

Hoe zijn we op tijd op de goede plek (woningen aan het bouwen)?

01 mei 2015 | categorie: [Edam-Volendam](#), [Waterland](#), [Zeevang](#) | bron: Dreigend Woningtekort

Onderstaand treft u aan de notitie van onze burgerinitiatiefgroep “Dreigend Woningtekort”. Deze notitie ligt ook bij de formateur van het nieuwe college van GS in Noord-Holland.

De zorg die wij hebben op dit thema, heeft ertoe geleid dat we een goed bezochte conferentie hierover hebben gehouden op 12 maart jl. [Hier](#) vindt u daarvan een journalistiek verslag dat is geplaatst op de site van gebiedsontwikkeling.nu.

Burgerinitiatiefgroep “Dreigend Woningtekort”

Onderstaand een impressie die Rijksbouwmeester Tjeerd Dijkstra eerder al maakt om de ruimte in de Purmer in te zetten voor woningbouw, extra infrastructuur en recreatie.



Hoe zijn we op tijd op de goede plek (woningen aan het bouwen)?

De aantrekkingskracht van de Amsterdamse regio is opnieuw groot. Daarop moet adequaat worden gereageerd. Goed dat het college van Gedeputeerde Staten ernst maakt met het zoeken van

woningbouwlocaties dicht bij de stations (Maak Plaats). Onze zorg is: is dat voldoende en komen die locaties er op tijd? We zijn bang van niet. Dat klemt te meer omdat er elk jaar achterstand wordt opgelopen. Het aantal bouwvergunningen dat in 2013 is verleend in de provincie is het absolute dieptepunt in tientallen jaren. Dat is niet de schuld van de provincie of van gemeenten maar met name een gevolg van de crisis. Maar het moet ons wel aanmanen om ernst te maken te zorgen dat we niet belemmerd zijn omdat we te weinig locaties hebben klaargemaakt.

In november verscheen de nieuwe uitgave van de Woningmarktmonitor die de provincie Noord-Holland elk jaar laat opstellen. Deze geeft een overzicht waarin de woningbehoefte wordt vergeleken met de plancapaciteit, ofwel de vraag tegenover de ruimte om aan die vraag te voldoen.

Figuur 3 geeft een totaalbeeld:

	Groei behoefte 2010 - 2040	Harde en zachte plancapaciteit 2013 tot 2040	Teveel of tekort	Gecorrigeerd voor verschil periode zie nb
Noord-H Noord	35.000	30.000	5.000 (tekort)	nihil
Noord-H Zuid	200.000	137.000	63.000 (idem)	46.000
Noord Holland	235.000	167.000	68.000 (idem)	46.000

(nb: opgemerkt wordt dat de periode waarover de groei berekend wordt enkele jaren verschilt van de periode waarover de plancapaciteit wordt berekend. Daarvoor gecorrigeerd – ca. 90% van de verleende vergunningen in de jaren 2010 – 2013 hebben tot realisatie geleid- is het herberekende tekort voor NH Zuid niet 68.000 woningen maar 46.000 en voor Noord-Holland totaal 46.000)

Opvallend is het tekort met name in Noord-Holland Zuid van 46.000 woningen. Zelfs bij een stedelijke dichtheid van bijvoorbeeld 46 woningen per ha. is hier sprake van een tekort uitgedrukt in hectares van 1000 hectare! Ofwel ca. 2000 voetbalvelden. Dat zijn meer woningen dan nu in de gemeente Alkmaar staan.

Die ruimte zal in de komende jaren aanvullend op alle ruimte die nu al is benoemd in de Woningmarktmonitor, EXTRA moeten worden gevonden. Dat alleen is al een hele grote opgave maar die opgave klemt te meer omdat in de Woningmarktmonitor met een aantal aannames wordt gewerkt die zeer onzeker zijn, ook volgens de schrijvers van de monitor:

Onzekerheid 1: de zachte plancapaciteit

De opgave van de harde en zachte plancapaciteit is gebaseerd op opgaven van de gemeente. Er heeft geen toets plaatsgevonden of bijvoorbeeld de provincie de aangewezen locaties ook planologisch verantwoord vindt. De ervaring leert dat nogal wat gemeenten veel locaties aandragen, waarvan de realisatiekans nog zeer onzeker is, ook bijvoorbeeld uit oogpunt van economische haalbaarheid. Dat laatste is volgens de gemeentelijke opgave bij 33% van de woningbouwplannen het geval. In de Monitor worden de aangedragen plannen onderscheiden van hard naar zacht. Voor de capaciteit van 167.000 wordt van 103.000 gezegd dat deze tot de zachte categorie behoort. Die locaties zijn dus nog uiterst onzeker. Ofwel: circa 60%! Voor Noord-Holland Zuid ligt dat op bijna 70%. Maar ze zijn wel meegeteld!

