# KRAKEN OF GEKRAAKT WORDEN ?

# ZWART-BOEK

uitgave: Leidse Kraakbond

druk: Muurkrant Leiden

# Inleiding

Voor u ligt een boekje over woningnood en leegstand in Leiden.
Het is een uitgave van de Leidse Kraakbond.

Wat staat er in ?

Hoofdstuk 1 geeft in grove lijnen aan, wat er nie is met wonen in Nederland.

Hoofdstuk 2 doet het zelfde, maar dan in de Gemeente Leiden. Het gaat in dit hoofdstuk er n.m. om, hoe projektontwikkelaars hier hun gang kunnen gaan, er voldoende leegstand bestaat om panden te vorderen en dat de Vorderingskommissie niet of nauwelijks werkt, kortom dat de gemeente veel te weinig grip heeft op wat er gebouwd gaat worden en wat er leeg staat. Ook bij panden die onder hun distributiebeleid vallen.

Hoofdstuk 3 behandelt vooral het toewijzingsbeleid van het Gemeentelijk Buro Huisvesting en de Leidse Woningstichting, ook hoe er op kraken gereageerd wordt.

Hoofdstuk 4 richt zich vooral op de gebeurtenissen rond het Heerengracht-Rijnsburgerkompleks, hoe de bouwplannen tot stand zijn gekomen, hoe het beheer van de woningen is en de kwaliteit van de woningen.

Waarom dit boekje ?

De directe aanleiding tot het maken van dit boekje is het optreden van de Gemeente Leiden m.n. tegen bewoners van gekraakte panden, die onder hun distributiebeleid vallen. Woningen van de Leidse Woningstichting (maar ook die eigenaar) die al geruime tijd leeg staan worden ook al een jaar leegstonden. Naar aanleiding van een dreigende uitzetting van de bewoners van de Langebrug 102 kwam het woningtoewijzingsbeleid en het optreden tegen krakers ter sprake in de Gemeenteraadskommissie Volksbeheersing, daar waren zo ongeveer 70 leden en sympatisanten van de Kraakbond aanwezig.
Door de druk, die daardoor op de aanwezige raadsleden werd uitgeoefend, besloot de kommissie om een besloten bijeenkomst te organiseren, een besloten kommissievergadering dus. Dan kunnen de raadsleden praten zonder lastige krakers erbij ? De verder genomen 70 aanwezigen vonden dit te gek. Het woningtoewijzingsbeleid en het optreden tegen krakers behoren uiteindelijk openbaar besproken en beïnvloedbaar te worden. Het is een zaak van de Leidse bevolking en niet alleen van een klein besloten klubje raadsleden en ambtenaren. Er werd besloten om een openbare discussie te organiseren, waar de zaken openlijk besproken zouden kunnen worden en waarna een boekje over het gemeentebeleid te presenteren. Dit zal gebeuren op Dinsdag avond 10 April in het Leid Vrijetijdscentrum.

En dat is maar goed ook, want de beslisten hommelsteenpackering is al gemeet.
De gemeente is hard bezig om, zonder te kijken naar oorzaken van leegstand en kraken, alle krakers uit het Samenpraat-Zijlsingelkomplex weg te krijgen. Er werd niet de hand in eigen boezem gestoken, omdat deze woningen so lang leeg stonden en allang toegewezen hadden moeten worden !
Nee, maar de gekraakte panden stuurt ze hoardens, maak er al zoo gebruikt om een kaarkonzepkt te tekenen, dan staat het beschreve voor, dat het huis aan onderen is toegewezen.
En wordt op het Gemeentelijk bureau Bureaustaat welfs al bekkend bekend, dat alle woningen in het Samenpraat-Zijlsingelkomplex al verhuurd zijn (voor meer alle woningen opgeleverd zijn).
Dus ook de gekraakte panden ! En dat, terwijl de krakers in ernstig leegstand in dat gebied.
Bovendien hebben ze besloten niet voor hun tot gekraakt, maar omdat ze in een noodsituatie zaten.

Dezeen probeers dit Zaarbeek op hoe korte termijn ook gefabriceerd! alleg duidelk te geven in de oorzaken van woningnood, leegstand en kraken in Leiden.

# 1. WONINGNOOD EN LEEGSTAND

De woningnood neemt - sinds de laatste tijd - steeds toe. Voor de zoveelste keer is de nacrologie jaren wordt - op een voor veel mensen pijnlijke wijze - duidelijk dat de overheid op het gebied van volkshuisvesting voortdoend een wanbeleid voert. Niet dat zij het niet anders kan, maar omdat de (politieke) wil ontbreekt om het anders te doen.
Nu is dan ook ook geen wonder, dat honderdduizenden mensen ook vandaag de dag nog te lijden hebben onder de miserabele woonomstandigheden.
De woningnood neemt toe.
Dat blijkt uit:
1. de enorme stijging van de groep mensen die naar een goede en goedkope woning zoekt.
2. de gestage afname van de omvang van de voorraad goedkopere, goede (huur)woningen.

ad 1. In 14 grote steden, verspreid over het gehele land, is het aantal mensen dat ingeschreven staat als woningzoekende, in 1 jaar tijd verdubbeld. Bovendien kan het het grootste deel hiervan geen duure woning betalen. Uit cijfers van onderzoeken blijkt, dat zo'n 70 tot 85% van de woningzoekenden van hongste een huur van / 300,- per maand kan betalen. Deze cijfers gelden voor het gehele land. Voorzichtige schatringen komen op een totaal van 150.000 woningzoekenden. Dat zijn dan alleen de mensen die geregistreerd staan. Velen komen niet in aanmerking voor registratie, of zien geen heil in zo'n inschrijving. Bijvoorbeeld "omdat het toch geen zin heeft".
Vele woningzoekenden hebben geen zelfstandige woonruimte (gemiddeld 40%). Het grootste deel van die 40% behoort tot de jongeren. Met name is de woningnood onder deze groep het sterkst gestegen.

ad 2. Na 1973 zien we een afname in de woningbouw. De economische krisis heeft erroo geleid dat er minder geld in de woningbouw werd gestopt. En het aandeel goedkopehuizen (sociaalgesubsidieerd) nemen af. In 1967 bestond nog 54% van de woningproduktie uit deze woningsoortwoningen. In 1978 is dat nog maar 23%.
Woningbouw mag voor Van Agt en Vlegel niet teveel geld kosten. In tegendeel, zij bevorderen juist de bouw van de duurdere huizen: koophuizen in de vrije sektor. Dit 'hijstellen' betekent *bouwen voor de rijken!*
Door te blijven weigeren meer geld uit te geven aan de goedkopere woningen, blijft de enorme woningnood voor veel mensen bestaan. Juist omdat die nieuwe koopwoningen onbetaalbaar zijn voor mensen met de lagere inkomens. Die koopwoningen zijn alleen bereikbaar voor mensen met poen.

Er worden dus te weinig nieuwe huizen gebouwd.En den behoeften van te weinig goedkope huizen. Maar tegelijkertijd vien ee ang iatu andere. Er verdwijnen voortdurend veel huizen uit de huursektor door verkoop. Sinds de oorlog zijn 340.000 huurwoningen aan de huursektor onttrokken. In 1978 waren het er 41.800. Ze daardoor onbereikbaar geworden voor veel woningzoekenden, zoals mensen met lage inkomens, jongeren- onbere alleenstaanden en ouder-persoonshuishoudens.

De betaalbaarheid.

Een nieuwe woningtoewijzing is een onbereikbare luxe voor veel mensen. De individuele huurcheldie lost wel wat op. Maar lang niet alle problemen. Ze blijkt uit een onderzoek in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, dat in de periode 1975-76 meer liefst 40% van de rehabilitatiegrenzen in de laagste inkomensgroep op het niveau van het minimaloon zetten. Een eenzelvig aantal van die mensen huurt een woning met een huur net beneden de maximaal toegestane huur in de regeling voor individuele huurcheldie. Deze huurders hadden, na aftrek van de huurcheldie, een gemiddelde huurquote ( deel van het brutoinkomen dat aan huur betaald wordt) van tijns 25%, terwijl als norm door het rijk 15% geacht is. Het betekent dat vooral jongeren, mensen met een uitkering of met het minimaloon, een veel te groot deel van hun inkomen aan huur moeten uitgeven. En dit komt veel voor in de stadsvernieuwingsbuurten - zoals in Leiden de Herengracht-Zijlsingelbuurt.

