

BOUWEN



NAAR BEHOEFTE

WOONVISIE SP ZUID-HOLLAND 2009



SP-Provinciale Statenfractie Zuid-Holland

BOUWEN NAAR BEHOEFTE

WOONVISIE SP ZUID-HOLLAND 2009

Deze tweede Sociale Woonvisie van de SP-Zuid-Holland kwam tot stand dankzij de inspanningen van:

Louk Rademaker	SP-fractie Leiden
Peter Romijn	SP-fractie Provinciale Staten Zuid-Holland
Frank Johan Hoogendam	SP-fractie Provinciale Staten Zuid-Holland
Wiel Senden	SP-fractie Provinciale Staten Zuid-Holland

pag. 10, 14: Frank Johan Hoogendam

pag. 24, 25: SP Leiden

SP-Provinciale Statenfractie Zuid-Holland

Postbus 90602
2509 LP Den Haag
zuidholland@sp.nl
www.zuidholland.sp.nl

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
Stand van zaken	7
SP-visie op de sociale volkshuisvesting	11
Wat kan de provincie doen?	15
Aanbevelingen	21
Bijlage 1: Overzicht woningbouw in Zuid-Holland 2000-2007	23
Bijlage 2: Overzicht provinciaal woonbeleid 2005-2007	27
Bronnen	28

INLEIDING

Deze nota is een reactie op het rapport Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel van het bestuurdersplatform Zuidvleugel en de Woningmarktverkenning Zuid Holland die in opdracht van de Provincie door ABF Research zijn uitgevoerd. Uit deze rapporten blijkt dat het huidige woningbouwbeleid de problemen niet oplost. De doelen zijn bij lange na niet gehaald. De achterstand in de volgens de provinciale woonvisie in de periode 2005-2014 te bouwen woningen is enorm. Het tekort aan huurwoningen is zo ernstig geworden dat men adviseert ten minste 50% van de nieuw te bouwen huizen voor huur te bestemmen.

Ook het gewenste aantal sociale huurwoningen (30% van de totale productie) is niet gehaald. De woningnood blijft bestaan of wordt zelfs erger. In veel gevallen blijkt de behoefteeraming niet gebaseerd op de woonwens van de inwoners van een bepaald gebied, maar uitsluitend gefundeerd op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst, wat leidt tot het bouwen van dure koopwoningen en gegoochel met aantallen sociale woningen, om aan de 30% afspraak te kunnen voldoen.

Toch zijn er in de nieuwe verstedelijkingsstrategie van de Provincie aanknopingspunten die een positieve bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van de problemen in de woningbouw. Het verhogen van het te bouwen aantal huurwoning naar 50% (inclusief sociaal) van het totaal (waarvan maar liefst 80% binnenstedelijk!), de verevening tussen verschillende projecten, behoedzaam uitgeven van nieuwe uitleglocaties, een poging wagen de macht van de projectontwikkelaars te beperken en natuurlijk het uitgangspunt “De rug rechthouden” – allemaal punten waarin de SP fractie zich geheel of gedeeltelijk kan vinden.

Wij denken dat de Provincie een rol van betekenis kan spelen in het woningbouwbeleid, waarbij naar onze mening bouwen naar behoefte en wonen naar draagkracht voorop moet staan. Op deze punten komen wij in deze nota met een aantal voorstellen.

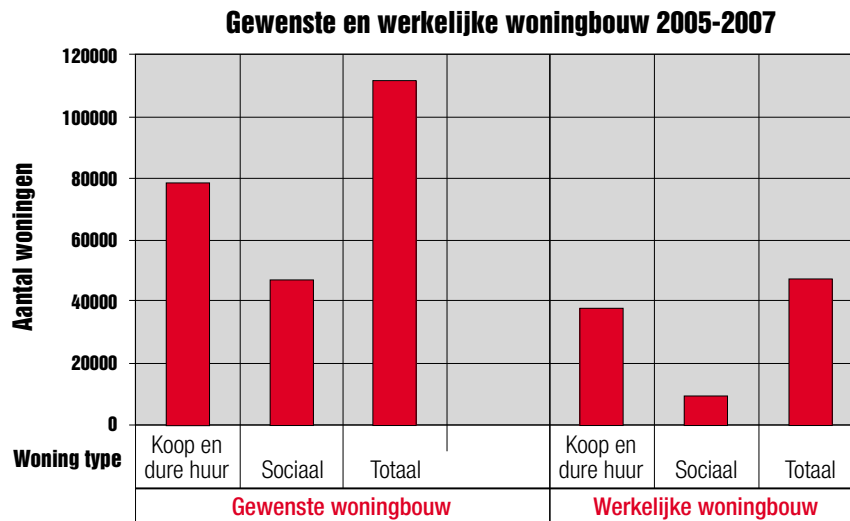
December 2008

SP-Statenvructie Zuid-Holland

STAND VAN ZAKEN

Nieuwbouw

In de provinciale woonvisie 2005-2014 wordt voor de jaren 2005-2009 uitgegaan van een gewenste woningbouwproductie van 22.340 woningen per jaar. In totaal zouden er in deze vijf jaar 111.700 nieuwe woningen worden gebouwd. Nu er drie van de vijf jaar voorbij zijn, blijkt uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek dat de gewenste woningbouwproductie niet gehaald is (in drie jaar hadden er 67.020 woningen gebouwd moeten worden). In de jaren 2005-2007 werden er in Zuid-Holland slechts 47.509 woningen aan de voorraad toegevoegd.



