

Berichten van demografisch-hydrografische front

Zuidplas - Jutlandisering N. Holland - Verzadiging vastgoed

Er is het nodige in beweging op het gebied van de dubbelkrimp, of beter nog de dubbelkrimp. In dit redactioneel de volgende drie artikelen.

>1 *Trek Zuidplas weer bij het Groene Hart!*

In dit eerste artikel besteden we aandacht aan de recente ontwikkelingen in de Zuidplaspolder waar de beoogde grootscheepse nieuwbouwplannen dreigen ter stranden. Kappen met die hap nu Rotterdam al rond 2030 begint te krimpen!, zouden wij zeggen. Maar hoe om de schade nog enigszins te kunnen beperken? Bieden groene oplossingen hier soelaas? **LEES VERDEROP VERDER**

>2 *De verdergaande Jutlandisering van het Noord-Hollands schiereiland*

In het artikel *Van Deltaplan naar Sigmaplan* [zie: archief herfst 2012] spraken wij voor het eerst van de hoopgevende Jutlandisering van het Noord-Hollands schiereiland. Dubbelkrimp lijkt eerder toe te kunnen slaan in het gebied tussen het IJ en de Afsluitdijk dan gedacht, zo wekken recente berichten in de pers de indruk. De bevolkingsomvang van West-Friesland stagneerde in 2012 en er wordt getwijfeld over de aanpak van IJsselmeer in het Deltaprogramma: gewoon volstaan met extra pompen i.p.v. het verhogen van de dijken? **LEES VERDEROP VERDER**

>3 *De blijvende verzadiging van het Nederlandse vastgoed*

Daarop wijst Leonie Janssen-Jansen, hoofddocent planologie aan de Universiteit van Amsterdam rekent. Eindelijk iemand uit die hoek die de planoleugens van haar vakgenoten genadeloos aan de kaak durft te stellen. Zij signaleert een jarenlange *bewuste* productie van overcapaciteit in de kantorenmarkt in de hoofdstad om de kooprijzen en de huren maar laag te kunnen houden teneinde zo internationale bedrijven te lokken. Tevergeefs. Dat lokken van bedrijven lukte al niet in 2005 en nu anno 2013 natuurlijk nog steeds niet. Leg je neer bij het feit dat er voor heel lange tijd helemaal gewoon geen groei meer in zit, zo is het advies van Janssen-Jansen – niet in het vastgoed, niet in de bouw. Mocht de zaak op den duur toch weer een beetje aantrekken dan komen daar tegen die tijd de remmende effecten van demografische krimp en vergrijzing gewoon overheen. **LEES VERDEROP VERDER**

=====

>1

Nu Rotterdam al rond 2030 begint te krimpen

Trek Zuidplas weer bij het Groene Hart!

Weet u het nog? De Zuidplaspolder moest zo nodig uit het Groene Hart gehaald worden. Daar moesten immers grootscheepse stadsuitbreidingen komen. De overmaatse plannen zijn inmiddels ingehaald door economische crisis en demografische krimp. De teruggang van de omvang van de bevolkingsomvang is in ieder geval structureel. Rotterdam heeft vorig jaar maar een groei van 57 personen gekend. Al in de jaren 2030 slaat de

demografische krimp in de Maasstad en haar ommelanden echt toe, zo blijkt uit recente CBS-prognoses.

Om de grondaankopen voor de uitbreidingen te financieren richtten indertijd de nieuwbakken fusiegemeente Zuidplas, de stad Rotterdam, de gemeenten Gouda en Waddinxveen en de provincie Zuid Holland een grondbank op. Om de financiële zeperd nog enigszins te verzachten, zou het geen kwaad kunnen om het open en groene karakter van het gebied juist te versterken om daarin economisch interessante combinaties van groenblauwe recreatie met zeer selectief te ontwikkelen heel kleine woonlocaties te maken. Aansluitend aan bestaande kernen - dat wel : *geen* geïsoleerde puisten midden in de polder ver weg van alle voorzieningen zoals de zogeheten *Rode Parels* of hoe die andere 'wervende woonprojecten' mogen heten. In de Zuidplaspolder zijn in de eerste plaats investeringen in groen en blauw op hun plaats. Aan de ecologische kwaliteiten en belevingswaarde van het gebied mag namelijk nog wel het nodige verbeterd worden. Daarbij is het allereerst zaak dat er bepaalde plannen en plannetjes die in het recente verleden gemaakt werden *niet* alsnog gebouwd worden en zeker niet op die plekken waardoor gewenste groenblauwe gangen voor mens (wandelaar, fietser en kanovaarder) en dier alsnog fataal geblokkeerd zouden worden . Groenblauwe gangen waarmee belangrijke open en groene gebieden als de Rottemeren, het Bentwoud en [aan de andere kant van de Hollandse IJssel] de Krimpenerwaard met elkaar verbonden kunnen worden.

