



EERLIJK HAAGS

De PvdA maakt er werk van



PvdA Den Haag

Manifest Eerlijk Haagse Volkshuisvesting

Betaalbaar wonen in eigen stad

Manifest voor Eerlijk Haagse Volkshuisvesting

Den Haag is een prachtige stad. Wie wil er nou niet wonen? Den Haag heeft een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden van binnen en buiten de stad. Logisch dat veel mensen er een woning zoeken. Maar het vinden van een betaalbare woning is bijna onmogelijk geworden.

Starters wonen veel langer dan nodig bij hun ouders. Een hypotheek is nagenoeg onbereikbaar ongeacht welke opleiding je achter de rug hebt. Voor een sociale huurwoning sta je gemiddeld zeven jaar op de wachtlijst, maar wachten is voor velen geen optie. En is je inkomen net iets te hoog? Dan ben je overgeleverd aan de vrije sector en word je bij tijd en wijle deelgenoot van wild west taferelen met hoge huren en tal van andere misstanden. En dan hebben we het nog niet over ouderen die best kleiner willen wonen, maar dat alleen tegen hogere huren kunnen. Of mensen die eigenlijk vandaag nog een woning nodig hebben, maar nergens voor in aanmerking komen en soms letterlijk op straat belanden.

Er heerst woningnood – er is een groot tekort aan betaalbare woningen in alle segmenten. De kwaliteit van veel woningen is vaak ronduit slecht. Veel wederopbouw wijken bijvoorbeeld in Zuidwest zijn toe aan fikse renovatie of sloop-nieuwbouw. Gehorige, vochtige en schimmelige huizen moeten aangepakt, verduurzaamd, en geïsoleerd worden. De schrijnende verhalen van de bewoners over de beroerde staat van hun woningen bereiken ons vrijwel iedere dag. De particuliere woningvoorraad laat in sommige delen van de stad zeer te wensen over.

Dat moet echt anders. Het is voor de PvdA ondenkbaar dat het voor grote groepen mensen onmogelijk is om in onze stad betaalbaar te kunnen wonen. Het is ondenkbaar dat starters of ouderen geen plek meer kunnen vinden. Om aan deze situatie een einde te maken is een eerlijke en sociale aanpak nodig die met visie onverzettelijk en vastberaden wordt uitgevoerd. Wonen is een onvervreemdbaar recht is. Zo simpel is het. Wij willen dat de overheid de regie pakt en onverwijld betaalbare woningbouw, eerlijke verdeling van schaarse woningen en fatsoenlijk verhuurderschap realiseert.

We zijn in Den Haag de afgelopen twee jaar gestart met het begin van deze aanpak en daar willen we in de komende jaren mee doorgaan. Een aanpak die de belangen van woningzoekenden plaatst boven het rendement van huisbazen en projectontwikkelaars. Een aanpak die afrekenet met de polariserende en ondermijnende zondebok-politiek van rechts-populistische partijen die de meest kwetsbare woningzoekenden de schuld geeft van de woningnood. Een aanpak ook die afrekenet met het simplisme van de vrije marktbenadering waarin het recht van de sterkste en het recht van het hoogste rendement gelden.

Onze inzet boekt resultaat, zeker, maar de veranderingen gaan niet van de ene op de andere dag, het vraagt lange adem.

Betaalbaar wonen vraagt om eerlijke keuzes. Met dit manifest knokt de Haagse PvdA tegen verdere segregatie van onze stad en voor betaalbaar bouwen en eerlijk verdelen van beschikbare woningen. Wij geloven dat het kan. Eerlijke Haagse volkshuisvesting.



De keuze bij de verkiezingen: het recht van de sterkste? Of eerlijke volkshuisvesting?

Een eerlijk volkshuisvestingsbeleid? Kan dat in Den Haag? Ja, dat kan, maar het is niet vanzelfsprekend. Het is allerm minst zeker dat na de komende verkiezingen de seinen op groen staan voor eerlijke keuzes in de volkshuisvesting, voldoende en betaalbaar bouwen voor alle groepen, een eerlijke verdeling van de woningen en werk maken van onderhoud en wijkaanpak.

Het politieke debat is hevig. Niet zo gek, het gaat wel ergens over en de verschillen van mening zijn groot. Over de oorzaken voor de groei van het aantal inwoners, over een eerlijke verdeling van de schaarse woningvoorraad, en over de vermindering van het tekort aan betaalbare woningen lopen de meningen flink uiteen.

