

Alkmaarse Courant, 23-03-2019

Worden er te veel appartementen gebouwd in de regio Alkmaar, of halen we alleen een achterstand in?

Leonie Groen en Rob Bakker

Het ene na het andere appartementencomplex verrijst in Alkmaar. Zijn we op de goede weg of slaan we door?

Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw en directeur Jac Vries van de Alkmaarse projectontwikkelingsmaatschappij VBM Ontwikkeling zijn kritisch.

De Zeeuw: „Nu is nieuwbouw een goede aanvulling op het totaal, maar het Alkmaarse programma is wel erg op appartementen gericht.”

Hans van de Leygraaf, makelaar in de regio én een van de drijvende krachten achter het samenwerkingsverband met bouwers en projectontwikkelaars De Woningmakers, spreekt van 'een noodzakelijke inhaalslag'. Directeur-bestuurder Joke van den Berg van woningstichting Woonwaard valt hem bij. In Alkmaar, maar vooral in Heerhugowaard en Langedijk, ligt de verhouding eengezinswoningen-appartementen behoorlijk scheef, zegt zij.

In Alkmaar is 36 procent van het woningbestand appartement, in Heerhugowaard en Langedijk liggen die percentages respectievelijk op 21 en 16. De demografische trend laat zien dat er steeds meer oudere alleenstaande woningzoekenden komen, zegt Van den Berg. „Nieuwbouw van eengezinswoningen levert geen variatie of doorstroming op, omdat er al zoveel eengezinswoningen zijn. Dan komt er een overaanbod aan eengezinswoningen.”

Toch denkt De Zeeuw dat de woningbouw in Alkmaar 'uit het lood' dreigt te raken. Volgens hem is de eengezinswoning met tuin onuitroeibaar populair in Nederland. „Jonge mensen gaan eerst bruisen in de stad, daarna slaat de verburgerlijking toe en verkassen ze naar een eengezinswoning.” Vries en De Zeeuw zijn ook voorstander van nieuwe bouwplekken, waar aan de vraag naar eengezinswoningen wordt tegemoetgekomen. Met name tussen Alkmaar en Heerhugowaard is er volgens hen nog ruimte.

Versloffen

Jarenlang heeft Alkmaar volgens Hans van de Leygraaf de bouw laten versloffen. „Daar zie je nu de gevolgen van”, zegt de Alkmaarse makelaar en vertegenwoordiger van De

Woningmakers, het samenwerkingsverband van makelaars, bouwers en sociale verhuurders in de regio. „Door de schaarste zijn de prijzen opgedreven. Het is een hele uitdaging om voldoende goedkopere appartementen te bouwen.”

Volgens Van de Leygraaf ligt het voor de hand om met de woningbouw het accent te leggen op appartementen en hoogbouw. „Het moet wel zo, wil je de bouw van 20.000 woningen in de regio Alkmaar voor 2040 waar maken.”

Alkmaar toont met de plannen voor Overstad en de Kanaaloever in ieder geval ambitie, stelt hij. De regio moet zich dan ook aansluiten bij de Metropool Regio Amsterdam, en zich daarmee openstellen voor woningzoekenden uit die regio. „Het alternatief is dat bij je bij steden als Den Helder gaat horen, bij een gebied dat in de toekomst nog sterker gaat krimpen.”

„Als Woningmakers wijzen we er wel op dat de ambitie niet tot het bouwen beperkt moet blijven. Als je geen toponderwijs kunt bieden, als de infrastructuur niet op orde is voor al die extra inwoners, als je achterblijft met werkgelegenheid en recreatieve en culturele voorzieningen, dan ben je op den duur niet aantrekkelijk meer voor woningzoekenden in de regio's Amsterdam en verder. Er is veel concurrentie. Veel meer regio's bieden zich als vestigingsplek voor Amsterdamse woningzoekenden aan. Nu zijn het vaak nog Amsterdammers met een band met Alkmaar die terugkeren, omdat Amsterdam te druk en te duur voor ze is geworden. Straks moet je aantrekkelijk zijn voor een generatie die dat sentiment niet heeft. Die heeft de nieuwe vestigingsplaatsen voor het uitkiezen.”

Peilen

Volgens Van de Leygraaf is het van groot belang de woningbehoefte te blijven peilen. Dat de behoefte aan appartementen nu groot is, wil niet zeggen dat het altijd zo blijft. „Je moet steeds onderzoeken wat je aan de woningvoorraad toevoegt. In Alkmaar, Langedijk en Heerhugowaard zijn momenteel hoofdzakelijk eengezinswoningen. Al die huizen met een tuintje, dat kun je gerust een 'mismatch' noemen. Oudere bewoners die niet uit Langedijk weg willen, blijven zitten waar ze zitten. Domweg omdat de keuze voor een kleinere woning binnen hun gemeente ontbreekt.”