Het blijkt, dat hoe hoger je inkomen is, je relatief steeds minder geld aan huur kwijt hoeft. Het is natuurlijk idioot dat, als je meer het minimaloon verdient, je meeten eventijde pat meeed helij hoer aan huur. Ook dit is woningnood: betaalbare huizen zijn er nijlen niet!

Leegstand.

Aan de ene kant woningnood, aan de andere kant leegstand. Een verschijnsel dat altijd naar de achtergrond gedrongen wordt. Er worden niet zoveel huizen leegstaan, maar er zoeggh. Volgens de officiële cijfers stonden in 1975 in heel Nederland ca. 100.000 woningen leeg. Maar in werkelijkheid is dit getal veel groter.

**leegstand leidt al snel tot verkrotting**

Dan komt onder de laatste dertig jaar veel huizen al dan niet illegaal aan het woningbestand onttrokken zijn om er bedrijfsruimte van te maken. Als deze leeg komen te staan, vallen ze niet onder de leegstandscijfers. Op deze manier staan in Amsterdam honderdtwee woningen al jaren lang leeg. Volgens zijn betrouwbare cijfers over de leegstand te krijgen. Maar zeker is dat de leegstand van bedrijfsruimten zeer hoog is.



Hoe ontstaat de echte leegstand?

We nemen nu een aantal oorzaken op voor het ontstaan van die echte leegstand.

1. gebrek aan onderhoud.
Ze'n huis komt op een gegeven moment leeg te staan en wordt dichtgetimmerd. En blijft ze ze bij staan totdat de gemeente of een particuliier overgaat tot het opkoopen of het slopen van het huis.

2. toekomstige sloop- en renovatieplannen.
Vooral de 19e eeuwse wijken zijn zo slecht dat ze geslopt moeten worden. Maar verhuizing van de bewoners gaat vaak zo langzaam - o.a. door gebrek aan woonruimte. En zo blijven de huizen jarenlang dichtgetimmerd staan. Plannen voor renovatie van huurten lelden ook vaak tot langdurige leegstand. Zeker na de schaldiekrass uit Den Haag voor woningverbetering zo soetjes aan dichtgedraaid wordt.

3. winstmatiaxen.
In de binnenstad en in de duurdere wijken ligt het anders. Daar komen huizen leeg te staan, onder leeg verhopen meer geld opbrengt. Of om ze in de toekomst te slopen om aan de grond een meer lokrative bestemming te geven. Bijvoorbeeld een hotel, een bank, een kantoor.

4. te hoge huren.
Door de te hoge huren staan ook woningcoöperatiewoningen (maar ook duure flats) lange tijd leeg. Neem de Herengracht-Zijlsingelbuurt in Leiden, maar elke andere stad heeft ze zijn voorbeelden.

City-vorming - het maken van een kantoor -en grootwinkelwoestijn - komt in veel grote steden voor. Alleen al door het bestaan van allerlei plannen, stijgt de waarde van de grond (en van de bebouwing). De grond wordt zo te duur voor woinghouw. Het wordt voor de eigenaars aantrekkelijk een huis leeg te laten staan, of te ontruimen (bijvoorbeeld met knokploegen, zoals door de

Ogen bij een kantoor in Amsterdam.
En als het huis leeg staat, laten ze het zo om te kunnen profiteren van de enorme prijsstijgingen van koopwoningen Overal zien en verrkopen van huizen plaats vinden met slechts 2de doel: zo zoel mogelijk zoveel mogelijk winst behalen. Allerlei spekulanten - in de woon van dolstere B.V.tjes - zijn op de woningmarkt bezig en ontrekken zo vele goedkope huizen aan de huursektor. Sommi bieden zij deze huizen tegen hoge prijzen te koop aan.
In Amsterdam en Den Haag worden veel huizen in stukken gedeeld en afzonderlijk verkocht. Dit is de horizontale verkoop.

Leiden heeft ook zijn spekulanten. Eind vorig jaar verkocht het mijwerkerspensioenfonds uit Heerlen

## Horizontale verkoop door Amsterdam aangepakt

. . . Ik verkoop uitsluitend vertikaal . .

Flats in Rudsoordorp aan de BV Bosw -en Exploitatiemaatschappij LOV voor 1,9 miljoen gulden. De LOV verkocht de flats meteen aan BOFA BV. De LOV en BOFA hebben dezelfde eigenaars, namelijk De Bolster en Pauwen uit Leiden. Via BOFA gaan de flats door naar de volgende spekulant: de Rotterdamse Bouwgroep -en Exploitatiemaatschappij Oosterpark BV voor 3,7 miljoen gulden. Zo is de winst voor De Bolster en Pauwen binnen een paar dagen 300.000 gulden. De Oosterpark BV verkoopt het weer binnen een dag door aan Bemo BV met een winst van 75.000 gulden. In een week tijd is er dus een winst gemaakt van bijna vier ton. Ondertussen zitten de huurders in de onzekerheid, wie nu de werkelijke eigenaar is en wat die dadelijk gaat doen.
Het verkopen en kopen van huizen kan nu geheel ongekontroleerd gebeuren. Zo zien we hoe er grof geld verdiend wordt aan de nood van anderen. Het enkele van woekerwinsten is het te gratief gooien van een recht voor allen, het hebben van een goed dak boven je hoofd.

Leegstand kan nu niet aangepakt worden. Op grond van de Woonruimtewet van 1947 kan de gemeente leegstaande ruimten vorderen. Maar in Delft hebben de gemeenten het vorderen opgegeven. Vanwege de omslachtige procedures en de juridische moeilijkheden. En er blijven dusdanden woningen leegstaan.

In het volgende hoofdstuk zullen we verder ingaan op de situatie in Leiden. Aan de hand van dit hoofdstuk zullen we kijken hoe het in Leiden staat met de woningnood, de leegstand en de rol van de gemeente.

# 2. WONEN IN LEIDEN

In dit hoofdstuk zullen we eerst kijken hoe het met de woningnood en leegstand in Leiden gesteld is. Ook zullen we proberen de rol van de gemeente hierin te belichten.

### Woningnood

Met de woningnood betreft worst Leiden zeker geen uitzondering op het landelijk beeld. We zullen eerst wat cijfers geven over het aantal woningzoekenden in Leiden.

Op de eerste plaats kan je hier gebruik 1000 jongeren bijtellen die ingeschreven staan bij studenten en jongerenhuisvesting. Voor hun zijn ook heel wat wisselgra nodig om er een goede huisvulsie te geven.
Maar dan ben je er nog lang niet! Er zijn veel mensen die zich niet meer in laten schrijven bij een of ander huisvestingsbeurs, omdat ze door dreiging de zin niet meer van intien (voornamelijk door de lange wachttijden) of omdat er

Aantal ingeschreven woningzoekenden bij Bureau Huisvesting in Leiden:

| | 1973 | 1974 | 1975 | 1976 | 1977 |
|---|---|---|---|---|---|
| gezinnen of alleenstaanden met zelfstandige woonruimte | 394 | 658 | 888 | 1182 | 1294 |
| gezinnen zonder zelfstandige woonruimte | 350 | 482 | 606 | 523 | 518 |
| alleenstaanden zonder zelfstandige woonruimte | 354 | 287 | 458 | 664 | 812 |
| n.v.t. Gemeenten | 273 | 290 | 667 | 759 | 986 |
| niet-ingeschreven | 491 | 554 | 530 | 614 | 437 |
| TOTAAL | 2362 | 2011 | 2564 | 3630 | 4045 |

(Bron statistisch jaarboekje Leiden 1977, blz. 45)

Deze cijfers over het aantal woningzoekenden dat bij Bureau Huisvesting staat ingeschreven, laten duidelijk zien dat de woningnood in Leiden de afgelopen jaren verscherpt is toegenomen. Als we de stijging doortrekken dan kunnen we gemakkelijk rekenen op ongeveer 5000 ingeschreven bij Bureau Huisvesting op dit moment. Maar dit zijn nog lang niet alle woningzoekenden in Leiden!!

daarvoor niet in aanmerking komen. Voorbeelden hiervan zijn: studenten die op een HBO of WBO school studeren, scholieren en anderen die jonger zijn dan 18 jaar mensen die niet ekonomies gebonden zijn aan Leiden etc. (later komen we hierop nog terug) Als je al deze mensen dan bij die verder genoemde 5000 optelt dan kun je gemakkelijk tot een totaal van 10.000 (zelfs) en kamerzoekenden!!

Vooral onder jongeren is de woningnood groot. Op de achtergronden hiervan zijn we in het vorige hoofdstuk al ingegaan.

