

25-03-2023

40.000 woningen uit de grond stampen?

De slaagkans is door deze vorm van samenwerking aanzienlijk groter

Virginia Groenendijk

Het is geen kwestie van willen; iedereen wil bouwen. Maar waar? In de vorige week getekende woondeal werd daar behoorlijk concreet antwoord op gegeven. Van de 40.000 huizen die in Noord-Holland Noord moeten verrijzen, staan er zo'n 20.000 in de regio Alkmaar ingetekend. Met potlood, want het plan krioelt van de onzekerheden.

Om die beloofde 900.000 woningen uit de grond te stampen, tekenen gemeentes, provincies en minister Hugo de Jonge door het hele land woondeals. Wat betekent dat concreet voor de regio Alkmaar, en is dit plan een beetje haalbaar? Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw is voorzichtig optimistisch. Maar er moet nog wel even 350 miljoen euro geregeld worden.

Zeventien gemeenten, provincie Noord-Holland en minister Hugo de Jonge zetten vorige week woensdag in Purmerend hun handtekening onder een woondeal om tot en met 2030 maar liefst 40.000 huizen in Noord-Holland Noord uit de grond te stampen, waarvan zo'n 20.000 in de regio Alkmaar. Corporaties, bouwers, makelaars en ontwikkelaars ondersteunen de woondeal, lieten ze in een gezamenlijke verklaring weten.

Steunverklaring

Juist die steunverklaring maakt dit plan kansrijker dan overeenkomsten elders in het land, zegt emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling (TU Delft) Friso de Zeeuw en voorzitter van de Economisch Forum 'Holland boven Amsterdam'. „Het klopt dat de deal niet juridisch bindend is, feitelijk niet meer dan een intentieverklaring. Maar, dat in Noord-Holland Noord zowel overheden, corporaties als marktpartijen de neuzen dezelfde kant op staan, heeft gezorgd voor behoorlijk concrete plannen. Er zijn zelfs reservelocaties besproken als geplande locaties niet door kunnen gaan.”

En dat is volgens hem een uitzondering op de rest van het land. „Van de dertig deals die in Nederland gesloten worden, ligt alleen in Noord-Holland Noord en in Zwolle een redelijk plan op tafel.” Zo is hij zeer kritisch op de woondeal van de burens, Metropoolregio Amsterdam (MRA). „Ze halen misschien de helft van het aantal woningen, dat plan staat bol van de onzekerheden.” De corporaties in de MRA tekenden die deal ook niet, want 'boterzacht'.

In de regio Alkmaar zijn bouwers, ontwikkelaars, corporaties maar ook makelaars verenigd. Onder leiding van oud-wethouder (Heerhugowaard) Monique Stam kunnen al die partijen via

stichting Woon Gangmakers hun zegje doen - in West-Friesland is eenzelfde soort groep actief, onder de naam Woningmakers.

Stam: „Er zijn zoveel partijen met zoveel verschillende belangen actief op de woningmarkt. Het is echt een samenspel.” De meeste van de geplande bouwprojecten zijn al langer bekend, de woondeal is wat dat betreft niet verrassend, erkent Stam. „Maar de slaagkans is door deze vorm van samenwerking aanzienlijk groter dan wanneer alleen de overheden een plan zouden hebben.”

Onzekerheden

Desondanks is het onzeker of de deal in Noord-Holland Noord gehaald gaat worden. Er moet een enorme klus geklaard worden. In de gehele provincie Noord-Holland moeten tot en met 2030 maar liefst 184.000 huizen gebouwd worden, waarvan twee derde betaalbaar (huur tot 1000 euro, koop tot 355.000 euro). Maar in 2022 werden slechts zo'n 10.000 bouwvergunningen afgegeven. De Jonge erkende vorige week maandag tijdens een verkiezingsbijeenkomst in Bergen dat het bouwen overal extra bemoeilijkt wordt door onder meer de stijgende rente, toegenomen bouwkosten, en personeelstekorten.