Rechts zoekt de verklaring voor de woningnood vooral bij de groei van de stad en probeert het debat daarover te laten gaan. De oplossing van de woningnood is volgens rechts het beïnvloeden/afremmen van de groei van de stad. Ook sturen ze aan op het creëren van een woningvoorraad die het veel mensen moeilijker maakt een betaalbare woning te krijgen. We zien deze pogingen in vele gedaanten terug:

- Het problematiseren van de instroom van vluchtelingen, met voorstellen om geen vluchtelingen op te vangen of niet langer te voldoen aan de wettelijke taakstelling voor statushouders.¹
- Het weren van lage inkomensgroepen in specifieke wijken, met voorstellen zoals invoering van de Rotterdamwet.²
- Het stellen dat “kansarme allochtonen” de oorzaak zijn van de groei en daarmee van de woningnood.³

Het gevolg: mensen die gevlucht zijn voor oorlog of geweld, met voorouders elders, met een lager inkomen, worden kop van jut. Het zoeken naar oplossingen polariseert en bewoners van de stad worden gestigmatiseerd en tegen elkaar opgezet. Het gesprek om er met elkaar uit te komen wordt steeds moeilijker. Dat is geen oplossing voor de woningnood.

Wat ook niet helpt zijn de pogingen om te voorkomen dat de groei van het aantal bewoners kan worden opgevangen in (delen van) de stad. Een paar varianten:

- Geen woningen toevoegen daar waar “het karakter van de buurt” zou worden aangetast (lees: geen betaalbare huizen in de betere delen van de stad);
- Er moet “draagvlak voor verdichting” zijn in de bestaande stad. Lees, het belang van de direct omwonenden weegt zwaarder dan het algemeen belang van het bouwen van betaalbare woningen in de betere wijken, het spreiden van doelgroepen die voor zorg in aanmerking komen en het oplossen van de woningnood.
- We moeten vooral inzetten op de bouw van woningen voor gezinnen in de stad. Lees: meer duurdere woningen. Terwijl we nu juist zien dat er een grote toename is van eenpersoons huishoudens, met name ook starters en ouderen.
- De stad moet zich profileren als innovatiehub, kennisstad, stad van recht en vrede en daarmee aantrekkelijk zijn voor kenniswerkers en internationale studenten.

¹ <https://www.hartvoordenhaag.nl/hart-voor-den-haag-den-haag-moet-bij-huisvesten-statushouders-worden-ontzien/>

² <https://www.hartvoordenhaag.nl/hart-voor-den-haag-rotterdamwet-nu-invoeren/>

³ <https://www.ad.nl/den-haag/kansarme-allochtonen-veroorzaken-woningtekort-vindt-ook-vvd-dit-is-racisme-menen-tegenstanders~a9e584f9/>



Een hek om de stad, of bepaalde groepen weren? Het maakt dat je geen moeilijke beslissingen hoeft te nemen over het bouwen van nieuwe betaalbare woningen, het ingrijpen in de markt, het betaalbaar houden van huizen. Het lost de woningnood niet op en stuwt de prijzen verder op. Het gevolg: grotere verschillen tussen bewoners met een hoog inkomen die volop profiteren van de vrije markt en bewoners met een lager inkomen overgeleverd aan de grillen van de huurmarkt. Dat is geen oplossing voor de woningnood.

Bedreiging I - Bewoners worden tegen elkaar opgezet, de gewone Hagenaar en Hagenees hebben het nakijken

Het problematiseren van de groei van de stad gebeurt met oneigenlijke argumenten. Vrijwel alle steden in de randstad groeien snel omdat ze aantrekkelijk zijn voor jonge mensen. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt snel toe. Bovendien, door het gebrek aan ruimte en beschikbare woningen is in de regio Rotterdam-Den Haag de woningnood nog heviger dan in andere delen van de randstad. Voor Den Haag komt daar nog bij dat de stad extra aantrekkelijk is voor expats en arbeidsmigranten.