## Leegstand

Ook hierover zullen we eerst wat officiële cijfers geven:

leegstaande woningen (stat. jaarbericht Leiden '77, blz. 46)

| stand per eind-dec. | totale bewoond geweest zijnde woningen | | | nog niet bewoond geweest zijnde woningen | |
|---|---|---|---|---|---|
| | onbewoubaar door bewoning (kwartier) | gemiddelt | | | |
| | | gemeente woningen | bedrijfswoningen | gemeente woningen | bedrijfswoningen |
| 1970 | 111 | 136 | 40 | 7 | - |
| 1971 | 58 | 109 | 42 | 321 | - |
| 1972 | 113 | 164 | 44 | 315 | - |
| 1973 | 75F | 142 | 45 | 136 | - |
| 1974 | 267 | 647 | 38 | 203 | - |
| 1977 | 361 | 641 | 41 | 117 | - |

De leegstand van gemeente en woningbouwverenigingen bedraagt in de periode '70-'77 duidelijk gestegen. Van de 41% leegstaande huizen per oktober 1977 blijken 86 huizen langer dan een jaar leeg te staan. 274 woningen staan drie maanden of langer leeg. Maar ook voor deze cijfers geldt dat er veel te lang sprake is van verschillende oorzaken. Zolang huisvestigingsrechten niet verplicht zijn om hun leegstaande huizen aan te melden zullen de officiële cijfers wel bij de werkelijkheid achter blijven lopen. Er bestaan zaken als 'zinlpbrenning' (gordijnen voor de ramen hangen en een stoel erin zetten zodat het huis bewoond lijkt) waardoor leegstand wordt verkeerdelijk voor bewoond worden aangezien. Er zijn verschillende oorzaken waarom particuliere huisvestigingsrechten huizen leeg laten staan (op de leegstand van huizen die onder de toewijzing van de Leidse Woning Stichting vallen komen we later terug).



Als we uitgaan van de in hoofdstuk 1 genoemde redenen komen we tot de volgende voorbeelden:

Pauz-speculatiemotieven:
Half maart zijn er door de Leidse Kraakbond 7 panden gekraakt die al heel lang om vinstmotieven leeg stonden. Een pand van Tekens in de Vrouwenstraat en het pand boven de walk in Slijtenl op Haarlemmerstraat 7V. De koopprijs van met name het pand van Tekens was zo hoog dat niemand het wilde kopen. Er zijn ook veel kantoren en bedrijfsruimtes die al lang leeg staan: een groot kantoor langs de spoorlijn "Cees" is hier een voorbeeld van.
Vooral in gebieden in de binnenstad waar gewerkt wordt aan een bestemmingsplan wordt druk gespeculeerd. Het is de speculanten vooral te doen om de grond die steeds meer waard wordt en om de grote bouwprojekten die ze er hopen kunnen en waar ze grof aan verdienen. De Coehel in Leiden dat en de Morsingel zijn hier 'mooie' voorbeelden van.

Hoge huren
Voor de grote woning- en kamerbezit in Leiden kunnen eigenaren hoge huren vragen, vooral bij kamers, waar die raken ze toch wel kwijt. Toch gaat dit niet in alle gevallen op en blijven er huizen leeg staan. Een voorbeeld

zijn de Zijna 80 langstaande flats in de Merenwijk waar de huren landelijk gestegen zijn van ca'n f700,- per maand. De zijn nu in het bezit van het Centraal Financierings Instituut. Onder andere door de lange langstand en de hoge huren is de Leidse gemeenteraad ernst akkoord gegaan dat deze flats verkocht gaan worden (rein 130.000,- voor een 2-kamerflat tot rein 190.000,- voor een 3-kamerflat, en deze prijzen zullen verwonderlijk spoorslig stijgen). Hierbij is bovendien dat de huren van Sara Hulsvesting zullen verrollen omdat het CFI zegt de flats eerst aan Leidse woningzoekenden dienst kunnen te zoeken. Dit is aanvanklijk alles verwonderlijk met zulke prijzen!

Gebrek aan onderhoud

Vaak hebben huiseigenaren er geen geld voor over om hun bezit goed te onderhouden of alleen en zelfs hun huizen worden-lijk in elkaar zoals op Nieuwgracht 43 is gebeurd. Hieraachter zitten ook vaak dezelfde winst en speculatiemotieven die eerder besproken zijn.

Gemeentebeleid

We hebben met wat laten zien van de praktijken van huiseigenaren spekulanten en projektmaatschappijen. Nu zit het eigenlijk met werkgelegenheid van de gemeente en de woningen die onder toewijzing van de Leidse Woning Stichting (LWS) vallen? Bij de verkiezingen werden de prestaties van RKV door de verantwoordelijke partijen altijd trots uitgemeten; zo en zoveel gesaneerd en dus en zoveel slooshoog, enz. Is het gemeentebeleid eigenlijk wel zo goed als het ons wordt voorgeprieseld?

Eigen langstand

Het allergrootste deel van de huizen in Leiden valt onder het distrikt/beheerd van de gemeente (zie bijlage III). Nu zijn voorzienlijk huizen van woningbouwverenigingen en huizen van de gemeente (LWS) zelf. Dit heeft o.a. in dat als er een lang huis de gemeente bewoners zou moeten voorzorgen. Maar..... veel van deze huizen worden alles langgewezen, ze staan soms meer dan een jaar leeg (zieta bv. Langebrug 102). In de Nieuw en Oostbroek en in Haredorp staan er huizen zit zo lang leeg dat ze bijna op instorten staan. Een belangrijke reden voor het achterstallig onderhoud en de lange langstand in de bloemenwijk is het ingewikkelde tekort aan geld. De is er echt niet meer geld dan dat er vroeger was,maar ja,we zitten midden in een economische crisis en dat betekent dat er steeds meer geld in de economie gepompt wordt "om de economie op rekelijk en de werkgelegenheid te verzetten".Dat dit een aanwijzing van de ondernemers is,dat weten we allemaal.Dit gaat o.a. ten koste van de bijdrages van verenigingen en dus ook van de gemeente en de huur van goedkope woningen. Veel renovatieplannen worden door het rijk afgewezen omdat ze te duur zijn.


**Zeer aantrekkelijk gelegen koopappartement met hoge premie in de Merenwijk te Leiden.**

**TWEE- EN DRIEKAMERFLATS**

**Koopsommen vanaf f 131.200,- v.o.n.**

Hoewel in eerste instantie bestemd voor Leidse ingezetenen, dan wel aan de gemeente Leiden economisch gebonden belangstellenden kunnen zich mits ook kandidaten melden uit de Leidse agglomeratie. Degelgeest, Warmond, Voorschoten Zoeterwoude en Leiderdorp.

Aanmeldingen: bij Bureau Huisvesting, Langegracht 7e, Leiden, tel. 071-123845.

bouwen van 120 gemeubeerdplaats op de Morssingel. De geschiedenis hierachter is alsvolgt: na lang gebakkeren besloot de gemeente in '76 eindelijk wat er met de Morssingel moest gebeuren. Eerst moesten de huizen die daar stonden afgebroken worden om plaats te maken voor een grote verbreiding die de Clitering moest verbinden met de Leidse Rijn. Toen de Leidse Rijn d.o.z. door aktiies niet doorging werd er in '78 besloten om of meer provisorisch plaats voor te zetten. Dit in plaats van de mensen die immiddels al jaren niet meer onderhouden waren en gebruikt waren op te knappen. De werkende jongeren, scholieren en buitenlandse arbeiders die er woonden werden reuit gegooid en het is wel te raden wat voor mensen er in deze kompleks komen te wonen. Een ander voorbeeld is de bouw van "vlotte kompleksen" op het Waardeiland door [illegible]. Daarom werden hier dan goeie goede en goedkope woningen gebouwd! Omdat er ook nog de "bewoners gezelligheden" zijn gebouwd moest worden volgend de gemeente. Alsof er voor deze mensen nog niet genoeg mogelijkheden bestaan om aan een huis te komen.

Een laatste voorbeeld waar we nog op in willen gaan is het konflikt tussen de gemeente en bewoners rondom de woningbouw bij het zwembad de "Overdekte". De bouwt wil daar sociale woningbouw zien en heeft er al een goede architekt voor gevonden. De gemeente heeft echter nog allerlei afspraken lopen met de vorige eigenaar, de projektontwikkelaar Noorlander. Als sociale woningbouw niet mogelijk is dan mag Noorlander er prestiewoningen neerzetten. Zij heeft voor de plannen bij de Overdekte al een architekt van Noorlander op het

oog. De [illegible] zo vreemd dat de plannen van deze architekt niet in hun voordeel zullen uitvallen, maar in het voordeel van Noorlander: geen sociale woningbouw, maar prestiewoningen!!

