

Betaalbaar wonen

Een betaalbare woning moet volgens de SP het uitgangspunt zijn van het Leidse woonbeleid. Het is belangrijk om rekening te houden met ieders persoonlijke omstandigheden en om lange wachtlijsten te voorkomen. Elke Leidenaar moet zich thuis en veilig kunnen voelen in zijn of haar buurt. Bijvoorbeeld omdat er bekenden in de buurt wonen of doordat er dicht bij huis voldoende voorzieningen zijn om te winkelen, buurtbewoners te ontmoeten en te genieten van ontspanning. De kwaliteit van de openbare ruimte, zoals de bestrating en het aanwezige groen, dient op orde te zijn. Dit moet ook zo blijven wanneer het aantal inwoners van de stad stijgt. De gemeente moet meer doen om ervoor te zorgen dat Leiden een onverdeelde stad wordt waar mensen met verschillende achtergronden (qua inkomen, opleidingsniveau, afkomst, manier van wonen, gezondheid en leeftijd) met elkaar samenleven en elkaar ontmoeten. Dat vergt de komende jaren investeringen op verschillende terreinen, zoals wonen, werken, zorg en welzijn.

Groeiende inwoneraantallen en de vraag naar betaalbare woningen

Leiden is een zeer gewilde stad om in te wonen. De druk op de woningmarkt (lange wachtlijsten voor een sociale huurwoning) en de woonlasten voor sociale en particuliere huur- en koopwoningen zijn hoog, waardoor de betaalbaarheid van wonen in Leiden nu al onder druk staat. Uit onderzoek blijkt bovendien dat het aantal inwoners van de stad de komende jaren zal blijven groeien. In Leiden en de directe omgeving zullen tot 2040 zo'n 25.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden om deze groei van inwoners aan te kunnen. Hierbij is het de grote vraag of de nieuw te bouwen woningen er komen door extra woningen toe te voegen binnen de stad, of door nieuwe locaties te vinden aan de randen ervan. Dat tweede wil de SP voorkomen omdat dit ten koste gaat van de open ruimte rondom Leiden. Verdichting (meer woningen) binnen de bestaande bebouwing is volgens de SP nodig, maar dit stelt ook hoge eisen aan de manier waarop het wordt ingevuld. Het toevoegen van extra woningen en andere voorzieningen mag er niet voor zorgen dat Leiden een stad wordt waar het niet prettig leven is doordat er zoveel mensen dicht op elkaar wonen. Bij het realiseren van meer nieuwbouwwoningen zal altijd het belang van voldoende natuur meegenomen moeten worden: nieuwbouw en natuur moeten met elkaar in balans zijn. Bij de nieuwbouwpoging dient bovendien rekening gehouden te worden met de transitie naar duurzame energie die gemaakt moet worden (zie hoofdstuk 5). Voor de SP gaat het er dus om een balans te vinden tussen nieuwbouw, duurzaamheid, de energietransitie en ruimte voor de natuur in en om de stad.

De gemeente Leiden heeft weinig eigen grond in bezit waarop woningen gebouwd kunnen

worden. De gemeente is steeds meer afhankelijk van andere partijen zoals woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Voor bouwprojecten op gemeentegrond geldt dat ze financieel sluitend moeten zijn. Een tekort in de grondexploitatie voor woningbouw moet anders uit de reguliere begroting van de gemeente worden betaald, wat ten koste gaat van andere beleidsterreinen als zorg, welzijn, armoedebeleid en werk. Een (dure) koopwoning of een huurwoning in de vrije sector levert de gemeente meer op dan een sociale huurwoning. Daarom wordt vaak gekozen voor de bouw van (dure) koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector, bedrijfsruimtes en kantoren in plaats van voldoende betaalbare sociale huurwoningen. De SP strijdt tegen deze ontwikkeling en wil dat de gemeente scherpere keuzes maakt voor grond die in het bezit is van de gemeente.

Het is belangrijk dat de gemeente Leiden een Woonvisie ontwikkelt waarin het beleid over wonen is opgenomen. Op basis hiervan kunnen scherpe afspraken gemaakt worden tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties, die ook worden nagekomen. Alle betrokkenen, inclusief de gemeenteraad, moeten regelmatig met elkaar in gesprek gaan over de monitoring en uitvoering van het beleid om er zeker van te zijn dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen worden gebouwd. In de prestatieafspraken met woningcorporaties over hun investeringen voor Leiden zal een balans gevonden moeten worden tussen de bouw van nieuwe sociale huurwoningen, verbeteringen en verduurzaming in bestaande woningen en matiging van de huurprijzen.