Sloop

In de periode 2005-2007 zijn er 18.501 woningen aan de voorraad onttrokken, meestal door sloop van goedkope huurwoningen.

Sociale woningbouw

Voor de sociale woningbouw verliepen de jaren 2005-2007 nog dramatischer. De voorraad sociale woningen in Zuid-Holland is de afgelopen drie jaar met duizenden woningen afgenomen. Deze ontwikkeling is voor een deel te wijten aan de onttrekking van huurwoningen aan het bestand door verkoop, waarbij deze woningen meestal in het middeldure koopsegment (€ 170.000 tot € 300.000) terecht kwamen. Een groter deel van deze woningen ging echter verloren door sloop, zonder dat het verdwijnen van dit type woningen werd gecompenseerd door het bouwen van een vergelijkbaar aantal nieuwe goedkope huur- of koopwoningen. Verder werd ook de norm van 30% sociale woningen bij nieuwbouw niet gehaald. Volgens die norm, die onderdeel is van de gewenste woningbouwproductie van de Provincie Zuid-Holland, zouden er 20.106 sociale woningen (huur en koop) moeten worden gebouwd in de periode 2005-2007. In werkelijkheid werden er in deze periode slechts 9.500 sociale woningen gebouwd. Uitgaande van de gerealiseerde productie van nieuwbouwwoningen (47.509) is dit slechts 20%. Wil men de productie conform de wensen 2005-2009 halen, dan moeten er in de jaren 2008 en 2009 ongeveer 35.000 woningen per jaar gebouwd worden. En wil men voldoen aan de norm van 30% sociale woningbouw, dan zullen van deze 35.000 woningen per jaar ongeveer 12.000 sociale huurwoningen of sociale koopwoningen moeten zijn.

Woningbehoefte

Nu de Woning Behoefte Raming 2007 bekend is (WBR2007) en de behoefte in Zuid-Holland met 60.000 woningen naar beneden is bijgesteld, lijkt de productie weer redelijk op koers te liggen. Zo is in de periode 2007-2010 de behoefte geraamd op 41.700 woningen, hetgeen met een gemiddelde toevoeging van 10.488 woningen per jaar precies gehaald gaat worden, met uitzondering van huurwoningen en sociale huurwoningen.

Maar uit de woningmarktverkenning Zuid-Holland van ABF Research uit augustus 2007 – gedaan in opdracht van de Provincie – blijkt dat het slecht gesteld is met de voorraad huurwoningen in Zuid-Holland. Bovendien blijkt uit de WBR2007 (Woning Behoefte Raming 2007) dat er in de provincie Zuid-Holland per jaar ongeveer 10.000 huishoudens zullen bijkomen. Hoewel dit een forse bijstelling naar beneden betekent ten opzichte van de WBR2004, blijft de behoefte aan woningen nog steeds aanzienlijk. De Provincie adviseert daarom de totale bouwopgave voor huurwoningen (sociale en vrije sector) te verhogen naar ten minste 45% (ABF stelt 50%) van de nieuw te bouwen woningen. Overigens blijkt uit zowel de WBR2007 als de Woningmarktverkenning dat de gewenste productie van huurwoningen naar beneden kan worden bijgesteld als van de verkoop of sloop van bestaande huurwoningen wordt afgezien.

Wachlijsten en woningnood

De ontstane krapte op de huizenmarkt zorgt voor veel leed onder de woningzoekenden en is een van de belangrijkste oorzaken voor het ontstaan van de vele probleemwijken die we nu kennen. Vooral jongeren, jonge gezinnen, eenoudergezinnen en ouderen zijn de dupe van deze ontwikkeling. De wachttijd voor woningzoekenden loopt op en kan vooral in de steden meer dan 10 jaar bedragen (Bron: Aedes, Bedrijfs-takinformatie 2006). Tienduizenden jongeren die het ouderlijke huis willen verlaten kunnen geen passende woning of kamer vinden. Bij echtparen en samenwonende partners die willen scheiden moet er één – met of zonder kinderen – bij anderen gaan inwonen. Nieuwkomers in Nederland, die in de opvang zitten, moeten langer dan gewenst in de opvang blijven. Ook de huisvesting van mensen die in aanmerking zijn gekomen voor de pardonregeling levert grote problemen op. Bij gebrek aan reguliere woonruimte worden veel recreatiewoningen permanent bewoond. De huisvestingsproblematiek van de duizenden Poolse arbeiders in ons land is hier een voorbeeld van.

