

Woningbouwplan SP *18 februari 2018*

300 fatsoenlijke en betaalbare woningen in De Hoven

*“Als David Evekink het 147 jaar geleden kon, dan kan de gemeente Zutphen het
vandaag de dag ook”*

Inleiding

Zutphen is een prachtige woonstad, maar de politieke elite koos er voor alleen nog maar te bouwen voor de rijken. Daarom stelt de SP voor een *Zutphense Woonvereniging* op te richten die fatsoenlijke en betaalbare woningen gaat bouwen voor iedereen. En de eerste 300 woningen moeten komen in De Hoven.

De Zutphense Woonvereniging

Zutphen is een prachtige stad om in te wonen, maar we hebben een probleem. Er worden alleen nog maar woningen bijgebouwd voor mensen met véél geld. Voor starters op de woningmarkt, of nieuwkomers met een normaal salaris, wordt geen plek gemaakt.

De bestuurders van Zutphen zijn schuldig aan dat probleem. In plaats van ruimte te bieden aan iedereen die in onze gemeente wil komen wonen, kozen zij ervoor om alleen nog woningen te bouwen voor mensen met veel geld. ‘Krachtige mensen naar Zutphen trekken’, noemden zij dat. Door mensen met veel geld naar Zutphen te trekken, hopen ze meer geld in het laatje te krijgen. De gemeentebestuurders hebben wel een héél eenzijdige visie op Volkshuisvesting. Het debat over Volkshuisvesting in Zutphen zou over meer moeten gaan dan over geld.

Volkshuisvesting gaat over een stabiele basis bieden aan *al* onze inwoners. Het gaat over iedereen een veilig thuis bieden. Het gaat over het bouwen van fijne buurten met samenhang. Over armoede te lijf gaan en koopkracht laten stijgen door woonlasten te verlagen. Over beschaving.

Daarom wil de SP dat de gemeente een *Zutphense Woonvereniging* opricht. Deze *Zutphense Woonvereniging* hoeft geen geld te verdienen en verhuurt fatsoenlijke woningen voor een betaalbare prijs, waarover huurders zelf de baas zijn als het gaat om onderhoud, renovatie en huurbeleid.

Sociale Woningbouw in De Hoven

De Hoven is nog een echte gemeenschap met samenhang, dat een actief verenigingsleven kent en waar mensen elkaar kennen. Maar die samenhang is in gevaar. De Hoven wordt vaak vergeten door ‘de overkant’ van de IJssel, waardoor het voorzieningenniveau de afgelopen tijd is teruggelopen. Door vergrijzing komt het verenigingsleven in gevaar. De wijk De Hoven heeft een impuls nodig. Eén van de manieren om die impuls te geven, is door fors te investeren in échte sociale woningbouw in De Hoven. Daarover gaat dit plan.

Alles begint met een respectabele en fatsoenlijke woning in een fijne buurt. Dat is een belangrijke voorwaarde voor een waardig bestaan.

*“I was saved by penicillin, our amazing NHS,
And a change in my life chances
From a change in our address”*

Fragment uit *Ode to social housing* - Tony Walsh

<https://www.youtube.com/watch?v=ZiO9WfxjLZY&t>

Woningbouwplannen in De Hoven

Jaren geleden was het plan 'de IJsselsprong' het gesprek van de dag in de Zutphense politiek. In het veelomvattende plan stond onder andere het voornemen om zo'n 3.000 woningen te gaan bouwen in de Hoven. Maar het plan ging niet door. Op 10 maart 2014 stelt de gemeenteraad een nieuw plan vast, via de *Intergemeentelijke Structuurvisie Middengebied IJsselsprong*. Er worden geen 3.000 woningen meer gepland om te bouwen in de Hoven, maar in plaats daarvan zo'n 300. Dat is nodig, om het voorzieningenniveau en verenigingsleven op peil te houden, zo stelt de gemeenteraad van Zutphen in 2014 vast. Niet de duizenden zoals daarvoor het plan was, maar wel in 'enkele tientallen per jaar'.

