

# Tendenzen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den Niederlanden

Autor(en): **Hillen, G.H.**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **34 (1959)**

Heft 1

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103085>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



## Tendenzen der Förderung des sozialen Wohnungsbaues in den Niederlanden

Durch das Gesetz aus dem Jahre 1901 über den Wohnungsbau, das im darauffolgenden Jahre in Kraft trat, schuf die Regierung die Möglichkeit, Wohnbaugesellschaften ins Leben zu rufen, die sich die Aufgabe stellten, das Wohnungswesen auf genossenschaftlicher Basis zu verbessern. Die Revision dieses Gesetzes, die zurzeit von der Volksvertretung vorgenommen wird, unterstreicht die Bedeutung dieser Wohnbaugesellschaften einmal mehr.

Für die Wohnbaugesellschaften gelten folgende Vorschriften:

*Außer einer beschränkten Dividende von höchstens 4 Prozent auf dem Genossenschaftskapital darf den Mitgliedern kein finanzieller Gewinn erwachsen.*

*Die Veräußerung und die Belehnung der Liegenschaften kann nur mit Bewilligung der Gemeindebehörden erfolgen.*

*Bei der Liquidation muß der ganze Besitz mit Aktiven und Passiven der Gemeinde angetragen werden.*

Bei der Enteignung des Baulandes zum Zwecke der Förderung des sozialen Wohnungsbaues werden den Wohnbaugesellschaften auf Grund des Gesetzes die nötigen Mittel gegeben, um mit ihrem Werk beginnen zu können. Außerdem stellt ihnen das Gesetz Darlehen in Aussicht — und in gewissen Fällen auch Beiträge — zur Deckung der ihnen beim Bau erwachsenden Kosten.

Auf dieser Grundlage entwickelte sich die Idee des genossenschaftlichen Wohnungsbaues gewaltig. Es gibt aber auch Wohnbaugenossenschaften, die die gesetzliche Hilfe nicht in Anspruch nehmen, aber eine Prämie erhalten. Sie erstellen Wohnungen für Familien mit einem besseren Einkommen.

Das überstürzte Anwachsen der Zahl der Wohnbaugesellschaften, das sich während und unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg — hauptsächlich in den großen Städten, deren Arbeiterbevölkerung rasch anstieg — ergab, führte zur Fusion und zur Auflösung von Wohnbaugesellschaften namentlich in den westlichen Provinzen der Niederlande.

In den letzten zwei Dezennien stieg die Zahl der Wohnbaugesellschaften auf 1050, davon gehören über 725 dem Nationalen Wohnungsrat an, der vor 45 Jahren von den Wohnbaugenossenschaften gegründet wurde.

Dem Komitee, das im Jahr 1921 vom damals für den sozialen Wohnungsbau zuständigen Minister geschaffen wurde, und das die Entstehung von Wohnbaugesellschaften in nützlicher Zahl in den Gemeinden und den Gegenden nach der Bevölkerungszahl, der politischen Verteilung und anderen Kriterien zu überwachen hat, gehören auch Mitglieder des holländischen Verbandes der Wohnbaugesellschaften an.

Eine grobe Überprüfung der Resultate der Allgemeinen Wohnungszählung des Jahres 1956, wobei von 30 Wohnungen eine zufällig herausgegriffen wurde, zeigt, daß von den über 2,5 Millionen Wohnungen in den Niederlanden ungefähr 265 000 durch Gemeinden und 307 000 durch Wohnbaugesellschaften erstellt wurden, was zusammen 23 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht. Weitere 157 000 Wohnungen wurden nach dem Zweiten Weltkrieg auf Grund be-

*Bild oben: 16 Einfamilienhäuser der Genossenschaft «Patrimonium Woningen» in Barendrecht, erbaut unter Mitwirkung der Technischen Kommission des Nationalen Woningraad. Das Einfamilienhaus kostet bei 272 m<sup>3</sup> umbautem Raum 13 584 Gulden (etwa 15 700 sFr.)*