Voor rechts is de werkelijkheid eenvoudig: vluchtelingen, statushouders en “kansarme allochtonen” veroorzaken de problemen op de woningmarkt. Statushouders kregen echter in de afgelopen jaren slechts 2 tot 6 procent van de sociale huurwoningen toegewezen. Voor alle duidelijkheid, de sociale voorraad beslaat ongeveer een derde van de woningvoorraad en het aantal mutaties is zeer beperkt. De echt grote toename van inwoners van buiten de stad komt door binnenlandse migratie en voor rekening van expats en arbeidsmigranten. Inmiddels wonen er zo’n 60.000 expats in de stad en het aandeel arbeidsmigranten ging in zo’n tien jaar tijd van nagenoeg nul naar 50.000 nu. Het zijn deze groepen die - met name op de koopmarkt en in de particuliere huursector - concurreren met andere Haagse woningzoekenden.

Over de verantwoordelijkheid van het huisvesten van expats en arbeidsmigranten en over het feit dat zij een onmiskenbare concurrent zijn van Haagse woningzoekenden horen we de rechtse partijen niet. En toch zou het daar wel over moeten gaan.

Wat is bijvoorbeeld de rol van uitzendbureaus en werkgevers bij het huisvesten van hun werknemers? Hoe voorkomen we dat woningzoekenden waarvoor de werkgever de huisvesting betaalt voorrang hebben op mensen met een veel lager inkomen? Gestoffeerde (vaak tijdelijk en dure) huurwoningen worden steeds vaker aangeboden, specifiek voor expats. En wat te zeggen van de praktijken van verhuurders die sluw gebruik makend van de onwetendheid van veel mensen van de ingewikkelde woningmarkt simpelweg de best betalende voor laat gaan op reguliere Haagse woningzoekenden? Wat weet een student uit het buitenland nou van het bestaan van het puntenstelsel of de huurcommissie?

Waarom horen we de rechtse partijen nou nooit over de praktijk dat tien arbeidsmigranten in een pand worden geduwd? Waarom horen we ze niet over het volledig ontbreken van een stevige, in de wet verankerde verantwoordelijkheid van werkgever/uitzender voor de miserabele woonomstandigheden van arbeidsmigranten? Waarom horen we ze niet over het feit dat een Haagse woningzoekende in z’n eentje nooit een huurbedrag voor een woning op tafel kan leggen dat hetzelfde is dat 10 uitgemolken arbeidsmigranten maandelijks moeten opbrengen? Waarom nooit



een kritisch woord over de opkooppraktijken van beleggers waardoor de Haagse woningzoekende altijd aan het kortste eind trekt?

Dan blijft het stil op rechts.

Kansarme allochtonen, statushouders of vluchtelingen de schuld geven van de woningnood is xenofob, stigmatiserend en ook nog eens feitelijk onjuist. Het is helaas ook een zeer effectieve poging te zijn om het debat niet te laten gaan over de vraagstukken die wel een oplossing bieden voor alle woningzoekenden: een eerlijker verdeling van schaarse betaalbare woningen en de toevoeging van meer betaalbare huizen. Rechts-populistische partijen doen of ze een hek om de stad kunnen zetten, waardoor ze geen moeilijke beslissingen hoeven nemen over het bouwen van nieuwe woningen. Het enige gevolg is dat woningen nog duurder worden.

De kloof tussen zij die hebben en zij die niet hebben wordt alsmaar groter en de concurrentie tussen groepen op zoek naar een betaalbaar huis neemt toe en verhardt. De solidariteit tussen woningzoekenden op zoek naar een betaalbaar huis brokkelt af. Want waar twee honden vechten om een been... Zo blijven de 'haves' de 'haves' en de 'have nots' de 'have nots'.

Gelukkig: de woonprotesten zijn hier de uiting van, woningzoekenden accepteren het niet langer. Gelukkig vinden velen elkaar in het belang van een eerlijke en solidaire aanpak. De woningnood kan immers iedereen raken. Het oplossen van de woningnood verdient een gezamenlijke en eensgezinde aanpak.

Bedreiging II – Niet meer, maar minder betaalbare huizen

Betaalbare huizen bouwen, woningen betaalbaar houden. Het lijkt zo vanzelfsprekend. Maar dat is het allerminst!

Met de komst van de PvdA in het huidige stadsbestuur is de ambitie om betaalbare huizen te realiseren groter dan ooit. En het lukt ook deze te verwezenlijken. Was het aandeel sociale huur in de nieuwbouw in 2018 nog 2 procent, in 2021 gingen we ruim over de 30 procent met ca. 900 nieuwe sociale huurhuizen in aanbouw. Ook de middeldure huur zit flink in de lift en de totale woningproductie krabbelt op. Het doel is om op 4000 woningen per jaar uit te komen. We moeten hier mee door. Niet alleen in de nieuwbouw, ook in de bestaande woningvoorraad kunnen we veel meer. Dit dreigen we echter ook snel weer kwijt te raken als het aan andere politieke partijen ligt.

