beleid van liberalisering van de woningmarkt. Ze gooit er zelfs nog een schepje bovenop! Zo is de bedoeling dat de maximale huur in de toekomst in belangrijke mate op de OZB-waarde, in plaats van op een puntentelling gebaseerd wordt. Dat mechanisme zorgt ervoor dat betaalbare huurwoningen in aantrekkelijke wijken binnen de kortste keer onbetaalbaar zijn.

Pas als er wel gebroken wordt met de liberalisering van de volkshuisvesting, kunnen we als overheid weer de regiorol opnemen en bepalen dat er gebouwd moet worden naar behoefte.

### ***Mythe III: Scheefwonen***

Op het eerste gezicht lijkt het dat er een *overschot* is aan woningen in de sociale sector. Toch is er sprake van een groot *tekort* aan woningen. Het tekort wordt gemeten door het 'aantal urgent verhuisgeneigden' van het 'directe aanbod' af te trekken. Deze manier, gebruikt door het ministerie van VROM, is volstrekt theoretisch. In werkelijkheid is, door gebrekkige doorstroming en het niet aansluiten van vraag op aanbod, de woningnood hoger. Hoe verhouden dit overschot en het tekort zich tot elkaar? Het verschil tussen die twee kan zitten in ruwweg twee dingen:

- *Goedkoop scheefwonen.* Dit houdt in dat woningen in de sociale sector bewoond worden door mensen met een 'te' hoog inkomen. Daardoor zijn de woningen in de sociale sector niet beschikbaar voor de mensen voor wie deze bedoeld zijn met wachtlijsten tot gevolg.
- *'Oude' beleidsgrenzen geven een vertekend beeld.* Het zou kunnen zijn dat de inkomensgrenzen voor de sociale sector niet de grenzen zijn waarmee een werkelijke aandachtsgroep aangegeven wordt.

Tegenover goedkoop scheefwonen staat nog het fenomeen van dure scheefheid. Het gaat dan om huishoudens met een inkomen uit de sociale categorie maar met een huis dat *niet* in de sociale sector valt. Het WBO stelt hierover dat 'voor de betrokkenen en hun directe omgeving dure scheefheid uiteraard een veel groter probleem is dan goedkope scheefheid'. In Zuid-Holland bedraagt het aantal huishoudens in deze groep 37.000. Door de wachtlijsten kunnen deze mensen niet goedkoper wonen. Het is dan ook een doel om deze huishoudens een goedkoper huis aan te kunnen bieden. Dit zal er uiteraard ook toe leiden dat goedkope scheefwoners door kunnen stromen naar duurder huizen.

Volgens de beleidsgrenzen van het WBO zijn er in Zuid-Holland 172.000 goedkope scheefwoners in de huursector en 130.000 in de koopsector. Scheefwonen is in theorie het gevolg van een gebrek aan alternatieven. Als het inkomen stijgt wil men eigenlijk doorstromen naar een duurder huis maar dat is niet beschikbaar. Doordat het aantal huishoudens buiten de sociale sector sinds 1990 enorm is gegroeid,

## **Sociale woonvisie Zuid-Holland**

zou men volgens die redenering verwachten dat het aantal scheefwoners ook zou groeien. Echter, sinds 1990 is er sprake van een daling van het aantal scheefwoners, landelijk van 728.000 naar 721.000. In samenhang met de economische groei concludeert het WBO hierover: ‘Kennelijk hebben toch nog veel huishoudens met een gestegen inkomen in de afgelopen periode hun weg naar de duurdere segmenten weten te vinden.’ Daarnaast blijkt uit het Woon Behoeft Onderzoek 2002 dat de woonlasten van alle huurders enorm zijn gestegen de afgelopen jaren. De vraag is dus of de scheefwoners eigenlijk wel, zoals gesuggereerd, ‘te weinig’ uitgeven aan hun woning. Over de woonlasten van deze groep mensen is helemaal niks bekend; ook hier blijkt wederom de onmacht en onkunde van de provincie. Zolang niet bekend is of scheefwoners werkelijk te lage woonlasten hebben, moet de woningnood in de sociale sector teruggedrongen worden door bouwen.

## ***Gemêleerd bouwen***

De plannenmakers zijn er in de afgelopen jaren wel wijzer op geworden wat betreft de inrichting van wijken. Waar vroeger de politiek toestond dat er wijken worden gebouwd die eenzijdig van opbouw zijn, gebeurt dat nu niet meer. We zijn daar op zich blij mee. We denken dat het goed is als de bevolking van een wijk er ongeveer zo uitziet als de doorsnee van de Nederlanders. Geen getto’s of rijke enclaves in het groen, maar eerlijk delen. Ook de commissie Blok die de resultaten van de parlementaire enquête naar het integratiebeleid presenteerde in 2004 is van mening dat ‘de diversiteit in het woningaanbod vergroot moet worden’.