Scheefwonen

Met scheefwonen wordt bedoeld dat mensen in een huis wonen dat goedkoper is dan ze zich eigenlijk kunnen veroorloven. Ze zouden dus kunnen kiezen te verhuizen naar een duurder huis, maar doen dat niet. Bijvoorbeeld omdat ze geen behoefte hebben aan een groter huis of omdat ze verknocht zijn aan hun buurt. In Zuid-Holland zou 12% van de huishoudens te goedkoop wonen en 7% te duur (Bron: WoON 2006). Maar volgens de SP kunnen er bij deze cijfers vraagtekens geplaatst worden. Om te bepalen of een huishouden 'scheef' woont gaat men gewoonlijk uit van een vast bedrag per maand. Zou men uitgaan van de 'woonquote' (het percentage van het inkomen dat besteed wordt aan huur of hypotheekkosten plus de kosten voor gas, water en elektra) dan blijken huishoudens eerder te duur dan te goedkoop te wonen. De afgelopen jaren is de woonquote voor sociale huurders gemiddeld gestegen tot boven de 40%. Dat terwijl een woonquote van 30% volgens Gedeputeerde Staten haalbaar is. Sterker nog, volgens de wet Individuele Huursubsidie zou de woonquote rond 18% moeten liggen! Het is dus zeer de vraag of het probleem van scheefwonen, qua omvang, eigenlijk wel een echt probleem is.

Bovendien zijn mensen die iets meer verdienen dan modaal van grote betekenis voor de sociale samenhang van een wijk. Het rekensommetje van scheefwonen klopt niet, het is bedoeld om onder de verantwoordelijkheid uit te komen sociale woningen te bouwen. Waarbij voor het gemak de werkelijke woonkosten (woonquote), het woongenot en de sociale samenhang van wijken niet in de berekening worden meegenomen.



DE SP-VISIE OP SOCIALE VOLKSHUISVESTING

In dit hoofdstuk presenteren we u onze sociale visie op de volkshuisvesting. Sociaal betekent: de mens centraal, en niet het geld. Precies het omgekeerde zit achter het beleid van privatisering van de volkshuisvesting.

De gevolgen van marktwerking

De privatisering van de sociale volkshuisvesting in de jaren negentig is in eerste instantie bedacht om te kunnen bezuinigen. De kosten van betaalbare woningbouw moesten door 'de markt' opgebracht worden. In ruil daarvoor mochten de nieuwe woningbouwcorporaties veel hogere huren vragen. Dat moest lukken, meenden zij, want "van echte woningnood was geen sprake meer". Maar zij vergisten zich. Er was toch een sterk groeiende vraag naar goede, betaalbare woningen. Dat veroorzaakte schaarste en een explosieve stijging van met name koopprijzen en vrije huurprijzen. De explosieve prijsstijging in het koopsegment kwamen ook door renteverlaging en de toename van het aantal tweeverdieners. Veel corporaties zetten hun nieuwbouwactiviteiten op een laag pitje omdat de 'onrendabele toppen' hen te hoog werden. Waar nog wel grond voor grootschalige nieuwbouw was, werd deze vaak opgekocht door projectontwikkelaars. De druk op de huurmarkt nam enorm toe. De woningbouwcorporaties zijn hun eigen spel gaan spelen, omdat ze na de liberalisering, niet langer door hun huurders of de overheid worden gecorrigeerd en moeten concurreren op de 'vrije markt'. Ze werden terughoudend om hun grote vermogen (het huizenbezit) in te zetten voor nieuwe investeringen en raakten verwickeld in fusies en overnames. Onder het mom van 'professionalisering' gaven sommige corporatiedirecteuren zichzelf topsalarissen. De zucht naar meer 'markt' heeft als een vloek gewerkt op de sociale volkshuisvesting. Mensen betalen nu een veel groter deel van hun inkomen aan woonlasten, en de wachttijden voor een betaalbare woning zijn enorm. Bovendien is er veel sociale samenhang in wijken vernietigd, doordat betaalbare woningen massaal zijn gesloopt in plaats van gerenoveerd. Gemiddeld worden er in Nederland slechts 69 van de 100 gesloopte woningen in

een wijk teruggebouwd en kan de wachttijd voor een sociale woning in de Randstad oplopen tot 10 jaar (Bron: 'Langs de Slooplat').