Partijen die niet meer, maar minder betaalbaar willen bouwen

In de eerste plaats omdat betaalbaar bouwen geen vast gegeven is. Partijen zoals de PVV zijn geen voorstander van sociale huur. Die trekt alleen maar "kansarme allochtonen" aan. Maar ook de VVD is voor verlaging van het aandeel sociale huur door slechts 20 procent te willen realiseren. De VVD verkiest de vrije markt boven sturing door de overheid. We hebben aan het begin van deze coalitieperiode gezien waar dat toe leidt: betaalbaarheid, voorzieningen, maar ook fatsoenlijke participatie raken in het gedrang.

Het eerdergenoemde adagium "bouwen voor gezinnen" (nogal eens door CDA en VVD gehanteerd) heeft het risico dat alternatieven voor grote (en dure) huizen niet bestaan. Terwijl er naast een behoefte aan gezinswoningen een nog veel grotere nood is in het midden- en goedkope segment.

We zagen al dat het vorige stadsbestuur, ook al zaten Hart voor den Haag, D66 en GL daarbij, niet vanzelfsprekend inzet op betaalbaar bouwen. Gelukkig lezen we in de meeste



verkiezingsprogramma's de 30 procents-, en vaker nog een 40 procentsnorm voor het aandeel van de sociale huur in de nieuwbouw terug. En we lezen ook de ambities om middeldure huurwoningen en ook (niet te vergeten!) betaalbare koopwoningen toe te voegen. Maar een rechts college vormt een groot gevaar voor de realisering van deze ambities.

Niet bouwen in de achtertuin van de betere buurt?

Tot voor kort wist het stadsbestuur onder het adagium "bescherm het karakter van de buurt" effectief te sturen op het alleen bouwen in het Centrum, de Binckhorst en Zuidwest. Zeker, iedere nieuwbouwwoning is er een en in deze gebieden kunnen we de meeste huizen kwijt. Dus daar moeten we op volle kracht blijven bouwen.

Maar door alleen te focussen op deze gebieden beperken we de mogelijkheden om in de bestaande stad huizen toe te voegen op plekken waar dat prima kan. Het Connexionterrein in Loosduinen bijvoorbeeld waar een oude loods staat, de Speelzijde in Bouwlust, of de Hofzichtlaan in Mariahoeve waar een oude school en kinderopvang staan die niet meer in gebruik zijn. En wat te denken van de locaties waar nu nog de voormalige ziekenhuizen Bronovo en Haga staan?

Ook kunnen we in de bestaande stad veel meer. Van een grote woning kunnen in veel gevallen ook twee gezinswoningen gemaakt worden. Het gaat erom dat we juist ook in wijken die dat prima dragen kunnen betaalbare woonruimte kunnen toevoegen.

Dogmatisch kijken naar groen en renovatie

Maar er zijn meer dingen te bedenken die een snelle woningproductie in de weg zitten. Gelegenheidsargumenten bijvoorbeeld. Zo stemt de Partij voor de Dieren per definitie tegen bouwplannen als er bomen of groen verplaatst moeten worden. Vreemd stemgedrag, omdat we altijd compenseren en vrijwel altijd de kwaliteit van het groen verbeteren.

Een dogmatische kijk op het slopen van oude woningen, ook als deze compleet zijn uitgewoond, niet meer te verduurzamen zijn en niet meer aan de eisen van de tijd zijn aan te passen, helpt evenmin. De schrijnende toestanden waar bewoners van deze woningen soms in zitten zijn onacceptabel. De oplossingen vragen draagkracht en lef, maar ook fantasie en kansen benutten. De mogelijkheden van verdichting: woningen toevoegen waar dat kan. Altijd met oog voor zittende huurders en hun terechte vooruitzicht op een beter huis, elders, maar nog beter: in de vertrouwde omgeving als dat kan.

Draagvlak of NIMBY?

