

COLUMN – Zaterdag Live, 23 november 2019 - Columnist: Henny van der Most

Huisjesmelkers

Den Haag is de dichtstbevolkte stad van Nederland. Den Haag heeft ook geen ruimte meer om te groeien. De grond is op. Toch heeft Den Haag nog ambities en geen kleine ook. 100.000 inwoners erbij. De toekomstige problematiek die dit gaat opleveren is meer dan een uitdaging; het wordt een politiek debacle en een sociaal drama.

Het politiek debacle is al zichtbaar, het sociale drama is al zichtbaar aanwezig. Ellenlange wachtlijsten voor sociale huurwoningen, urgentieverklaringen worden nauwelijks meer afgegeven omdat ook hiervoor al teveel mensen op de wachtlijst staan. De prijzen van koopwoningen schieten de lucht in en particuliere huurwoningen worden onbetaalbaar.

Hoe heeft het zo uit de hand kunnen lopen? Wel Den Haag is een unieke stad, Den Haag heeft in vergelijking met andere steden al heel lang een grote particuliere huurmarkt, waar in het verleden veel huurprijzen binnen de sociale sector vielen, en politiek Den Haag heeft hier College na College op gebouwd. HET argument voor het tekort aan nieuwbouw binnen de sociale woningmarkt is altijd geweest: "Wij hebben een particuliere woningmarkt, waar ook de lagere inkomens terecht kunnen".

Tot de laatste crisis. Waar politiek Den Haag rustig de ogen sloot en doorsliep werden de particuliere investeerders wakker en sloegen hun slag, huizen werden opgekocht, gesplitst, en verhuurd. Eerst verticaal (dat is van huis naar appartement) daarna horizontaal, de etages opgesplitst in kleinere wooneenheden per etage. De splitsingsvergunningen bleven binnenstromen, politiek Den Haag liet de woningmarkt aan de Markt.

En naarmate de woningnood toenam, namen ook de huisjesmelkers toe. De economie kwam weer uit het slob, de woningprijzen stegen en veel eigenaren zagen hun huis weer boven water komen en verkochten hun woningen. Vaak aan huisjesmelkers, die de woning vervolgens ombouwden tot kamerverhuur. Woningzoekenden trokken hierin om maar een dak boven het hoofd te hebben, uit nood niet omdat ze er graag woonden.

Intussen kwamen er gestaag meer woningzoekenden bij, was de doorstroom volledig verstopt door de stijgende prijzen en de tekorten aan nieuwbouw en verpauperden hele wijken.

Huisjesmelkers hebben geen belang bij een goed onderhouden woning met woongenot voor hun huurders, zij gaan voor de huurpenningen en liefst zoveel mogelijk. Als dit een huurder niet bevalt: voor hem tien anderen. Huurders betrekken een woning met een tijdelijk motief, ze wachten op iets beters. Hierdoor investeren zij ook niet in hun leefomgeving en bouwen weinig tot geen binding met hun leefomgeving op. De buitenruimte komt ook steeds meer onder druk te staan, meer verkeer, meer mensen die er gebruik van maken, meer geparkeerde vervoersmiddelen op straat, van auto tot fiets. Het wordt rommelig op straat en mensen voelen zich steeds minder thuis in hun eigen buurt. De woonwijk maakt plaats voor een stapelplaats van daken boven het hoofd.

Op dat punt zijn we gekomen. En de oplossing:

In plaats van de groeiende economie te gebruiken om de woningmarkt een impuls te geven met betaalbare sociale woningbouw heeft politiek Den Haag gekozen voor een oude, bewezen niet werkende oplossing. In verpauperde wijken wordt nieuwbouw gepleegd in het midden en hogere segment in de hoop dat de wijken hierdoor zullen verbeteren. Dat werkt niet. We weten al decennia dat er geen sociale vermenging komt in dit soort wijken.

Intussen gaan de huisjesmelkers door, naarmate er meer huurpenningen gevraagd kunnen worden kopen ze meer woningen op en verkleinen ze de te verhuren woonruimtes. Het is inmiddels al heel gewoon dat een volwassene op een kamer woont, gezinnen met kinderen in een 1 of 2 kamerwoning en ja, ook bejaarden raken aangewezen op kamerbewoning.

Het lijkt er niet op dat politiek Den Haag al wakker is, soms is er sprake van een sluimerfase en roept een raadslid iets over betaalbare woningen maar in het algemeen is er geen aandacht voor de crisis in de woningmarkt laat staan sprake van enige handeling in deze. De groeiambitie regeert.

En de huisjesmelkers: Die lachen iedereen uit en hebben de pot met goud aan het eind van de regenboog gevonden.