

Strategische Agenda Regio Amersfoort 2019-2022



Themaboek

Thema Kwalitatieve Woningbouw



Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Werkwijze

3. Vraagstelling

- 3.1 Hoofdvraag
- 3.2 Uitwerking hoofdvraag
- 3.3 De kaders
- 3.4 Resultaat themaboek

4. Het thema: de feiten

- 4.1 Wat is er al bekend
- 4.2 Informatie van de deelnemers

5. De Stappen

6. Resultaten

- 6.1 Kick off bijeenkomst (25 maart 2019)
- 6.2 Visie en Vraagstelling (1 april 2019)
- 6.3 Oplossingen genereren (15 april 2019)
- 6.4 Verdiepen en aanvullen: kiezen van de oplossingen (6 mei 2019)
- 6.5 Afronden: themaboek en eindproduct van de groep (15 mei 2019)
- 6.6 Conclusies en vervolg

Bijlagen :

- 1. Deelnemerslijst
- 2. Spelregels
- 3. Overzicht van gemeentelijke ambities en plannen
- 4. Schematisch overzicht van coalitieprogramma's over wonen.
- 5. Overzicht verwachtingen deelnemers bij de start
- 6. Resultaten 1 april 2019
- 7. Aangedragen oplossingen t.b.v. bijeenkomst 15 april 2019
- 8. Resultaten 15 april 2019
- 9. Resultaten 6 mei 2019

1. Inleiding

Dit themaboek is een werkdokument en behoort bij de Strategische Agenda Regio Amersfoort 19-22. Deze Strategische Agenda geeft weer waar de bestuurlijke samenwerking in de Regio Amersfoort zich de komende jaren op richt. De Regio Amersfoort bestaat uit de gemeenten Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg.



In de Strategische Agenda wordt benoemd op welke onderwerpen wordt samengewerkt. Daarbij zijn er 4 categorieën:

- Thema's waarop al wordt samengewerkt en die op de agenda blijven staan;
- Thema's die al op de agenda stonden, maar waarbij een verdieping aan de orde was; hierin is in 2018 gewerkt in dialooggroepen met de samenleving, te weten Fiets en Regio profilering;
- Nieuwe thema's die de 9 raden een hoge prioriteit geven en waaraan in 2019 wordt gewerkt door middel van een dialoog met de samenleving;
- Overige nieuwe thema's.

Er zijn 3 onderwerpen geselecteerd voor de Dialoog 2019. Dit themaboek hoort bij het onderwerp Kwalitatieve woningbouw.

Een deel van dit document is bij start van de dialoogavonden al gevuld. Het overige is gaandeweg in de komende periode gevuld worden: voor een deel tijdens de bijeenkomsten en deels tussen de bijeenkomsten door.

In het Raadsbesluit *Proces en kaders Strategische Agenda Regio Amersfoort* spreken de raden van de Regio Amersfoort uit graag met de samenleving een aantal thema's vanuit de Strategische Agenda in de vorm van een dialoog verder op te pakken met de samenleving. Dit is niet om de makkelijke weg te kiezen: leg het probleem terug in de samenleving. Zij doen dit vanuit de oprechte wens om de aanwezige krachten, expertise en creativiteit die aanwezig zijn in de samenleving aan te boren en te benutten.

Leeswijzer

Na deze inleiding vindt u in hoofdstuk 2 de werkwijze voor dit themaboek. De vraagstelling/probleemstelling komt in hoofdstuk 3 aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat over de feiten en deelnemers, en hoofdstuk 5 bevat het stappenplan voor deze fase. In hoofdstuk 6, tot slot, vindt u de uitwerking van alle inspanningen die door de dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw zijn geleverd.

Wij wensen u veel leesplezier.

2. Werkwijze

2.1 De Dialoog

Voor dit proces gekozen voor een zeer interactieve vorm van werken, namelijk een dialoog met de samenleving. Ze kenmerkt zich door een werkvorm waarbij alle relevante belangenvertegenwoordigers participeren: de werkvorm is zowel in doorlooptijd als in uitvoering beperkt. Hierdoor is het beroep op de deelnemers relatief kort maar krachtig.