Ook 'draagvlak' is een onlosmakelijk onderdeel van het debat over woningbouw. Natuurlijk dienen alle belangen zorgvuldig gewogen te worden. Als er nieuwbouw naast je woning komt, of er komen mensen die zorg nodig hebben in een bestaand pand, dan moeten opvattingen uit de straat, de wijk en de buurt een rol spelen in de belangenafweging. Maar draagvlak is een moeilijk begrip dat lang niet altijd de inhoud krijgt waar alle betrokkenen zich in kunnen vinden. Is draagvlak ook: geen zorgwoningen willen in een straat omdat de bewoners overlast vrezen? Wat betekent het voor draagvlak als iemand die alleen woont in een grote huurwoning weigert te verhuizen wetende dat op deze plek straks honderden huishoudens blij gemaakt kunnen worden met een nieuwbouwwoning? Is er draagvlak voor de bescherming van een stadsgezicht, als je je realiseert dat mensen straks, als beschermen van het stadsgezicht het uitgangspunt wordt, geen terugkeergarantie hebben omdat de woningen dan aanmerkelijk duurder worden? Draagvlak verwerven is het afwegen van het belang van betaalbaar bouwen voor iedereen versus de belangen van het individu. Lastig, maar onvermijdelijk en noodzakelijk. Evenals de transparantie en openheid van het afwegingsproces.

Leefbaarheid in schaapskieren



Een ander belangrijk onderdeel in het debat over woningbouw is 'leefbaarheid'. Het gaat om wijken met veel afval op straat, ziekmakende situaties in slecht geïsoleerde woningen, mensonterende overbewoning zoals in Laak en Transvaal. Dat zijn flagrante schendingen van wat je fatsoenlijk en leefbaar mag noemen. Het is hard nodig dat hier meer aandacht naar toe gaat: geld om oude, ongezond en gevaarlijke huizen op te knappen, de bescherming van de betaalbare woningvoorraad tegen speculatie, splitsing, verkamering, investeringen in verduurzaming, extra ophalen van afval, het handhaven op misstanden, etc. Terughoudendheid bij het toevoegen van extra woningen hier, omdat sommige wijken dat niet meer kunnen dragen, is meer dan terecht.

Maar hoe zit het dan met het toenemend aantal fietsen en auto's, tekort aan parkeerplekken, overlast, lawaai en herrie, criminaliteit, meer drukte in de straten, op de pleinen, in de winkels in wijken die het prima doen? Dit zijn uitdagingen van een geheel ander kaliber. Ook deze gevolgen van een groeiende stad moeten we serieus nemen. Maar ze zijn oplosbaar en mogen uitbreiding van de woningvoorraad niet in de weg staan. Hier moet leefbaarheid het argument zijn om juist woningen toe te voegen in bestaande bouw en in nieuwbouw. De uitdaging is dat zo te doen dat het de leefbaarheid juist versterkt. Door oog te hebben voor de randvoorwaarden waaronder dat moet gebeuren: fatsoenlijke huren en woonomstandigheden, een goede stedenbouwkundige inrichting, verbetering van het groen, gevarieerde voorzieningen, etc.

"Laat anderen maar betaalbaar bouwen"

Tot slot, een veel gehoord argument om niet zelf betaalbaar te hoeven bouwen is: laat de andere gemeenten om ons heen maar bouwen. Dat regiogemeenten relatief weinig betaalbare woningen bouwen, is onmiskenbaar waar. Dat zij veel meer moeten en kunnen doen ook. Lastig om op te sturen, want de gemeente Den Haag moet het van de vrijwillige medewerking van anderen hebben. Overigens, ook in deze gemeenten horen we vaak argumenten als: hoe beschermen we de stad tegen mensen van buiten, geen arme Hagenaars in ons Westland, hoe zorgen we dat de nieuwe inwoners niet een te zwaar beslag leggen op onze voorzieningen, we moeten een aantrekkelijke gemeente zijn voor gezinnen en kenniswerkers. Argumenten waaruit weinig bereidheid tot samenwerking blijkt. Het zijn vaak de argumenten van rechtse partijen om lage inkomensgroepen buiten de deur te houden en niet betaalbaar te hoeven bouwen. Maar als we dit allemaal roepen in onze regio lossen we de woningnood niet op. Een oproep dus aan elke gemeente om zijn verantwoordelijkheid te nemen om betaalbaar bouwen mogelijk te maken. Laten rijk en provincie het anders afdwingen. Dat kan en is ook wenselijk. Maar ontslaat het Den Haag van de verplichting om voor al onze woningzoekenden te bouwen? Het antwoord laat zich raden.

In geouwehoer...