De reserves van corporaties, die voornamelijk bestaan uit vastgoed, zijn doelwit voor afroming van overheidswege en worden ingezet om een falend overheidsbeleid te financieren. Met de invoering van de vennootschapsbelasting voor corporaties worden deze meer en meer gedwongen hun van oorsprong sociale rol los te laten en te kiezen voor duurdere en meer rendabele projecten. Gemeenten voeren, door het opschroeven van de grondprijzen, een bevolkingspolitiek waarmee minder draagkrachtige groepen uit de gemeente worden geweerd. Het bouwen van sociale woningen wordt namelijk door de hoge grondprijzen die sommige gemeenten hanteren vrijwel onmogelijk. Ontwikkelaars krijgen van sommige gemeenten de gelegenheid om sociale woningen bij kleine projecten af te kopen zonder dat duidelijk is wat er met dit geld gebeurt. Hiermee neemt de druk op corporaties toe; zij kunnen geen gebruikmaken van deze regeling en moeten de ontstane tekorten aan sociale woningen compenseren.

De visie van de SP

De SP is van mening dat:

- Een woonbeleid moet uitgaan van het principe “bouwen naar behoefte”: renoveren waar mogelijk, slopen als het niet anders kan en een beter structureel onderhoud van bestaande woningen.
- Een woonbeleid eerst en vooral moet zorgen dat iedereen kwalitatief goed en betaalbaar kan wonen.
- De inmiddels opgelopen achterstand in de sociale woningbouw moet worden ingehaald.
- Wonen een basisbehoefte en een universeel recht is, waarop marktwerking nooit van toepassing zou mogen zijn (de ‘markt’ heeft immers baat bij schaarste, en daar worden mensen het slachtoffer van).
- De ‘markt’ uit de volkshuisvesting moet worden gebannen. Die volkshuisvesting moet in eerste instantie gericht zijn op mensen die, om wat voor reden dan ook, niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien – of zoals het in de Aedescode verwoord staat: “Voor mensen die om financiële of andere redenen een steuntje in de rug nodig hebben om kwalitatief goed te wonen.”
- De democratisch gekozen raden in gemeente en provincie de doelen en de wensen voor de volkshuisvesting bepalen en niet de commercieel opererende bedrijven.
- Corporaties en projectontwikkelaars volgen dan dit democratisch vastgestelde beleid en maken prestatieafspraken.



WAT KAN DE PROVINCIE DOEN?

De Provincie kan, als middenbestuur, op het gebied van de volkshuisvesting een rol van betekenis spelen. Zij kan opkomen voor de belangen van al haar inwoners en een tegenwicht bieden aan al te eenzijdige lokale belangen. De Provincie heeft wettelijk de taak door onderzoek te bepalen hoeveel, waar en welke soort woningen er gebouwd moeten worden om aan de woonbehoefte in de provincie te voldoen. Naast de rol die de Provincie kan spelen op het terrein van de volkshuisvesting heeft de Provincie ook een taak op het gebied van de ruimtelijke ordening. De Provincie is de meest geschikte overheidslaag om de openheid en de kwaliteit van het Zuid-Hollandse landschap te bewaken.

De SP vindt dat er in heel Nederland prestatieafspraken moeten worden gemaakt tussen gemeenten en woningbouwcorporaties, waarbij de Provincie een coördinerende en controlerende taak zou moeten hebben. Er is behoefte aan meer overheidsinvloed, maar tegelijkertijd beseft men dat corporaties door de verzelfstandiging niet meer te dwingen zijn. De minister van VROM stimuleert gemeenten om zulke afspraken te maken. De corporaties moeten de plannen uit de lokale woonvisie uitvoeren. Het is daarom van het grootste belang om jaarlijks prestatieafspraken te maken met de corporaties. Deze afspraken moeten niet vrijblijvend zijn.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening vindt de SP dat de Provincie haar taak – de bescherming van de kwaliteit en de openheid van het Zuid-Hollandse landschap – waar moet maken en niet moet zwichten voor financieel aantrekkelijke maar ruimte verslindende regelingen als de Landgoederenregeling, waarbij vele hectares van het Zuid-Hollandse landschap worden gegund aan slechts een handvol personen.

Provinciale taken volgens de SP

De SP vindt dat de Provincie, haar visie uitdragend, de gemeenten met alle haar ter beschikking staande middelen moeten ondersteunen, om zo te komen tot de uitvoering van een zo breed als mogelijk gedragen woonvisie.

- 1.** De Provincie controleert de woningbouwproductie.
- 2.** De Provincie maakt haar eigen woonvisie op basis van gedegen onderzoek naar de werkelijke woningbehoefte, demografische ontwikkelingen en arbeidsmarkt.
- 3.** De Provincie stimuleert gemeenten acceptabele grondprijzen voor sociale woningbouw te hanteren en deze niet te gebruiken om bevolkingspolitiek te voeren.
- 4.** De Provincie maakt optimaal gebruik van de door haar te verstrekken subsidies teneinde haar woonvisie te realiseren.
- 5.** De Provincie werkt samen met andere overheden (gemeente en rijk) om zo in gezamenlijkheid de doelen gesteld in de provinciale woonvisie te verwezenlijken.
- 6.** De Provincie zet al haar, in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, ten dienste staande instrumenten in, om de in haar woonvisie gestelde doelen te verwezenlijken.
- 7.** De Provincie stelt via de Provinciale Structuurvisie de doelstellingen vast waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. de woningbouw in Zuid-Holland dienen te voldoen. Uitgangspunt hierbij is het beschermen van de kwaliteit en de openheid van het Zuid-Hollandse landschap voor al haar inwoners.