Onzekerheid 2: de bouwvergunning

De Monitor stelt dat historisch gezien, ongeveer 90% van verleende bouwvergunningen leidt tot oplevering van een woning. Ofwel aan het eind van het bouwvoorbereidingsproces valt nog 10% van

de geplande capaciteit weg. Anders geformuleerd: bij het zoeken naar voldoende plancapaciteit om aan de woningvraag te voldoen, moet om die reden eigenlijk 10% extra worden gezocht.

Onzekerheid 3: binnenstedelijk bouwen is duurder en gaat vaak trager

De Monitor constateert dat de binnenstedelijke productie afgelopen jaren relatief is toegenomen. Hoewel de totale productie van woningen in Noord-Holland sinds de crisis dramatisch is afgenomen (van 15.000 in 2007 naar 8000 in 2013) is het aandeel binnenstedelijk daarin redelijk constant gebleven, ca. 6000 woningen. Bedacht dient te worden dat de “voor de hand liggende” binnenstedelijke locaties steeds schaarser zullen zijn. Laaghangend fruit wordt eerst geplukt. Locaties die financieel moeilijk haalbaar zijn te maken, waar sprake is van zware bodemverontreiniging, waar sprake is van geluids- of andere milieubeperkingen, van het ontbreken van voldoende draagvlak, planschadeprocedures etc. zullen minder snel of soms helemaal niet tot ontwikkeling komen.

Onzekerheid 4: Schiphol geeft forse bouwbeperkingen

Geen van de door de gemeenten aangedragen locaties is gescreend op de vraag hoe de locatie zich verhoudt tot de beperkingen die de aanwezigheid van Schiphol met zich meebrengt. Het z.g. Smash-programma waarin is vastgelegd welke mogelijkheden er voor de toekomst van Schiphol zijn, beperkt het aantal locaties waar wel woningen in Noord-Holland kunnen ontwikkeld aanzienlijk. De kaart van “Smash” uitgetekend boven Noord-Holland is een grote “donkere wolk” die veel aangedragen locaties onmogelijk zal maken.

Er wordt steeds meer bekend over de woonwensen. Die lopen uiteen. Zeker is dat de aantrekkelijkheid van de Amsterdamse regio zorgt voor aanzuigende werking. Dat geldt niet alleen voor studenten maar ook voor één- en tweepersoonshuishoudens. Maar ook binnen die categorieën lopen woonwensen uiteen. Een beleid dat antwoord wil geven op die vele en uiteenlopende woonwensen vraagt om oplossingen waarbij de overheid die keuzes maakt die ook door de marktpartijen kunnen worden gerealiseerd. Beleid, woonwensen en wat realiseerbaar is zijn drie factoren die alle drie belangrijk zijn. Dat klemt extra nu de rol van corporaties als investeerders in de woningmarkt fors kleiner lijkt te worden.

Wij hebben de wijsheid niet in pacht. En misschien zien we de zaken somberder in dan nodig is. Maar naar onze mening is er voldoende aanleiding om te kijken of we wel voldoende op de toekomstige vraag zijn voorbereid. We bieden aan mee te helpen zoeken naar het goede antwoord op de zich aandienende woningvraag. We bieden ook aan mee te denken over de vraag waar de juiste locaties te vinden zijn voor de opvang van die woningvraag. Ook wij zijn voorstander van het zoeken van oplossingen binnen het stedelijk gebied en van bouwen nabij de stationslocaties. Maar we denken dat niet voldoende zal zijn. We laten ons graag van het tegendeel overtuigen maar de cijfers die jaar in jaar uit blijken uit de Woningmarktmonitor geven ons het gevoel dat er meer uit de kast gehaald moet worden om de vraag op te vangen. Bij die zoektocht willen we behulpzaam zijn. Niet om deskundigen voor de voeten te lopen maar omdat we vanuit onze ervaring denken een zinnige bijdrage in die discussie te kunnen leveren.

Conclusie

Het woningtekort is al 46.000 woningen. Maar door de genoemde onzekerheden verwachten wij dat dit nog fors hoger zal zijn. We willen niet weer woningnood. Wij willen graag meedenken om dat doemscenario te voorkomen.

Daarbij denken we aan twee hoofdlijnen: het versnellen van ontwikkeling op kansrijke locaties op korte termijn en het zoeken naar aanvullende realistische locaties.