Conclusie: Het belang van voldoende nieuwe woningen realiseren is immens. Iedereen heeft het recht om in een fatsoenlijke en betaalbare woning te wonen. Bouwen in de stad is complex: er zijn veel belangen en we moeten met veel zaken rekening houden. Maar we moeten blijven denken in kansen en mogelijkheden. Niet in bedreigingen.

Dat kan alleen als de gemeente de regie heeft en de koers bepaalt, niet de markt. Betaalbaar bouwen, grote huizen splitsen in de wijken waar dat kan. Oog hebben voor de kwaliteit van de leefomgeving. Niet het private belang versus het belang van de buurt. Aanpak van de woningnood in samenhang met het versterken en op orde houden van de leefbaarheid. Aanpakken dus. In geouwehoer kun je niet wonen ...



ONS PLAN VOOR EEN EERLIJKE WONINGMARKT

Voor de PvdA staat voorop dat iedereen in onze stad betaalbaar moet kunnen wonen in een fijne wijk. Daarvoor is nodig: betaalbaar bouwen, ook in de betere buurten, te hoge huren aanpakken en geen vrijblijvendheid meer voor werkgevers en verhuurders waar het gaat om hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. De afgelopen twee jaar heeft de PvdA laten zien dat het anders *kan* en dat het *effect* heeft.

1. *Bouwen, bouwen, bouwen: maar wel betaalbaar en met kwaliteit.*

Schaarste los je op door er wat aan te doen. Dat doen we door snel en veel te bouwen. Dat gaat inmiddels niet zonder succes: we werken toe naar een totale woningproductie van 4000 per jaar. We krikten de sociale woningbouwproductie op van 2 procent (in 2018) naar ruim 30 procent nu. Hier moeten we mee door. **Langjarige plannen vaststellen voor woningproductie en betaalbaarheid.**

De afschaffing van de verhuurderheffing, herstel van woningcorporatie Vestia en investeringsmiddelen van het rijk zijn daarbij heel hard nodig. Dat geldt ook voor commitment van corporaties en marktpartijen, zoals we dat in Den Haag hebben gevonden in een “Haagse aanpak”. We zijn op de goede weg. **Dus de komende twintig jaar: 40 procent sociaal door een corporatie en 40 procent middenhuur en betaalbare koop. Doel is 4000 woningen per jaar.** We realiseren daarbij ook sociale koop (bereikbaar voor de sociale doelgroep), sturen we op wooncoöperaties en zorgen dat woningcorporaties ook een rol krijgen in de middenhuur.

Het gaat niet vanzelf. **De gemeente heeft de regie, de markt moet gestuurd worden.** We hebben gezien hoe snel het eerste stadsbestuur in deze raadsperiode de regie verloor: sociale huur werd markthuur. We verloren de regie op grote ontwikkelingen doordat de markt veel te veel ruimte kreeg, het aandeel betaalbare woningbouw zakte compleet weg.

Hoogbouw is mogelijk mits het goede, betaalbare woningen zijn en het past binnen de vastgestelde uitgangspunten. Sociaal bouwen gebeurt door woningcorporaties, niet door beleggers. Middenhuur: institutionele beleggers met een maatschappelijke insteek, maar ook corporaties, ook 50 jaar betaalbaar houden. De markt niet vrijlaten, maar sturen: en lang volhouden. En alle sturingsinstrumenten uit de kast halen: actief grondbeleid, bestemmings-/omgevingsplannen op basis van een uitgewerkte visie en mogelijk maken van goede plannen door geld vanuit de regio en het rijk. De koers van het Haags volkshuisvestingsbeleid is in ingezet, nu vasthouden.

Alleen kwaliteit telt. Dat betekent dat bouwen ook altijd inhoudt: meer groen: behouden, compenseren en uitbreiden. Voorzieningen groeien mee: sport, ontmoetingsplekken, onderwijs, plekken om je fiets kwijt te kunnen, etc. De ontwikkeling van de stad moet bijdragen aan fijne wijken voor alle bewoners. Dat betekent dat ook daar geld voor moet zijn en dat de gemeente daar regie op voert.

2. *Woonruimte eerlijker verdelen.*

Schaarste eerlijker verdelen is een meer dan terechte roep van veel Haagse woningzoekenden. Dat doen we al in de sociale huursector: daar telt de wachttijd en je inkomen. Het is



onrechtvaardig dat mensen zo lang moeten wachten: zonder voorrangpositie al minimaal 7 jaar. **We bouwen snel sociale huizen bij, de wachttijd moet afnemen. We ontwikkelen een speciale aanpak voor mensen die tussen wal en schip vallen**, want urgent woningzoekenden moeten een plek kunnen vinden.