Jahr	Staat	Gemeinden	Wohnbau- gesellschaften	Private	Total
1946	241 (15 %)	207 (13 %)	162 (10 %)	983 (62 %)	1 593
1947	778 ( 8 %)	3 592 (39 %)	2 210 (24 %)	2 663 (29 %)	9 243
1948	1245 ( 3 %)	17 599 (48 %)	11 824 (33 %)	5 723 (16 %)	36 391
1949	1209 ( 3 %)	17 110 (40 %)	14 120 (33 %)	10 352 (24 %)	42 791
1950	985 ( 2 %)	17 508 (37 %)	12 280 (26 %)	16 527 (35 %)	47 300
1951	813 ( 1 %)	24 310 (42 %)	16 039 (27 %)	17 504 (30 %)	58 666
1952	839 ( 2 %)	18 728 (34 %)	14 638 (27 %)	20 396 (37 %)	54 601
1953	788 ( 1 %)	20 810 (35 %)	18 413 (31 %)	19 586 (33 %)	59 597
1954	601 ( 1 %)	20 695 (30 %)	21 115 (31 %)	26 076 (38 %)	68 487
1955	496 ( 1 %)	16 932 (28 %)	14 911 (24 %)	28 480 (47 %)	60 819
1956	672 ( 1 %)	15 132 (22 %)	18 882 (28 %)	33 598 (49 %)	68 284
1957	2841 ( 3 %)	22 509 (26 %)	23 569 (27 %)	39 478 (44 %)	88 397

sonderer Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues erstellt. Das Total der mit öffentlicher Hilfe erstellten Wohnungen macht nahezu ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes aus.

Es ist beabsichtigt, in die Verbesserung des Wohnungswesens auch die Erstellung von Volksbädern, Waschanstalten, Spielplätzen, Klubbäusern, Versammlungslokalen usw. einzubeziehen. Das wird nicht nur zu einem besseren Wohnen, sondern auch zu einer Hebung des Lebensstandards der Werktätigen führen.

Aus dem Jahresbericht für 1957, den die zentrale Direktion seines Departements dem Minister für soziales Bauen und Wohnen vorlegte, ist zu entnehmen, daß die Finanzierung des auf Grund des Gesetzes subventionierten Wohnungsbaues auf größere Schwierigkeiten gestoßen ist. Es war den Gemeinden praktisch unmöglich, zu den von der Regierung zugelassenen Zinsgrenzen die nötigen langfristigen Mittel aufzubringen. Das starke Anwachsen der kurzfristigen Anleihen der Gemeinden veranlaßte die Regierung Mitte Januar 1957, daß keine Ausgaben ohne Bewilligung des Provinzialrates beschlossen werden durften. Eine Ausnahme wurde nur für den sozialen Wohnungsbau gemacht, weil die Lösung des Wohnungsproblems außerordentlich dringlich ist. In der Mitte des folgenden Monats Juli mußte aber die Vorschrift auch auf den sozialen Wohnungsbau ausgedehnt werden. Jetzt stellt die Regierung die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung.

Die Entwicklung des Wohnungsbaues nach den Erstellern zeigt die obenstehende Tabelle.

Die durchschnittlichen Kosten einer auf Grund des Gesetzes unterstützten Wohnung stiegen von 9940 Gulden im Jahre 1953 auf 15 070 Gulden im Jahre 1957. In den ersten fünf Monaten des Jahres 1958 liegen die Kosten zwischen 12 650 Gulden in der Provinz Drenthe und 17 720 Gulden in Amsterdam, was für das ganze Land einen Durchschnitt von 14 940 Gulden ausmacht.

Aus den angeführten Zahlen ist zu ersehen, daß der Beitrag der Wohnungsgesellschaften zur Linderung der Wohnungsnot immer größer wird. Die Regierung wird ihnen jedes Jahr größere Mittel zur Verfügung stellen.

Private Unternehmer, die Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an bessersituierte Leute erstellen, erhalten Prämien. Diese belaufen sich durchschnittlich auf 4000 Gulden pro Wohnung, während die Wohnbaugesellschaften und die Gemeinden jährliche Beiträge erhalten, die durchschnittlich 350 Gulden ausmachen. Es ist verständlich, daß diese,

die speziell Wohnungen zur Vermietung an Arbeiter erstellen, an strengere Vorschriften und Reglemente gebunden sind.

Die Regierung versucht, durch schrittweise Erhöhung der Mietzinse auf Altwohnungen einen selbsttragenden Wohnungsbau herzustellen, um in naher Zukunft die Subventionen, die schließlich doch durch den Mieter bezahlt werden, herabsetzen zu können.

Infolge der Verminderung des Geldwertes ist seit dem letzten Weltkrieg der Anteil der Mietzinse am Familieneinkommen bei den früher erstellten Wohnungen von einem Sechstel bis Siebentel auf einen Zehntel und weniger gefallen.

Ein Drittel aller Wohnungen in den Niederlanden ist in früheren Jahrhunderten erstellt worden, ein Fünftel hat ein Alter zwischen 30 und 50 Jahren, und nur ungefähr ein Fünftel wurde nach dem Zweiten Weltkrieg erstellt. 72 Prozent aller Wohnungen wurden ohne Unterstützung durch die Behörden gebaut, davon 2 Prozent nach dem Krieg. 28 Prozent der Wohnungen wurden mit Subventionen erstellt, über 19 Prozent seit 1945.