In de dialoogfase gaat het om twee dingen. Ten eerste het verkennen van het probleem vanuit alle denkbare perspectieven, in feite 360°. Het beeld wordt vastgelegd in dit themaboek. In dit stadium worden dus geen oplossingen aangedragen. Daarna komt het moment om concrete voorstellen te delen en te kiezen. Ook deze worden vastgelegd.

Het is van groot belang dat alle belanghebbenden aan tafel zitten en ruimte hebben voor inbreng. Bij dit laatste gaat het erom dat alle stemmen aan tafel even zwaar wegen: de dialoog wordt aan tafel gevoerd op basis van feiten en argumenten! En daarmee niet op basis van “beeldvorming”. Het gaat om een kwalitatieve en creatieve bijdrage aan probleem en oplossing. Om deze reden is het van belang dat er een mix van deskundigheid, ervaring en belang uit de regionale samenleving aan tafel zit. Diegenen die namens een groep of instelling aan tafel zitten doen dat met last en ruggespraak. Daarmee wordt bedoeld dat wat u inbrengt kan rekenen op steun van uw achterban. Zie ook de bijlage over de spelregels.

2.2 De dialooggroepen

Er is door drie dialooggroepen parallel gewerkt aan de volgende thema's:

1. Energietransitie
2. Arbeidsmarkt
3. Woningbouw (kwalitatief)

Dit themaboek gaat over het thema Kwalitatieve woningbouw. De dialooggroep bestond uit maximaal 20 personen (zie bijlage 1).

De dialooggroep is vijf keer bij elkaar geweest. Er is voor gekozen om op twee avonden van de week te vergaderen, zodat vaste afspraken van deelnemers niet 4 of 5 keer hoeven te wijken.

De data waren:

- 25 maart (startbijeenkomst) in Nijkerk
- 1 april in Woudenberg
- 15 april in Hoevelaken
- 6 mei in Nijkerk
- 15 mei in Hooglanderveen

De bijeenkomsten zijn geleid door procesbegeleiders. Voor dit thema zijn dat Peter van Dijk en Brahim Abid.

2.3 Het vervolg

De gezamenlijke themaboeken worden aangeboden aan de Stuurgroep Strategische Agenda en worden daarna voorgelegd aan colleges en raden van de negen gemeenten. De raden nemen de voorstellen die binnen de kaders blijven in principe over van de dialooggroepen, tenzij er zwaarwegende (politieke) argumenten zijn. In dat geval beargumenteren zijn hun keuzes.

3. Vraagstelling

3.1 Hoofdvraag

Door de gemeenteraden is de volgende vraag voorgelegd aan de dialooggroep:

Kom aanvullend op wat al loopt met voorstellen voor regionale afspraken om te komen tot flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte voor iedereen. Houd daarbij rekening met het karakter van de regio en de diverse kernen in de regio.

3.2 Uitwerking hoofdvraag

De vraag is, met alle toevoegingen en beperkingen een lastige vraag. Daarom bouwen we een tussenstap in: Wat is de essentie van de vraag? De beperkingen en toevoegingen, hetgeen waar de dialooggroep rekening mee moet houden, pakken we er permanent bij als toets. Dit noemen we 'de kaders'. De gemeenteraden hebben een vraag gesteld maar daarbij wel kaders meegegeven. Het zijn zowel inhoudelijke kaders als procesmatige en financiële kaders.

Als we de hoofdvraag afpellen tot de essentie, komen we tot:

Kom met voorstellen voor regionale afspraken om te komen tot een gezonde regionale woningmarkt.

De toevoegingen en beperkingen voegen we dan toe aan de inhoudelijke kaders die al waren meegegeven:

- aanvullend op wat al loopt (al in voorzien door reeds benoemde kaders)
- flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte
- Houd rekening met het karakter van de regio en de diverse kernen in de regio.