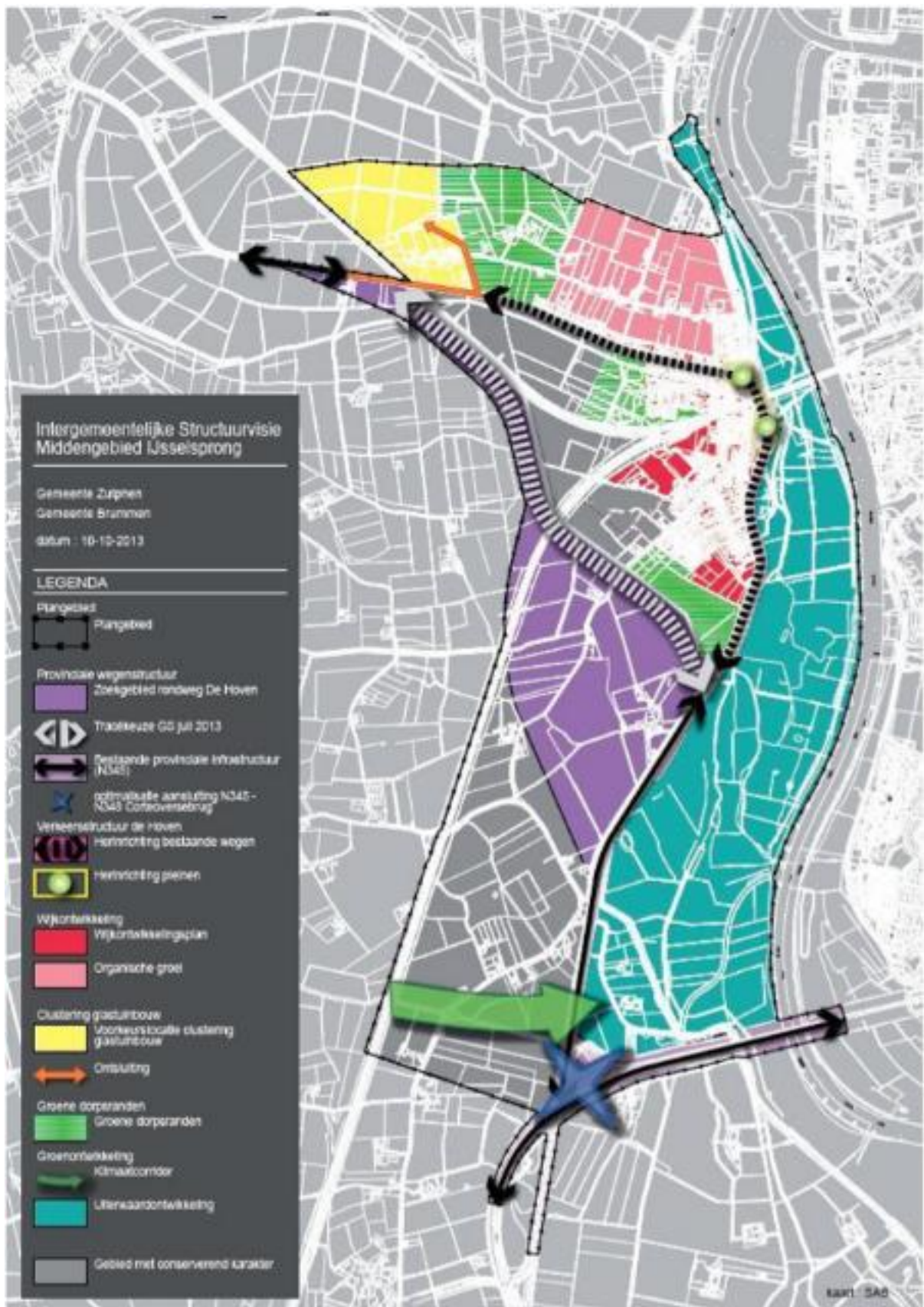
Deze woningen moeten ontwikkeld worden vanaf 2018. Niet ten zuiden van het spoor, maar ten noorden. 'Het tuindersgebied vormt de inspiratiebron,' staat in de Structuurvisie, 'want hier is op de lange termijn geen perspectief meer voor (grootschalige) glastuinbouw. Deze economisch sterke, en van oudsher aan de Hoven verbonden, sector wordt geconcentreerd ter hoogte van de huidige glastuinbouwlocatie bij het spoor.'

