

1 augustus 2018



Gedeputeerde Geldhof bevordert tweedeling provincie Noord-Holland

De Noord-Hollandse gedeputeerde Joke Geldhof (D66) verdedigt haar afwijzing van het plan voor de bouw voor 40.000 extra woningen boven het Noordzeekanaal met een aantal argumenten. Het is een dispuut tussen het provinciebestuur en 18 gemeentebesturen en heeft dus een stevige politieke lading. Het raakt tegelijkertijd de belangen van mensen die een (betaalbare) woning zoeken.

De argumentatie is vrij fundamenteel van aard en heeft voor een deel ook betekenis voor het woonbeleid en de bouwprogramma's in regio's in andere provincies. Daarom is het de moeite waard om de argumentatie aan een kritische beschouwing te onderwerpen.

Het eerste argument behelst de stelling dat bedrijven (en dus werknemers) zich graag in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) willen vestigen. Want die regio is 'één en al kosmopolitische kracht' met 'hoogstedelijke pluspunten'. De gedeputeerde overdrijft schromelijk.

De kosmopolitische kracht concentreert zich op een beperkt stuk van de regio (en dan met name in delen van Amsterdam) en voor bepaalde type bedrijven en specifieke bevolkingsgroepen. Het geldt nauwelijks voor - bijvoorbeeld - Zaanstad, Almere en Haarlem.

Concertgebouw

De aantrekkingskracht van stedelijke regio's is veel breder en algemener dan het beperkte 'kosmopolitische' segment. De meeste mensen willen in een stad of in de buurt van een stad wonen, vanwege de nabijheid van werk, onderwijs en voorzieningen. En die voorziening hoeft geen heus geen Concertgebouw te zijn. En dat werk kan een productiebedrijf zijn dat naar onze buurlanden exporteert en hoeft niet per se een internationaal werkend advocatenkantoor te wezen.

Dat Joke Geldhof de MRA vereenzelvigd met 'kosmopolitische kracht' weerspiegelt hoe het provinciaal bestuur over Noord-Holland denkt: buiten de Metropoolregio ontbreekt het kennelijk aan internationale aantrekkelijkheid en dus aan de behoefte aan meer woningen.

De begrenzing van de Metropoolregio stoelt echter maar ten dele op de ruimtelijk-economische samenhang. Het is vooral een bestuurlijk-administratief construct. Voor hetzelfde geld had Almeer er wel deel vanuit gemaakt en Lelystad niet.

Bestuurlijke grenzen hebben altijd iets willekeurig en dat is ook niet erg. Tenzij bestuurders - zoals in dit geval - de eigen bestuurlijke beleving gaat verwarren met de 'echte' werkelijkheid van de ruimtelijke economie.

Planaanbod genoeg

Dan de volgende stelling van Joke Geldhof: De MRA heeft een planaanbod van 300.000 woningen terwijl 'de bevolkingsprognoses' wijzen op de noodzakelijke toevoeging van zo'n 220.000 woningen tot 2040. Planaanbod genoeg; de gedeputeerde vindt de 'sympathieke' hulp van de 18 gemeenten dus niet nodig.

In deze redenering vormt het realiteitsgehalte van de plancapaciteit voor die 300.000 woningen het zwakke punt. Naar de plancapaciteit in Noord-Holland heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in 2017, mede in opdracht van de provincie, onderzoek gedaan. Conclusie van dat onderzoek luidde dat ruwweg de helft van de plancapaciteit niet als 'hard' valt te kenschetsen.

De belemmeringen blijken uiteenlopend: ruimtelijke inpassing (infrastructuur, milieubelemmeringen), financieel tekort, verzet van omwonenden, et cetera. Belemmeringen kunnen soms overwonnen worden, maar dat kost tijd.

Andere plannen zijn volstrekt illusoir: de in de MRA gelegen locatie Almere Pampus, met 25.000 woningen, vergt een overheidsinvestering van één miljard euro (nog zonder nieuwe IJmeer-verbinding van € 3 miljard). Wie gelooft daarin, voor 2040?

Planningsoptimisme

Voor transformatielocaties geldt dat verdringing van levensvatbare bedrijven langzaam maar zeker uitdrukkelijker op de politieke agenda komt. Dat versnelt de realisatie van dit type locaties niet. Samengevat: het planaanbod van 300.000 woningen getuigt van enorm planningsoptimisme.

Het loont de moeite wat dieper op de 'bevolkingsprognoses' in te gaan. Die vormen aan de vraagkant de basis voor het beleid van de gedeputeerde. Hoewel de provincie zegt sinds 2012 'vraaggestuurd bouwen' na te streven en uit te gaan van de woonvoorkeuren, valt daar in de officiële prognoses weinig van terug te zien. Het is toch voornamelijk demografisch

onderzoeksmateriaal dat men gebruikt, gecombineerd met beleidsuitgangspunten zoals de ‘Ladder van duurzame verstedelijking’.

Demografische data liggen natuurlijk per definitie aan bevolkingsprognoses ten grondslag. Maar als het gaat om woonbeleid en het bouwprogramma, dan vergt dat schakeling met actuele kennis van en inzicht van regionale woningmarkten. Want als demografen hun onderzoeksmateriaal naar de woningmarkt vertalen, dreigen ongelukken.

Meer kleine woningen: onjuist

Zo trekt de demografische expert Jan Latten (tot voor kort verbonden aan het CBS) de groei van kleine huishoudens rechtstreeks door naar de woningvraag: bouw meer kleine woningen. Een onjuiste conclusie, zoals uit woningmarktonderzoek (van onder meer Rigo en ABF) blijkt.

De inbreng van relevante marktpartijen zoals corporaties, beleggers, makelaars en ontwikkelaars ontbreekt geheel in de Noord-Hollandse prognoses. Net als de gemeenbesturen zien zij echter kansen voor het extra woningbouwprogramma van 40.000 woningen.

Voor de zekerheid herhaal ik nog maar eens dat het regio-plan qua type locaties keurig binnen de politiek correcte lijntjes kleurt: overwegend binnenstedelijk en in de directe omgeving van vervoersknooppunten. Het plan schenkt expliciet aandacht de reistijden naar de Amsterdamse regio.

Vanzelfsprekend moeten we voorbij de actuele hype op de woningmarkt kijken en de lange termijn voor ogen houden. Ook als ik die in ogenschouw neem, persisteer ik bij mijn eerdere conclusie: verbijsterend dat het provinciaal bestuur dit regio-plan afwijst.

Voordeel is wel dat de vaak wat matte provinciale politiek een opkikker krijgt. Juist omdat het niet louter om een beleidsdiscussie voor fijnproevers gaat, maar mensen raakt die een (andere) woning zoeken. We moeten de inhoudelijke discussie over cijfers, marktbevingen en locaties onverminderd voorzetten. Maar tegelijkertijd mag die discussie wel wat pittiger: de beuk erin!

Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft

Lees ook: [Gedeputeerde Geldhof: 'Niet nóg meer plannen, maar bouwen!'](#)