

## COLUMN – Zaterdag Live 9 november 2017 - Columnist: Henny van der Most

### Woningsplitsing

Het is al actueel vanaf de Tweede Wereldoorlog. Waar hebben we het eigenlijk over? We kennen 'Verticale splitsing', het opdelen van herenhuizen in appartementen, één per verdieping, en 'Horizontale splitsing', het opdelen van appartementen in kleinere appartementen dan wel kamers, minstens twee per appartement. De groei van een stad volgt een vast patroon: aanvankelijk woonde men langs de doorgaande wegen in de dorpskern. Als daar te weinig plaats is, volgt bebouwingsverdichting: het opvullen van de lege ruimtes achter en tussen de huizen. De bevolkingsgroei van Den Haag werd eeuwen zo opgevangen: bebouwingsverdichting en de trek in het veen.

In de tweede helft van de negentiende eeuw kent Den Haag een grote bevolkingsgroei als gevolg van de industrialisering. Veel mensen trokken naar de stad en zochten naar huisvesting. Er ontstonden Wijken met vooral zogenaamde revolutiebouw: snel en slecht gebouwde huizen, neergezet door projectontwikkelaars met weinig last van gewetensbezwaren. Kinderen trouwen bij hun ouders in, soms woonden drie generaties en ongehuwde volwassen familieleden met velen (zes tot tien personen was geen uitzondering!) in kleine huizen met twee of drie kamers. De omliggende dorpen worden opgeslokt, geannexeerd.

Na de WOII werden ruim opgezette groene nieuwe woonwijken uit de grond gestampt en zijn de grote herenhuizen massaal verticaal gesplitst als oplossing voor de grote woningnood, die er heerste. Tegen verticale splitsing heeft eigenlijk niemand bezwaar de woningen die dan ontstaan zijn ruim, de buurt blijft leefbaar en het onderhoud van grote monumentale gebouwen wordt haalbaar.

En nu is de rek er een beetje uit qua annexaties, bebouwingsverdichting en verticale splitsing. De woningnood is nog steeds hoog en de wens van het stadsbestuur om te groeien legt druk op de bestaande woningvoorraad. Hoe vang je de te verwachte bevolkingsgroei op. Wethouders en ambtenaren hebben zo hun eigen visies, Projectontwikkelaars gericht op winstmaximalisatie en Planologen met waanzinnige ideeën be-lobbyen hun visie, en de wachtlijsten in de sociale woningbouw worden langer en langer.

Intussen doet de markt zijn werk: bestaande huizen worden gesplitst in mini appartementjes volgens het voor-tussen, achter model en voor kamerverhuur. Hoewel er al in het derde kwart van de twintigste eeuw beperkt horizontale woningsplitsing is aan te wijzen komt dat nu veel vaker voor. Het is een terugkeer naar het verleden: maar al te vaak moeten sanitair en keuken met de burens worden gedeeld. Door het gebrek aan goede en betaalbare woningen zijn velen gedwongen om boven op elkaars lip te wonen met weinig privacy. En het stadsbestuur verleent de vergunningen.

Er is nu veel verzet tegen woningsplitsing. De burgers zijn mondiger dan in het verleden. Maar er moeten keuzes worden gemaakt om de bevolkingsgroei op te vangen!

De sociale woningbouw komt hiermee ook onder druk te staan, als in de particuliere sector genoeg wordt genomen met 30m<sup>2</sup> voor een huurprijs van 550 euro of meer dan kan de sociale woning wellicht ook toe met

minder m<sup>2</sup>. Kleinere sociale huurwoningen leveren meer op per beperkte m<sup>2</sup> grond die beschikbaar is. De cirkel sluit zich.

Het stapelen van mensen komt de leefbaarheid niet ten goede, gebrek aan leefruimte binnenshuis en buitenshuis jaagt als eerste gezinnen de stad uit. Zij kiezen voor de rustigere omgeving buiten de stad om hun kinderen te laten opgroeien. En dit veroorzaakt weer een mobiliteitsprobleem in de stad, want al deze mensen werken nog wel in de stad. Vollere aan- en afvoer wegen en een hogere belasting op het stadse milieu.

Geleidelijk aan wordt de stad minder aantrekkelijk om in te wonen en verkrotting slaat toe. Met de verslechterde leefomstandigheden neemt ook criminaliteit en vernielzucht toe. Mensen voelen zich eigenaar meer van de wijk en zien niet meer de noodzaak hun leefomgeving op orde te houden. Een zwart scenario? We hebben het al eerder gezien, in binnen en buitenland. Grote steden met enorme gettowijken.

Het Haagse Stadsbestuur zou eens goed moeten kijken naar wat haalbaar is op de echt lange termijn qua bevolkingsgroei, zeg een visie voor de komende 100 jaar of zo. Om een leefbare stad te behouden is een realistische planning nodig en zullen er grenzen aan de groei gesteld moeten worden. Zoals eerder gezegd de rek qua verdichting en annexatie is er wel zo'n beetje uit. Den Haag is nu een mooie groene stad met bestaande en beginnende problemen op het gebied van leefbaarheid. Extra druk hierop door hebberigheid van stadsbestuur, projectontwikkelaars en planologen kan de stad doen kantelen naar een zwart scenario en dat moeten we niet willen.

Zet een rem op horizontale splitsing, regel in vergunningen een minimaal aantal m<sup>2</sup> woon- en leefruimte per persoon en houd de stad leefbaar. Kies voor kwaliteit in plaats van kwantiteit als het om de stad gaat.