Zuidplas, zoutplas....

Wie neemt het initiatief voor een dergelijke ecologisch en economisch vitale en veerkrachtige Zuidplas? De gemeente, de provincie? Om te beginnen de burgers zelf. Diverse burgerinitiatieven zoals die van **Stichting Groene Hart** en **Platform Mooi Zuidplas** hebben volop oog voor de gevolgen van de krimp voor de toekomst voor de Zuidplaspolder. **Mooi Zuidplas** heeft op 31 januari aan het provinciaal bestuur een exemplaar aangeboden van het boek *Krimp, het nieuwe denken*. In deze richting moeten inderdaad oplossingen gezocht worden. Maar daarbij is in de Zuidplas niet alleen de kwestie van de krimp aan de orde. Ook het water moet in een van de diepste polders van ons land niet vergeten worden. Daarbij gaat het niet alleen om de hoeveelheid water, maar ook de kwaliteit ervan. Verzilting is in de droogmakerijen in het Groene Hart deden groeiend probleem, de Zuidplaspolder voorop. Wij zouden alle burgers en politieke partijen willen adviseren om maar eens de woorden 'verzilting' samen met 'Zuidplaspolder' te *googlen*, dan kun je constateren dat ook glastuinbouw in de gietproblemen gaat komen. Besef dat iedere doorboring van de ondergrond door damwanden en heipalen potentiële kwel oplevert. Kortom: de enige (nieuw) bouw die we ons kunnen permitteren is op die plaatsen waar het al is gebeurd, dus vernieuwbouw. Dat is ook het grote gevaar van nieuwbouw van Westergouwe en bij de tot dusver gelukkig nooit bebouwde locaties in de dorpen van Zuidplas.

Om de verzilting op langere termijn structureel het hoofd te kunnen bieden, moet, als dat al mogelijk is, gekeken worden naar het Rijk. In het beleid van de hedendaagse deltacommissie en haar commissaris staat de verzilting hoog op de agenda. Hoe de steeds verder doordringende zouttong vanuit de Nieuwe Waterweg via de Hollandse IJssel te keren? Of moeten we ons op termijn instellen op zilte teelten en kweken binnen de ringdijk van de Zuidplaspolder?

=====

>2

De hoopgevende Jutlandisering van het Noord-Hollandse schiereiland

zo duiden we in het herfstnummer van 2012 van ons kwartaaljournaal in het artikel **Van Deltaplan naar Sigmoplan** [zie archief op deze site] de toekomst van Noord Holland boven het IJ/Noordzeekanaal. In het provinciehuis in Haarlem kijkt men al geruime tijd met zorg naar de Kop van Noord Holland waar de groei er uit is en de krimp langzaam toeslaat. Keert het boven het IJ en het tegenwoordige Noordzeekanaal gelegen 'Noord-Hollands schiereiland' terug naar de staat van een waterrijk (schier)eilandenrijk als in de late middeleeuwen? Is inderdaad een 'Jutlandisering' van het Noord-Hollands schiereiland op til? De term stamt uit de booming nineties van de vorige eeuw en duidt op doodlopende landstreken aan wie de vaart der volkeren voorbij dreigt te gaan. Vóór alles wilde Randstad Holland toentertijd absoluut niet Jutlandiseren en wil dat nog steeds niet, maar we zouden ons kunnen afvragen hoe 'erg' dat verjutlanden eigenlijk is. Jutlandisering zou ook tot geuzentitel gemaakt kunnen worden. Demografische krimp en meer ruimte voor waterdynamiek zouden ook van het Noord-Hollands schiereiland tot een hoopgevend duurzaamheidslaboratorium kunnen maken .