In de particuliere sector kunnen we nu niet eerlijk toewijzen. Bij gebrek aan een woonruimte-verdeelsysteem - waarbij de meest rechthebbende op basis van wachttijd en inkomen voor gaat -, maar vooral ook bij gebrek aan huurprijsregulering. Dat laatste is absoluut noodzakelijk om de meest urgent woningzoekenden niet te verdringen en discriminatie tegen te gaan. **We komen met een woonruimte-verdeelsysteem in de vrije sector: toewijzen op grond van urgentie, wachtduur, inkomen. Discriminatie op inkomen, afkomst en seksuele voorkeur pakken we stevig aan.** Niet zij die het meest kunnen betalen, of zij waaraan het meest verdiend kan worden gaan voor, mensen die de woningen het hardst nodig hebben.

Het betekent ook dat werkgevers (van internationale instellingen tot tuinders), uitzenders, makelaars en verhuurders een veel zwaardere verantwoordelijkheid moeten pakken voor fatsoenlijke huisvesting. (Zie onder 4). Het betekent ook dat de gemeenten om ons heen verplicht moeten worden om een groter aandeel betaalbare woningen te realiseren. We lobbyen hiervoor bij het rijk.

3. *Betere buurten gaan meer bijdragen.*

Betaalbaar bouwen in leefbare buurten. Naast de drie uitbreidingsgebieden bouwen we juist betaalbaar waar nu weinig betaalbare huizen zijn. Het betekent dat we ook in de bestaande stad verdichten. Dat we zorgdoelgroepen en mensen die uit een instelling komen en weer zelfstandig gaan wonen, juist huisvesten in wijken waar de draagkracht het grootst is, alsook de kans op maatschappelijk herstel voor deze groepen. Denk aan nieuwbouw, verdichting, het gebruik van onze twee ziekenhuislocaties van weleer (Bronovo en Haga), etc.

Maar ook aan de bestaande woningvoorraad kunnen we woningen toevoegen. Door het doorgesloten splitsings- en kamerbewoningsbeleid kunnen we in dure en uitstekend leefbare buurten nu geen woningen toevoegen. Dat scheelt tientallen extra betaalbare woningen per jaar. Door splitsen en kamerbewoning mogelijk te maken in de wijken waar de leefbaarheid op orde is, dragen we bij aan het terugdringen van de schaarste aan goedkope appartementen en kamers en evenwichtiger wijken.

Een woning van 250 m2 waar een alleenstaande oudere woont in een betere Haagse buurt? Het komt voor. Waarom zouden dit type woningen niet gesplitst kunnen worden in twee gezinswoningen? Ruimte bieden aan studenten door eigenaren van grote woningen? Dat moet weer mogelijk zijn, mits het fatsoenlijk gebeurt uiteraard.

4. **Afdwingen fatsoenlijk verhuurderschap en tegengaan speculatie**

Zolang de bouw van nieuwe woningen de woningnood niet heeft opgelost, zullen we ook met de bestaande woningvoorraad meer moeten doen. Goed verhuurderschap is niet vanzelfsprekend. Te veel huurders zijn – vanuit een afhankelijkheidspositie – overgeleverd aan verhuurders die te hoge huren vragen, tijdelijke contracten hanteren en de basis voor



onderhoud en leefbaarheid niet op orde hebben. Wij gaan speculatie tegen, pakken slechte verhuurders aan en versterken huurdersrechten.

De afgelopen twee jaar grepen we al stevig in: kamerbewoning werd sterk gereguleerd en in kwetsbare wijken verboden. De pandbrigade werd uitgebreid, de bevoegdheden om huisjesmelkers aan te pakken evenzeer. Vanaf 1 maart geldt een opkoopbescherming, waarmee we de handel in huizen tegen gaan en voorkomen dat betaalbare koopwoningen worden opgekocht om ze duur te verhuren. Maar er is veel meer nodig.

