

gas geven in plaats van remmen

Jos Feijtel: bijdrage aan het
debat over de woningmarkt
in Noord-Holland.

Alkmaar, 4 oktober 2017

Op verzoek: even voorstellen

- 10 jr. wethouder in Heerhugowaard
- 7 jr. burgemeester in Medemblik
- 5 jr. directeur corporatie Schiedam
- 5 jr. directeur bij BZK
- 10 jr. dir. projectontw. VBM Alkmaar
- Sinds 2008: klussende zzp'r; adviseur "versnellen"; expert Proeftuinen Omgevingswet; veel leuke dingen zoals vanavond.

Cijfers van Noord-Holland zelf

► Jaarlijkse provinciale woningbouwmonitor:

Groei woningbehoefte 2016 tot 2040 in NH: **217.000 woningen**

Plancapaciteit: zelfde periode: **171.600 woningen**

Tekort dus: **ca. 45.000 woningen!!**

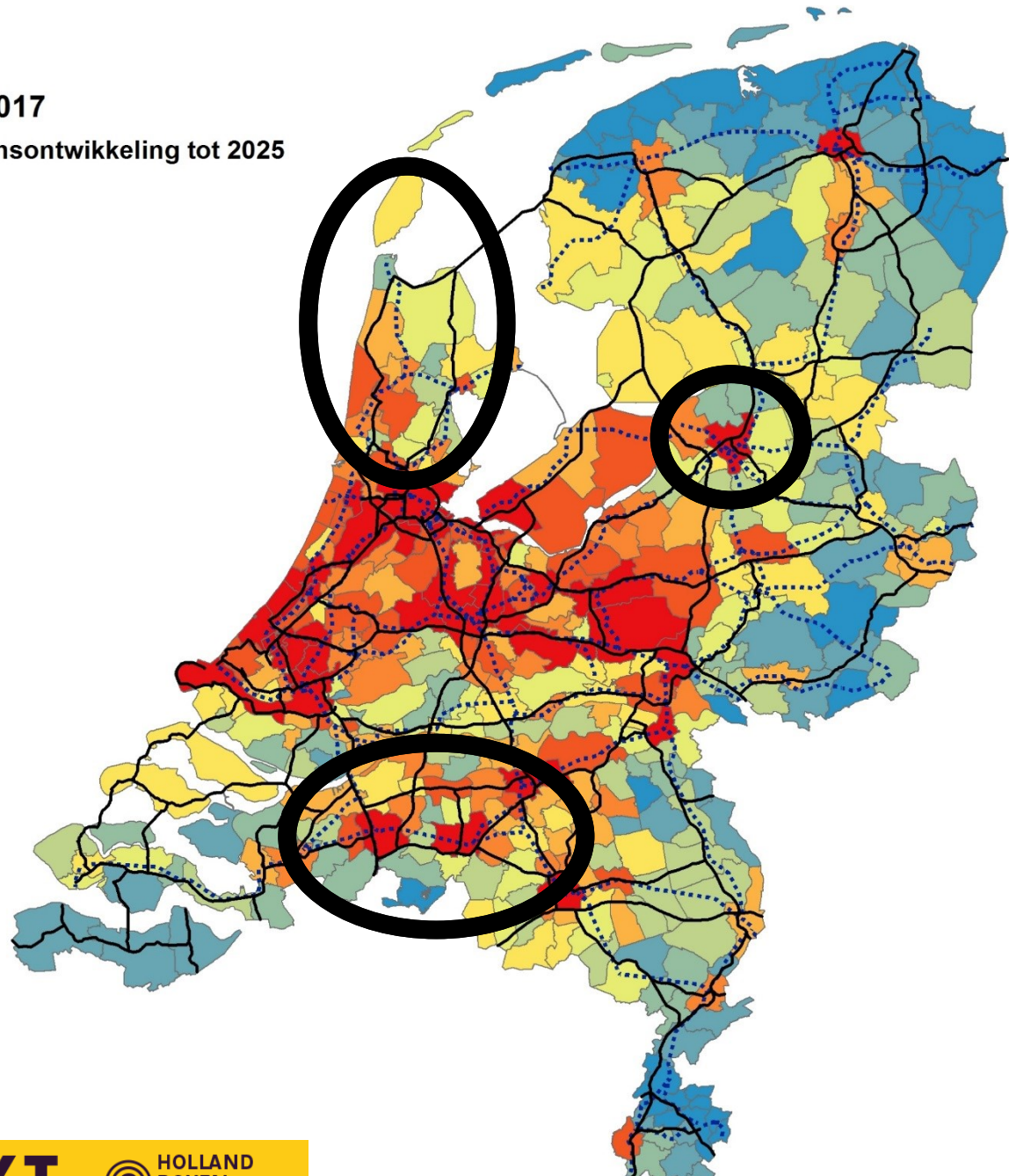
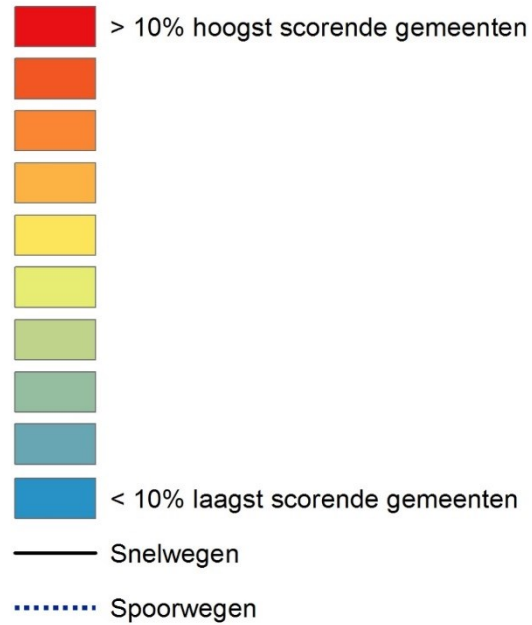
Plancapaciteit verdeeld in hard en zacht

