

_____ Het borrelt in Noord-Holland-Noord, het gebied boven Amsterdam. Gemeenten vinden dat de provincie op voorhand hun grootse woningbouwvideeën onderuithaalt, de provincie vindt dat gemeenten hun energie beter kunnen steken in nu bouwen.



**OMVANG HUIZENPRODUCTIE
VERDEELT NOORD-HOLLAND**

MEER OF MINDER NIEUWBOUW?





Noord-Holland heeft tot 2040 behoefte aan 212.000 nieuwe woningen, zo becijferde de provincie aan de hand van bevolkingsprognoses, waarvan 23.000 in Noord-Holland Noord. De opgetelde plannen van de gemeenten in Noord-Holland Noord zijn goed voor 29.050 woningen, ruim voldoende dus. Toch willen de gezamenlijke gemeenten nog eens 40.000 woningen extra te bouwen. Hard nodig, vinden twee betrokken wethouders, want de woningmarkt knelt aan alle kanten. Nieuwe plannen maken mag best, vindt gedeputeerde Joke Geldhof (ruimtelijke ordening en wonen, D66), maar haal dan ook een streep door de onhaalbare plannen die er nog liggen.

Eerst maar even het hoe en waarom van het voorstel van de gemeenten in Noord-Holland Noord: de kop van Noord-Holland, West-Friesland en de regio Alkmaar. Die 40.000 woningen, legt PvdA-wethouder Paul Verbruggen (wonen, grondbeleid) van de gemeente Alkmaar uit, 'die hebben alles te maken met de druk op de woningmarkt en het effect van wat we zien in Amsterdam: groei van de economie, verplaatsing van de EMA [European Medicines Agency, red] van London naar Amsterdam, Brexit, veel bedrijven die zich in Amsterdam en omgeving vestigen. We zien migratie vanuit de Metropool Regio Amsterdam naar het noorden nadrukkelijk plaatsvinden. We bouwen voor onze eigen woningzoekenden en voor mensen die hier graag komen wonen, omdat dat de vitaliteit van onze eigen regio versterkt.' Verbruggen meent dat woonmilieus die Amsterdam moeilijk kan bouwen, in de regio Alkmaar wel gebouwd kunnen worden.' Daarover zegt hij in overleg te zijn met Amsterdam.

'Als je eenmaal bouwt in het buitengebied, is het weg'

De Monitoring Woningbouw 2018 meldt dat Noord-Holland Noord in 2016 en 2017 6.900 woningen mocht bijbouwen, maar bleef steken bij 4.100 stuks. 'Was het aantal benodigde woningen volgens de bevolkingsprognose gerealiseerd, dan was het woningtekort gedaald in plaats van gestegen', aldus de monitor.

'Puur cijfermatig gezien klopt de redenering', reageert Verbruggen. 'Waar we tegenover elkaar staan, is de verwijtende klank.' Gemeenten kunnen er nu eenmaal zelf niets aan doen dat de woningbouw achterblijft, stelt de wethouder, omdat ze zelf niet bouwen. Ontwikkelaars en woningcorporaties hebben vanwege de crisis respectievelijk verhuurdersheffing niet voluit gebouwd. 'Dat moet nu allemaal ingehaald worden.'

GEVANGEN

Dat Noord-Holland Noord met zijn uithoudende voorstellen over de behoefte-ramingen voor 2040 heen-schiet, daar hecht Verbruggen niet veel waarde aan. 'We houden elkaar gevangen in een discussie over 2040 en de plancapaciteit. Er is geen mens die met absolute zekerheid zover vooruit kan kijken. Laten we wachtlijsten voor huurders naar beneden brengen en de krapte in de koopwoningmarkt verlagen.'