De gemeente is zoals aangegeven steeds meer afhankelijk van andere partijen zoals ontwikkelaars, die er over het algemeen op uit zijn om hun opbrengst zo groot mogelijk te maken. Bij nieuwbouwprojecten leidt dit vaak tot een dichte bebouwing per kavel: of er is weinig ruimte tussen de woningen, of er wordt flink hoog gebouwd. De SP is hier al jaren kritisch op en wil dat er, naast de afspraken met woningcorporaties, scherpere afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars over de voorwaarden waaronder zij per concreet project ontwikkelen in Leiden. De SP vindt dat er geen nieuwe woningen gebouwd moeten worden om nieuwe mensen met hoge inkomens te verleiden in Leiden te gaan wonen. In plaats daarvan wordt er gebouwd voor mensen die al een band hebben met Leiden, maar in de stad geen betaalbare en geschikte woning kunnen vinden.

Bij ontwikkelingen in de stad zou het niet moeten gaan om de belangen van ontwikkelaars, maar om het bouwen en behouden van voldoende betaalbare sociale huurwoningen, huurwoningen in de vrije sector tot maximaal 950 euro en goedkope koopwoningen tot 200.000 euro. Ook voor (werkende) jongeren, studenten en starters moet er meer geschikte woonruimte beschikbaar komen. Andere groepen die extra aandacht verdienen zijn mensen die ondersteuning nodig hebben als het om wonen gaat, zoals ouderen, mensen die als gevolg van persoonlijke omstandigheden tijdelijk geen onderdak kunnen vinden of uit de maatschappelijke opvang komen, mensen die begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen en mensen met een Nederlandse verblijfsstatus.

Samenleven

Er bestaan grote verschillen tussen de inwoners van Leiden. Bepaalde mensen hebben veel meer (financiële en ontwikkelings-)mogelijkheden dan anderen. Ook in Leiden bestaat segregatie. Dit leidt ertoe dat diverse bevolkingsgroepen nauwelijks contact met elkaar hebben en elkaar bijna nooit tegenkomen in de stad. Een gemengde bevolkingssamenstelling in de wijken zorgt er op zichzelf niet voor dat de verschillen worden verkleind of dat mensen uit verschillende lagen van de bevolking elkaar meer tegenkomen. Onderling contact moet actief gestimuleerd worden (door bijvoorbeeld welzijnswerk en het samen met bewoners maken van toekomstplannen voor de wijk). Gemengde wijken hebben toch de voorkeur boven eenzijdig samengestelde wijken, zodat niet alleen één of enkele wijken te maken hebben met diverse vormen van sociale problematiek.

Meestal weten hoogopgeleide inwoners de gemeente en andere instanties beter te vinden dan anderen. Dit heeft als gevolg dat deze groepen vaak beter worden gehoord dan mensen met een lagere opleiding. Door de bezuinigingen wordt bovendien steeds meer een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen. Tegelijkertijd zijn er steeds meer mensen die voor korte of langere tijd niet zelfredzaam zijn en ondersteuning nodig hebben van de gemeente en instanties. Goede voorzieningen dicht bij huis, begeleiding en het stimuleren van mensen zijn belangrijk om menselijke waardigheid te behouden. Bovendien kunnen op deze manier maatschappelijke problemen voorkomen of opgelost worden. Deze aanpak vraagt wel om een investering, maar deze betaalt zich ook weer terug: de kosten gaan voor de baten uit.

Tot slot vindt de SP dat het onderverdelen van woningen in kamers die apart verhuurd worden (verkamering) geen goede oplossing is voor de kamernood onder studenten. Verkamering leidt in de praktijk tot problemen en alleen huisjesmelkers worden er beter van. Leegstand van gebouwen is een luxe die we ons niet meer kunnen permitteren. De SP is tegen speculatie met woningen en (kantoor)gebouwen, er moeten maatregelen genomen worden om misbruik tegen te gaan.

Kortom, de SP wil werken aan:

- meer betaalbare woningen
- uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen
- compact, betaalbaar en vraagconform bouwen
- betere toegang tot betaalbare woningen
- betaalbare woonlasten voor sociale huurders, huurders in het private middensegment en kopers
- het behoud van Leidse volkswijken door herstructurering en grootonderhoud/renovatie
- verduurzaming van de (huur- en koop-)woningvoorraad, gasloze wijken en woningbouw in relatie tot duurzaamheid en natuur.
- leefbaarheid van de wijken en de versterking van welzijn en sociale samenhang tussen mensen
- diversiteit in woonvormen, levensloopbestendig wonen en wonen met zorg en maatschappelijke opvang
- het bestrijden van leegstand
- voldoende studentenhuisvesting
- het aan banden leggen van huisjesmelkers
- betere ondersteuning van bewonerscommissies en huurdersbelangenorganisaties
- beter onderhoud en meer schoonmaak van de publieke ruimte
- de verbetering van de riolering en waterhuishouding in de stad
- meer groen in de wijken
- een strenger optreden tegen overlast en misdaad
- het bevorderen van alternatieve woonvormen
- huurrechten voor woonbootbewoners