- ▶ Totale capaciteit volgens monitor: 171.600
- ▶ Daarvan is “HARD” 72.200
- ▶ Daarvan is “ZACHT” 99.400
- ▶ **LET OP: tussenbericht EIB: 40% vertraging.**

Legenda

Hittekaart van de woningmarkt 2017

Combi marktvolume 2016 & huishoudensontwikkeling tot 2025



7 SEPT.
2017

#NHNEXT



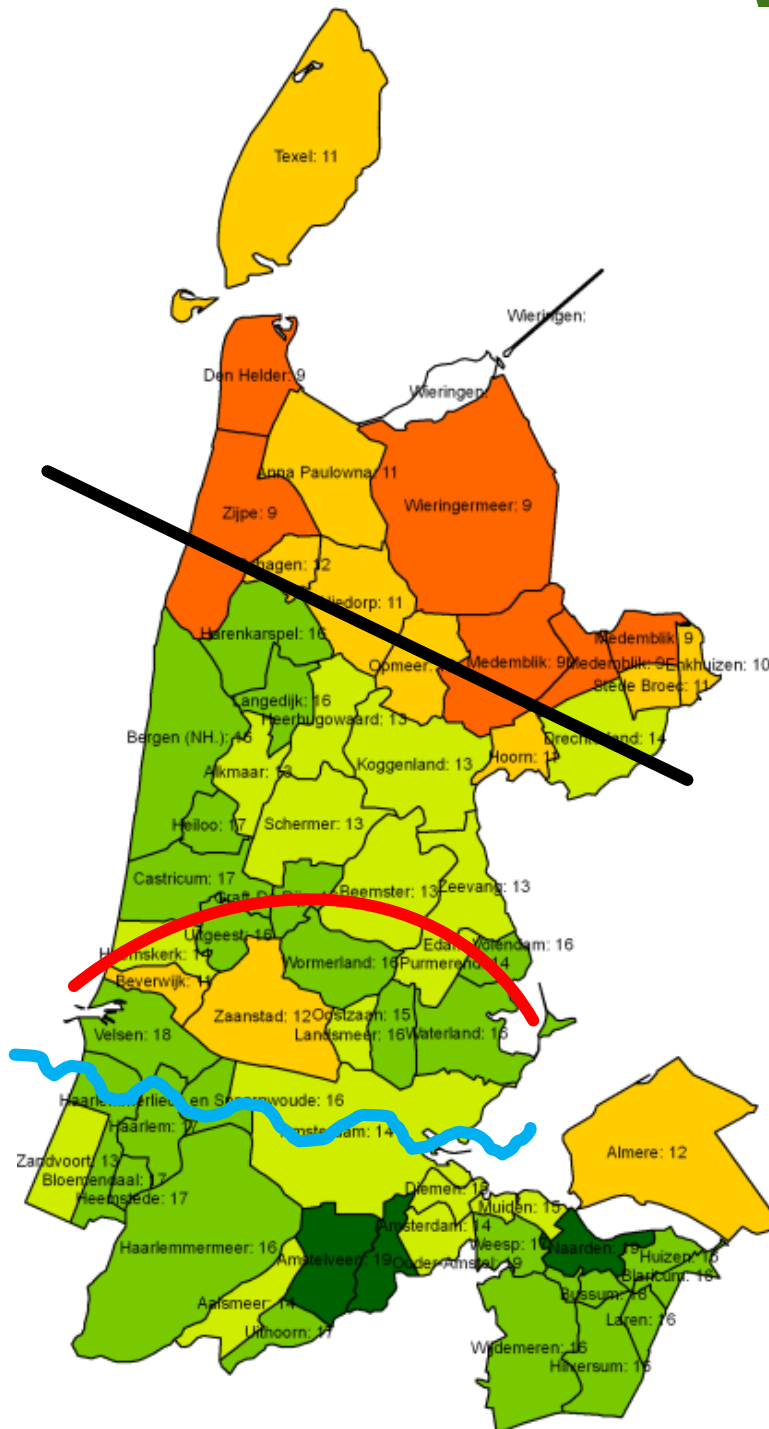
HOLLAND
BOVEN
AMSTERDAM

Driedeling NHN:

noord,

midden

en zuid



Monitor inzake regio Alkmaar

- ▶ Woningbehoefte tot 2040: **9.500**
- ▶ Nb: volgens RAP 2017: 12.600!!!!
- ▶ Plancapaciteit: **10.800**
- ▶ Daarvan is hard: **8.900**
- ▶ Daarvan is zacht: **1.900**
- ▶ Dit lijkt goed te gaan maar let op!

Verstorende factoren

- ▶ EIB onderzoek: 40% van de locaties haalt het niet of niet op tijd.
- ▶ Ervaringscijfer uit de verstedelijkingstijd: 30 % overcapaciteit plannen
- ▶ Diverse onderzoeken: binnenstedelijk kan niet alles oplossen. PBL en bureau Brink: max 50% mits zak met geld voor moeilijke locaties.
- ▶ **Allerbelangrijkste:** regio Amsterdam barst uit z'n voegen. Volgende dia.

Regio A'dam barst

- ▶ Situatie is NU urgent: woningprijzen en wachtlijsten zijn het bewijs
- ▶ Tot **2025**(! Niet 2040) zijn er 72.000 woningen nodig. Er is slechts voor 48.000 HARDE capaciteit.
- ▶ NB.recent!!! Zoektocht MRA: 73.000 won extra. Groot deel zacht.
- ▶ Planvoorbereidingen kosten ca. 7 jaar of langer. Dus A'dam is niet op tijd.
- ▶ Gevolg: overdruk leidt tot grotere woningvraag o.a. in regio Alkmaar

RAP's: zijn we wel op de juiste wijze bezig?

- Rap's gebaseerd op te oude cijfers; woningmarkt ingrijpend anders