Wethouder Paul Stettenhaar (wonen, VVD) van Castricum stelt dat in zijn gemeente de krapte in woningen tot 600.000 euro inmiddels hoger is dan die in Amsterdam. Ook hij wil graag meer bouwen dan de provincie verstandig acht. 'Ik begrijp dat de provincie een rol heeft om te voorkomen dat er procyclisch te veel gebeurt, maar het is nu echt duidelijk dat er meer gebouwd moet worden in alle regio's in Noord-Holland, ook boven de metropoolregio.'

Waar moeten die extra 40.000 woningen worden gebouwd? 'Grotendeels binnenstedelijk', aldus Verbruggen, 'Maar we zullen er op bepaalde plekken niet aan ontkomen groen te betrekken bij de stad. Als wij moeten kiezen tussen een groot woningtekort of het zorgvuldig bij de stad toevoegen van kleine groene gebieden, dan ben ik voor dat laatste.'

In het Haarlemse Paviljoen Welgelegen, een rijksmonument uit de achttiende eeuw, neemt gedeputeerde Joke Geldhof

(Wonen, D66) de tijd om op de wensen en argumenten van de gemeenten ten noorden van de metropoolregio in te gaan. Ze verwijt de gemeenten met hun haperende woningbouwproductie en grootse plannen. 'Wij monitoren en wij geven aan voor hoeveel huishoudens naar verwachting een woning nodig is. We constateren dat dat aantal niet gebouwd is. Dat is geen verwijt, dat is een constatering. Daar zijn allerlei oorzaken voor. De hele machinerie die nodig is om huizen te bouwen is in de crisistijd afgebouwd. Voordat dat hele mechanisme weer op gang is, dat kost tijd.'

Hebben de gemeenten daarin iets laten liggen?

'Weet ik niet. Van belang is dat je kijkt hoe je die hele machinerie weer op gang krijgt. Wij helpen knelpunten weg te halen. De ambtelijke capaciteit bij gemeenten is afgebouwd. Provinciale Staten heeft 15 miljoen euro beschikbaar gesteld om met ambtelijke capaciteit te helpen de woningbouw te versnellen.' In Noord-Holland-Noord wordt daar volgens haar nog 'heel weinig' gebruik van gemaakt.

Wat vindt u van het voorstel om 40.000 woningen extra te bouwen?

'Noord-Holland-Noord heeft al voor 29.000 woningen locaties in beeld. Daar komen die 40.000 nog eens bovenop. Het is natuurlijk prachtig, zo'n ambitie, maar als je echt iets wilt doen om de woningnood op te lossen, doe je er verstandig aan om aan de slag te gaan waar je nu al bouwen kan. Gemeenten hebben bijna allemaal een tekort aan planeconomen, verkeersdeskundigen en vergunningverleners. Daar moet je energie op insteken.'

Wethouder Verbruggen zegt dat Alkmaar van de provincie de taak krijgt om te verdichten en bedrijventerreinen te transformeren. Dat leidt alleen al in zijn gemeente tot meer dan de 10.700 woningen waarvoor volgens u in 2040 plaats is in de regio Alkmaar.

'Ik zou zeggen: laat ze gauw aan de slag gaan met wat al kan. Daar hoeft je niet op te wachten.'

U zegt: ze kunnen al bouwen wat ze willen. Is er dan geen discussie tussen gemeenten en provincie?

Dat nou ook weer niet, aldus Geldhof, die benadrukt dat elk plan moet worden ge-



‘We zullen er niet aan ontkomen groen te betrekken bij de stad’

behoeden dat ze jarenlang al hun efforts zetten op een buitengebied, waarvan uiteindelijk de Raad van State zegt: het kan niet doorgaan.’

Hoe zit het met de overloop uit de metropool-regio? Is dat geen aanleiding om meer te bouwen boven Amsterdam?