Verkeringskommissie

Als een laatste voorbeeld van bulvoeringsbeleid van de gemeente dollen we de verkeringskommissie eens gaan bekijken. Dit is een kommissie die de mogelijkheid heeft om huizen die al lang leeg staan te verkoren en weer opnieuw te laten bewonen.
*In hoeverre hebben bewoners hierin dan kommissie? Wij geen enkel inspraakrecht hebben gekreegen!!!*
Natuurlijk moeten hier weer wel kommerijke doeleinden aan voor huizeigenaren allerlei trucks en berengengelijkheden bestaan om een vordering tegen te gaan. Zoals de eigenaar van het Walk-in pand op de Haarlemmerstraat die een zuiderdeur heeft laten de winkel en het leegstaande bovenhuis. Omdat hij deze tussendeur niet af wilde sluiten was het niet mogelijk het bovenhuis te verkoren. Het huis is nu vind maart door de Leidse Krankkond gekraakt en wordt nu eindelijk, na 4 jaar leegstand weer bewoond. Bovendien zitten er in deze kommissie ook huiseigenaren. Denk je dat deze niet voor de belangen van hun vriendjes op zullen komen???
Maar ondanks dit soort moeilijkheden: in Amsterdam worden per jaar toch zo'n 70 huizen gevorkerd, *waarom kan er in Leiden dan niet 40x huis per jaar gevorkerd worden???*

Konklusie

We hebben kunnen zien dat de woningnood en leegstand nauw verbonden zijn met het feit dat veel huizen in handen zijn van partikulieren met het doel: zoveel mogelijk winst maken. Spekulatie, hoge huren vragen, voor hoge huren bouwen, liever kooppwoningen bouwen dan goedkope huurwoningen, en so komen we doorgaan..Aan de ondere kant hebben deze spekulanten en projektontwikkelaars veel invloed op wat er gebouwd wordt. Zij hebben de geld, zij kunnen alles en zij beginnen Leidsche te schreeuwen als hun winsten in gevaar komen.*En wie is van alles de dupe? De gewone burger, de werkende jongere die een kamertje zoeken, de mensen die in krotten van huizen wonen...*
Kraken is een middel waardoor deze mensen in verzet komen tegen hun gewijzigd met hun recht op wonen.

# 3. HET TOEWIJZINGSBELEID

Er zijn in Leiden vele duizenden woningzoekenden. De meeste daarvan wonen echt niet naar hun zin (zonder daarbij belachelijke woonwensen te hebben). De meeste wonen absoluut te klein. Gezinnen van 4 personen in 3 kamerwoningen zijn echt geen uitzonderingen. Studies die met z'n twee op 1 kamertje van 3 bij 3 zitten, ook niet. Kamerbewoners worden vaak op een grotte manier uitgebuit. Huren tussen de 300 en 400 gulden zijn echt niet de hoogste. Kamerhuren zjoemelen nog eens met een stevig inschrijf of sleutelgeld. Je wordt geprikt, waar je bij staat, als je wordt overgeleverd aan de vrije kamermarkt. Probeert ergens geregistreerd te staan, bot liefst bij het Gemeentelijk Buro Huisvesting. Sommige mensen kunnen nog steeds, dat je direkt bij een woningbouwvereniging aan kunt kloppen, maar die tijd is alang voorbij! Anderen verwerven het Buro Huisvesting met de Leidse Woning Stichting, omdat het alfabet van de "Gemeente" is. Daarom eerst een verhaaltje hoe dat ook zit.

Stadshouwhuis met Bureau Huisvesting

het beloofd heel wat .....

Wie beslist wanneer?

Het Gemeentelijk Buro Huisvesting bepaalt, wie er een woonvergunning krijgt:

- voor alle huizen van de Leidse Woning Stichting of van een woningbouwvereniging.
- voor alle particuliere woningen, die gehuurd worden en een huur opbrengen, die onder de Sociale woningbouwgrens liggt.
- voor kooppanden, die onder een bepaalde verkoopsom liggen, nl. f.270.000

Voor deze hier boven genoemde huizen moet je ook een woonvergunning hebben, maar die krijg je zo! Daarom is het aanbod immers groter dan de vraag! Voor particuliere huizen onder de huurgrijs van de sociale woningbouwgrens en voor kooppanden onder f.270.000 hoef je niet op je beurt te wachten. Kamers de huizbaas akkoord gaat of de koop gesloten is, hoef je alleen maar aan de inschrijfvormen te voldoen en ingeschreven te zijn.
Bij huizen van de Leidse Woning Stichting en woning bouwverenigingen moet je op je beurt wachten bij het Buro Huisvesting. Wanneer je aan de beurt bent, wil dat nog niet zeggen, dat je er iets bbij! Ten eerste zit je met een aantal anderen in 1 lab en dan worst je voorgedragen bij de Leidse Woning Stichting of een woningbouwvereniging. Deze beslissen echter, of ze je willen hebben of niet. Vaak zullen ze informeren bij je vorige huisbaas of woningbouwvereniging. Zij zullen echter geen huizen toewijzen aan mensen, die niet door de Huisvesting worden voorgedragen.

Hoeveel wordt je geregistreerd? (Hoeveel ingeschreven?

Je moet in iedet geval 18 jaar zijn en banden met Leiden hebben? Wat zijn die banden wel en wat zijn ze niet?

Je moet in elk geval 2 jaar of meer in Leiden wonen en dan niet als studenten. Dit moet je bewijzen door je inschrijving bij de afdeling bevolking op het stadhuis. Zo niet, dan moet je werk hebben in Leiden, betaald werk dus. Ook dit moet je kunnen aantonen. Wanneer je een uitkering hebt, moet je in elk geval aan die termijn van 2 jaar voldoen. Mensen wil ook zeggen een vaste dienstbetrekking, dus geen werk via uitzendbureau, dit is immers niet rijdelijk! Dit zijn in grote lijnen de normen, waaraan je moet voldoen.
Word je afgewezen, dan kun je in beroep bij B en W van Leiden. Je bezwaar wordt dan besproken in de commissie Kleine Romeinse Huisvesting, waarin de wethouder van Huisvesting, een zaak aanhanger en 1 raadslid zitting hebben. Meestal wordt je bezwaar niet erkend. De Gemeente Leiden houdt zich vrij strak aan de registratieformen. Er zijn er een behoorlijk aantal mensen, die tussen de wal en het schip vallen. Zij hebben wel akkoord een woning nodig, maar voldoen niet aan de normen.

Er was er een vrouw, die, ondanks grotte bedreigingen en intimidatie uit een naburige stad wegwees en door een huisvestingsorganisatie naar opvang in Leiden werd verwezen. Deze opvang was ook niet bepaald in rijdelijk, dus moest ze proberen hier naar onderdak te komen. De gemeente wees haar vervolgens af, omdat ze net zo goed ergens anders naar toe had kunnen gaan. *Zij was geen probleem van de gemeente Leiden!*
Zou een andere gemeente niet beterlijk zeggen? Ze worden mensen in nood als een pingpongbal heen en weer geslagen. Vrije vestiging met hunen van 1400- of langer zijn voor hen uitslagen ontstaanbaar en zelfs als ze dit uit nood zouden willen hebben, worden ze geweigerd wegens te weinig geen.
*Hoor toch zijn er geen problemen van Leiden!*
Ook mensen, die in een kooppand wonen en dit om financiele of andere dringende redenen moeten opgeven, zitten in de hoek, waar de klappen vallen. Zij kunnen pas inschrijven worden, als ze ten pand definitief bewijzen zijn en aan de rest van de normen voldoen. *De meer er meer zorg er voor staan!* Ook deze mensen zitten in een ongelooflijk onzekere toestand, wat weer de nodige drama's te weg brengt. Verder zitten workless jongeren en studenten ook eigenlijk heel wel moeilijk hiermee, zeker omdat de Stichting Studentenhuisvesting maar een beperkte

ontwerp heeft en de Stichting Huisvesting werkende jongeren moeite heeft met het akceptieren van hoorders, die werkloos zijn.

## Iets over de registratie zelf

Vroeger werkte de Huisvesting met 2 en B-inschrijvingen. Sinds 1978 is zij afgeschaft. Nu is er maar 1 soort registratiebeleid in omloop. De zogenaamde groene kaart. Elke ingeschrevene heeft die. Daarop staat o.a. de datum van inschrijving, voor wat voor soort woning je in aanmerking komt en je eventuele "medische indicatie". Dit laatste houdt overigens niet in, dat je met zo'n indicatie eerder aan de beurt komt, al ben je nog zo urgent'.

