

Zijn de bestaande woningbouwplannen voor de provincie Noord-Holland hard of boterzacht? En wat moet er gebeuren om projecten die vertraging dreigen op te lopen, vlot te trekken?

Instituut pleit voor grotere planvoorraad

Van onze verslaggever

Haarlem * Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is het voor meer dan de helft van de bouwplannen in de provincie de vraag of deze op tijd worden gerealiseerd.

In totaal beslaat de uitbreidingsbehoefte voor woningen in de provincie Noord-Holland 102.200 woningen in de periode tussen 2017 en 2025. In de regio rond Amsterdam gaat het om 83.000 woningen.

Er zijn nu plannen voor 137.500 woningen. Hiervan hebben er 62.000 een grote kans om op tijd te worden gerealiseerd. Voor deze woningen zijn weinig beleidsmatige of financieel-economische risico's.

Daarentegen is de kans groot dat 33.000 geplande woningen niet op tijd kunnen worden gebouwd, omdat er nog allerlei knelpunten zijn. En voor nog eens 42.000 geplande woningen geldt dat zij bovengemiddelde risico's kennen en dat er moet worden ingegrepen om allerlei knelpunten op te lossen. Volgens het EIB moet een groot deel van de zachte plannen (hiervoor is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk) hard worden gemaakt om op tijd voldoende woningen te kunnen realiseren. Het EIB adviseert dan

ook om een grotere planvoorraad te realiseren. Opvallend is dat er volgens het EIB juist in het noordelijk deel van de provincie te weinig plannen zijn. In de regio's Alkmaar en West-Friesland is de plancapaciteit lager dan de woningvraag. Er zouden ongeveer vijfduizend woningen aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat de projecten allerlei verschillende risico's kennen. Zo is een groot deel van de woningbouw in het project Omliegging A9 Haarlemmermeer afhankelijk van de afwaardering van de Schipholweg naar 50 kilometer per uur. Anders zal een groot deel van de woningen uitvallen of zorgt een zoektocht naar een alternatieve ontsluiting voor vertraging. Daarnaast is er risico voor het project vanwege het grondgeluid van Schiphol. In Haarlem loopt het project Entree Oost risico op vertraging. Het gaat hier ook om het geluid dat de Schipholweg veroorzaakt.

En in de Zandzoom in Heiloo zijn infrastructurele maatregelen, zoals de aansluiting op de A9 en de ondertunneling van het spoor, van groot belang. Daarnaast heeft het plan tijdens de crisis stil gelegen, waardoor het bestemmingsplan opnieuw in procedure moest worden gebracht.



Foto van een nieuwbouwwijk in Middenbeemster

Projectontwikkelaars en EIB willen in het groen bouwen, provincie wil open Twijfels over hardheid

Nu te weinig en te duur gebouwd

Maxime Verhagen



Voorzitter Maxime Verhagen van Bouwend Nederland.



Roel van Leeuwen
r.van.leeuwen@hollandmediacombinatie.nl

Haarlem * Moet er niet veel meer in het groen worden gebouwd om in de woningbehoefte te voorzien? Als het aan de provincie Noord-Holland ligt zo min mogelijk, maar volgens projectontwikkelaars en het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) is daar niet aan te ontkomen.

Het EIB heeft in opdracht van de provincie en Bouwend Nederland een rapport gemaakt over de haalbaarheid van de bouwplannen die er in de provincie zijn. Tegen de zin van de provincie - dat het rapport nog niet had vrijgegeven - is de inhoud al naar buiten gebracht.

Het EIB concludeert in het rapport dat er weliswaar meer plannen zijn dan er woningen nodig zijn (tot 2025), maar ook dat slechts 45 procent van deze plannen zonder veel vertraging of kans op uitval kan worden gerealiseerd.

De totale bouwopgave in Noord-

FOTO HIELCO KUIPERS



Woningbehoefte en plancapaciteit in Noord-Holland 2017-2025

	Behoeft	Plannen
Amsterdam	38.500	54.861
Amstel-Meerlanden	15.200	22.548
Zaanstad	6.400	10.278
Waterland	5.600	8.468
IJmond/Zuid Kennemerland	9.900	13.348
Gooi- en Vechtstreek	7.400	9.136
Kop van Noord-Holland	2.400	2.603
West-Friesland	6.900	6.692
Regio Alkmaar	9.900	9.516

Bron: Provincie Noord-Holland

FOTO WIM EGAS

Joke Geldhof

Geen huizen
met tuintjes
bouwen

landschap vrij houden

projecten

Holland bedraagt 102.000 woningen, terwijl er volgens het EIB plannen zijn voor 137.500 woningen. Maar EIB-directeur Taco van der Hoek liet in Nieuwsuur weten dat volgens deskundigen de helft van de 'harde' plannen - plannen waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is - de kans loopt te worden vertraagd of zelfs uit te vallen.