- Rap's zeer conservatief: niet alle ouderen wensen hun woning te verlaten;
- Niet iedereen wil kleiner wonen.
- (vaak de verkeerde adviesbureaus)
- Rap's houden geen/nauwelijks rekening met overdruk Amsterdamse regio

Wie had 2 jaar geleden gedacht:

- ▶ Dat Almere weer als een speer zou groeien?
- ▶ Dat zelfs Lelystad weer aantrekt?
- ▶ Dat we nu al weer een tekort aan goeie kantoorruimte zouden hebben?
- ▶ Dat in de regio Alkmaar de prijzen zo omhoog zouden schieten?

- ▶ **nb:** de burgerinitiatiefgroep Dreigend Woningtekort heeft dit 2,5 jaar geleden voorspeld.

Stadsverdichters blijven zeuren:

- ▶ Uitgebreide onderzoeken laten zien: slecht een beperkt deel van de woningvraag kan in de stad opgelost worden. Stadsverdichters blijven zich verzetten tegen aanvullende woningbouwlocaties buiten de stad. Zij zijn verantwoordelijk voor de woningnood.
- ▶ Stadsverdichters hebben geen oog voor de negatieve kanten van verdichting. Transformaties: akkoord; zij het dat laaghangend fruit wel is geplukt. We komen nu aan de dure locaties toe.
- ▶ Maar te veel verdichting kost gezondheid en leefbaarheid.

Samenvattend:

- ▶ Meer woningbouwlocaties gereed maken. In deze regio zeker 10.000 tot 15.000 woningen extra voorbereiden!
- ▶ Gas geven in plaats van remmen.
- ▶ Weg met de ladder duurzame verstedelijking
- ▶ Doorbreek de huidige rap-aanpak; gemeenten en regio: wees zelfbewust. Laat je niet in het provinciale keurslijf inlijven;
- ▶ Gezond verstand en solidariteit voorop..

Vragen???