

Pleidooi voor structuurplan op metropoolschaal

De woningmarkt zit momenteel volledig op slot. Tegelijkertijd staat de Metropoolregio Amsterdam voor de opgave om tot 2030 rond de 150.000 woningen te bouwen. Wat zijn de knoppen om de productie weer op gang te krijgen en wat moet waar gebouwd worden?

De nieuwste rapportage van de MRA-monitor woningbouwcapaciteit becijfert dat er voor de periode tot 2030 netto 142.000 woningen op de rol staan. Gegeven de reguliere planuitval van 30% leidt dit waarschijnlijk tot een productie van maximaal 100.000 woningen, terwijl er op basis van de oude, behoudende prognose al 150.000 nodig zijn. Dit riep tijdens de sessie de vraag op of de prognoses voor de langere termijn wel kloppen en wat er zal gebeuren als je de beoogde woningaantallen niet bouwt. Begrijpelijk gezien de actuele vraaguitval, maar niet terecht. Ook nieuwe studies bevestigen keer op keer de benodigde aantallen en voorspellen een nog grotere behoefte. Een nieuwe prognose, op dit moment in de maak bij het Rijk, doet daar zelfs nog een flinke schep bovenop. Ook is er geen sprake van dat de voorspelde behoefte irreële vormen begint aan te nemen: wat de komende 30 jaar moet worden toegevoegd om te voorzien in de toenemende vraag, is 'slechts' 75% van wat de MRA de afgelopen 30 jaar heeft geproduceerd.

Magneet voor kenniswerkers

Hoogleraar Pieter Tordoir liet de metropoolbestuurders weten dat de nieuwe cijfers niet verbazingwekkend zijn. Volgens Tordoir is er een duidelijke samenhang tussen de demografische en de economische ontwikkeling en de ontwikkeling van de woningprijzen. "Waar de kenniswerkers wonen, vindt de economische groei plaats en daar is de prijsontwikkeling van de woningen het sterkst. Het 'Human Capital' is meer en meer leidend voor de economische ontwikkeling. De economie is steeds meer dienstverlenend en netwerkend. Daarmee leidt de economische ontwikkeling van de huidige tijd tot groeiende steden."

De kenniswerkers voelen zich in ruime mate aangetrokken tot het hoogstedelijk gebied. Op jonge leeftijd komen zij naar Amsterdam, aangetrokken door de vele voorzieningen die binnen handbereik zijn. In een volgende levensfase stromen ze door naar andere gemeenten in de regio. Tordoir benadrukte dat het in stand houden van dit zogenaamde roltrapmechanisme van instroom en doorstroom een belangrijk punt is van samenhang in de regio. Als antwoord op de vraag of die hoge prognoses niet wat overdreven zijn, toonde hij een overzicht waaruit blijkt dat zelfs nu in crisistijd de daadwerkelijke bevolkingstoename hoger is dan voorzien in het hoogste scenario!

Toekomstig stadslandschap

Kortom, de vraag en de druk op de woningmarkt blijft hoog in deze regio. In sommige segmenten dreigt op termijn echter ook een overaanbod als de vraag

afvlakt, met name in het naoorlogse compacte milieu. Bovendien zullen de effecten van de economische crisis de komende jaren nog wel aanhouden. Opgepast moet daarbij worden dat de makkelijke oplossingen voor de korte termijn die voor de langer termijn niet in de weg zitten. De benodigde grote aantallen binnenstedelijk wegzetten vraagt veelal om transformatie en dat is momenteel veel te duur. Bouwen (ver) buiten de MRA brengt vervoerskosten en bereikbaarheidsproblemen met zich mee. Binnen de MRA bouwen op uitleglocaties vraagt om een nieuwe benadering van de Vinex-gedachte: men moet proberen de opgaven kleinschalig en organisch uit te voeren, met voldoende voorzieningen en voldoende ruimte voor groen en water. Gegeven de veranderingen op de woningmarkt moet er bovendien veel meer gebouwd worden in het middensegment huur, omdat kopen voor velen minder gewenst of haalbaar is geworden.

Samengevat is er volgens Tordoir zowel grote behoefte aan hoogstedelijke woningen voor de kosmopolieten, als aan dorpse, landelijke milieus voor met name de bèta's. "Ik noem dat het toekomstige stadslandschap. Als de regio er in slaagt die twee milieus goed te ontwikkelen en daarmee ook talent weet aan te trekken uit het buitenland, dan heeft het bedrijfsleven de toekomst. Dat is echt de belangrijkste voorwaarde voor economische ontwikkeling op lange termijn." De hoogleraar merkte in dit licht op dat ook het bedrijfsleven actief moet meedenken over de woningbouwopgave. "Het grootste probleem voor het bedrijfsleven in de metropoolregio op termijn is het krijgen van voldoende mensen. Er dreigen echt tekorten op de arbeidsmarkt."

Oproep

Om daadwerkelijk aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen, adviseerde Tordoir de regio als eerste stap goed na te denken waar te gaan bouwen. "Waar zit de kwalitatieve behoefte, zowel op de middellange als de lange termijn? De crisis werpt een rookgordijn op, waar we doorheen moeten proberen te kijken." Om zicht te krijgen op wat waar nodig is, riep Tordoir op een structuurplan te maken voor het schaalniveau van de Noordvleugel. "Dit plan moet antwoord geven op de vraag waar en wanneer de regio de benodigde woningen gaat bouwen en voor welke kwaliteiten men kiest. Dit moet leiden tot verplichtende afspraken, anders werkt het niet. Soms lukt dat juist eerder in een informele dan in een formele setting. In een samenwerkingsverband zoals de Metropoolregio Amsterdam voelen partijen zich vrij en vrije onderhandelingen leiden tot een hoger resultaat waar alle betrokken beter van worden." Zonder dat expliciet afgesproken is een structuurplan te gaan maken, werd in de discussie breed gedragen dat hier een belangrijke gezamenlijke regionale opgave ligt.

Muk van Ravels