

2015 BabelDebat:

'Makelaars gooien met commerciële visie steen in de vijver'

Wie kijkt er naar de samenhang van al die bouwplannen?

Drie jonge makelaars gooiden dinsdag 17 november een steen in de soms wat kalme Babel-vijver. Nu eens geen beschouwingen over architectuur en ruimtelijke ontwikkelingen, maar een onverholen pleidooi voor de bouw van dure koopwoningen. Ze gaven het thema 'Wie maakt Zaanstad' een nieuwe invulling met hun visie op 'Nieuwe dorpslinten in de Zaanstreek'.

Robert de Joode (Kuijs Reinder Kakes), Sjoerd Hoorn (HVMS) en Karin Hoorn (Futurus) zijn makelaar, respectievelijk woonconsultant. Ze signaleren in de Zaanstreek behoefte aan betere, ruimere, zeg maar duurder woningen. Deels omwille van de door sommigen gesignaleerde Amsterdamse interesse hier te komen wonen. (Met de inmiddels weer overspannen, lees onbetaalbare, Amsterdamse markt, biedt de Zaanstreek hetzelfde huis voor de helft van de prijs.) Eengezinswoningen kosten gemiddeld 250.000 euro, een appartement 150.000 euro. De hoofdstedelijke overlopers kijken naar de Schilders- en Burgemeestersbuurt en de grachten. Voorbij Zaandam ebt de interesse snel weg, met uitzonderingen voor Westerkoog en Saendelft.

Bouwopgave

Voorts moeten die duurder woningen welvarender Zaanse kanters hier houden, die nu naar de kust verhuizen. Mogelijk kiezen nog steeds fabrieksdirecteuren voor een woning elders, in het algemeen willen Zaanse kanters graag in de Zaanstreek blijven wonen.

Wonen is van status verworden tot een primaire levensbehoefte. Omdat meer mensen op zich zelf willen wonen, zijn automatisch meer woningen nodig. Welke trend ook, cijfers van de Metropoolregio Amsterdam laten zien dat de Zaanstreek een bouwopgave heeft. In Groot-Amsterdam 300.000 woningen, waarvan 20.000 woningen voor Zaanstad en een niet nader genoemd aantal voor Wormerland, Oostzaan. In Zaanstad zitten er inmiddels 6105 in de pijplijn

<i>Aantrekkelijkheid van wijken</i>	
Gewild	Minder gewild
Westerkoog	Rosmolen
Saendelft	Poelenburg

Die 20.000 is geen absoluut getal, eerder een richtlijn, afhankelijk van haalbaarheid, werd gezegd. De makelaars formuleerden het zo: "Denk als gemeente na hoever je wilt meegaan. Hebben we andere kernwaarden (als schone lucht, rust, natuur en ruimte, red.) die we zwaarder willen laten wegen?"

Die duurder woningen zouden voor doorstroming kunnen zorgen. In de praktijk is voor beleidsontwikkelaars het gebrek aan doorstroming een structureel probleem. Wat voor een buitenstaander 'scheef wonen' is, is voor betrokkenen een manier om hun woonlasten betaalbaar te houden.

55+-woningen

Karin Hoorn, Sjoerd Hoorn, Robert de Joode namen het bijzonder goed gevulde Café De Fabriek mee langs een groot aantal potentiële bouwlocaties. We zagen een scala aan plannen van verschillende grondeigenaren op zoek naar markten en rendementen. Bij sommige plannen hadden makelaars hun kennis van de kopersmarkt al aan de tekentafel ingebracht. Het ene plan past beter in zijn omgeving (type, behoefte) dan de andere. Zou een buurt met voorzieningen de uitgelezen plaats kunnen zijn voor 55+-woningen, kan het toch zijn dat de grondeigenaar kiest voor snelle opbrengst. Soms had men bouwvolume en zonnestand (comfort en duurzaamheid) nog beter kunnen benutten.

