

COLUMN – Zaterdag Live, 26 juni 2021 - Columnist: Michel Rogier

Den Haag Zuidwest

.....werd de grootste naoorlogse nieuwbouwwijk van Nederland.

Onder leiding van architect Dudok werden grootse plannen gerealiseerd in Den Haag Zuid-West en dit zorgde in naoorlogs Den Haag tot in de jaren '70 van de vorige eeuw voor de broodnodige nieuwe woningen. Anno 2021 dreigt Den Haag Zuid-West vooral het strijdtoneel te worden van het ronselen van stemmen voor de komende gemeenteraadsverkiezingen.

Sinds de jaren '90 wordt er al geprobeerd de neerwaartse spiraal te keren, die in 1980 begonnen is met het grootschalige vertrek van bewoners naar Vinex-wijken en naar wat we toen nog 'slaapstad' Zoetermeer noemden. Ik vind het overigens nog steeds een slaapverwekkende stad, maar die artistieke vrijheid mag ik mijzelf als columnist gunnen, toch?

Sinds de jaren '90 wordt geprobeerd om de oude, snel uit de grond gestampte woningen te vervangen, en dat ging in een redelijk goed tempo. Woningen, die leeg stonden, werden vóór de sloop tijdelijk toegewezen aan sociaal zwakkere groepen. Vanaf 2010 is dit proces helaas vrijwel stil komen te liggen door de economische crisis en door het speculeren met derivaten bij woningcorporatie Vestia.

De sociaal zwakkere groepen bleven ineens zitten waar zij zaten. Het enige, dat doorging was de instroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa en de toevoeging van statushouders en verwarde personen, die zelfstandig mogen wonen.

Dit is geen onderbuik-wappie-gevoel, het is objectieve informatie, die te vinden is in de gebiedsanalyse van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling, een heus lezenswaardig stuk voor de gemeenteraad.

Om de ellende nóg groter te maken, kregen de woningbouw-corporaties te maken met de verhuurdersheffing, die zij nog steeds moeten betalen voor het in bezit hebben van sociale huurwoningen.

De verhuurdersheffing is het gevolg van de Wet Maatregelen Woningmarkt die in 2013, met steun van de VVD, ChristenUnie, SGP, D66 en de PvdA is aangenomen.

Ja, dat waren inderdaad ook dezelfde partijen die de studiebeurs afschaften.

Bij de PvdA had je onze Haagse rots in de branding Adri Duyvenstein, die in de Eerste Kamer dit gedrocht van een woonakkoord nog kon tegenhouden.

Maar hij ging helaas ook om nadat hij, zoals hij het verwoordde, 'een forse toezegging' had gekregen dat de verhuurdersheffing geëvalueerd zou worden op het effect.

Hij had toen kennelijk al twijfels en ik zeg: "bij twijfel niet inhalen".

De evaluatie vond pas 6 jaar later plaats en het effect liet zich al raden. De verhuurdersheffing deed vooral waarvoor het bedoeld was en dat was de schatkist vullen. Zeg maar het moderne 'Kwartje van Kok'.

Voor de rest veroorzaakte de verhuurdersheffing vooral ellende. Woningbouwcorporaties moeten sindsdien namelijk extra belasting betalen van het geld, dat hárd nodig is voor onderhoud, voor het betaalbaar houden van de woningen en voor het bevorderen van de duurzaamheid door bijvoorbeeld isoleren en vergroting van de leefbaarheid in de buurt.

Het negatieve effect is ronduit een puinhoop. Tot op de dag van vandaag is dit in Den Haag Zuid-West op grote schaal te zien, want 60% van de woningen is in het bezit van woningbouwcorporaties. Veel minder woningen dan voorheen zijn nu gerenoveerd, er is gedwongen verkoop van sociale huurwoningen, de huren van sociale huurwoningen zijn boven de liberatiegrens getild en er is door corporaties noodgedwongen fors bezuinigd op investeringen in de leefbaarheid van een wijk. Uitstel van onderhoud kost op de lange termijn juist méér: besparing op duurzaamheid en op leefbaarheid leidt tot hogere maatschappelijke kosten, er zijn minder sociale huurwoningen beschikbaar én het beroep van huurders op de huurtoeslagen wordt groter.