Het nieuwe registratiesysteem heeft in een aantal gevallen voor verwarrende en zure situaties gezorgd. Een echtpaar (en zij waren echt niet de enige) maakte het volgende mee:
Sinds augustus 1976 stonden zij al ingeschreven bij Huisvesting, toen waren ze getrouwd en de hoopten toch echt wel binnen afsehbare tijd bij de ouders weg te kunnen. Enkele weken geleden gingen ze weer eens naar Huisvesting toe.Ze waren immers al twee en half jaar ingeschreven en zaten op een kamertje van 3 bij 3 meter in ook niet alles. Wie schatst hun verbazing toen Huisvesting zei: "Mevrouw, U bent nog lang niet aan de beurt. U staat pas vanaf augustus 1978 ingeschreven." Het bleek dat ze in het oude inschrijfsysteem een B-inschrijving hadden en dat wilde zeggen: eerst komen de A-inschrijvingen aan de beurt en de B-mensen moeten zelf maar zoeken. Toen de groene kaart zijn intrede deed, werden gemakshalve de mensen met een B-inschrijving, hoe lang ze ook waren ingeschreven, zo hoe urgent woningzoekend ze ook waren geworden, meteen onder aan de lijst gezet.
En dat ook nog eens, zonder dat ze er zelf iets van wisten! Verder moet je ook nog goed uitkijken, wanneer je je kaart moet laten verlengen. De oorspronkelijke datum van inschrijving moet er wel op staan!

## Wie is er wanneer aan de beurt?

Veel mensen zullen deze zin vel eens horen een advertentie van het Gemeentelijk Bureau Huisvesting hebben gelezen. Ze staan regelmatig in de lokale kranten.
Gezinnen, stellen en alleenstaanden staan keurig gerangschikt naar het aantal kamers per woning, dat ze mogen hebben en of het boven- of benedenwoningen zijn. Er staat in zo'n advertentie bijvoorbeeld: voor 5-kamerwoningen zijn dagnoen, die vanaf maart 1972 staan ingeschreven, aan de beurt.

Dit is de grote stelregel, waarmee Huisvesting werkt.
Wanneer ben je ingeschreven?

Wie het zeerst kwam, wie het zeerst mocht!
Dit lijkt een vrij redelijke stelregel, maar er kleven nogal wat haken en ogen aan.
Want de mensen in er geen enkel urgentiebeleid!
Er wordt niet gekeken, of mensen staan te springen om een andere woning. Of zelf helemaal geen dak boven hun hoofd hebben.
Uit de grote groep woningzoekenden, op basis signalen van noodzakelijkheid tot directe hulp door Huisvesting niets bekend werdt, hebben we een paar veelvoorkomende voorbeelden gehaald.

- Een gezin (het kan ook een stel zijn) staat op korte termijn op straat. Om een voor veden dan ook. Ze hebben dus op zeer korte termijn woonruimte nodig! Maar ze staan nog maar 1 jaar ingeschreven door:
Huisvesting: U bent nog lang niet aan de beurt, zoek zelf maar.....

- Een getrouwd stel woont al twee jaar bij de schoonfamilie in en heeft alleen een kleine kamertje voor zichzelf. Bovendien is er een kind op komst. De schoonfamilie zit zonder hen ook al krap, laat staan, dat er nog ruimte is voor een kind erbij!
Ze gaatie gewoon door, maar wanneer staan ze ingeschreven? "Mevrouw, U bent in zulke omstandigheden toch niet bezig een kind neemt?"

Een nog lenker voorbeeld!
Een echtpaar met een kind van twee maanden woont met z'n drieën op 1 kamer. Ook zij staan nog niet lang genoeg ingeschreven. Net als de voorgaande personen zijn zij echt niet te bereord om zelf te zoeken. Maar al zijn ze zoveel uit de benen uit het lijf, er is gewoon niks, of het is, gaatien ver tokomen, onbetaalbaar. Bovendien heeft dit kindje bijzondere zorg nodig van goede gezonde ruimte, want het is een couveuse-kindje. Je zou je dat wel kunnen voorstellen, dat ze direkt een Iraamverwsing nodig hebben.

Ze vragen een gesprek aan met de maatschappelijk werkster van Huisvesting en proberen met klem hun zaak te bepleiten. Het baalt ze niets uit. Ten einde raad vragen de ouders waar ze met het kind naar toe moeten, waarop het antwoord volgt:"Jan Lagt U het kind toch gewoon in een kook!"

Je begint onderhand te denken dat Buro Huisvesting een soort geboortebeperkingscentrum is!!
Mocht je er nu nelef zijn om te denken dat Buro Huisvesting de noodsignalen van de woningzoekenden serieus neemt (wat niet onredelijk zou zijn), dan kom je van een koude kermis thuis. Ze moeite allien ze absoluut niet nemen!!
"Beter daar komen we toch niet aan beginnen met ons personeelsbestand, als we dat bij iedereen moeten doen:..."
Een falend toewijzingssysteem werdt weer eens met de mantel van de onmacht bedekt.

## Scheiden mensen voor de lol of doen ze het voor een huis

Ook in Leiden zitten nogal wat gezinnen in een scheidingsprocedure. Al een tijd voordat de definitieve scheiding wordt uitgesproken, worden er zg. 'voorlopige voorzieningen' getroffen; bv. aan wie wordt het huis toegewezen. Dat is meestal maar aan één partij. Hoe deze beslissing ook tot stand is gekomen, er is er altijd één die meest de pot pisst. Hij of zij is afhankelijk van de gunsten van de andere partij, wanneer het gaat om de vraag hoelang er nog in het vroegere huis gebivakkeerd mag worden en meestal wil dat niet zo best lukken. Vooral als de kinderen gespreid worden over beide partners, kan de pleurie uitbreken.
Dus andere woonruimte gevraagd, maar daar is helaas geen recht op. Zolang er geen voorlopige voorziening is getroffen, wordt je sowieso niet geregistreerd bij de Huisvesting, is er wel een voorziening dan kom je netjes onder aan de lijst en zal het wel na 1980 worden! Moet je dus soms al jaren van te voren een scheiding plannen?

## Ook vieze mensen moeten op hun beurt wachten... tot ze dood zijn?

Al eerder is gezegd dat je met een medische indikatie acht niet eerder aan de beurt komt. Ook hier kan achtes het systeem van 'wie het eerst komt, die het verst maalt' je goed nakken. Ook al kan er, óóals dat heet "in bijzondere noodsituaties", een beroep worden gedaan op de GGD, het is nog niet gezegd dat Huisvesting hun advies overneemt. En dat is beroerd. Voor mensen met een hartkwaal die maar steeds twee of meer trappen moeten lopen.

Voor mensen die vanwege gevaarlijke breuken, of verslaten benen of knieën dringend een aangepaste woning oodig hebben, bestaat er in de toewijzing ook rare dingen: zo werd in het Herengracht-Rijnsburgkomplex een oud vrouw van 80 jaar met een hartafwijking een huurwoning toegewezen, terwijl er nog legio benedenwoningen in betreffde gebied leegstonden. Maar dit kan ook aan de definitieve toewijzing van een huis door een woningbouwvereniging liggen; daarover straks meer.

In ieder geval is het duidelijk dat Huisvesting met zijn huidige toewijzingssysteem niet in staat is om effektief in te springen op de noodsituatie van de woningzoekende, die dan eigenlijk geen enkel alternatief heeft.
Nij niet daarnaast de lege woningen die ook onder het toewijzingsbeleid van Huisvesting

vallen (huizen van de IWG of de woningbouwverenigingen) en vraagt zich af wat er daar nou eigenlijk mee op dat Buro...
Het wordt onderhand hoog tijd dat er door ABnia en op gemeentenivo een duidelijk urgentiebeleid op tafel komt.