In de nieuwbouwwijken die tussen 1950 en 1990 werden gebouwd staan bijvoorbeeld heel veel eengezinswoningen of er staan veel hoge flats of juist veel lage flats. Bij de inrichting van de nieuwe nieuwbouwwijken worden wijken gemaakt die voor elk wat wils lijken te hebben. Hoge flats, lage flats, eengezinswoningen van verschillend formaat, woningen voor starters en voor doorstromers en woningen voor ouderen en voor bijvoorbeeld studenten. Dit gemêleerd bouwen juichen we toe, omdat het kan zorgen voor meer uitgebalanceerde wijken, die representatief zijn voor de samenleving. Echter in dit soort wijken worden vaak zo weinig goedkope woningen gebouwd, dat de druk op de oude volkswijken waar wel nog goedkope huurwoningen staan, enorm is. Het is bouw- en prijstechnisch mogelijk om woningen te bouwen die goedkoop zijn. Maar de politiek geeft er geen opdracht voor, en moet dat volgens ons wel doen. De norm voor sociale woningbouw in de nieuwe nieuwbouwwijken is door de politiek gesteld op 30 procent. Maar of er in nieuwbouwwijken ook inderdaad voor 30 procent gebouwd wordt onder de grenzen van het huursubsidieplafond, wordt niet gecontroleerd. Als het wel is gecontroleerd is het vaak lager dan 30 procent. We vinden dan ook dat er beter moet worden omschreven hoeveel goedkope woningen in een nieuwe wijk moeten komen, en hoe kun je dat beter doen dan door het aantal goedkope woningen te koppelen aan de behoefte van de bevolking in de regio.

## ***Bouw het groen niet vol***

Ruimte is een schaars goed geworden in Nederland en zeker in de drukst bewoonde Provincie Zuid-Holland. Effectief bouwen waar de mogelijkheden zijn en de schaarse natuur ongemoeid laten, geeft immers een spanningsveld. Hierdoor wordt er eerst gekeken om te bouwen binnen de huidige stadsgrenzen (verdichten).

Verdichten binnen de bestaande stadsgrenzen heeft het voordeel dat het buitengebied niet opgeofferd hoeft te worden aan woningbouw of industrielocaties. Nadeel is dat dit vaak gepaard gaat met de opoffering van buurt- en / of wijkgroen (volkstuinten) of speellocaties van kinderen.

Het effectief verdichten binnen onze steden kent ook zijn grenzen. Willen we juist groen en speelplekken

## **Sociale woonvisie Zuid-Holland**

niet opofferen, dan zal de keuze gemaakt moeten worden om de hoogte in te bouwen. Ook hier zal met veel beleid gebouwd moeten worden omdat niemand zit te wachten op een stad met alleen maar wolkenkrabbers.

Het is toe te juichen dat dubbel grondgebruik bij industrie een effectieve invloed heeft. Het gebruik van meerdere lagen parkeergarages is een oplossing voor het alsmaar groter groeiende autopark. Verdichten bij stationslocaties (Stedenbaan) is een oplossing om het mobiliteitsvraagstuk beter te beheren en juichen wij dan ook toe. Dit alles binnen de grenzen van de leefbaarheid.

Verdichten kan een oplossing zijn maar mag nooit ten koste gaan van buurt- of wijkgroen en de speelvoorzieningen van kinderen mogen niet aangetast worden.

## Hoe het wel sociaal kan!

De mix van beleidsgrenzen en inkomensgroepen, van slopen en bouwen, van liberaliseren en huursubsidie verstrekken: alle tegenstrijdigheden in bestaand beleid hebben ertoe geleid dat nog steeds de woningnood niet is opgelost. Sterker nog, ze is zelfs toegenomen! Verscheidene woonorganisaties zoals de Woonbond en Aedes hebben al aan de bel getrokken. De SP komt dan ook met een concreet vijf-puntenplan om de woningnood in Zuid-Holland terug te brengen.

### ***1. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen***

De huidige plannen om de woningproductie op te schroeven zijn nog veel te mager. Professor Boelhouwer van de TU Delft heeft onderzocht dat wanneer je de woningnood werkelijk op wil lossen, je minstens 1,2 à 1,5 keer zo veel moet bouwen als de plannen nu zijn. En dat is geen onmogelijke opgave. Woningbouwcorporaties hebben al aangegeven de middelen en de wil te hebben zo veel te bouwen.

Het aardige is dat de woningen die de SP wil bouwen minder ruimte in beslag nemen dan de villa's waar anderen prioriteit aan geven. We hebben dus geen extra ruimte nodig ten opzichte van de liberale scenario's.

### ***2. Minstens 50 procent huur***

Starters willen in meerderheid een huurwoning. Doorstromers ook. Cijfers van de vraag naar koopwoningen en huurwoningen bevestigen het beeld: er is een groot tekort aan huurwoningen. En de woningnood moet opgelost worden daar waar het tekort zit. De Woonbond presenteerde het plan om minstens 75 procent van alle te bouwen woningen als huurhuis te bouwen. De huidige samenstelling van de woonvoorraad bestaat ook voor 50 procent uit huur. Minstens 50 procent huur is al een flinke verhoging ten opzichte van het huidige bouwniveau maar zeker niet onrealistisch.