Ze zoekt even wat cijfers op haar iPad op. ‘Tussen januari 2017 en mei 2018 is in Alkmaar 4,3 procent van de verkochte woningen naar Amsterdammers gegaan. In 2008 was dat 3,8 procent. Zo veel meer is dat niet. Het is niet zo dat men massaal naar het noorden trekt. Wat we wél zien is dat mensen op zoek gaan naar een plek die goed bereikbaar is en waarvoor twee mensen banen zijn – heel veel mensen betalen met zijn tweeën de huur of hypotheek – en die plek is eerder zuidelijk dan noordelijk. Dat is niet een mening, dat is wat we zien.’

U praat regelmatig met wethouders over de woningmarkt. Over welke pijnpunten gaat het dan?’

‘Het rijk maakt bevolkingsprognoses. De provincie kijkt daarnaar en schat de cijfers voor Noord-Holland Noord hoger in. Bepaalde gemeenten vinden dat die prognoses twee of drie keer zo hoog moeten zijn. Maar ja, heel veel zaken liggen vast: bevolkingsopbouw, historische immigratie en emigratie, verhuisbewegingen, reproductie, hoe oud mensen zijn, de toename van eenpersoonshuishoudens. Dat is allemaal meegerekend. We zijn nu een traject ge-

start om in de regio’s West-Friesland, Alkmaar en de kop van Noord-Holland te kijken naar extra indicatoren die in die prognoses moeten worden meegenomen. Als die er zijn nemen we die graag mee, want ook wij willen dat de juiste woning op de juiste plek komt te staan en dat er voldoende woningen voor onze inwoners zijn.’

Zijn er gemeenten die aan wishful thinking doen?

‘Laat ik het zo zeggen: men heeft wel héél veel ambitie. De echte opgave is tot 2040 voor het noordelijk deel van de provincie pakweg 24.000 woningen, maar daar bovenop heeft men dus kennelijk een ambitie om er nog 40.000 bij te doen. Maar die moet wel ergens op gebaseerd zijn.’

Geldhof sluit af met een pleidooi om toch vooral harde plannen die al lang op de plank liggen en ooit kansrijk waren, onder de loep te nemen en zo nodig te schrappen. ‘Dan is het zaak te kijken hoe je die voorzienbaar kunt afwaarderen. Schrijf eigenaren aan en zeg: als je niet binnen een jaar aan de slag gaat, ga ik het weer terugbrengen naar landbouwgrond. Dan creëer je ruimte voor een ander plan.’ Ga eens kijken in Schagen, adviseert ze. Die gemeente schrapt oude onhaalbare plannen en maakt in plaats daarvan nieuwe plannen die wel in de woningvraag voorzien. ‘Ga buurten hoe het moet, leer van elkaar.’ ●

toetst aan de ‘ladder van duurzame verstedelijking’ van het rijk. ‘Je moet kijken: is het kwantitatief nodig? Is het kwalitatief nodig? Kan het binnenstedelijk worden opgelost? Pas daarna ga je het buitengebied in. Dat is ook heel goed, want als je eenmaal bouwt in het buitengebied, is het weg. En buitengebied hebben we nodig. We hebben heel veel wensen wat er in die ruimte moet gebeuren: waterberging, natuur, weiland, energieproductie.’

Toch wil Alkmaar ook in het groen bouwen. ‘Als je een plan in het buitengebied hebt wat ook binnenstedelijk had gekund en iemand gaat naar de Raad van State, dan vernietigt die dat plan’, waarschuwt de gedeputeerde. ‘Kijk, ons belang is dat die woningen zo snel mogelijk worden gerealiseerd. Maar wij willen gemeenten ervoor

ADVERTENTIE

Welkom **AMBTENAAR!**

wij stellen ons graag aan u voor!



Wilt u, net als 40.000 ambtenaren en bestuurders, het magazine kosteloos op uw deurmat ontvangen?

Ga naar

WWW.BINNENLANDSBESTUUR.NL/ABONNEMENTEN

en vraag een gratis abonnement aan.



Met
Binnenlands
Bestuur
weet je
meer!