

10-12-21

Noord-Holland-Noord: klaar voor enorme woningbouwopgave

Friso de Zeeuw

Deze week (8-12-21) bespraken wij op een door Vastgoedjournaal georganiseerd symposium de woningbouwplannen van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Die zijn uiterst ambitieus: 100.000 woningen erbij in de komende 10 tot 15 jaar. Daarvan 60.000 in de regio's Alkmaar, Westfriesland en Kop en 40.000 in Zaanstreek-Waterland en de IJmond. Als dagvoorzitter kon ik een stoet enthousiaste wethouders en voorlieden van de marktpartijen introduceren: [Songül Mutluer](#), [Monique Stam-de Nijs](#), [Pieter Dijkman](#), [Cees Tip](#), [Ralph van Soomeren](#), [Peter van Oeveren](#) en [Jac Vries](#).



Op de foto (vlnr) de wethouders Pieter Dijkman (Alkmaar), Monique Stam (Dijk&Waard) en Songül Mutluer (Zaanstad) en corporatiedirecteur Cees Tip (Intermaris).

Ik trek (voor eigen rekening) een paar conclusies:

- Dat de woningbouwplanning onlosmakelijk is verbonden met andere maatschappelijke opgaven: daaraan twijfelt niemand meer. De mobiliteitsvraag is een van de meest evidente.
- De kosten-kwaliteitsverhouding is in dit opzicht uiterst gunstig. Noord-Holland-Noord vraagt een bijdrage van € 250 miljoen voor 60.000 woningen. Ter vergelijking: de IJmeerlijn kost meer dan het tienvoudige voor slechts 25.000 woningen.
- Het heeft veel te lang geduurd maar eindelijk schijnt deze gunstige propositie bij het provinciebestuur en rijksoverheid door te dringen.
- Om het hele traject van beleid naar uitvoering met gepaste integraliteit beheersbaar te houden moeten we eigenlijk naar een soort Integrale Investerings Agenda.
- Als het om uitvoering gaat helpen heldere gemeentelijke randvoorwaarden vooraf en continuïteit enorm.
- Optimale inzet van de (te krappe) ambtelijke ondersteuning is noodzaak; daarom geen micromanagement en niet steeds reorganiseren. Laat marktpartijen zelf meer huiswerk maken.

- De sleutel ligt bij competente gemeentelijke projectleiders/gebiedsregisseurs die lange tijd blijven. Sectorspecialisten zijn wel (kort tijdelijk) in te huren.
- Er zijn sterke twijfels of er voldoende uitvoerbare locaties van formaat beschikbaar komen voor de grote opgave.
- Wat het woningprogramma betreft: een aandeel 20% sociale huurwoningen lijkt voldoende. Er blijkt vooral behoefte aan meer betaalbare koopwoningen. De vraag is niet alleen hoe je die realiseert maar vooral hoe je die betaalbaar houdt. Daar kan de 'Zaanse methode' bij helpen. En aandacht voor doorstroming.
- Hartenkreet. Denk je dat een project met kwaliteit na een succesvol participatieproces door het procedurele doolhof hebt geleid en dan levert de netbeheerder Liander niet.....