## De Leidse Woning Stichting ph de woningbouwverenigingen

Woningbouwverenigingen zijn van met een goed doel ontstaan: het bouwen en beheren van huizen die geschikt waren voor mensen die maar weinig huur konden betalen. Meestal werden ze opgericht vit de vakbondshoek. In de laatste tien jaar waren een aantal woningbouwverenigingen niet meer in staat om in een goed onderhoud van al hun beliefen te voorzien, grotendeels om financiele redenen (per slot van rekenen zijn het geen grutlekstelwkelaars). De gemeente nam deze huizen, tenminste een deel van het woningbestand, over en al deze woningen behoren onder beheer van een nieuwe Huisvestsstichting, vroeger de gemeentelijke Woningstichting geheten, tegenwoordig de Leidse Woningstichting.
Deze stichting heeft een eigen bestuur en een eigen adviesraad (dat lijkt wel op een ledenvergadering) en zij heeft ook een redelijk aantal betaalde medewerkers in dienst. Voor mensen je hierbij van 'eigenaar' mag spreken, is deze stichting een van de grootste eigenaren van Leiden. Onder haar beheer vallen ook een aantal Hilvoorkomplexen. Bekende voorbeelden zijn een aantal komplexen in de Merenwijk en de Merwedeflat; een van de meest recente voorbeelden is het Herengracht-Rijnsburgkomplex.

## Wat is MOS DUL bij het TOE WYZIER van MONTENCRIL

Tot 1978 was het zo, dat een woningbouwvereniging zelf een gedeelte (i op de 4) van de woningen kon toewijzen aan mensen die wel aan het oude systeem van de A-inschrijving voldeden, maar nog niet aan de keurt waren.
Tegenwoordig kan dat niet meer. Ze mogen er alleen huizen voor den toegewezen aan woningzoekenden, die door Huisvesting zijn voorgedragen. Wanneer Huisvesting heeft voorgedragen kunnen ze wel zelf beslissen of ze degene die voorgedragen is ook als huurder aksepteren.
Een van de redenen waarom Huisvesting deze funktie naar zich toegetrokken heeft, heeft te maken met de vriendjespolitiek, die er door de woningbouwverenigingen wordt toegepast bij de toewijzing van huizen. De monstelo voorzachtafdeling van de Huisvesting heeft n.m. deze kaasl van de woningbouwverenigingen gegrobeerd te genezen, maar uiteindelijk heeft het nog niet zoveel uitgehaald.
Er is dés aash van toewijzing waarin Huisvesting niets te vertellen heeft nl. MONTENCRIL. De woningbouwvereniging moet goedkeuren of er twee gezinnen die al via Huisvesting in een woning zitten, van huis mogen rollen omdat dit voor beide gezinnen een vooruitgang met zich meebrengt.
Toch hebben woningbouwverenigingen best nog wel de mogelijkheid om hoordere te weigeren, vaak om regtijdhare redenen, soms om hele duidelijke. Een van deze redenen is huurschuld. Op zich een vrij logische aash dat een woningbouwvereniging huiverig is om mensen met

huurschuld onder hun dak te krijgen, moet vaak wordt er alles voor de huisdeur van die schuld gekocht. Het gebeurt nogal eens dat bewoners met een minimuminkomen in een duur eigenbouwwoning terienden van ro'n 4à 500 gulden in de maand.
Zelfs met huurschuldie blijft het een onhoudbare zaak, omdat er een onoverzichtelijke aanslag op hun leeftijdsbehoud wordt gepleegd. Er moet geleend worden en nog veel meer erlende en ze komen in een steeds grotere wordende beten van moeilijkheden.
Wanneer woningbouwverenigingen dit soort zaaiman onder ogen zien, zou het een aanzienlijk betere oplossing zijn, wanneer er in overleg met het Huis Huisvesting naar een goedkope woning gezocht wordt en er rubsis is voor een (niet bevoegdmede) begeleiding van het gezin. Ze wist, dan raken ze steeds dieper in de put!
Het is voor ons een zeer opzienbarend of blijk, de maatschappelijk werkers van het Huis Huisvesting en van de Leidse Woningstichting ong hebben voor dit soort zaken en de uil hebben de situatie van hun kliënten te verbeteren.

Discriminatie?

Binnen de Leidse Woningstichting is er een zogenaamde afdeling "Sociaal Beheer", daarin functioneren 2 maatschappelijk werkers.
Zij hebben een belangrijke invloed op het toewijzen van woningen aan woningzoekenden, die door Huisvesting bij de LWS zijn voorgedragen. Zij brengen deze kandidaten een bezoek en informeren bij de vorige huisbaas, wat voor soort huurders het zijn geweest. Zij brengen het advies uit welke woning er wordt toegewezen en of er een woning wordt toegewezen. Deze adviezen worden meestal opgevolgd. Ons namen zij in feite de beslissingen over wonnen die in woningnood zitten!
Van doorslaggevend belang is hier, wel deze werkers aanstaan onder bijv. goede of zette huurders en minder zette huurders, bijv. mensen, die samenge een groot gezin met veel opgroeiende kinderen hun huis vrij intensief bewonen. Vaak ook mensen met een minimuminkomen, die eenzig een hun huis kunnen behoudigen.
De visie van de maatschappelijk werker op de kliënt en zijn visie op de maatschappij bepalen in feite, of een gezin een huis krijgt. En dat hen wel een zeer slippeken.
In de Merenwijkcomplexen, bijv. in de Mörten en de Gouden wordt er bij de toewijzing een duidelijk onderscheid gemaakt tussen zette en minder zette huurders. De minder zette huurders (zichzelf naar het idee van de maatschappelijk werkers) worden in de Kombuurt geplaatst of in de Arendshorst. Die Flats zijn toch al "uitgeleefd". Daar wordt ook weinig onderhoud meer aan gepleegd. Ons daar kunnen wel mensen in die "A-Sociaal" genoemd worden.
Op deze manier wordt er een soort gheto gekweekt van mensen, die toch al diverse stempeltjes opgedrukt krijgen en er dan uiteindelijk in geloven.

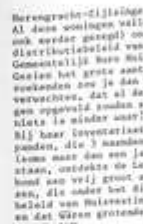
Hoe beheert de LWS haar woningen?

Al eerder hebben we aangegeven, dat de LWS dde van de grootste huisvesgeneren van Leiden is.
Behalve een groot aantal woningen, overgenomen van woningbouwverenigingen, heeft zij ook een aantal eigenbouwcomplexen onder haar beheer, zeals in de Merenwijk, de Mörs en als meest recent voorbeeld het



Herengracht-Zijlsingelkomplex.
Al deze woningen vallen (zeals ook eerder gezegd) onder het distributiebeleid van Het Gemeentelijk Huis Huisvesting.
Gezien het grote aantal woningzoekenden zou je dan kunnen verwachten, dat al deze woningen opgevuld zouden zijn, maar niets is minder waar!
Bij haar inventarisatie van panden, die 3 maanden of langer (soms meer dan een jaar) leegstaan, ontdekte de Leidse Krakkbond aan vrij grootaantal huizen, die onder het distributiebeleid van Huisvesting vielen, en dat waren grotendeels huizen van de LWS.
Dit geld zowel oude al nieuwbouwpanden. Voorbeelden van oude vervaalloude lang leegstaande panden waren 2 woningen aan de Langebrug en 2 woningen aan het Levendaal. Deze woningen zijn met behulp van de Leidse Krakkbond gekraakt.
Een typerende reaktie van de LWS, die we later zaker tegen zullen komen, was de volgende: toen de eerste woning aan de Langebrug gekraakt was en dit via een persbericht bekend was gemaakt, stuurde de LWS er onmiddellijk huurders op af.

Vele maanden konden ze blijkbaar niemand vinden om er op aan wel. Wat zou er met het pand gebeurd zijn, wanneer het niet was gekraakt?



Tijdens de kraak soms loop je langs hoge muren aan

Kraken heeft blijkbaar voor de LWS een funktie van enkter makes; dit was een aantal jaren geleden in de Merenwijk al, toen daar meer dan 100 huizen leegstonden (reserves zelo al gerulme tijd). Pas toen er een aantal werden gekraakt, is er koortsachtig gezocht naar huurders, zodat eindelijk het grootste gedeelte werd opgevuld. Een zeer recent voorbeeld hiervan is het Herengracht-Zijlsingelkomplex, de woningen aan de Haarlgracht, Oranjegracht en Langestraat. Dit komt in het volgende hoofdstuk uitvoeriger ter sprake.
De lijn van de LWS en waarschijnlijk ook het Gemeentelijk Huis Huisvesting is dezelfde gebleven: "Leegstand is jammer, maar wij kunnen er ook niets aan doen, maar kraken mag zeeist goedgekeurd worden. Dan die meesten er maar uit en we storten maar onmiddellijk huurders naar de gekraakte panden. Dan mosten de krakers wel opruimen." Ze vergeten weer eens, dat krakers de leegstand grotee-

dwels ongedaan heeft gemaakt en dat krakers ook woningzoekenden in een moeilijke situatie zijn. De meeste zijn ook al enige tijd ingeschreven bij de Huisvesting.
Huisvesting verwijt de LWS onvoldoende beheer van woningen, waardoor ze onverstrooiwoord leeg blijven staan. De LWS richt weer verwijten naar de gemeente, dat de woningen te vaak door hoerders gewelgeld worden (zou dat iets met de hoge huren en de slechte kwaliteit te maken kunnen hebben?) en uiteindelijk kan de zaak alleen nog maar opgevuld worden met een grote advertentie, die op 21 december in de Leidse bladen verscheen! Maar toen waren er al huizen gekraakt! Een advertentie, die het huidige toewijzingsbeleid finaal doorbreekt. De starheid waarmee iedereen eerst netjes op zijn of haar beurt werd gewezen, verviel ineens, maar wel was het volstrekt onduidelijk, waarom Pietje wel een huis kreeg en Jantje niet.
Jantje hoorde er ook alles meer van. Pas toen hij opbelde, kreeg hij te horen dat hij niet in aanmerking kwam.
Het is natuurlijk een logisse zaak, dat een dergelijk beleid totaal ongeloofwaardig is voor mensen, die in een woningnoodsituatie zitten! Niemand heeft er enigszins schuld aan, maar krakers is brutaal, onnettig en verdient dus straf!
De krakers draaien op voor het wanbeleid van de Gemeente!