### ***3. Bouw afstemmen op woonlasten***

De huidige beleidsgrenzen voor sociale woningbouw zijn volstrekt arbitrair en afkomstig uit studieboeken. Een goed woningbouwbeleid is gefundeerd op onderzoek naar de wensen van de huishoudens in onze provincie. Daarom moet allereerst de woonbehoefte duidelijk in kaart gebracht worden, en in beeld zijn wat mensen kunnen betalen aan een woning. Leidraad daarbij moet zijn dat een woonquote van maximaal 30 procent wenselijk is. Door vervolgens jaarlijks de inkomensgroepen en de verhuishwensen

te onderzoeken kun je de bouwplannen jaarlijks bijstellen. Vooral nog, zolang die woonbehoeften niet bekend zijn, moet vastgehouden worden aan de 30-procentnorm voor sociale woningbouw, zowel voor huurhuizen als voor koophuizen.

#### ***4. Minder slopen, meer renoveren***

De oude volksbuurten zijn niet meer te houden zoals ze nu zijn. Dat is waar, maar dat hoeft niet te leiden tot sloopnomaden en huisjesmelkerij. Renovatie moet regel worden en sloop uitzondering. Alleen als tweederde van de bewoners het ermee eens is mag er gesloopt worden. Door een vermindering van de sloop worden ook de bouwplannen ontlast: er hoeft dan ook minder bijgebouwd te worden.

#### ***5. Bouwplannen controleren én handhaven***

Beleid dat afgesproken is moet ook uitgevoerd worden. En dat betekent dat bijgehouden moet worden wat er allemaal gebouwd wordt in Zuid-Holland. Gemeenten die zich niet aan de bouwafspraken hebben gehouden moeten sancties opgelegd kunnen krijgen. Dat kunnen boetes zijn of het niet goedkeuren van een bestemmingsplan. De Gedeputeerde moet gegevens over woonbehoefte direct op aanvraag kunnen presenteren, voor elke gewenste bevolkingsgroep.

Bijlage 1 – Kenmerken woningvoorraad

**Provincie Zuid-Holland**

**woningvoorraad**

<b>Kenmerk</b>	<b>1990</b>	<b>1994</b>	<b>1998</b>	<b>2002</b>
eengezinswoningen	615.490	668.710	733.620	742.980
meergezinswoningen	656.450	677.430	673.570	710.920
<b>huurwoningen</b>	<b>786.570</b>	<b>808.310</b>	<b>793.630</b>	<b>780.710</b>
• w.v. sociaal	579.220	594.940	554.000	620.310
• w.v. particulier	207.350	213.370	239.630	160.400
koopwoningen	485.360	537.830	613.570	673.190
<b>prijs huurwoningen</b>				
• goedkoop (< € 358)	502.840	490.770	418.610	382.310
• middelduur (€ 358-479)	171.410	204.520	257.850	274.300
• duur (> € 480)	112.250	113.010	117.170	124.100
<b>prijs koopwoningen</b>				
• goedkoop (< € 150.200)	126.130	114.920	126.890	159.630
• middelduur (– € 214.500)	140.580	132.640	216.390	215.310
• duur (> € 214.500)	218.650	290.270	270.280	298.250
<b>totale woningvoorraad</b>	<b>1.271.930</b>	<b>1.346.140</b>	<b>1.407.200</b>	<b>1.453.900</b>

---

bron: Woningbehoefte onderzoeken 1990-2002

Bijlage 2 – Bronnen

- *Provincie Zuid-Holland*; Samenhang en Samenspel, Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014; 9 juni 2004; Den Haag
- *Provincie Zuid-Holland*; Antwoord van GS op vragen van P.A. Romijn (SP); 6 september 2004; Den Haag
- *Provincie Zuid-Holland, J.W.A. van Dijk*; Brief n.a.v. Motie Woonbehoeften 10 procent armste inwoners; 6 september 2004; Den Haag
- *Provincie Zuid-Holland*; Actualisering 2004 VINEX Bouwscenario's Leidse regio en Drechtsteden; 14 oktober 2004; Den Haag
- *Provincie Zuid-Holland*; Verslag commissie Ruimte en Wonen; 6 oktober 2004; Den Haag
- *De Arme Kant van Nederland, EVA*; Dossier Armoede in Nederland 2002; mei 2002; Utrecht
- *Woonbond*; Deltaplan Woningnood; 15 oktober 2004; Zwolle
- *Schouten, Drs. N.*; De Nieuwe Woningnood; april 2004; Rotterdam
- *Ministerie van VROM*; Beter thuis in wonen, Kernpublicatie WoningBehoefteOnderzoek 2002; december 2003
- *Thomsen, prof. ing. A.F.*; Sloop en slooptmotieven; TU Delft; augustus 2004