En dan is er natuurlijk nog het stikstofprobleem. „Wat dat betreft heeft Hugo de Jonge niets voor elkaar gekregen”, zegt De Zeeuw. „En dat is betreurenswaardig, want alleen al langs de hele kustzone is stikstof een obstakel. Hij had bij het ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan tafel moeten zitten: hoe gaan we de stikstofdoelen halen én blijven bouwen.”

Maar, er is zo mogelijk nog een groter probleem, zegt De Zeeuw: „De aansluiting op het elektriciteitsnet.” Dat is juist in Noord-Holland Noord problematisch overbelast is, blijkt ook uit een recent in deze krant verschenen kaart. Hij heeft daarnaast zorgen over het mobiliteitsprobleem. „Als de infrastructuur niet goed geregeld wordt, slibt de regio compleet dicht.”

350 miljoen euro

Zeven 'kritische succesfactoren' zijn als randvoorwaarde geformuleerd in de woondeal. Puntje: om het mobiliteitsprobleem op te lossen is 350 miljoen euro nodig, 'waarvoor binnen de regio momenteel geen dekking is'. De Zeeuw: „Daarvoor kan wel naar het Rijk worden gekeken, maar de lokale overheden kunnen daar zelf ook al een stap in maken. Bijvoorbeeld door het verhogen van de opcenten, die provinciale belasting is hier relatief laag.” Scherpste is wat dat betreft geboden, zegt De Zeeuw. „Ze zijn eerder al 200 miljoen euro voor infrastructuur misgelopen omdat ze niet goed opgesteld stonden.”

Veel hangt af van wat de provincie de komende tijd gaat doen. Die houdt geregeld bouwplannen tegen omdat ze gebieden bestempelen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BLP). Minister Hugo De Jonge deed daar vorige week ook zijn beklag over. De Zeeuw: „Dat ben ik met hem eens, de provincie is de afgelopen acht jaar veel te streng geweest.” Ook Stam hoopt op een soepelere provincie. Ze durft niet te zeggen wat de monsterzege van BBB voor de bouwplannen kan gaan betekenen. „Dat moet allemaal nog blijken.”

Gemeenten

De vergunning is onherroepelijk voor circa 15.000 van de 40.000 ingetekende woningen in Noord-Holland Noord. In regio Alkmaar gaat het om bijna 8000 van de 20.000 woningen in 'harde plancapaciteit'. Voor de rest (nog) niet. Dus de gemeenteraden moeten flink aan de bak, zegt De Zeeuw. „Zonder hun medewerking geen bouwplan. Maar er is een groot tekort aan mensen om al die plannen er doorheen te krijgen. Dat zou voor mij nog een apart vinkje op de randvoorwaarden-lijst mogen hebben.” Dat zegt ook Stam: „Er zijn simpelweg handjes nodig.”

Gemeente Castricum tekende de overeenkomst overigens niet, en is daarmee de enige kikker die niet in de kruiwagen wil. Ondanks waarschuwingen van De Jonge over mogelijke financiële consequenties, weigerde wethouder Slettenhaar. Reden: er zou onder meer te veel geld gaan naar de Metropoolregio Amsterdam. [Gemeente Uitgeest dreigde tot het laatste moment hetzelfde te doen](#), maar tekende uiteindelijk wel bij het kruisje.

Volgens De Zeeuw maakt het niet tekenen van Castricum voor de overeenkomst niet veel uit. „De wethouder daar zit er principieel in, is gesteld op zijn autonomie. Maar ik denk dat hij zijn taakstelling best gaat halen en het ondergraaft de woondeal verder niet.”

Bouwlocaties

In de woondeal zijn elf plekken in de regio Alkmaar aangewezen als zogenaamde versnellingslocaties: locaties waar grotere aantallen huizen moeten komen. Hieronder het aantal woningen per locatie waar het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is, de zogenaamde 'harde plancapaciteit', of waar al gebouwd wordt.

Alkmaar:

Overstad: 545

Viaanse Molen 160

Station (Cascade): 87

Dijk en Waard:

Westerdel: 140

De Draai, fase 3, 4 en 5: 1510

Heiloo:

Zuiderloo: 219