

Crisis

Alkmaar tempert bouwproductie

De bouw van woningen in Alkmaar wordt beperkt. Dat heeft de gemeente met alle vijftien betrokken projectontwikkelaars en woningcorporaties afgesproken.

Er dreigde overproductie, zegt Jos Feijtel die door de gemeente Alkmaar is ingehuurd als 'bouwaanjaager'. 'Het was duidelijk dat 900 woningen in 2010 voor de Alkmaarse markt veel te veel zou zijn. Als er te veel bouwprojecten worden gestart dan wordt nergens de zeventig procent voorverkoop gehaald en financieren de banken geen enkel project. Kortom, er moest iets gebeuren.' Maar de ontwikkelaars hadden al een bouwvergunning op zak voor de geplande woningen en dus had de gemeente de medewerking van alle partijen nodig om overproductie te voorkomen en om de kansrijke projecten te selecteren.

Wat hielp was dat de gemeente aan

Helft van geplande aantal woningen in Alkmaar wordt uitgesteld

vertrouwen had gewonnen bij de ontwikkelaars door eerder bureaucratische belemmeringen weg te werken. Feijtel: 'Dat vertrouwen was een absolute voorwaarde voor het proces dat we doorlopen hebben. Ontwikkelaars hebben normaal gesproken ook nauwelijks inzicht in elkaars plannen. De erkenning dat we een gezamenlijk probleem hadden was essentieel.'

De ontwikkelaars zagen ook in dat er keuzes gemaakt moesten worden. Directeur Pierre Sponselee van woningcorporatie Woonwaard: 'Belangrijk is dat we niet toegeven op kwaliteit. We moeten niet de fout van de jaren tachtig herhalen en alleen goedkope twee-kamerflats gaan bouwen. Dan kunnen we die woningen over tien jaar weer slopen en herontwikkelen.'

De verschillende onderzoeken naar de woonwensen in de regio Alkmaar, uitgevoerd door het bureau Companen, hebben een belangrijke rol gespeeld bij de gesprekken met de corporaties en ontwikkelaars. Uit de onderzoeken kwam naar voren dat

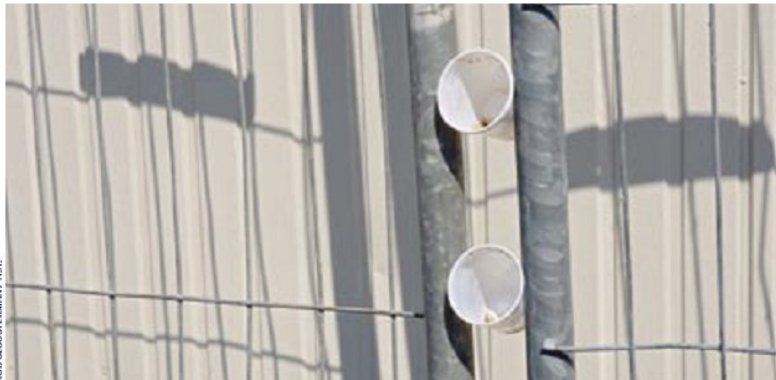
met name koopwoningen voor starters, huurders en ouderen kans maken, naast gewone rijtjeswoningen met een tuin. Zoals ook elders, wachten doorstromers die al een koopwoning hebben momenteel af.

Vervolgens zijn de plannen met alle ontwikkelaars afzonderlijk doorgesproken. Harmen Martijnse, directeur van projectontwikkelaar Van der Gragt: 'We hebben mensen van bureau Companen in onze keuken laten kijken. Dat is niet voor iedere ontwikkelaar vanzelfsprekend. De onafhankelijke positie van het adviesbureau heeft dat mogelijk gemaakt.'

PIJNLIJK De gemeente had intussen al een voorlopige lijst opgesteld van projecten die al dan niet kansrijk zouden zijn. Feijtel: 'Wat wel en niet een goede locatie is, daar kan je over van mening verschillen, maar uiteindelijk hadden we een lijst waar iedereen achter kon staan.' Martijnse: 'Voor sommige ontwikkelaars werden pijnlijke conclusies getrokken, want niet iedereen kon het zich veroorloven om te melden dat een pro-

ject weer moest worden uitgesteld.' Tijdens een plenaire bijeenkomst in maart hebben alle ontwikkelaars zich gecommitteerd om alleen de kansrijke projecten door te laten gaan. Dat komt er op neer dat de helft van het geplande aantal woningen wordt gebouwd.

MEEDENKEN Opmerkelijk genoeg blijken sommige ontwikkelaars bereid te zijn om eigen projecten uit te stellen, terwijl de concurrent wel kan bouwen. Ook een project van Martijnse is op de lange baan geschoven. Voor een ander project probeert hij met hulp van de gemeente kopers over de streep te krijgen. Het gaat om woningen die bedoeld zijn voor de moeilijke doelgroep doorstromers die naar de Alkmaarse binnenstad zouden moeten komen. Martijnse: 'Wij zijn tevreden over de opstelling van de gemeente die niet meer alleen regels oplegt, maar ook wil meedenken hoe wij die woningen zo goed mogelijk op de vraag in de markt kunnen laten aansluiten.' Voor Feijtel is het duidelijk dat gemeenten die ook overwegen om de bouwproductie te temperen, in moeten zetten op het formuleren van een gezamenlijk probleem en het selecteren van projecten als een gezamenlijke opgave moeten zien. 'Het voorbeeld in Alkmaar laat zien dat doseren mogelijk is op basis van inhoudelijke argumenten.' In Alkmaar hebben ze intussen de smaak te pakken. Het is de bedoeling dat het succes van de gezamenlijke afspraken daar ook op regionaal niveau een vervolg krijgt. 'Als er vertrouwen is tussen de partijen, dan moet het ook op een grotere schaal mogelijk zijn', aldus Feijtel. *Joost Zonneveld*



ROB CLOSTERMAN / H.H.

BB ZAPP
www.binnenlandsbestuur.nl

THUISZORG Gemeenten moeten huishoudelijke verzorging openbaar aanbesteden. Dat antwoordt de directeur-generaal Interne Markten van de Europese Commissie op vragen van het ministerie van Volksgezondheid. De meeste besteedden nu Europees aan, maar meer en meer gemeenten willen daar vanaf.

SOCIAL MEDIA Kandidaten die tijdens de campagne voor de raadsverkiezingen veel gebruik hebben gemaakt van sociale media, kregen niet meer stemmen. Dat blijkt uit een analyse van het stemgedrag in Enschede en Arnhem uitgevoerd door Saxion Hogescholen. Politici die bloggen en twitteren zenden voorname-

lijk hun boodschap uit in plaats van dat ze kiezers de gelegenheid bieden tot participatie. **WOB** Gemeenten mogen geen leges vragen aan burgers die een beroep doen op de Wet openbaarheid van bestuur. Dat oordeelde de Haagse rechtbank, in de zaak van journalist Brenno de Winter tegen Kaag en Braassem.