Van de Leygraaf erkent dat ook aan grondgebonden behoefte blijft. „Twintigers die in een appartement trekken krijgen, als ze in de dertig zijn, dikwijls ook behoefte aan een huis met een tuintje. Maar dan moet dat wel een huis zijn dat aan moderne eisen voldoet. Eisen op het vlak van energieverbruik en isolatie bijvoorbeeld. We zien in het woningbestand in Alkmaar en Heerhugowaard erg veel woningen uit de jaren zestig, zeventig en tachtig. Die voldoen op het gebied van duurzaamheid lang niet meer aan de eisen van nu. Daarin zal de komende tijd heel veel geïnvesteerd moeten worden.”

Nieuwe plekken

De regio Alkmaar doet er goed aan nu al vast naar nieuwe plekken voor de bouw van eengezinswoningen te kijken, denkt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar

gebiedsontwikkeling. „Alkmaar moet niet Amsterdam achterna willen gaan. Daar worden veel te veel appartementen gebouwd en te weinig grondgebonden woningen.”

Alkmaar kan volgens De Zeeuw heel goed de rol van overloop voor Amsterdam vervullen. „Haven-Stad (De geplande nieuwe woonwijk in een gedeelte van het Westelijk Havengebied en Amsterdam-Noord, red.) gaat decennia lang duren.”

De Zeeuw vindt dat er nu al naar nieuwe locaties gekeken moet worden. „De voorbereidingen voor een nieuwbouwplan duren al gauw tien jaar.” In de regio Alkmaar is volgens hem best nog wat ruimte is om eengezinswoningen te bouwen. Hij denkt aan het gebied tussen Alkmaar en Heerhugowaard. In Langedijk is ook best nog wat mogelijk. Dan kom je heus niet direct in de natuur terecht.”

Oudorp

Ook Jac Vries, directeur van de Alkmaarse projectontwikkelaar VBM Ontwikkeling, ziet nog genoeg nieuwe plekken voor rijtjeshuizen met tuin. Bijvoorbeeld in het gebied ten oosten van Oudorp. Ook op Nuonterrein bij de rioolwaterwaterzuivering en in het Nollenoor zijn volgens Vries combinaties van hoog- en laagbouw mogelijk.

In de noord-zuidzone van de stad Alkmaar kan volgens De Zeeuw gebouwd worden in de middencategorie. „De infrastructuur is gunstig, de verbindingen met Amsterdam zijn sterk verbeterd. Er ligt een weg vlakbij en de trein zou nog vaker kunnen rijden.”

Hijzelf is betrokken bij het nieuwbouwproject Zandzoom in Heiloo waar de komende vijf jaren duizend woningen gebouwd gaan worden. De bebouwingsdichtheid zal vergroot worden om het project financieel haalbaar te maken. „Die is dan nog niet groot hoor, met 18 tot twintig woningen per hectare.”

Vries noemt ook nog Zuiderloo in Heiloo. In beide gebieden zullen enkel eengezinswoningen verrijzen. Die vormen wel een tegenwicht voor de gestapelde bouw in Alkmaar maar evengoed moeten er, vindt Vries, in de stad ook grondgebonden woningen komen.

Naar de zee toe moeten 'we' heel voorzichtig zijn”, vindt De Zeeuw. Een aanpassinkje, een kleinschalig bouwplan kan wel, vindt hij. De Schermer, de Beemster, de Eilandspolder en Waterland wil hij ongemoeid laten. „Die vormen de kwaliteit van Noord-Holland.”

Hij vindt dat de Woningmakers -het samenwerkingsverband van corporaties en marktpartijen- goed bezig is. Blij is hij dat de provincie de teugels wat laat vieren. „Het woningbeleid was kut. Gelukkig ligt er nu een akkoord en wordt er veel meer uitgegaan van meer bouwen.”

Joke van den Berg

Voor Joke van den Berg, directeur-bestuurder van Woonwaard - de grootste woningverhuurder van de regio Alkmaar - is het duidelijk: er zal in de nabije toekomst nog veel meer rekening moeten worden gehouden met woningbouw voor één- en tweepersoons huishoudens.

De meeste woningzoekenden zijn alleenstaand of met z'n tweeën. De kans dat ze iets passends vinden op de woningmarkt wordt steeds kleiner, zegt Van den Berg. Vooral jongeren tussen de 20 en 40 zijn actief opzoek naar een sociale huurwoning. De categorie 'gezinnen' maakt maar twintig procent van de woningzoekenden uit.

Vooraf het aantal alleenstaanden onder de woningzoekenden is groot: 56 procent. De trend is dat dit percentage nog groeit vanwege de vergrijzing en de gezinsverduunning. In Alkmaar neemt de categorie tweepersoonshuishoudens met recht op huurtoeslag en de leeftijdscategorie 75-plus sterker toe dan het Nederlands gemiddelde, blijkt uit demografisch onderzoek.

„In het algemeen en in ons segment van huishoudens met een inkomen tot ruim 40.000 euro per jaar zijn senioren een groeiende groep. Daardoor verwachten we ook meer actieve ouderen op de sociale huurmarkt.”

Van den Berg wijst er ook op dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. „Dit leidt naar verwachting tot een structurele vraag naar appartementen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen.”

Van den Berg stelt dat er zeker vraag is naar eengezinswoningen. „Wat opvalt is dat jonge gezinnen zich graag in Heerhugowaard vestigen. Net als in Langedijk is het percentage eengezinswoningen daar veel hoger.”