Mogelijke toekomstige bouwlocaties (idee, ontwikkeling of uitvoering)

- Zaanse strip, Westerwatering
- Wormer, Wormervelden
- Wormer, De Stip en Molenbuurt
- Krommenie, Fortuinlaan voormalige technische school
- Krommenie, de Hoeksteen/Het Pallet
- Assendelft, Kreekrijk
- Zaandam, Zuiddijk 178
- Zaandam, voormalig stadskantoor
- Westerwatering, De Eilanden
- Krommenie, sportvelden
- Wormerveer, Guisveld
- Wormerveer, Brokking, Wormerveer. Sloop fabriek en bebouwing Karnemelksepolder en Blauw-Wit
- Zaandijk, Hemmes, De Poel, Zaandijk
- Zaandam, Kan Palen
- Krommenie, vrijgekomen industriegebieden Noordervaartdijk
- Overige bedrijventerreinen met leegstand
- Knooppunten stations Koog en Zaandijk
- Andere sportvelden
- Voormalig QSC Wormerveer

Duurzaamheid is sinds vijf jaar het vereiste energielabel bij de verkoop in opkomst. Een bouwplan in Westzaan illustreert dat Zaanse geveltjes behoorlijk in de mode zijn.

Kijkt er nog iemand naar de kwaliteit, de samenhang met de omgeving of ontwikkelingen in de breedte? Wie houdt er rekening met senioren, om langer thuis wonen mogelijk te maken, het laatste thema van Babel. Inperking van corporaties en een minder sturende overheid lijken niet in het voordeel van minder draagkrachtige groepen. In De Fabriek vroeg men zich regelmatig af, 'wie erover gaat'. Met andere woorden: waar is de regie? Daarbij vielen de namen van het kaliber Berlage en Van Eesteren. Dat illustreert dat enig gewicht nodig is om in het 'Wie Maakt Zaanstad-verhaal' de vele belangen bij elkaar te brengen en aan een evenwichtige stad/streek te werken.

De Zaanse starters zijn op dit moment het kind van de rekening. Bankencrisis en flexcontracten maken hypotheek moeilijk verkrijgbaar en er is veel eigen geld nodig. De wachttijden voor een betaalbare huurwoning loopt op naar tien jaar. Ja, de Amsterdammers komen, maar niet alleen als de koopkrachtige impuls voor het Zaandamse of Wormerveerse centrum. Het zijn vooral de goedkope woningen in de Zaanse huur – en koopsector, die Amsterdammers naar de Zaanstreek trekken.

Zaanse dorpslinten

Lokkertje van de bijeenkomst was een nieuwe visie op Zaanse dorpslinten. De linten zijn authentieke, kwetsbare gebieden (Haaldersbroek, Jisp), soms deels ontwikkeld (Westzaan, Westzanerdijk, Wormer, Oost-Knollendam), soms nauwelijks nog als dorpslint herkenbaar (Assendelft). De Zaan is natuurlijk het herkenbaarste lint. De makelaars noemden het naar het westen verschuiven van de bebouwing in het Guisveld in Wormerveer, waardoor er achter de huidige Wandelweg nieuwe linten ontstaan.

Samenvattend: De makelaars kwamen met plekken en gezichtspunten die reactie oproepen en soms zelfs controversieel voor ons publiek. Ondanks het ontbreken van de inbreng vanuit het openbaar bestuur en huurderbelang was het een buitengewoon informatieve en kleurrijke bijeenkomst.

Die 20.000 extra woningen is – zo bleek - geen absoluut getal, eerder een richtlijn, afhankelijk van haalbaarheid, werd gezegd. De makelaars formuleerden het zo: “Denk als gemeente na hoever je wilt meegaan. Hebben we andere kernwaarden (als schone lucht, rust, natuur en ruimte, red.) die we zwaarder willen laten wegen?”



Westzaan

Verslag van Hans Bosma (Babel)