Toelichting:

Wat de SP betreft zou de Provinciale Woonvisie moeten worden gezien als provinciaal belang (b.v. sociale woningbouw en binnenstedelijk bouwen) en worden opgenomen in de Provinciale Verordening. Daardoor ontstaat een doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen die aan de in de verordening gestelde voorwaarden dienen te voldoen. Andere instrumenten van de nieuwe wet Ruimtelijke Ordening die kunnen worden toegepast zijn de aanwijzing en het inpassingsplan. In geval van een aanwijzing dient een gemeente haar bestemmingsplan op een of meerdere punten aan te passen aan de wens van de Provincie. Bij een inpassingsplan maakt de Provincie zelf een bestemmingsplan dat het bestemmingsplan van de gemeente vervangt.

Uitgangspunten

De SP vindt dat bij het bepalen van het provinciale beleid ten aanzien van de woningbouw de volgende punten een rol moeten spelen:

- **Woningbehoefte.** De woningbehoefte wordt bepaald op basis van de woonquote (woonquote is dat deel van het inkomen dat besteed wordt aan wonen), waarbij men streeft naar een woonquote van 25%. Zodat een redelijke verhouding ontstaat tussen inkomen en woonlasten.
- **Sociale woningbouw.** De 30% norm voor sociale woningbouw wordt verhoogd naar minimaal 40%* van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen, dit om de inmiddels opgelopen achterstand in te halen. Bovendien dienen de te bouwen sociale woningen bij nieuwbouw of herstructurering met voorrang te worden gerealiseerd. Hierdoor kunnen bij herstructurering bijvoorbeeld ouderen in hun geliefde wijk blijven wonen.
- **Sociale opbouw.** Om de sociale samenhang in wijken te bevorderen moeten wijken gemengd zijn. In nieuwbouwplannen moeten de wijken dan ook verschillende typen woningen bevatten.
- **Sloop.** Duurzame renovatie gaat voor sloop. Sloop onder valse voorwendselen moet tegengegaan worden. Sloop mag niet ten koste gaan van de voorraad betaalbare woningen. Verwaarlozing en achterstallig onderhoud dienen te worden tegen gegaan en zijn geen reden voor sloop.
- **Leefbaarheid.** In alle bestemmingsplannen betreffende nieuwbouw of renovatie dienen winkels, voorzieningen, groen en voldoende speelruimte te zijn opgenomen.
- **Leegstand.** Leegstaande kantoorpanden dienen waar mogelijk te worden omgebouwd tot studentenkamers. Hiervoor zijn ISV-subsidies (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) beschikbaar.
- **Bescherming open ruimte (Groene Hart).** De ruimte in Zuid-Holland is schaars en moet zo efficiënt als mogelijk worden benut. Het verdichten van het stedelijk gebied kan hierin een bijdrage leveren, mits dit niet leidt tot een verslechtering van de leefbaarheid. Landelijk wonen, het zogenaamde ‘dun duur’ wonen dient te worden tegengegaan. Dubbel ruimtegebruik dient te worden bevorderd (ondergronds parkeren, daktuinen, dakrecreatie, woon- en werkcombinaties, etc.).
- **Eerst bewegen, dan pas bouwen.** Voordat nieuwe woningen worden gebouwd dient te zijn voorzien in een verantwoorde ontsluiting van het betreffende gebied (openbaar vervoer, fiets en auto).
- **Vermindering afstand tussen wonen en werken.** Woningen worden bij voorkeur daar gebouwd waar ook het werk is, zodat woon/werkverkeer vermindert.

* Niet te verwarren met de 50% huurwoningen die door de provincie wordt genoemd, bij dit percentage gaat het om alle huurwoningen, dus ook de middel dure en dure huurwoningen.

Provincie en Gemeente

De SP vindt dat de Provincie gemeenten moet ondersteunen bij het opstellen van bestemmingsplannen door haar visie van te voren duidelijk te maken en waar mogelijk op te nemen in de Provinciale Verordening. Gemeenten die afwijken van de door de Provincie vastgestelde provinciale belangen worden hier door het indienen van zienswijzen op attent gemaakt. Uitgangspunt hierbij is het onderling overleg tussen gemeenten en Provincie, samenwerken en er samen uitkomen. Dit mag de Provincie er echter niet van weerhouden waar nodig de zwaardere instrumenten als aanwijzing of inpassingsplan van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in te zetten. (Zie toelichting op pagina 16.)

