

In het groene vlak de nieuwbouwlocatie
Rozenbuurt in Zwaag

Krapte op de woningmarkt dolksteek voor goed vestigingsklimaat

Meer woningen voor een beter klimaat

Westfriesland als bruisende regio vol werkgelegenheid, duurzame woonwijken met blije inwoners en een florierende economie. Het klinkt heel mooi. Maar daar moeten we wél nog even aan werken samen. Bouwen vooral. De krapte op de woningmarkt doet een goed vestigingsklimaat behoorlijk de das om. Hoe kunnen we dit omdraaien?

Ramon Stoffer van Westfries Goed bevestigt dit beeld: 'De krapte is ongekend. De huizenprijzen gaan enorm over de kop en op één woning komen zo 100 reacties van geïnteresseerden. Los van de Westfriezen die een huis willen kopen, zien we ook dat mensen uit Zaanstad en Purmerend steeds meer richting Hoorn trekken.' Guido Scholtens van Scholtens Groep ziet dit ook: 'In ons nieuwe project Rozenbuurt in Zwaag komen 450 wooneenheden. Maar we hebben nu al 4000 geïnteresseerden. Er is heel veel vraag naar nieuwbouw, maar ook naar bestaande woningen. In Hoorn staan 100 woningen te koop, maar 70 zijn er eigenlijk al verkocht. Mensen hebben niets te kiezen.'

Nieuwbouw versnellen

Martin Bosch van Woningmakers Westfriesland: 'Wij willen een versnelling

van de woningbouw in Westfriesland realiseren. De bouw is erg gereguleerd door de overheid. Wij proberen de verbindende schakel te zijn tussen woningbouw en gemeente om het traject rond woningbouw te versnellen. De woningmarkt raakt verstopt. Het is erg dat mensen gewoon geen huis kunnen vinden.'

Omslachtige procedures

Martin: 'Als je wilt bouwen, heb je te maken met vergunningen en een bestemmingsplan. In de regio moeten in tien jaar 16000 woningen worden gebouwd, waarvan 5000 in Hoorn. We kijken met marktpartijen hoe we dit kunnen realiseren.' Guido: 'Voor Rozenbuurt heeft Woningmakers een belangrijke rol gespeeld in het versnellen van het traject. We willen graag méér bouwen. Het volledige traject duurt echter zó 10 jaar,

'Het probleem zit hem écht in het aanbod.'

waarbij je 8 jaar aan het praten bent en 2 jaar aan het bouwen. Dat praten kun je versnellen, maar bouwen is ingewikkeld. Er zijn steeds nieuwe eisen waaraan je moet voldoen, zoals verplicht gasloos en waterberging. Welstandscommissies vinden ook vanalles. Als we 10000 dezelfde woningen zouden maken, is dat een stuk goedkoper en makkelijker.'

Fout met enorme gevolgen

Guido: 'Het CPB zat er anderhalf miljoen mensen naast toen ze planden hoeveel mensen er nu in Nederland zouden wonen.' Ramon: 'Flexwerkers en arbeidsmigranten drukken zwaar op de woningmarkt. Ze wonen vaak met 5, 6 mensen in een eengezinswoning. De WBG wil daar een gedegen oplossing voor: Groenwijk. 1500 tot 2000 bedden en alles fatsoenlijk geregeld voor arbeidsmigranten. Er komen dan 250 woningen terug op de markt. Het ontbreekt helaas aan politieke wil om dit door te zetten. Ik sprak een arbeidsmigrant die eerst in India heeft gewerkt en nu hier. Hij zei dat de huisvesting in Nederland slechter is dan in India. Onbegrijpelijk. En dat terwijl arbeidsmigranten zó belangrijk zijn voor bedrijven in Westfriesland.'

Kansen zien en grijpen

Ramon: 'Er zou een nieuwe Vinexwijk moeten komen. Als je op basis van de crisis en herstelwet een algemene maatregel van bestuur aanneemt, een ontwikkelgebied aanwijst en daar de komende tien jaar versnelt bouwt, dan kun je grote stappen maken.' Martin: 'Het helpt enorm als je een grote locatie hebt. Er wordt veel binnenstedelijk gebouwd, vanwege discussies over het open landschap. Kijk dan of er plekken zijn waar dat landschap minder kwaliteit heeft en waar je wél grootschalig kunt bouwen. Je moet elk jaar voldoende warme locaties hebben waar je direct kunt bouwen.'

Guido: 'Je kunt ook ruimte realiseren door op te ruimen in de stad. Kijk naar het Pelmolendpad of de Vale Hen. Hergebruik van panden levert ook veel woonruimte op, zoals bij Kaap Hoorn en het Belastingkantoor. Het is jammer dat nieuwbouw steeds meer aan regels wordt gehouden. Een vergunning in Nederland krijgen is net zo moeilijk als in Zwitserland. We hebben mensen als Martin nodig om ervoor te zorgen dat we maar 4 jaar hoeven te praten in plaats van 8.'

Tekst: Desiree Machtel Fotografie: Aangeleverd

Als ik wethouder ruimtelijke ordening was...



Ramon Stoffer

Ramon: 'Ik zou de makelaardij uitnodigen voor ontwikkelingsgesprekken. De makelaardij heeft veel cijfers vanuit de NVM en zij weten vanaf de straatkant wat nodig is en waar de wensen liggen.'



Guido Scholtens

Guido: 'Ik zou in elk dorp naar rato nieuwbouwen. Elk jaar opnieuw. Dat houdt het dorp levendig. In Andijk hebben we jarenlang 20 woningen per jaar gebouwd en daardoor bleven mensen in Andijk wonen. Als ze uitwijken naar Enkhuizen, hebben ze daar opeens veel meer voorzieningen en zie je ze niet snel terugkeren.'



Martin Bosch

Martin: 'Ik zou zorgen voor meer tempo en meer plek. Ik zou kritisch zijn op mijn eigen functionarissen dat ze niet allerlei randzaken erbij halen die projecten in de weg staan. Plannen moeten zo snel mogelijk door de procedure. Ik zou alle plekken in de gemeente kritisch bekijken op mogelijkheden.'