Glastuinbouw moet dus wijken voor woningbouw vanaf 2018. Het moment is daar. De vraag is niet meer *of* er in de Hoven woningen gebouwd gaan worden - dat is al besloten in 2014 - maar de vraag is wel wat voor *soort* woningen er in de Hoven gebouwd gaan worden.

Het gemeentebestuur geeft haar antwoord op die vraag in de 'Strategische Agenda 2017 - 2020', een document waar de bestuurders van Zutphen in schrijven wat hun plannen voor de gemeente Zutphen zijn. Daarin schrijven zij dat zij de gemeente 'aantrekkelijk willen maken voor potentieel krachtige Zutphenaren'. Daarmee doelen zij vooral op de koopkracht. Zij willen dus mensen met meer geld naar Zutphen lokken. Dat willen zij doen door onder andere 'het woonklimaat te versterken'. Letterlijk schrijven de bestuurders van Zutphen: 'Onze inzet is om de samenstelling van de bevolking te beïnvloeden door meer ruimte in ons woningbouwprogramma te bieden voor het midden en hogere segment'.

Kortom, het antwoord op de vraag welke woningen er moeten komen in het noorden van de Hoven is volgens de bestuurders van Zutphen: Woningen voor mensen met geld.

Het antwoord op diezelfde vraag is volgens de SP: Fatsoenlijke en betaalbare woningen voor iedereen.



Bron: Intergemeentelijke Structuurvisie

Ons plan: 300 fatsoenlijke en betaalbare woningen in De Hoven

De SP stelt voor om 300 woningen te bouwen ten noorden van de Hoveniersweg in De Hoven. Deze woningen bouwt de gemeente zelf, en overhandigt ze daarna aan de nieuw op te richten *Zutphense Woonvereniging*. Op die manier zijn de huurders zélf de baas over hun eigen woningen.

Waarom

In plaats van wijken voor de rijken, is het tijd voor 300 fatsoenlijke en betaalbare woningen in De Hoven voor iedereen.

De SP wil dat om 3 redenen:

1. Het is de beste manier om het voorzieningenniveau en het verenigingsleven in De Hoven op peil te houden.
2. Het is de beste manier om armoede te bestrijden en koopkracht te laten stijgen;
3. We willen iedereen die in Zutphen wil wonen een plek bieden.

Wat

Ten noorden van de Hoveniersweg worden over de komende 30 jaar 300 sociale huurwoningen gebouwd. De gemeente bouwt deze woningen in eigen beheer.

Elke vijf jaar start een project voor 50 woningen. Door de nieuwe woonwijk gefaseerd op te bouwen voorkomen we leegstand als gevolg van een inzakkende woningmarkt en zorgen we voor een gedegen leeftijdsopbouw in de wijk; iets dat van waarde is voor het verenigingsleven.

Fatsoenlijk en betaalbaar

We zorgen ervoor dat we armoede bestrijden en koopkracht laten stijgen, door de woningen zeer betaalbaar te maken. We verhuren de woningen voor een maandhuur vanaf € 350,- per maand. De gemeente kan leningen afsluiten die over een lange termijn afgelost kunnen worden. Bovendien leveren de luxere en grotere gezinswoningen geld op in plaats van dat ze geld kosten.

Voor iedereen

Een gemengde wijk is van grote waarde. We gaan segregatie tegen door te stoppen met het 'passend toewijzen' en door 'scheefwoners' te gedogen. Iedereen mag een woning huren, ongeacht inkomen. We houden het simpel: Als er te weinig woningen beschikbaar zijn, dan gaan we mensen niet uit hun woning jagen maar dan worden er meer bijgebouwd.