- **Hoge huurprijzen aan banden.** Via de opkoopbescherming kunnen we in elk geval koopwoningen beschermen tegen exorbitante verhuur met huurprijzen die door het dak gaan bij gebrek aan regulering. Huurprijsregulering ligt op het bordje van het rijk en hier wijzen wij ze ook op. Er moet dan ook zo snel mogelijk prijsregulering komen van de vrije sectorhuur. In alle segmenten als het aan ons ligt, gelden straks maximum huurprijzen.
- **Zelf wonen in een koopwoning, betaalbare koophuizen worden geen huurhuizen..** We weren beleggers en huisjesmelkers van de markt: zij mogen geen betaalbare koopwoningen meer kopen (buy to let). Maar ook mensen die verhuizen en hun oude koopwoning willen aanhouden kunnen dat straks niet meer (keep to let). Wij willen dit ofwel lokaal tegengaan via de verhuurvergunning, dan wel rijksbeleid om dit onmogelijk te maken.
- Het is niet meer dan logisch dat we van werkgevers en uitzenders eisen dat zij woningen aanbieden in de plaatsen waar hun werknemers werkzaam zijn. Het betekent dat we lobbyen voor een **arbeidsplaats = woningprincipe**. Werkgevers die goedkope arbeidskrachten halen zorgen voor extra woningen of dragen financieel bij aan de huisvesting van hun werknemers (storting in Fonds Huisvesting Arbeidsmigranten). Gemeenten waar de migranten werkzaam zijn, zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting, of compenseren andere gemeenten indien ze er niet tijdig in slagen. Geen groei meer van het aantal banen voor goedkope arbeidskrachten, zonder extra huisvesting.
- **Huisjesmelkers, uitzenders en werkgevers die niet zorgen voor fatsoenlijke woonomstandigheden kunnen op een meedogenloze aanpak rekenen.** Afpakken van vergunningen om te verhuren, stevige boetes, strafrechtelijke vervolging, naming and shaming, alles gaat uit de kast. We vergroten de handhavingscapaciteit van de Pandbrigade en verhalen de schade. Den Haag gaat voorop lopen in het beschermen van de rechten van arbeidsmigranten en andere kwetsbare groepen op de woningmarkt. We lobbyen voor het onverkort uitvoeren van de aanbevelingen van de commissie Roemer, ten aanzien van de positie van arbeidsmigranten.
- **Een goede onderhoudsstaat is de norm.** Vocht- en schimmel, onveilige of zelfs gevaarlijke situaties? Er komt een investeringsplan voor oud particulier woningbezit waarbij onderhoud en verduurzaming hand in hand gaan. We pakken de slechtste ongezondste woningen met de hoogste relatieve energielasten het eerst aan. We verwachten hier financiële ondersteuning van het rijk.
- **De informatie voor huurders wordt verbeterd en de huurbalie wordt uitgebreid.** Huurders moeten gemakkelijk advies kunnen krijgen over huren, contracten, wat te doen bij slecht verhuurderschap, conflictsituaties, intimidatie, etc. Digitaal, telefonisch en op verschillende fysieke plaatsen in de stad. Wij ondersteunen huurders actief en pakken op basis van signalen slecht verhuurderschap gericht aan. Het moet zeer eenvoudig zijn om misstanden te melden, de opvolging moet perfect sluitend zijn.



Het kan eerlijk. Eerlijk Haags.

De woningnood bestrijden vraagt visie, eerlijke keuzes, lef en doorzettingsvermogen. De stad zal veranderen. Onherroepelijk. Dat betekent minder rendementen voor beleggers en huisbazen. Dat betekent investeren in betaalbare woningen in alle wijken. Goed verhuurderschap wordt de norm, werkgevers dragen verantwoordelijkheid voor de huisvesting van goedkope arbeidskrachten.

De PvdA kiest onvoorwaardelijk voor betaalbaarheid en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Dat vraagt minder markt, meer overheidssturing, zowel bij nieuwbouw als in de bestaande woningvoorraad.

In de jaren zestig woonden er op een veel kleiner stukje Den Haag ruim 600.000 mensen. Dat kan niet gemakkelijk zijn geweest. Als we fatsoenlijke woonomstandigheden willen afdwingen en de prijsontwikkelingen van nu willen bestrijden, dan kunnen we wel wat wederopbouwmentaliteit gebruiken. De PvdA wil dat onze inwoners nu en in de toekomst een betaalbaar thuis kunnen vinden in onze mooie stad. Ongeacht afkomst en portemonnee. Wij zien die toekomst voor ons, een toekomst met eerlijke Haagse volkshuisvesting.

Martijn Balster

Lijsttrekker van de Haagse PvdA

Januari 2022