In den demokratischen Ländern, zu denen auch die Niederlande gehören, spielen neben sozialen und ökonomischen Erwägungen in der Wohnbaupolitik auch politische Einflüsse eine Rolle. Zwar ist das Bewußtsein, daß jeder Familie eine anständige Wohnung beschafft werden muß, heute im ganzen Volke wach. Aber bis vor einigen Jahren behandelten die sozialistischen Gruppen der Volksvertretung das Wohnungseigentum verächtlich. Heute haben sich die Meinungen mehr oder weniger verändert. Aber es ist klar, daß für die breiten Schichten der Arbeiterschaft der Besitz eines eigenen Hauses beinahe unmöglich ist.

Die Regierung erreichte mit der Unterstützung des Wohnungsbaues durch langfristige Darlehen gute Resultate. Diese ermöglichten es, den sozialen Wohnungsbau auf genossenschaftlicher Basis fortzusetzen, wenn auch in beschränktem Maße. Anfangs 1957 wurde der sogenannte «Große Vertrag» angenommen, der eine Anleihe im Betrage von 562 Millionen Gulden zur Unterstützung des Wohnungsbaues mit langfristigen Darlehen zur Folge hatte. Außerdem konnten 40 Millionen Gulden von der European Community of Coal and Steel zu einem Zinssatz von 1 Prozent aufgenommen werden, und weitere 20 Millionen Gulden von einem holländischen Verleiher zum marktmäßigen Zinssatz von 4 Prozent.

Von den genannten 562 Millionen Gulden wurden 500 Millionen im Verhältnis zu den von ihnen in den Jahren

1954 bis 1956 auf Grund des Gesetzes subventionierten Wohnungen unter die Gemeinden verteilt. Die Hälfte davon war bestimmt zur Finanzierung der in den genannten drei Jahren erstellten Wohnungen und zur Konsolidierung schwebender Schulden. Die andere Hälfte wurde für die Erstellung neuer Wohnungen auf gleicher Grundlage bereitgestellt. Trotz dieser Finanzdekrete wuchsen bei den Gemeinden die schwebenden Schulden infolge der Ausführung neuer Wohnbauprojekte, mit der sofort begonnen wurde.

Im Herbst 1958 wurde eine Nationale Wohnbauleihe zum attraktiven Zinssatz von 6 Prozent aufgelegt, die mit 394 Millionen Gulden gezeichnet wurde. Ferner wurden im Dezember 1957 für 225 Millionen Gulden Sparzertifikate ausgegeben.

Damit wurden alle Mittel ausgeschöpft, um den so dringend nötigen sozialen Wohnungsbau aufrechtzuerhalten. Dazu wurden Maßnahmen für das Jahr 1958 getroffen. Ins nationale Budget wurde ein Kredit von 540 Millionen Gulden eingesetzt, der auf einem Zinssatz von 4 Prozent basiert. Besondere Mittel wurden für den Wohnungsbau zugunsten der Familien, die sich sozial nicht angepaßt haben, bewilligt.

Für 44 515 Wohnungen, die von Wohnbaugesellschaften im Jahre 1957 gebaut wurden, wurden Subventionen in der Höhe von 15,5 Millionen Gulden ausgerichtet, und außerdem wurde eine Million Gulden an in jährlichen Raten rückzahlbaren Unterstützungen für den Bau spezieller Wohnungen verschiedener Volksgruppen gewährt.