Daarnaast gaan we segregatie tegen door verschillende soorten woningen te bouwen. Bijvoorbeeld: 10 woningen voor jongeren of jongvolwassenen (te huren voor een maandhuur van € 350,-), 15 gezinswoningen voor starters (te huren voor een maandhuur van € 400,-), 15 luxere gezinswoningen (te huren voor een maandhuur van € 600,-) en 10 grote en luxe gezinswoningen voor een huur van meer dan € 710,-.

Woningcontingenten

Als het voor de bouw van sociale huurwoningen nodig is, breekt de gemeente Zutphen met de provinciale afspraken die de krapte op de woningmarkt bewust in stand houden (woningcontingenten).

Hoe

De gemeente bouwt zelf

Een gemeente die zelf woningen laat bouwen was vroeger gebruikelijk, en ook vandaag de dag niet uniek. De gemeente Assen liet bijvoorbeeld, onder leiding van PvdA-wethouder Albert Smit, al 30 sociale woningen bouwen en is voornemens nog eens 70 sociale huurwoningen bij te bouwen. De gemeenteraad van Assen maakte 5,5 miljoen euro vrij voor de bouw van 36 woningen (het bestemmingsplan liet uiteindelijk de bouw van de laatste 6 woningen niet toe, maar het geld voor de bouw van die 6 woningen was er nog wel).

De Zutphense Woonvereniging

De nieuw op te richten *Zutphense Woonvereniging* heeft een bestuur bestaande uit ten minste twee personen: de wethouder wonen (uit hoofde van zijn/haar functie) en een door de leden gekozen bestuurslid.

De democratisch gekozen gemeenteraad gaat via de wethouder over de bouw van nieuwe woningen.

De jaarlijks te organiseren ledenvergadering zet de koers uit met betrekking tot onderhoud, renovatie, huurverhoging en alle andere zaken die de bestaande woningvoorraad aangaan. Huurders zijn daardoor de baas over hun eigen woningen. Situaties zoals die zich bijvoorbeeld recent hebben voorgedaan bij Woonbedrijf Ons Huis (het eerder willen ontvangen van de maandelijkse huur dan gebruikelijk), zullen dus door huurders zelf en op democratische wijze moeten worden opgelost.

Financieel

De bouw van 50 woningen kost naar schatting € 7.500.000 euro. De kapitaallasten zullen bij een aflossing over 40 jaar neerkomen op zo'n € 200.000,- per jaar. De gemeente draagt de woningen na de bouw over aan de *Zutphense Woonvereniging*.

De *Zutphense Woonvereniging* ontvangt voor die 50 woningen op basis van het hiervoor gegeven voorbeeld geschat zo'n € 280.000,- per jaar. De *Zutphense Woonvereniging* betaalt de gemeente € 200.000,- per jaar. Daarmee kan de gemeente de kapitaallasten dekken; bouwkosten zijn namelijk de enige kosten die de gemeente maakt in ons plan voor fatsoenlijke en betaalbare woningen voor iedereen.

Daarentegen zal de *Zutphense Woonvereniging* meer kosten hebben. Zo is er de 'Blok-belasting' die betaalt moet worden over de verhuur van sociale huurwoningen en zijn er kosten op personeel en onderhoud.

Onderhoudskosten zullen in het begin nog meevallen, omdat het om nieuwbouwwoningen gaat. Toch is het verstandig daar al wel een bedrag voor te reserveren. Jaarlijks kan er bijvoorbeeld een bedrag van € 20.000,- gereserveerd worden voor renovatie en onderhoud. In ons voorstel doneert de gemeente per fase € 100.000,- in de kas van de *Zutphense Woonvereniging* ten behoeve van toekomstige renovatie, onderhoud en onvoorziene uitgaven.

Personeels- en organisatiekosten zijn er ook, maar beperkt, omdat de *Zutphense Woonvereniging* zeer kleinschalig is maar door nauwe samenwerking met de gemeente wel gebruik kan maken van de schaalvoordelen die de gemeentelijke organisatie te bieden heeft. Personeelskosten worden geschat op € 70.000,-. Dat bedrag kan zo laag blijven omdat er geen dure directeur van betaald hoeft te worden.