3.3 De kaders

Voor het thema Kwalitatieve Woningbouw hebben de negen gemeenteraden de volgende kaders meegegeven:

Inhoudelijk

- Binnen het plan wordt rekening gehouden met de kaders en contouren zoals die zijn gesteld vanuit de provincies Utrecht en Gelderland. Daarbij wordt beoordeeld welke mogelijkheden tot verruiming van de kaders aanwezig met het oog op de aanstaande Omgevingswet;
- Het plan houdt rekening met de kwalitatieve vraag naar woningen;
- Het plan houdt rekening met de bestaande woningen, in plannen opgenomen woningen en nieuw te bouwen woningen;
- Het plan is concreet over wie (marktpartijen en overheden) welke actie uitvoert;
- In het plan worden meetbare tussendoelen opgenomen die aantoonbaar per te noemen datum realiseerbaar zijn;

- Jongeren en ouderen moeten de mogelijkheid hebben in de eigen gemeente te blijven wonen;
- Het plan maakt een onderscheid tussen kwalitatief wonen, op lokaal, regionaal en bovenregionaal wonen;
- De Dialooggroep kan geen uitspraken doen over welke aantallen in welk gemeente moeten worden gerealiseerd;
- Naast aandacht voor nieuwbouw ook aandacht voor bestaande bouw;
- Het moet gaan om flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte;
- Houd rekening met het karakter van de regio en de diverse kernen in de regio;

Proces

- Het plan van aanpak van de Dialooggroep is uiterlijk 1 juli 2019 beschikbaar, waarna besluitvorming na het zomerreces zal plaatsvinden;
- Alle belangen zijn – zo mogelijk – vertegenwoordigd in de Dialooggroep;
- Alle deelnemers committeren zich aan de voorkant expliciet aan de opgave en de kaders;
- De gemeenteraden bepalen op basis van uitkomst of regionale afspraken (convenant) gemaakt worden;
- De voorstellen van de Dialooggroep gaan ook in op de mate waarin de afspraken bindend kunnen/moeten zijn.

Financieel

- Bij de voorstellen wordt gekeken welke partijen gaan bijdragen aan de financiering;
- De voorstellen zijn aantoonbaar financieel haalbaar voor marktpartijen en overheden.

4. Het thema Kwalitatieve woningbouw: de feiten

De kracht zit in de kennis en kunde van de mensen die in het dialooggroep zitten. Daar waar nodig en op verzoek van de dialooggroep levert de gemeentelijke organisatie van tevoren, maar ook tijdens het proces, feitelijke informatie aan zodat de groep het werk adequaat kan uitvoeren.

4.1 Wat is er al bekend?

Partijen en regionale samenwerking

De Regio Amersfoort bestaat uit 9 gemeenten: Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg. De gemeente Eemnes heeft aangegeven niet deel te nemen aan het deel wonen voor de regionale strategische agenda.

Er is geen gedefinieerde regionale woningmarkt. Dat betekent dat de regionale woningmarkt geografisch lastig aan te wijzen is. De woningmarkt is voor verschillende categorieën woningen ook nog eens anders. Wel zijn patronen en uitdagingen die in de hele regio Amersfoort gelden waarneembaar: Toenemende spanning op de koopmarkt, ook door overlopende vraag uit de stedelijke regio's Utrecht en Amsterdam. Weinig betaalbaar aanbod koopwoningen voor starters. Lange wachttijden voor sociale huurwoningen.

In de regio werken woningcorporaties samen in de Samenwerkende Woningcorporaties Eem- en Gelderse Vallei (SWEV). Corporaties in de regio zijn o.a: Cocon Wonen, de Alliantie, Het Gooi en Omstreken, Omnia Wonen, Portaal, Vallei wonen, Woningstichting Leusden en Woningstichting Nijkerk.

Woningvoorraad en behoefte

De woningvoorraad in de regio Amersfoort is op te delen in categorieën: koop, huur, sociale huur en onbekend/overig.

¹

	Regio Amersfoort
Koop	78220
Huur	47835
Sociale huur	32430
Huur overig	15405
Onbekend	1296
Totaal	127351

¹ Woningmarktmonitor Provincie Utrecht 2017

Groei

De regio Amersfoort heeft 165.565 huishoudens (2017). De verwachting is dat dit er in 2030 187.400 zullen zijn.