Het inzetten van een nieuw slot

# 4. EEN STADSVERNIEUWINGSGEBIED

## MET HERENGRACHT, ZIJLSINGELGEBIED

Een woonwijk, de Herengracht-Zijlsingelgebied ligt ingeklemd tussen de Herengracht, Oosterkerkstraat (Lakenhaven) en de Zijlsingel. Vroeger werd het wel de Leidse Jordaan genoemd. Een echte "volkswijk" waar de meeste mensen. Later waren het fabriekswerkers en arbeiders van de vele kaarders, kamers en spinnerijen die in en om de wijk verwerkten, wevertjes en ververtjes die in en om de wijk spinnerijen, wevertjes en ververtjes die in en om de wijk woonden. Het waren tijden van honger, ellende. De fabrieken verdwenen en de wijk verkrotte verder.

De 'Leidse Jordaan' (archieffoto)

### Pieter Abraham Kroes.

Op het stadhuis bestonden grootse plannen voor deze hoofdzijlen moest weg in de vaart der volkeren. Dus belachelijke plannen voor hooghouw, hedrijven en brede asfaltwegen. Plannen uit de jaren vijftig en zitten "modern". Maar Erlokkig mohaalbaar. Ondertussen was de wijk wel bijna geheel afgebroken. Daarvoor kreeg de gemeente nog SOT rijksubsidie. Maar er moesten nieuwe plannen komen. Ook had Abraham Kroes wel; de predikant die in 1970 wer-

houder van stadsontwikkeling en verkeer werd.
Er werd gesjoemeld met allerlei projektontwikkelaars, dat kostte de gemeente veel geld. Ondertussen lag de buurt er als een kale zandvlakte bij en zat de bevolking over de gehele stad verspreid. De woonfunktie moest weer hersteld worden, heette het in het ambtenarenjargon. Eindelijk werd het bestemmingsplan goedgekeurd, en er kwam een prijsvraag voor architekten. Daar rolden twee ontwerpen uit. Zo werd er juni 1976 eindelijk de eerste paal voor 223 woningwetwoningen door de toenmalige staatssekretaris Schaeffer gestort. Hoogbouw op de plaats van het voormalige KNG-kompleks kon net op tijd voorkomen worden. Daar wordt nu het Zijlpark aangelegd. Schaeffer, de kampioen van de stadsvernieuwing kon trots zijn: het grootste stadsvernieuwingsprojekt in Nederland kon beginnen. Maar.....

Betalen?

Er valt een schaduw op zo'n mooi plan. Wie kunnen de huren betalen van zulke huizen. De huren zijn hoog. Toen de eerste huizen net klaar waren, varieerden de kale huren van 240 per maand voor een eenkamerwoning tot 500 voor zeskamerwoning.

De huizen zijn bestemd voor:
- exbewoners van het gebied, die nu elders in Leiden wonen,
- voor bewoners uit renovatiepanden,
- de kleine huizen (1-en 2 kamerwoningen) zijn voor mensen met een inkomen beneden f2000,- bruto per maand,
- de benedenwoningen zijn voor degenen met een medische indikatie of moeten ouder dan 65 jaar zijn,
- de eengezinwoningen komen alleen mensen in aanmerking die een medische indikatie hebben of die een groot gezin hebben.

Huizen bestemd voor mensen met een niet al te groot inkomen. Maar dus niet veel huur kunnen betalen. Zij zullen dus vaak gebruik moeten maken van de individuele huursubsidie- en huurgewenningsregelingen moeten maken. De huurgewenningsregeling is, zoals de naam al aangeeft, iets tijdelijks. Je moet maar wennen aan de hoge huur; na een paar jaar moet je het zelf betalen. De individuelehuursubsidie is feitelijk een onzekere zaak: met het bezuinigingsbeleid weet je maar

Reaties van bewoners op een sociaal enquete vragen.

Van de 24 ondervraagden zijn er 5 oude bewoners en 21 nieuwe bewoners van de buurt.
Hoe zijn de bewoners aan hun woning gekomen?
Toegewezen: 10
Zelf gesolliciteerd: 14
De oude bewoners hebben allemaal zelf gesolliciteerd.
Van de nieuwe bewoners hebben er 11 zelf gesolliciteerd en 10 mensen hebben het huis toegewezen gekregen.

De grootte van de woning.

9 hebben een 2 kamerwoning.
2 hebben een 3 kamerwoning.
3 hebben een 4 kamerwoning.
6 hebben een 5 kamerwoning.
1 heeft er een 6 kamerwoning.

Vindt u uw woning groot genoeg?

23 positieve reakties.
1 negatieve reakties.
Alle oude bewoners geven een positieve reaktie.
De negatieve reakties zijn bewoners die de woning hebben toegewezen gekregen.

De huurprijzen per maand.

2 kamerwoning: Huur 24,55/ 310,09/ 234,-/ 375,-/ 357(2x)/ 340(2x).
3 kamerwoning: Huur 375,- (2x)
4 kamerwoning: Huur 477,- (2x)/ 517,-/ 475,-/ 450,-.
5 kamerwoning: Huur 548,- (2x)/ 570,-/ 489,-/ 535,-/ 545,-/ 548,-.
6 kamerwoning: Huur 550,-

Krijgt u huurtoeslag?

19 mensen krijgen huurtoeslag.
6 mensen niet.
10 oude bewoners hebben allemaal huurtoeslag.
toegewezen 5 wel.
5niet.
Zelf gesolliciteerd: 4 niet.
12 wel.



Wat vindt u van de huurprijs?

Positief: 13
Negatief: 9 Van deze 9 hebben er 8 huurtoeslag.

Klachten over de huurt.

3 positieve reakties op de huurt.
6 negatieve.
1 Oude bewoners reageren negatief op de huurt/1 positief.

Reakties op de krakers in de huurt.

21 positief.
1 negatief.
2 niet gereageerd.

De 'Leidse Jordaan' na

Klachten over de huizen.

De enquete leverde ons een uitgebreide klachtenlijst op. Aangevuld werd de lijst door talloze mondelinge berichten tijdens de eerste vergadering van het huurkommitee Herengracht-Zijlwingel. De fel geuitte klachten dienden niet zozeer er toe, de LWS tot reparatie-arbeid te dwingen.
Velen hebben de meer na maanden wachten reeds verloren en hebben veelal op eigen kosten verbeteringen laten aanbrengen.
Veel meer drukken ze een scherpe kritiek op het beleid van de gemeentelijke LWS uit. En ze geven betekenis aan - negatief geformuleerde- verwachtingen van bewoners t.o.v.

een nieuwbouwgebied. Dit angst, opnieuw twee jaar op de wachtlijst te worden geset, blachten vele bewoners bij de toewijzing deze voorstellingen niet meer weren.
Daarom vinden we het zig belangrijk, dat hier het Waardgebied je al zijn schrikbarende details als praktiek voorbeeld voor het wanbeleid van de LWS geschilderd wordt; en wel bij monde van de bewoners. Hun verwachtingen, die onder onbevredigd bleven, moeten weer ons eigen worden, eisen aan de LWS, eisen voor een eitte ziekenverzeiening.