Achtergrond: De Hoven in vogelvlucht

Geschiedenis

In de middeleeuwen moet er een kasteel in de Hoven hebben gestaan, dat de naam 'De Marsch' droeg. Er is nog steeds een landhuis met dezelfde naam, maar dat is niet hetzelfde gebouw. Dat is namelijk ten onder gegaan in de 80-jarige oorlog.

Halverwege de 17^{de} eeuw stonden in de Hoven nog maar vijf huizen. Toen in de uiterwaarden steenfabrieken werden gebouwd, begon de bebouwing in de Hoven ook op gang te komen. Rond 1830 had De Hoven zo'n 300 inwoners. Tuinbouw was in de Hoven een belangrijke bron van inkomsten, zeker toen de gemeente tuinbouwgrond in erfpacht ging uitgeven en in 1917 een groenteveiling in Zutphen werd geopend.

Aan het begin van de 19^{de} eeuw werd er een weg aangelegd die Zutphen verbond met Apeldoorn en Arnhem. Toen de liberalen die Zutphen midden 19^{de} eeuw bestuurden de stad klaar begonnen te maken voor de aanstaande industrialisatie, staken zij de stad flink in de schulden voor de aanleg van een vaste spoorbrug over de IJssel. Relatief vroeg kreeg Zutphen een station, met een spoorlijn dwars door de Hoven. Het moet een flinke tegenvaller zijn geweest dat industrialisatie uitbleef, omdat Zutphen niet buiten haar vestingwerken mocht treden.

Terwijl de laatste Duitse soldaten op zondag 8 april 1945 Zutphen al uit vluchtten, moest de Hoven nog 6 dagen wachten op hun bevrijding, vanwege de strategische ligging van de wijk. De oorlogsschade in de Hoven was groot. In de direct daaropvolgende Koude Oorlog werd het gebied onderdeel van de IJssellinie. Dat betekende dat als de Russen zouden aanvallen, de Hoven ter verdediging enkele tientallen centimeters onder water zou worden gezet.

Om honger voor eens en voor altijd Nederland uit te helpen, werd onder leiding van de Groningse socialist Sicco Mansholt schaalvergroting en 'rationalisering' van de landbouw aangemoedigd. Zo kwam er ook in de Hoven ruilverkaveling op gang en werd er gezorgd voor nieuwe landbouwwegen met populierenlanen en betere ontwatering.

Ligging

De Hoven ligt in een voormalige IJsselmeander, en ligt daardoor voornamelijk op rivierzand. De IJssel scheidt de Hoven van de rest van Zutphen. De Hoven is daardoor in feite een dorp dat tegen het centrum aanligt. Het dorp zelf wordt ook weer gesplitst, door de spoorlijn die er dwars doorheen loopt.

Het oudste deel van De Hoven wordt vandaag de dag vooral gekenmerkt door het spoor en de spoorwegovergang, de N345 met zijn stoplichten en de lange rij wachtende auto's als de IJsselbrug dicht is vanwege een schip dat onder de brug door moet.

Aan het zuidelijke deel van het spoor vinden we de Oude Kanonsdijk en de Baankstraat. De woningen daar zijn een ratjetoe van boerderijen, tuinderswoningen, arbeiderswoningen en herenhuizen, voornamelijk van rond het begin van de 20^{ste} eeuw. Aan deze kant van het spoor vinden we voetbalclub Z.V.V. De Hoven en de Schietvereniging van de Hoven, waarschijnlijk komt hier ook het nieuwe, nog te bouwen, buurthuis. Nog verder naar het zuiden is vrij recent de nieuwbouwwijk 'De Teuge' gebouwd, die landelijk bekend is geworden vanwege het totaal niet functionerende hypermoderne, milieuvriendelijke en klimaat neutrale verwarmingssysteem van de huizen. Verder vinden we Museum Boer Kip, Herberg 't Kanon en de Wok aan deze kant van het spoor.