Onderverdeeld naar gemeentes in de regio zijn de groeiprojecties voor 2030:²

Huishoudens totaal - Gemeenten	2017	2030	groei	groei % van regio
Amersfoort	67.135	78.200	11.100	51%
Barneveld	21.104	24.800	3.600	16%
Baarn	11.046	11.200	100	0%
Bunschoten	7.958	9.200	1.200	5%
Eemnes	3.788	4.200	400	2%
Leusden	12.687	13.800	1.100	5%
Nijkerk	16.796	19.000	2.200	10%
Soest	20.168	21.000	800	4%
Woudenberg	4.883	6.100	1.200	5%
Totaal regio Amersfoort	165.565	187.400	21.900	100%

Het Rijk kwalificeert de regio Amersfoort als een van de top 6 spanningsregio's waar de groei zo zal toenemen dat grote spanning te verwachten is tussen vraag en aanbod.

Met de regio's met de hoogste spanning worden mogelijk woondeals gesloten.

Tabel 3.1.3 Ontwikkeling prognose woningbehoefte per spanningsregio, 2017-2030

Spanningsregio	Toename 2017-2030	Procentuele toename 2017-2030
Groningen	10.500	10,4%
MRA	171.000	14,9%
Regio Amersfoort	22.000	13,5%
Regio Den Haag	65.500	13,0%
Regio Eindhoven	29.500	8,7%
Regio Rotterdam	49.000	8,5%
Regio Utrecht	51.000	15,4%
Totaal spanningsregio's	398.500	12,6%
Rest van Nederland	268.000	6,0%
Totaal Nederland	666.500	8,8%

Bron: Primos 2018

Woningbehoefte

Behalve de prognoses is er ook de gemeten woningbehoefte, ook naar type woonmilieu. Deze is in beeld gebracht voor de woningmarktmonitor van de provincie Utrecht. Daarin worden woningbehoefte en het te verwachten aanbod in de Regio Amersfoort opgenomen. In de woningmonitor wordt uitgegaan van een opgave tot 2028 van 16.530 woningen, waarbij het huidige planaanbod 'slechts' 11.649 woningen is. De coalitieakkoorden van 2018 hebben hier wel woningen aan toegevoegd.

Uitdagingen en speerpunten

² Bron: Primos

De uitdagingen zijn per gemeente verschillend. Toch is er een gemene deler, die ook terug te vinden is in de verschillende coalitieprogramma's.

Autonome groei, jongeren, starters en ouderen

Alle gemeenten in de regio erkennen een autonoom groeiende vraag aan woningen. In het bijzonder voor de eigen jongeren en starters.

Daarnaast zien veel gemeentes de noodzaak om te zorgen voor woningen waar ouderen gehuisvest kunnen worden, al dan niet gecombineerd met zorg.

Druk op de woningmarkt vanuit stedelijke gebieden

Een aantal gemeentes in de regio ziet dat de 'overloop' uit Utrecht en Amsterdam zorgt voor een toenemende vraag en druk op de huizenprijzen. De analyse is dat bijgebouwd moet worden om de woningen betaalbaar te houden voor starters en gezinnen in de eigen regio. Gezinnen uit de regio Amsterdam en Utrecht vinden, als gevolg van de hoge huizenprijzen in die regio's, betaalbare alternatieven in de regio Amersfoort.

Sociale woningbouw

Veel gemeenten hebben aandacht voor het segment sociale woningbouw. De ambitie is echter verschillend per gemeente. In bijlage 3 vindt u de ambities per gemeente.

Coalitieprogramma's en woonvisies

Als bijlage 4 is ook een overzicht opgenomen van de speerpunten en afspraken in de coalitieakkoorden per gemeente. Per gemeente zijn de afspraken anders en worden andere accenten gelegd.

Als gemene deler in de coalitieprogramma's is te zien dat bijna alle nieuwe coalities hebben aangegeven dat de woonvisie in hun gemeente aangepast moet worden.

Een deel van de gemeentes uit de regio is bezig met de actualisatie van de woonvisie of een nieuwe verkenning naar de woonbehoefte.

Provinciaal beleid

Hoewel de regio Amersfoort gelegen is in twee provincies, zal vooral het provinciaal woningbeleid van de provincie Utrecht effect hebben op de regio.