Ook dit is geen onderbuik-wappie-gevoel, het is informatie die klip en klaar beschreven staat in de evaluatie van de Rijksuniversiteit Groningen, die de PvdA senator Duyvestein eiste. Het is informatie die hij kon verwachten. En zó rekent het Rijk zich likkebaardend rijk, maar telt zich jankend arm. Achteraf kijk je een koe in de kont en de vraag is hoe wij nu verder gaan. Met het coalitieakkoord 'Den Haag, stad van kansen en ambities' onder zijn arm, doet PvdA wethouder Martijn Balster nu zijn stinkende best om orde op zaken te stellen in Den Haag Zuid-West. Mét forse steun uit de schatkist van het Rijk.

Die schatkist is, door de verhuurdersheffing aan woningbouwcorporaties, goed gevuld, weet u nog? 'Schip chaos en beloof orde', is niet voor niets een gevleugelde uitspraak bij politieke spindoctors. Maar de gemeenteraadsverkiezingen komen er aan en dan moet je nu stemmen cashen. Ook in Den Haag Zuid-West.

Je kunt dat doen door te beloven dat de huidige woningen, die in no-time na de oorlog uit de grond zijn gestampt en al tig-keer zijn gerenoveerd, eindelijk gesloopt gaan worden. Je bouwt dan nieuwbouwwoningen met gemengde sociale huur en middelhoge huur én koopwoningen. Dit biedt mooie doorstroom-kansen voor mensen met hogere inkomens, die in de buurt willen blijven wonen.

Met voldoende draagkrachtige bewoners, die bij elkaar winkelcentra zoals bij de Aagje Dekenlaan, Jan Luykenlaan, de Rades en niet in de laatste plaats natuurlijk de Leyweg, nieuw leven in kunnen blazen.

Een prachtig plan, maar het probleem is dat je dan de huidige huurders, lees 'kiesgerechtigden voor de gemeenteraads-verkiezingen', er tijdelijk uit moet hebben en dat scheefwoners, lees

'kiesgerechtigden', dan moeten doorstromen naar woningen die beter passen bij hun inkomensniveau, in plaatst dat wij dit betalen.
Een groot deel is mede daarom tegen de plannen voor vernieuwing van Den Haag Zuid-West.

Het is niet niks om 67.000 bewoners tevreden te stellen.
Die boodschap, zo vlak voor de verkiezingen, maakt de klus in Den Haag Zuid-West voor Martijn Balster een hoofdpijn dossier.

In Den Haag Zuid-West tuimelen daarom niet voor niets populistische partijen over elkaar heen om een deel van de inmiddels felbegeerde 30.000 ontevredenheids-stemmen binnen te harken. Want niets is zó makkelijk dan ontevreden mensen nog ontevredener te laten worden en vervolgens hun stemmen te ronselen.

Ik zeg tegen wethouder Martijn Balster: "blijf met bewoners in gesprek, maar bedenk dat je nooit iedereen tevreden kunt houden. Durf knopen door te hakken voor het belang van álle inwoners van Den Haag en uiteindelijk óók voor het welzijn van alle inwoners van Den Haag Zuid-West". Ook al beseffen sommigen dit helaas pas ná de gemeenteraadsverkiezingen. Want vroeg of laat moeten de huizen vervangen worden door duurzame, goed geventileerde woningen met afmetingen en voorzieningen, die beter passen bij de huidige maatstaven.

Martijn Balster en de partijen die hem steunen, zullen wellicht in Den Haag Zuid-West 30.000 stemmen minder ophalen de komende verkiezingen, maar er zijn nog altijd 157.000 kiesgerechtigde mensen in Den Haag, die ingeschreven staan op een wachtlijst voor een goede sociale huurwoning. Zij zullen dolblij zijn als er degelijke, betaalbare woningen worden gebouwd in Den Haag, voor hen of voor doorstromers.
157.000 kiesgerechtigde woningzoekenden.
157.000..Dat is ruim 6x zoveel woningzoekenden in Den Haag, als na de 2^e Wereld Oorlog waar Den Haag Zuid-West ooit voor gebouwd is. Denk daar maar eens goed over na.

Check als kiesgerechtigde voordat je naar de stembus gaat nog even het woordenboek. Van Dale omschrijft populisme als een 'populaire, oppervlakkige, (enigszins) demagogische betoogtrant.' Oftewel, populistische politici proberen met alle mogelijke middelen de steun van de kiezers te verwerven, zonder zich al te veel te bekommeren om de inhoudelijke kwaliteit van hun voorstellen... Aldus Van Dale.
Bedenk als kiesgerechtigde als je in dat stemhokje staat, dat Den Haag beter af is met lange termijn oplossingen.

Ik wens u veel wijsheid!