Grondbank

De oorzaak van grondspeculatie is terug te voeren op twee zaken: de vrije markt en het principe dat de eigenaar van de grond het recht heeft de bestemming van deze grond zelf te mogen ontwikkelen. Dit heeft er toe geleid dat strategisch gelegen grond nu voor zo'n 13% in handen is van grote bouwmaatschappijen. Het prijsverschil tussen de aankoop- en verkoopprijs, dat kan oplopen tot meer dan 300 euro per m², verdwijnt op deze manier in de kas van de speculant en kan niet worden ingezet voor de invulling van de openbare ruimte in deze gebieden (wegen, voorzieningen, sociale woningbouw, etc.).

De SP is van mening dat de Provincie een bijdrage kan leveren als het gaat om een sterke grondpositie: de grondbank en het verwerven van grond op basis van voorkeursrecht zijn hier goede voorbeelden van. Een strategisch sterke provinciale en gemeentelijke grondpositie kan extreme vormen van grondspeculatie voorkomen, vergroot de herplaatsingsmogelijkheden bij gebiedstransformaties en vergroot de kansen voor natuurontwikkeling. Wat kan de Provincie volgens de SP doen?

1. Zelf op strategische plaatsen grond aankopen.
2. Gemeenten simuleren op strategische plaatsen grond aan te kopen.
3. Samen met gemeenten bij gebiedsontwikkelingen grondbanken oprichten die op strategische plaatsen grond aankopen.
4. Er voor zorgen dat middelen voortvloeiend uit deze politiek ook worden ingezet voor de (her)inrichting van de betrokken gebieden.
5. Het bestuurlijk en financieel mogelijk maken dat gemeenten gebruik (kunnen) maken van het voorkeursrecht waarbij grond, betrokken bij een nieuw of herzien bestemmingsplan, als eerste aan de gemeente dient te worden aangeboden.
6. Het afromen van winsten behaald op grondspeculatie om de invulling van de openbare ruimte van deze gebieden te financieren.

AANBEVELINGEN

Renovatie en sloop

- Het renoveren van oude woningen krijgt de voorkeur boven sloop.
- Het Innovatief herstructureren van oude wijken kan alleen als de totale voorraad sociale huurwoningen in een stad niet wordt aangetast. Ook 'dure' wijken komen in aanmerking voor herstructurering door het inplannen van goedkope en middeldure huurwoningen.
- Geen grootschalige sloop van hele buurten en wijken. Voorkom langdurige ontwrichting van de sociale structuur in herstructureringswijken door zoveel mogelijk goede woningen te behouden. Kleinschaliger nieuwbouwprojecten dragen bij aan een meer divers samengestelde voorraad in de wijk en bieden goede woonkansen voor wijkbewoners.
- Slopen mag alleen als:
 1. 70% van de bewoners met de sloop instemmen.
 2. Er geen huurders meer te vinden zijn voor de te slopen woningen.
 3. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen door de sloop niet groeien.
 4. Er door de sloop geen 'waterbedeffect' optreedt. (Bij een 'waterbedeffect' moeten bewoners noodgedwongen verhuizen naar een wijk die een paar jaar later gesloopt zal gaan worden.)
 5. De te slopen woningen aantoonbaar bouwtechnisch van slechte kwaliteit zijn.
(Bron: "Langs de slooplat")
- De voorraad huurwoningen mag niet slinken. Dit betekent dat gesloopte woningen altijd moeten worden vervangen door de nieuwbouw van vergelijkbare woningtypen, niet noodzakelijkerwijs op dezelfde plaats. Door het handhaven van de 30% (volgens de SP 40%) sociale woningbouw bij nieuwbouw wordt dan de sociale woningvoorraad weer op peil gebracht.

Sociale woningbouw (huur en koop)

- Bij de nieuwbouw van woningen moet een inhaalslag worden gemaakt in het bouwen van sociale woningen. Niet gehaalde doelstellingen bij woningen van dit type in het verleden moeten versneld worden ingehaald en hebben voorrang op andere bouwprogramma's.
- Bouwen naar behoefte betekent volgens de SP dat stedelijk zeker 40% van de nieuwbouw zal moeten bestaan uit sociale woningen.
- Bij de realisatie van nieuwe projecten worden de (ten minste 40%) sociale woningen als eerste gerealiseerd. Hierdoor wordt de bouw van deze woningen gegarandeerd.
- Een deel van de nieuw te bouwen woningen zal moeten bestaan uit betaalbare woningen voor starters en ouderen.
- Op alle nieuwbouwwijken wordt het principe 'Eerst bewegen, dan bouwen' toegepast. Dit betekent dat de ontsluiting van het gebied door OV, fietspaden en wegen in de plannen moet worden meegenomen.

Projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties

- Er komen niet alleen prestatieafspraken met woningbouwcorporaties, maar ook met particuliere ontwikkelaars.
- Grondspeculatie door wie dan ook dient te worden tegengegaan met alle mogelijke middelen.
- Gemeenten mogen geen bevolkingspolitiek voeren door de grondprijs voor sociale woningbouw extra hoog te maken. De rijksoverheid moet een lage grondprijs voor sociale woningbouw bij de gemeenten afdwingen.
- Grondspeculanten en projectontwikkelaars moeten investeren in de wijk door het aanleggen van openbare voorzieningen als wegen, scholen en openbaar vervoer.
- Reserves van corporaties worden niet afgeroomd, maar iedere corporatie draagt naar draagkracht bij aan een wijkenfonds dat kan worden ingezet om problemen in alle wijken van Nederland op te lossen.
- Corporaties worden op voorwaarden, bijvoorbeeld de geleverde prestatie, vrijgesteld van het betalen van vennootschapsbelasting.
- Het afkopen van sociale woningbouw bij kleinere projecten wordt onmogelijk gemaakt.
- Opbrengsten van projecten die veel opbrengen worden ingezet om projecten met een lagere opbrengst toch te kunnen realiseren (verevening).
- Subsidies van Rijk en Provincie moeten worden ingezet om de sociale woningbouwafspraken te realiseren. Deze gelden mogen niet langer gebruikt worden om de bouw van andere woningtypen voor te financieren.

Ruimte

- Het innovatief omgaan met de ruimte moet worden gestimuleerd. Denk hierbij aan meervoudig ruimtegebruik, ondergronds parkeren, daktuinen, meer lagen en terrasbouw, dakspeelplaatsen, combinaties van wonen en werken, geïntegreerde voorzieningen (winkels, ontspanning, gezondheidszorgcentra).
- De beschikbare ruimte wordt zo efficiënt mogelijk benut waarbij rekening wordt gehouden met de behoefte aan ten minste 3% speelruimte en voldoende groen.
- Het bestaande gebrek aan ruimte zo min mogelijk vergroten door het bouwen van landhuizen of dun-dure woningen.
- De landgoederenregeling moet opnieuw ter discussie worden gesteld.





BIJLAGE 1: OVERZICHT WONINGBOUW IN ZUID-HOLLAND 2000-2007

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Voorraad begin periode	1.461.020	1.472.479	1.478.049*	1.490.933	1.499.698	1.508.403	1.519.931	1.530.254
Toevoeging Huurwoningen	4.402	4.718	4.706	4.399	4.012	4.623	5.167	5.371
Toevoeging Koopwoningen	10.876	13.292	13.392	10.449	12.184	11.971	11.570	11.976
Toevoeging Nieuwbouw	14.584	16.965	17.004	13.958	14.833	15.749	15.670	16.090
Toevoeging Anders	694	1.045	1.094	890	1.363	845	1.067	1.257
Toevoeging Totaal	15.278	18.010	18.098	14.848	16.196	16.594	16.737	17.347
Onttrekking Huurwoningen	3.695	3.275	4.362	4.482	6.340	4.214	5.256	7.038
Onttrekking Koopwoningen	646	613	649	1.270	902	707	588	698
Onttrekking Totaal	4.341	3.888	5.011	5.752	7.242	4.921	5.844	7.736
Saldo Toevoegingen	10.937	14.122	13.087	9.096	8.954	11.673	10.893	9.611
Correcties CBS	+ 522	- 1.034	- 203	- 331	- 249	- 145	- 570	+ 1
Voorraad einde periode	1.472.479	1.485.567	1.490.933	1.499.698	1.508.403	1.519.931	1.530.254	1.539.866

* Grenscorrectie Vianen

BIJLAGE 2: PROVINCIAAL BELEID 2005-2007

Sociale woningbouw volgens het Rijk

Sociaal woonbeleid is ervoor zorgen dat iedereen een huis heeft om in te wonen. Ook de mensen die zelf niet rijk genoeg zijn, hebben daar recht op. Tenminste, dat schreef de rijksoverheid als definitie voor sociale woningbouw in 1990. Een belangrijke toevoeging aan de definitie is de prijs van sociale huisvesting (dit aspect is het best controleerbaar voor beleidsmakers). De rijksoverheid heeft de grenzen vastgesteld wanneer een huishouden recht heeft op ondersteuning voor een huis, en hoeveel zo'n huis mag kosten. Zo valt sinds 2006 een huishouden in de sociale sector indien het jaarlijks bruto inkomen minder bedraagt dan € 25.000 (of € 19.000 voor alleenstaanden). De woningen die hiervoor bestemd zijn hebben een maximale maandhuur van € 332 (goedkope huur) of € 475 (middeldure huur). Voor de sociale koopwoningen gaat het om de woningen tot € 135.000 (goedkope koop) en tot € 170.000 (middeldure koop).

Provinciale woonvisie 2005-2014

In 2005 stelde de Provincie de woonvisie 2005-2014 vast. In de jaren na 2005 werden regelmatig voortgangsrapportages aan de Provinciale Staten aangeboden. In haar woonvisie gaat de Provincie uit van 111.700 gewenste te bouwen woningen in de periode 2005-2009. Men streeft naar het aantal van 22.300 nieuwe woningen per jaar. Als blijkt dat dit aantal in het eerste jaar (2005) nog niet gehaald wordt verdeelt men het verschil over de volgende jaren als extra te bouwen woningen.