II OOK SOCIALE WIJKWONEN MOET EEN FYSIOCHE WONINGKWALITEIT BEZITTEN;

In augustus alle woningen klagen de bewoners over kieren en spleten, ± 100 % van de ondervraagden. Hetgeen in de oude woningen als verschijnsel van verleuteldig gebruik, slijtage en verrotting wordt aangezien, behoort van het begin af aan tot de norm van de nieuwbouwtuiten in het Waardgebied.

"Wanneer je niet direkt het juiste buchtband te pakken hebt, ben je al gauw een 75 gulden kwijt. En geloof maar niet, dat de LWS er ooit een cent van terug betaalt."
"Vanwege een gaarverwarming zijn de kieren erbij niet nodig. Alles is hier centraal verwarmd." Ook de deuren zijn erg slecht afgewerkt, klemmen of sluiten niet, omdat het slot niet past, jeer zelfs helemaal geen slot in zit.
"Het is toch niet normaal, dat spiltzerieuse deuren klemmen. Ik heb m'n schoonzoon moeten roepen om de kalkmoerdoor open te trekken."
Erger zijn klachten over spleten in de muren; dat zijn fouten in het metselwerk. Vooral tussen ramen en de muren of tussen muren en plafond, spleten waar weerterhaeken vergeten zijn ene. Zulke openingen leveren koe op : maar erger is, ook vochtigheid. "Sinds de eerste dag, dat wij in onze woning trokken, was deze balkonmrmuur vochtig. Binnen een paar maanden was het behang er van losgewerkt. Een gipsenel met nete, bruine vlekken werd zichtbaar. Wat later was het gips ze zacht als koek, alle mael vocht er in. Mijn man dacht, dat het een lek van het dak was. Maar en zitten hier op de eerste verdieping en de kamers boven zijn droog. Met kerstmis druppelde ook het eerste water uit een gaatje in de muur. Nu is het gat al veiet groot. Zeker tiendeer hebben we de LWS opgebeld. Maar tot nu toe hebben we met plastic ons zelf moeten redden."
Het grote aantal lekkages binnenshuis worden naar buiten angezeld door wit uitslaande gevels; in de meeste pulen aan de Waardgracht zit vocht. Buitenstaanders kunnen deze beeldjes van slecht bouwkwaliteit registreren, de bewoners zitten maar mool een beleebel eleede; dat gaat van nete deelen op de vloeren en vomers overal in de kamer tot regelrechte waterschaden.
"Ik woon nameelijks een half jaar en heb me al een schade aan gordijnen en vloerkleden van bijna vier duizend gulden. Herhaaldelijk heb ik de LWS geinformeerd.
Ze eilde echter niet luisteren. Verleden week heeft eindelijk iemand de lekkage gerasperend. Voor de schadevergoeding ben ik naar naar een verzekeringskantoor in de Langestraat gestapt; dit gaat nameelijk van de gemeente uit.
Konstruktiefout of slechte bouwkwaliteit is nameelijke de vraag bij het volgende verhaal: "Morgen komt uit een kortmeeneing, voor haar blinderen half bewusteloos lagen van de koelmonnikde. Je haar nieuwe huis in de Waard heeft zij echter niets dan verigheid. Eerst vielen de leuningen van de muur. Kommentaar van de LWS: "Dan moet je er maar niet op leunen."
Achteraf bleek, dat de leuningen in zeer dunne gipsenadjes waren bevestigd. Na de reparatie bleven de grote gaten zichtbaar, waarover zij, volgens de LWS, maar een gaat postere meest Blekken. Vervolgens vielen de deurknoppen eraf. Na een telefoontje naar de LWS, zei de heer Krikkeiorm, dat de LWS dat wel zou komen repareren en dat de kosten voor de LWS waren. Blijkbaar vergat hij alleen maar te vertellen, in welk jaar de reparatie uitgevoerd zou worden. Het wachten is nog steeds op de LWS."

*Praktische indeling en opset is een zwakste bij nieuwbouw, ook in de sociale sektor.*

Alle woningen voor bejaarden en alleenstaanden in de Waard hebben een veel te kleine slaapkamer. Nameelijks groot gebrek

noeg voor een dépendance.bestaat. Volgens de architekt moeten de bejaarden naar in de huiskamer slapen; en een bejaard echtpaar mag helemaal niet bestaan. Geen wonder, dat juist deze woningen leeg blieven staan.
Afgezien van de slechte kwaliteit ramen, zijn juist de keukenmuren in alle huizen vast tamen. Een normale ventilatie is niet mogelijk. Ergens in een klein hoekje verstopt, zit een afzuigpijp. Je hoeft alleen maar een schakelaar te bedienen (en de hoge stroomrekening te vergeten) en je hoort het indringende geluid van een ventilator. Een resultaat merk je natuurlijk, want een frisse-lucht-toevoer is er niet. Dus blijft de kookluchtin de weleer-damp in de keuken en huiskamer hangen.
Volgens de bouwnormen mag een slaapkamer niet op de keuken uitkomen. Menige woning zou dus al op papier afgekeurd moeten worden. Maar de projektmanagers op het ingenieursbureau vallen niet over zulke kleinigheden. Zeker niet, wanneer het om sociale woningbouw gaat.
De royale hergrutsen in de woningen kan erg sierlijk lijken. Maar bij het gebruik ervan raken veie bewoners diep teleurgesteld. Zonder enige ventilatie beginnen de spullen al gauw muffig te ruiken en lete latex is de eerste schimmel zichtbaar. De grote vochtigheid in het hele huis maakt zich op deze wijze duidelijk zichtbaar.
Voor de nieuwe bewoners zijn dit geen details, maar een dagelijkse ergernis. "Waarmee verdienen deze heren eigenlijk hun geld? Mijn vrouw zou heel wat praktischer te werk gaan. Het is een schande dat de gemeente aan zulke heren"s bouwopdrachten verleent."

*De nieuwe wijk verlangt aan aangepaste omgeving en aangepaste voorzieningen.*

In het zuiden van de Waardgrachtgebied is geen enkele winkel te vinden. Wel is de binnenstad niet zo ver weg. Echter wel ver genoeg, dat juist de bejaarden het zeer moeilijk met hun dagelijkse inkopen hebben. Bourtelsheltjes zijn er wel geboud. Maar de huren zijn er zo hoog, dat de winkeliers er liever niet aan beginnen. Ze kunnen er tenslotte geen huurhuurprijzen vragen.
Het is zeer zeer lange de Oranjegracht is niet bekend niemand. "De straat langs de Oranjegracht is niet breed genoeg voor een auto. Wanneer ze de Waardgracht open gaan maken,kan er eventuelijke een fietser door. Ik zullen dus de vuilniszakken wel altijd naar de hoek van de straat moeten dragen. Ik kan me niet voorstellen, wat er gebeurt, wanneer er ergens brand is of de ziekenwagen moet komen." Het gemak van de melkboer aan huis moet een bewoner wel vergeten bij zulke grove fouten in de planning. Het voorzieningen van de bewoners staat wel scherp tegenover de dorpsloosheid van het projektbureau. Dit wordt aktueel bij de vraag, waar de kinderen uit de buurt kunnen spelen. Zolang er nog gebouwd wordt, hebben de kinderen nog de vrijheid. Wanneer eenmaal alles klaar is, is er geen speelmogelijkheid voor de jeugd. Ergens in een uithoek van de wijk zal er ooit nog wel eens een speel-plaats gemaakt worden, maar ook dat kan nog jaren duren.

## Uitleiding.

We hebben in dit Zwartboek kunnen zien dat het alleszins gesteld is met de huisvesting in Leiden.
Woningnood, leegstand en bouwbeleid, bij al deze zaken, die al jaren schreeuwen om een veel betere aanpak, schiet de gemeente te kort; de leegstand wordt niet bestreden, bij het bouwbeleid laat ze zich inpakken door, en is zij afhankelijk van ongure, onbetrouwbare projektontwikkelaars en met haar eigen onduidelijke registratie beleid moffelt zij duizenden woningzoekenden weg.
De Kraakbond probeert met dit Zwartboek en haar akties deze misstanden aan de kaak te stellen en de gemeente te dwingen en in ieder geval daar waar oplossingen mogelijk zijn ze ook inderdaad uit te werken. Dat dit niet een voldoende oplossing zal zijn is duidelijk.
Definitieve en afdoende oplossingen zijn slechts dan mogelijk wanneer wonen en huisvesting geen winst gevende zaken meer zijn voor partikulieren, spekulanten, projektontwikkelaars etc.
Recht op wonen kan alleen daadwerkelijk bereikt worden in een maatschappij waar de mensen zelf beslissen wat, waar, door wie en voor hoeveel geld er gebouwd wordt.

Leiden, 10 april '79