

# Ruim baan voor woningbouw in steden als Alkmaar, IJmond en Hoorn

## Opinie | Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling

Steden op drie kwartier treinen van Amsterdam willen 40.000 extra woningen bouwen. Het provinciebestuur van Noord-Holland ziet dat niet zitten. Het zou eens naar Berlijn moet kijken.

Een vergelijking tussen Berlijn en Amsterdam gaat in veel opzichten mank. Berlijn telt 3,5 mln inwoners, Amsterdam 800.000. De geschiedenis (en dus identiteit) van de steden loopt enorm uiteen en ook de economische en stedenbouwkundige structuren verschillen aanzienlijk.

Toch zijn de overeenkomsten evident. In beide hoofdsteden vestigen zich graag bedrijven en mensen. Woningprijzen stijgen er snel; het woningbouwtempo kan de vraag niet bijbenen. Hipsters komen graag naar beide steden. Internationaal gezien spelen deze steden in ongeveer dezelfde liga, met bijvoorbeeld Stockholm. Londen en Parijs zijn van een andere orde.

In Berlijn en Amsterdam zoeken mensen na hun opleiding in de omgeving van de stad een ruime, betaalbare woning. Een deel zou eigenlijk liever in de stad zelf blijven wonen, maar dat is onbetaalbaar. Een groter deel prefereert heel bewust een woonplaats buiten de grote stad, maar wel in de nabijheid daarvan.

De zogenaamde 'Speckgürtel' ligt sinds jaar en dag om Berlijn heen. De term zegt genoeg. In de steden en dorpen rondom Berlijn leven circa 1 mln mensen; met Berlijn erbij gaat het in deze metropoolregio dus om 4,5 mln inwoners. Dat is een slagje groter dan de Metropoolregio Amsterdam met een kleine 3 mln.

## Stedelijk netwerk

Berlijn heeft Brandenburg aan de Havel waar krimp verandert in groei

Met 160.000 inwoners is het populaire Potsdam bij Berlijn de grootste stad. Vergelijk het met Haarlem, ook een aantrekkelijke stad met hetzelfde inwonertal, beide op 25 km tot 30 km gesitueerd van de centrale stad. Naar Potsdam gaat de S-Bahn hoogfrequent, naar Haarlem de trein.

Een ontwikkeling van de laatste paar jaar gaat letterlijk en figuurlijk verder. Op ruimere afstand van Berlijn, voorbij de nabijgelegen directe forenzenstrook, in de 'zweite Reihe', manifesteert zich in een aantal gemeenten een sterke woningvraag en daaruit voortkomende bouwactiviteit. Krimp verandert in groei. Demografen en beleidsmakers hadden deze ontwikkeling niet voorzien. Kleinere gemeenten moeten alle zeilen bijzetten om de dagelijkse voorzieningen, zoals kinderopvang en scholen, snel op peil te brengen.

Uit onderzoek blijkt niet de afstand tot Berlijn doorslaggevend, maar de reistijd. De limiet ligt op ongeveer een uur treinen van Berlijn, zo blijkt uit onderzoek (enkele reis). Een niet bijster aantrekkelijke stad als Brandenburg aan de Havel (70.000 inwoners) op 56 km van Berlijn valt binnen dit bereik: een klein uur met de trein, 40 maal per dag.

Ook rond Amsterdam zien we dat het stedelijk netwerk zich uitbreidt, ook buiten de eigen Speckgürtel met Amstelveen, Diemen, Haarlem, Purmerend en Zaanstad. Meestal nemen wij de maximaal aanvaardbare reistijd wat krappere dan de Duitsers: drie kwartier; alles is in Nederland wat 'nabij-er' dan elders.

Dan komt een deel van Noord-Holland-Noord voor de tweede schil in aanmerking. De IJmond, de regio Alkmaar en de stad Hoorn behoren daartoe, met elk een prima spoorverbinding naar de hoofdstad. Een groeiend aantal ex-Amsterdammers vestigt zich daar. ING Economisch Bureau noemt in een recente studie Alkmaar zelfs expliciet als alternatief voor overkokende steden.

## **Wijdere omtrek**

Provinciebestuur moet overloop Amsterdam in grotere cirkel rond de stad stimuleren

Het initiatief van Noord-Hollandse gemeentebesturen voor de bouw van 40.000 extra woningen in de tweede schil sluit aan op deze ontwikkeling. Anders dan bij ons staat in Duitsland daar geen provinciebestuur op de rem. Integendeel, het Bundesland Brandenburg faciliteert, rekening houdend met de mobiliteitsaspecten. Het maakt de reactie van de provincie Noord Holland - 'niet nodig; er is planologische capaciteit genoeg rond Amsterdam' - schrijnend.

Ook in tijden van een overspannen woningmarkt, moeten we rekenen met opnieuw een economische crisis waardoor de woningmarkt in elkaar zakt. Maak daarom planning en bouwprogramma flexibel en reken met terugvalscenario's.

Maak je als stad en regio attractiever (met onder meer voorzieningen), blijf werken aan verbeteren aan de verbindingen (met name openbaar vervoer) en koester het eigen bedrijfsleven. Een robuuste regio heeft minder last van economische conjunctuurgolven.