Recente berichten uit de pers wekken de indruk dat deze Jutlandisering sluipenderwijs gewoon doorzet. Het Noord-Hollands Dagblad meldde op 22 januari 2013 dat bevolking van de West-Friesland nog maar mondjesmaat groeit. Het totaal aantal inwoners van de zeven gemeenten steeg in 2012 met slechts 189 mensen. Die toename is daarmee nog maar een fractie van de afgelopen jaren. In 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 was er in onze regio steeds een verhoging met meer dan duizend mensen. Er waren zelfs drie gemeenten die vorig jaar een krimp lieten zien, een opvallende ontwikkeling in dit gebied. Dit gold voor Stede Broec, Opmeer en Drechterland.

Ook op watergebied lijkt 'dubbelkrimp' zich allengs af te tekenen. Er is berekend dat het voorlopig de voorkeur verdient om de een sterkere bemaling in de Afsluitdijk neer te zetten dan alle dijken rond het IJsselmeer te verhogen, aldus een bericht uit Cobouw van 14 februari 2013. Het huidige veiligheidsniveau van de IJsselmeerse ommelanden voldoet volgens van de provincie Noord Holland, zoals blijkt uit een commentaar uit de Haarlemmerhout op de meest recente plannen van de Deltacommissie. Voor Amsterdam moeten wél hogere veiligheidsnormen gelden gezien de grote economische belangen in deze 'metropoolregio'....

=====

>3

De blijvende verzadiging van Neerlands vastgoed

Daarop wijst Leonie Janssen-Jansen, hoofddocent planologie aan de Universiteit van Amsterdam in NRC/Handelsblad van 20 februari 2012. Eindelijk iemand uit die hoek die de planoleugens van haar eigen vakgenoten genadeloos aan de kaak durft te stellen. Zij signaleert een jarenlange *bewuste* politiek van een bouwproductie van overcapaciteit in de kantorenmarkt in de hoofdstad om zo de kooprijzen en de huren maar laag te kunnen houden teneinde internationale bedrijven te lokken. Markt en overheid hebben elkaar hierbij in hun megalomane bouwwoede versterkt. De poging om

met al dat bouwen in navenante mate internationale bedrijvigheid aan te trekken bleek echter tevergeefs. Dat lukte al niet in 2005 en nu natuurlijk nog steeds niet. Leg je neer bij het feit dat er voor heel lange tijd helemaal gewoon geen groei meer in zit, zo is het advies van Janssen-Jansen - geen groei niet in het vastgoed, geen groei in de bouw. Mocht op den duur de zaak toch weer een beetje aantrekken dan komen daar tegen die tijd de remmende effecten van demografische krimp en vergrijzing op de vastgoedprijzen gewoon overheen.

De structurele vastgoedverzadiging is overigens geen specifiek Nederlands probleem, maar is hier wel uitzonderlijk ver doorgeschooten. Al in 2005 stond Amsterdam boven aan de Europese leegstandscladder. Daar staat de hoofdstad nu nog steeds, met Den Haag op een goede [of beter:

*kwade]zesde plaats. [zie ook: Leonie Janssen-Jansen en Greg Lloyd, *Property booms and bubbles. A demolition strategy – towards a tabula rasa?* p. 6 [staafdiagram uit BNP Paribas 2012, p.9] Uit: *Journal of Surveying, Construction and Property* vol 3(2) special issue 2012]*

. Ten opzichte van de ons omringende landen lijkt de vastgoedmarkt in Nederland helemaal 'vast' te zitten. In Duitsland, Frankrijk en Vlaanderen bevinden de vastgoedprijzen zich wél in de lift. NRC Handelsblad van 19 februari 2013 meldde een groeiende belangstelling vanuit Antwerpen, Gent en hun ommelanden voor de veel goedkopere huizen in grens- en krimpregio Zeeuws Vlaanderen.