Vertraging

De grootste risico's voor de onderzochte woningbouwprojecten worden veroorzaakt door milieueisen (geur- en geluidcontouren) en ontbrekende infrastructuur. Maar ook stedenbouwkundige eisen en capaciteitsproblemen bij projectontwikkelaars, toeleveranciers en gemeenten zorgen voor vertraging. Het EIB en projectontwikkelaars zouden graag zien dat een paar procent van de weilanden in Noord-Holland wordt opgeofferd voor woningbouw. Bijvoorbeeld in de polder de Purmer bij Purmerend. Maar niet alleen de gemeenten Waterland en Edam-Volendam zijn te

gen de bouw daar, ook vanuit het provinciehuis klinkt een duidelijk 'nee'. Volgens gedeputeerde Joke Geldhof moet de polder groen blijven.

Toch is het duidelijk dat er wat moet gebeuren om te voorzien in de bouwopgave. Voorzitter Maxime Verhagen van Bouwend Nederland: „Dit onderzoek laat wederom zien dat de woningbouw moet worden versneld. Er worden nu te weinig en bovendien te dure woningen gebouwd. Het kan niet zo zijn dat de gewone man of vrouw geen eigen woning meer kan kopen.”

Statenlid Dennis Heijnen (CDA) zegt niet tegen het bouwen in dorpen en steden te zijn, maar hij vraagt zich af of je het wel moet willen dat deze centra worden volgebouwd. „Soms is het beter om naar het buitengebied te gaan dan alle groene ruimte in de stad op te geven. Het ene groene gebied is ook het andere niet. Wij zeggen: zorg dat je overcapaciteit hebt en wees niet bang om ook in het buitengebied te gaan bouwen.”

'Er zijn voldoende bouwlocaties in NH'

Haarlem * „Er zijn voldoende bouwlocaties”, dat stelt gedeputeerde Joke Geldhof (D66) van de provincie Noord-Holland.

Waar het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en projectontwikkelaars erop aandringen dat er meer bouwlocaties moeten komen en dat weilanden zouden moeten worden opgeofferd, is Geldhof een heel andere mening toegedaan. Volgens haar is onlangs uit een inventarisatie onder gemeenten in de Metropool Regio Amsterdam - waar het gros van de woningen moet worden gebouwd - gebleken dat er voldoende bouwlocaties zijn.

„Tot in 2040 moeten er de Metropool Regio Amsterdam 230.000 woningen worden gebouwd, maar gemeenten hebben voor 300.000 woningen locaties op het oog. Dat is dus meer dan voldoende.” Geldhof zegt dat de provincie en Bouwend Nederland de conclusies van het EIB op hoofdlijnen onderschrijven, maar niet alle analyses. „Er zijn knelpunten, maar die willen we samen met Bouwend Ne-

derland op projectniveau oplossen. Het gaat in ieder geval niet om de locaties.”

Volgens de gedeputeerde zijn de knelpunten van velerlei aard zijn. „Het kan zijn dat er bij de bouwers te weinig capaciteit is of dat er bijvoorbeeld onvoldoende heipalen of beton is. Het kan ook zijn dat er discussie is over de parkeernormen of over de groene uitstraling van een gebied en wie dat gaat betalen. Wat kwalijk is, is dat er projecten zijn waar het bestemmingsplan al is goedgekeurd, maar waar nog niet wordt gebouwd.”

„In de jaren van de crisis zijn natuurlijk veel bouwvakkers een ander stekkie gaan zoeken. En veel gemeenten hebben nu onvoldoende deskundigen in huis. Wij willen zorgen voor een flexibele schil van mensen. Om zodoende specialisten in te vliegen als projecten vlot moeten worden getrokken.” Hoewel Geldhof geen grip heeft op de hoeveelheid bouwvakkers of de beschikbaarheid van bouwmaterialen, zegt ze er vertrouwen in te hebben dat het bouwtempo



Joke Geldhof

FOTO MARISA BERETTA

wordt opgeschroefd. „Ik ga ervan uit dat we een heel eind gaan komen.”

Geldhof wil het open landschap in ieder geval zoveel mogelijk ontzien, ook vanwege de demografische ontwikkelingen. „Veel babyboomers wonen nu nog in een huisje met een tuintje. Het is een feit dat die woningen binnen afzienbare tijd vrijkomen. Je ziet dat er juist steeds meer behoefte is aan appartementen in kernen van dorpen en steden vanwege de nabijheid aan voorzieningen. Als je dan nu in het buitengebied huizen met tuintjes gaat bouwen, dan heb je over niet al te lange tijd een enorm overschot aan dit type woningen.”