Aan de andere kant van het spoor treffen we een deel van de wijk dat opnieuw wordt gesplitst door de Weg naar Voorst. Tussen het spoor en de Weg naar Voorst de nieuwbouwwijk uit de jaren '70: Mulderskamp, met de basisschool Theo Thijssen. Ook de stamkroeg van de wijk, Café de Hoven, bevindt zich hier. Aan de overkant van de Weg naar Voorst vinden we een vooroorlogs nieuwbouwwijkje (Akkerstraat, Lijnbaanstraat) die loopt tot aan de Hoveniersweg.

Inwoners

De Hoven is een echte gemeenschap met sociale samenhang; helaas wel met steeds minder voorzieningen. Het dagelijks contact met burens en het verantwoordelijkheidsgevoel voor de wijk is in De Hoven hoger dan in de rest van Zutphen. Dat komt waarschijnlijk omdat de Hoven lang functioneerde als een zeer zelfstandig deel van Zutphen - noodgedwongen, vanwege de IJssel. Ook het verenigingsleven is een belangrijke bindende factor, evenals het Heufs Volksfeest.

De Hoven heeft zelfs een eigen volkslied:

*“wie zeen de jongens uut de heuve,
en dat willen de stadsen neet geleuve,
wie zeen de jongens van de stenenbakkerie,
en ai dat neet geleuft krieg ie op oe lazerie
en ze be-e-v'n, ze be-e-v'n, voor het zwart en wi--it
en ze be-e-v'n, ze be-e-v'n, voor het zwart en wi—it”*

De Hoven telt iets meer dan 2,5 duizend inwoners (2.689 in 2013) en telt zo'n duizend woningen. Dat is een toename van 350 sinds 2005, met maar liefst 15%. Dat komt vooral door de bouw van De Teuge.

Ten opzichte van Zutphen zijn veel inwoners van de Hoven tussen de veertig en zestig jaar oud en weinig twintigers. Het aantal kinderen is dan wel weer relatief groter dan de rest van Zutphen, wat ook een belangrijke oorzaak is van het rijke verenigingsleven. De verwachting is dat het aantal 65-plussers in 2030 flink zal zijn toegenomen, terwijl het aantal kinderen (0 tot 14 jaar) juist zal dalen. Veel jongeren en jonge gezinnen trekken noodgedwongen weg uit De Hoven, omdat er voor hen geen betaalbare woonruimte is.

Slotwoord

Met dit plan maken wij niet alleen onze visie op Volkshuisvesting bekend, maar presenteren we ook een concreet plan voor de bouw van 300 sociale huurwoningen in De Hoven.

Wij realiseren ons dat ons voorstel om 300 fatsoenlijke en betaalbare woningen in De Hoven te bouwen niet zomaar iets is. Het oprichten van een eigen *Zutphense Woonvereniging* die woningen verhuurt die ook nog eens door de gemeente gebouwd worden is in tijden van privatisering, schaalvergroting en huurverhoging geen kleinigheid.

Toch hebben we de moed gevonden om dit voorstel te doen. Het presenteren van een gedurfd plan zal nooit zonder kritiek blijven. Dit plan zeker niet. En dat is alleen maar goed, want daar wordt het plan beter van. Maar tegen iedereen die bij voorbaat al zegt dat dit niet kan, dat het onhaalbaar of onrealistisch is, zeggen wij net als Herman Finkers in de uitzending van College Tour:

*‘Als een overheid met visie niet meer van deze tijd is,
dan is het tijd voor andere tijden.’*

De rijke maar ongeneeslijk zieke Evekink schonk vlak voor zijn overlijden, op 12 februari 1871, een voor die tijd enorm vermogen van 20.000 gulden ten behoeve van de bouw van fatsoenlijke en betaalbare woningen. Op het ‘Verlaten Bolwerk’ werden 45 woningen gebouwd: de huidige David Evekinkstraat en Berkelsingel. Later zullen velen andere ‘David Evekinkwoningen’ volgen. Als David Evekink dat 147 geleden kon, dan kan de gemeente Zutphen het vandaag de dag ook. Zutphen was in die dagen zijn tijd ver vooruit met deze primitieve vorm van sociale woningbouw. Laten we weer voorop gaan lopen.