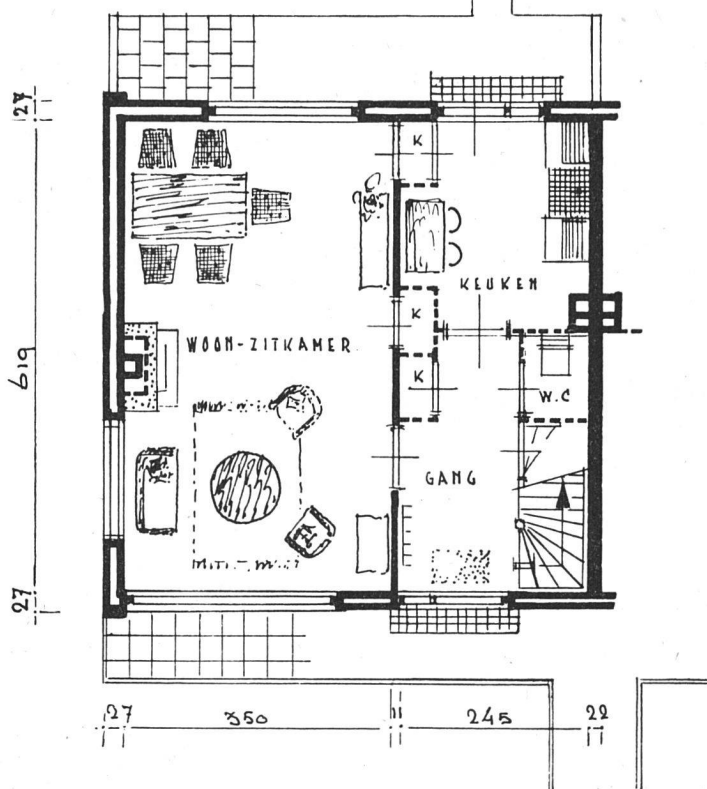
Das Finanzwesen der Gemeinden und der Wohnbaugesellschaften, die alle genossenschaftlichen sozialen Wohnungen verwalten, wird durch das Ministerium für soziales Bauen und Wohnen kontrolliert. Im Jahre 1957 wurde die Bewilligung für den Bau von 23 133 Wohnungen der Wohnbaugesellschaften und 21 646 Wohnungen der Gemeinden gegeben, das heißt für 52 Prozent Genossenschafts- und 48 Prozent Kommunalwohnungen.

Von seiten der Regierung wie auch der Bevölkerung finden die Wohnbaugesellschaften für ihren fortgesetzten Einsatz zur möglichst raschen Linderung des Wohnungsmangels weitgehende Anerkennung. Wo Schwierigkeiten entstehen, kann Hilfe und Rat bei den Verbänden der Wohnbaugesellschaften, deren in den Niederlanden drei bestehen und von denen der Nationale Wohnungsrat der älteste und bedeutendste ist, gefunden werden. Nicht nur in Verwaltungsfragen, sondern auch in Rechts- und Finanzangelegenheiten sowie zur Lösung der Bauprobleme und zur Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnens können sich die Wohnbaugesellschaften an ihren Verband um Rat wenden.

Der Verband behandelt auch die allgemeinen Probleme des Wohnungswesens, von denen die Wohnbaupolitik der Regierung eine Hauptrolle spielt, um günstige Lösungen für das ganze Land zu erzielen. Die Widerstände werden in der Öffentlichkeit immer geringer. Vor einigen Dezennien wandten sich die privaten Hausbesitzer noch gegen den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Die allgemeine Erfahrung hat aber gezeigt, daß dieser keine Konkurrenz zum privaten Wohnungsbau bedeutet — besonders wegen des Ausfalls im Wohnungsbau nach dem letzten Krieg — und daher begegnen die Träger des genossenschaftlichen Wohnungsbaues in nahezu allen Bevölkerungskreisen der Niederlande einer tiefen und aufrichtigen Sympathie.

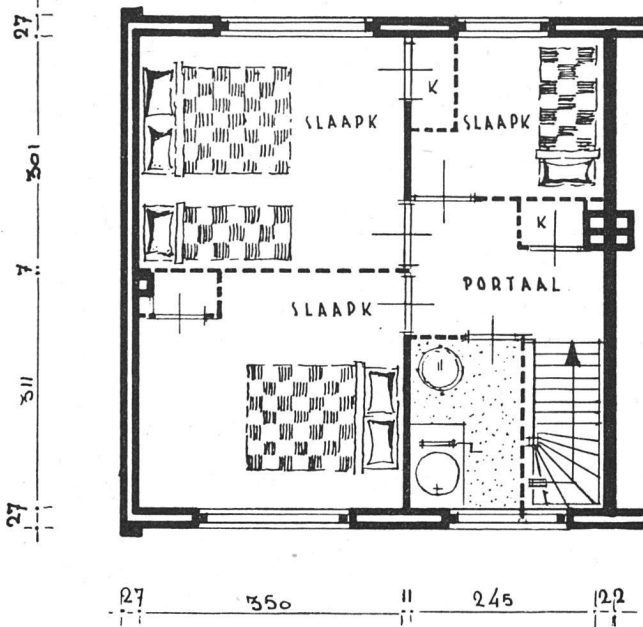
G. H. Hillen, Geschäftsführer des Nationalen Wohnungsrates, Amsterdam.

Grundriß des Erdgeschosses



B E L A N T E G R O N D

Grundriß des Obergeschosses



V E R B I E P I N G