1^{ste} Voortgangsrapportage (juli 2005)

In de eerste voortgangsrapportage van de woonvisie besluit men de woningbouwproductie op de volgende punten nauwlettend te volgen:

- het aantal gebouwde en gesloopte woningen;
- het aantal gebouwde woningen binnenstedelijk (streefaantal 50%);
- het aantal gebouwde sociale woningen (streefaantal 30%);
- het aantal gebouwde ouderenwoningen (streefaantal 6.000);
- het aantal gebouwde dun-dure-groene woningen (streefaantal minimaal 1.500).

2^{de} Voortgangsrapportage (juli 2006)

“De woningbouwproductie kruipt verder uit het dal. De zeer hoge ambities staan echter onder druk.” Men constateert tevens dat goed gekeurde plannen niet worden benut door de markt (projectontwikkelaars en corporaties) en dus niet uitgevoerd worden. Volgens Gedeputeerde Staten zijn er geen eenvoudige oplossingen, maar men denkt de achterstand in 2008-2009 in te kunnen halen. Luchtkwaliteit, ambtelijke capaciteit en afzetbaarheid van de geplande woningen worden als belemmering gezien. Van de sociale woningbouw is weliswaar slechts 18% gehaald, maar ook hier denkt men de achterstand in te kunnen lopen.

3^{de} Voortgangsrapportage (september 2007)

Men legt nog eens vast dat het gevoerde beleid op hoofdlijnen moet worden voortgezet. Er worden enkele nieuwe accenten toegevoegd: duurzaamheid, kwaliteit van de leefomgeving en een verhoging van de woningbouwproductie naar 18.000 woningen per jaar. Hetgeen een verlaging van de eerdere ramingen betekent van 6.000 woningen per jaar. Men stelt ook dat de eerder gewenste aantallen niet haalbaar zijn en dat ook de 30% sociale woningen niet wordt gehaald. De 50% binnenstedelijke norm wordt wel gehaald, maar het aantal ouderenwoningen (nultredenwoningen) lijkt niet te lukken. Men deelt de conclusie van het Woon Onderzoek Nederland (WoON2006), dat er de afgelopen jaren de verkeerde huizen zijn gebouwd, op de verkeerde plaats en voor de verkeerde mensen. Men constateert een tekort van met name huurwoningen (goedkoop en middelduur) en woningen in en nabij het stadscentrum.

Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel (december 2007)

De provincie bepaalt een nieuwe koers voor de verstedelijking van de Zuidvleugel. Centraal staat hierbij de opdracht van de Provincie aan zichzelf: “We moeten onze rug recht houden !” Het roer gaat drastisch om. Men gaat 80% binnenstedelijk bouwen en wil dat minimaal 50% van de nieuw te bouwen woningen huurwoningen zijn (het betreft hier alle huurwoningen, dus inclusief de sociale huurwoningen).

Naast deze twee hoofdlijnen stelt men onder andere de volgende maatregelen voor:

1. Verevening van projecten. (Hierbij worden opbrengsten van het ene project ingezet om tekorten bij het andere project aan te vullen.)
2. Tegenvallende binnenstedelijke projecten mogen niet worden gecompenseerd door uitleglocaties in het buitengebied.
3. Projectontwikkelaars moeten bij hoge winsten op met name grond meebetalen aan de ontwikkeling van infrastructuur en voorzieningen.
4. Financieringsmogelijkheden om woningen goedkoper aan te kunnen bieden.

Uit de behoefte raming 2007 blijkt dat er in de komende periode veel minder woningen (ongeveer 60.000 minder) nodig zijn dan in de oude raming uit 2004 was aangenomen. Men gaat onderzoek doen naar welke effecten dit zou hebben op het woningbouwprogramma na 2010 en stelt dat aan de woningbouwproductie tot 2010 niets meer te veranderen is. Waarbij men gemakshalve voorbij gaat aan het feit dat de oorspronkelijk gewenste woningbouwproductie in de jaren tot 2009 van alle type woningen, maar vooral van sociale huurwoningen, bij lange na niet wordt gehaald.

BRONNEN

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
Woningmarktverkenning Zuid-Holland, ABF Research
Woning Behoeft Raming WBR2004
Woning Behoeft Raming WBR2007
SP-Provinciale Woonvisie 2005
SP-Sociale Woonvisie Leiden 2008
SP-Tweede Kamerleden: Paulus Jansen & Remi Poppe: “Langs de slooplat” (2009)
Woonbehoefte Onderzoek WoON2006 (VROM)
Provinciale Woonvisie 2005-2014
1^{ste} Voortgangsrapportage Provinciale Woonvisie
2^{de} Voortgangsrapportage Provinciale Woonvisie
3^{de} Voortgangsrapportage Provinciale Woonvisie
Concept Verstedelijkingsstrategie Zuidvleugel (Provincie)

SP. 