

Scheefwonen in Den Haag

Optredende woningtekorten zijn onderwerp van beleid voor de komende jaren. Op de sociale woningbouw wordt echter bezuinigd. De toekomstige woningbouw zal vooral gericht zijn op nieuwbouw in de marktsector. Het gevaar dreigt dat lagere inkomensgroepen hierdoor moeilijker aan een woning kunnen komen. De problematiek van het 'scheefwonen' krijgt dan ook steeds meer aandacht.

ROSEMARIE MAAS*

'Goedkoop scheefwonen' wordt het genoemd als huishoudens met een hoog inkomen in een relatief goedkope woning wonen. Dit wordt door veel gemeenten als onwenselijk beschouwd. Goedkoop scheefwonenden houden immers goedkope woningen bezet die onder andere aangewend kunnen worden voor huisvesting van starters op de woningmarkt. De gemeente Den Haag heeft onderzocht of er door middel van 'strategische nieuwbouw' mogelijkheden zijn het goedkoop scheefwonen te verminderen.

OVERSCHOT

In Den Haag wordt tussen 40% en 52% van de goedkope woningvoorraad in beslag genomen door goedkoop scheefwonenden. Op papier zijn er voldoende woningen beschikbaar voor huishoudens aan de 'onderkant van de woningmarkt'. In het Woningmarktonderzoek 1993/1994 is de woningvraag van huidige bewoners bepaald door verhuiscriteria te confronteren met het bestaande aanbod. Indien de woonwensen gerealiseerd zouden worden, zou er een overschot aan huur- en koopwoningen in de goedkoopste categorie ontstaan van bijna 6.000 (tot 540 gulden huur respectievelijk 150.000 gulden koopprijs). Tekorten zouden

vooral ontstaan in het middeldure huursegment (2.500 woningen) en in het duurste koopsegment (3.500 woningen).

KETEN

In 1994 is in Den Haag onderzoek gedaan naar de verschillen in doorstromingseffecten uit de goedkope voorraad van verschillende typen nieuwbouw. In een enquête werd bewoners van nieuwbouwwoningen gevraagd welk soort woning zij achtergelaten hebben. Door de nieuw ingetrokkenen van de achtergelaten woningen te benaderen, is geprobeerd de 'verhuisketen' die een nieuwbouwwoning tot stand brengt na te gaan.

Het grootste aantal goedkope woningen wordt vrijgemaakt door huurwoningen te bouwen tussen 540 gulden en 915 gulden per maand. De duurdere huurwoningen maken vooral woningen in het (middel)dure segment vrij. Goedkope huurwoningen leveren een geringe bijdrage aan de doorstroming. In de koopsector bevordert vooral de bouw van goedkope en middeldure koopwoningen doorstroming uit de goedkope voorraad. Het duurste segment koopwoningen levert vooral woningen in het middeldure segment, maar maakt ook een redelijke hoeveelheid woningen in de goedkope voorraad vrij.

BOUW

Indien vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd worden, lijkt vooral de bouw van huur- en koopwoningen in het middensegment de doorstroming uit de goedkope voorraad te bevorderen. Het midden-segment huurwoningen is echter niet de meest gewenste nieuwbouwcategorie om in te bouwen, aangezien ook hier subsidies sterk verminderd zijn. De gemeente Den Haag wil zich vooral gaan richten op de bouw van eengezinswoningen in het duurste koopsegment. Op deze wijze worden meerdere doelen bereikt: de doorstroming uit de goedkope voorraad wordt bevorderd en er wordt tegemoetgekomen aan de behoefte aan duurdere koopwoningen.

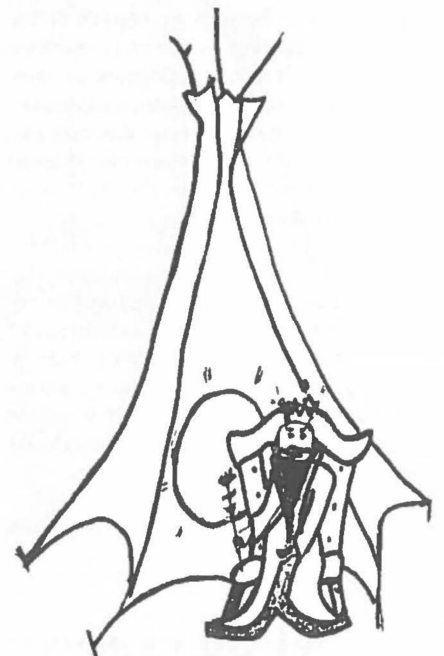
KANSRIJK

Complicerende factor is dat de gemeente Den Haag weinig ruimte heeft om eengezins-

woning te bouwen. Overwogen wordt eveneens duurdere woningen te bouwen in de nu als minder aantrekkelijk beschouwde wijken, waardoor een evenwichtiger bevolkingssamenstelling gerealiseerd kan worden. Interessant in dit verband is een onderzoek dat in 1993 in de 'probleemwijk' De Baarsjes in Amsterdam uitgevoerd is door studenten van de Universiteit van Amsterdam. Uit het onderzoek blijkt dat er in de buurt een aanzienlijk percentage 'kansrijken' woonachtig is (48% van de huishoudens). Deze kansrijken zijn gedefinieerd op basis van opleiding en inkomen. 40% van de kansrijke huishoudens wil misschien of zeker binnen de buurt naar een duurdere woning verhuizen.

Beide onderzoeken tonen aan dat het creëren van (duurdere) alternatieven de huidige scheefheid op de stedelijke woningmarkt gedeeltelijk kan oplossen. De tijd dat eenzijdig gekeken werd naar de bouw van goedkope woningen om aan de vraag van de lagere inkomensgroepen te voldoen, lijkt daarmee voor lange tijd uit het gezichtsveld verdwenen.

*Redactie AGORA



Goedkoop scheefwonen. tekening: Jeroen Timmermans