

25-10-21

## 15.000 appartementen erbij in Alkmaar.

**Wie zit er op te wachten? Nu iedereen. 'Maar ook kijken naar de toekomst. Je hebt straks niets voor starters en middenklasse'**



In de voormalige Ringers aan het kanaal komen appartementen. © jjfoto.nl / Jan Jong

Dominic Schijven

15.000 appartementen langs het Noordhollandsch Kanaal in Alkmaar. Die zijn in een handomdraai gevuld, stellen makelaars. Zijn daarmee de woningproblemen opgelost? Nee, de markt trekt scheef. Het tekort aan huizen met een tuin is er en zal blijven. Dat verwachten drie deskundige makelaars uit de regio Alkmaar.

Makelaars Pieter van der Borden, Martijn Hylkema en Frank Bakker reflecteren op de stelling van hoogleraar in de bouw Friso de Zeeuw. Die heeft vaker gewaarschuwd: Er worden overal appartementen gebouwd, maar het aanbod woningen met een tuin blijft achter.

De makelaars betrekken in hun reflectie de grote wens van de gemeente Alkmaar om het Noordhollandsch kanaal vol te bouwen met appartementen.

Voor Makelaar Piet van der Borden van de gelijknamige makelaardij is het duidelijk. „De hoogleraar heeft helemaal gelijk. Appartementen zijn leuk voor ouderen, maar de

middenklasse heeft behoefte aan grondgebonden woningen. Je kunt niet alleen maar appartementen bouwen.’’

De appartementen in Alkmaar gaan in eerste instantie als warme broodjes, verwacht Frank Bakker van Bakker Schoon Makelaardij. „De vraag is zo enorm, het vervult een behoefte.’’

Martijn Hylkema van Broekman Makelaars vult aan. „Er is ruim voldoende vraag. De huishoudens worden kleiner. Het is echt wel zinvol. Kijk maar hoe ze nu al in de rij staan. Stel: 5000 appartementen komen in één keer uit de grond, je bent ze allemaal zo kwijt. Zo groot is het tekort aan woningen.’’

## **Lange termijn**

Op de lange termijn zien Bakker en Van der Borden problemen ontstaan. Bakker: „Het zouden te veel appartementen kunnen zijn. Als ergens 'te' voor staat is het nooit goed.’’

De appartementenbewoners zouden jonge mensen kunnen zijn, die vervolgens een gezin willen. „Die moeten doorstromen, maar waar naar toe? Er moet een evenwicht in je woonbestand zitten. De balans is wel zoek.’’ Dat type woningzoekende wordt nu al 'verdreven', merkt hij. Zo komen Amsterdammers opeens in Broek op Langedijk terecht.

Van der Borden. „Massa is kassa, maar je moet ook kijken naar de toekomst. Je hebt straks niets voor de starters en de middenklasse.

Hylkema is iets optimistischer gestemd. „Er is straks een tekort aan grondgebonden woningen, maar dat tekort is er nu al. Maar straks worden er ook huizen achtergelaten door mensen die naar de appartementen gaan.’’

Doorstromen is vaak meer theorie dan praktijk, reageert Van der Borden.

Dat ligt eraan wat je te bieden hebt, zegt Hylkema. „De kanaaloever zit dichtbij de stad, dichtbij voorzieningen, dat is wel motivatie voor mensen om door te pakken. Het stedelijk gebied is aantrekkelijk, die appartementen blijven zich vullen. Het trekt ook mensen van buitenaf. Obdammers op leeftijd bijvoorbeeld zouden er ook willen wonen.’’

Er is niet één oplossing, volgens Bakker. „Zie het zo: voor een hartpatiënt is er ook niet alleen medicijn X voor het hart. Dan geef je een cocktail voor de bloeddruk, hartspieren en longen. In een ideale situatie bouw je van alles en nog wat.’’

Van der Borden ziet een oplossing in het bouwen van patio-woningen. „Die zijn toekomstbestendig.’’

(Tekst gaat door onder de foto)



De Kanaalkade, straks slechts onderdeel van een lange oever met appartementen?© jjfoto.nl / Jan Jong

## Klem

De makelaars zijn het erover eens: Een probleem is dat er weinig keuze is voor de ontwikkelaar. Je kunt nergens grondgebonden woningen kwijt. Hylkema: „Er is geen ruimte meer voor een Vinexwijk. De laatste was Vroonermeer Noord. Er zijn hier en daar wat kleinschalige projecten, maar met vier woninkjes kom je er ook niet. Misschien is er nog ruimte bij Stompetoren, maar dat mag niet van de provincie.”

De ontwikkelaar zit klem. Die heeft geen bewegingsruimte, weet Bakker. „De grote vraag is: kan het anders?” Het antwoord is nee, vreest Bakker. „Alles zit zo dichtgetimmerd.”

Bouwen moet rendabel zijn, benadrukt het drietal makelaars. De keuze tussen een paar huizen met een tuin of tien hoog bouwen met tien keer zo veel woningen is snel gemaakt. „Grond is duur, je moet wel grootschalig ontwikkelen”, zegt Van der Borden. „En er gaat veel tijd overheen. Soms is een ontwikkelaar vijftien à twintig jaar bezig. De bouwkosten stijgen de pan uit en dan zijn er nog nuts-problemen, de aansluiting duurt soms een half jaar. Daar komen regels, bestemmingsplannen en omgevingsfactoren overheen, zegt Bakker. „Voor tachtig à negentig procent staat het eigenlijk vast wat er gebouwd kan worden.”

## Glazen bol

Maar Bakker en Hylkema geven aan dat ze niet over een glazen bol beschikken. Straks kan alles anders zijn. Het gaat snel. „Tien jaar geleden had niemand het over gasloos of over zonnepanelen. Wie weet waar we het straks over hebben?”, vraagt Bakker zich af.

De makelaar merkt nu al dat er nieuwe types woningzoekenden bijgekomen zijn. Mensen die een grote stad zoeken, Utrecht, Amsterdam, maakt niet uit, en dichtbij het station. Ze willen geen auto en willen huren. „Ze willen geen sores.” „Wie weet, misschien blijkt over tien jaar dat de bouw 15.000 appartementen een briljant idee is.”