De provincie Utrecht voert ook een woningbeleid. In de Actie Agenda Woningmarkt heeft de provincie de volgende acties geformuleerd:

Het realiseren van een woningbouwproductie van 7.000 woningen per jaar de komende drie jaar met een bij de woningmarktbehoefte passende differentiatie, met name binnenstedelijk en van een goede en duurzame kwaliteit.

Dit wil de provincie realiseren door: Versnellen van de plancapaciteit, inbreiding en transformatie, meer sociale huur, meer middenhuur en een betere doorstroming

4.2 Informatie van de deelnemers aan de dialoog

Makelaar en taxateur in Amersfoort; woonachtig in Barneveld. Zoekt de balans tussen wonen. Brengt ervaring mee met woningbouw en inzicht in doorstroming binnen de regio.

Locatiemanager instelling voor mensen met lichamelijke beperking. Samenwerking met andere organisaties is van belang voor de doorstroming van cliënten naar zelfstandig wonen in de omstandigheid dat er voor deze specifieke groep te weinig huisvesting is. Heeft veel ervaring met wonen en zorg.

Adviseur gebiedsontwikkeling en grondzaken; woonachtig in Leusden. Werkzaam binnen en buiten de regio. Levert innovatiekracht voor flexibele woningbouw.

Projectontwikkelaar; woonachtig in Lelystad, voorheen in Amersfoort. Hoe geef je nieuwe bewoners een grotere rol in participatie samen met bestaande bewoners? Met elkaar invulling geven aan toekomstige woningbouw, klaar zijn voor de toekomst. Veel expertise en enthousiasme.

Inwoner uit Soest. Achtergrond in de gemeentelijke politiek. Belang: goed kunnen wonen in Soest, ook voor ouderen en starters. Signaleert kansen op de woningmarkt. Heeft expertise met Tiny houses en wonen in het bos.

Woningcorporatie; woonachtig in Soest (voorheen Baarn). All round vastgoed expertise. Verwacht kaders waar de corporatie mee aan het werk kunnen, inclusief de noodzakelijke flexibiliteit in woningbouw.

Inwoner met fysieke beperking; woonachtig in Amersfoort.
Expertise bouwkunde, technische installaties. In staat om vooraf passende oplossingen aan te dragen met weinig (zonder) extra kosten. Bij Architectenbureaus wordt vaak in het ontwerp geen (niet voldoende) rekening gehouden met mensen die een beperking hebben. Achteraf kost het moeite en geld om het te realiseren.
Doel: toegankelijkheid van gebouwen verbeteren. Heeft een uitgewerkt plan om bouwen in Nederland goedkoper te maken door (sterke) vermindering van bouwfouten in ontwerp en uitvoeringsfase.

Gebiedsontwikkelaar. Er is sprake van steeds kleinere woningbezetting. Kijken wat voor woningen nodig zijn, inclusief bereikbaarheid en leefbaarheid, type woningen. Komt ook kennis ophalen.

Behartiging belangen van huurders (sociale huurwoningen); woonachtig in Leusden. Steekwoorden: basiskwaliteit, betaalbaarheid, typologie. Voor iedereen is er plek. Actief in GGZ Begeleid Wonen, Platform31 Wonen en Zorg, burgerinitiatief wonen voor iedereen moet goed en betaalbaar zijn.

Inwoner en lid Woonadviescommissie van soest. Werkzaam geweest bij Rabo Vastgoed (bedrijfskundige). Ambitie: levensbestendig bouwen met als doel toegankelijke, duurzame en aanpasbare woningen.

Inwoner van Bunschoten-Spakenburg. Buitengewoon betrokken bij met name ruimtelijke ordening ontwikkelingen. Voormalig wethouder ruimtelijke ordening.

Directeur Vastgoedbedrijf. Jaarproductie van 300 woningen, ook in deze regio. Gebouwen dienen de tijd te doorstaan. Input van professionals meenemen in het beleid als verwachting en hoop.

Vertegenwoordiger stichting Onbeperkt Amersfoort en lid van de Woonadviescommissie gemeente Amersfoort. Achtergrond: KAM-management (Kwaliteitszorg, Arbo en Milieu). Richt zich op een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van de woon- en leefbaarheid voor iedereen en in het bijzonder voor mensen met een functiebeperking. Hoe? Door (A) de naleving van het VN-verdrag inzake de rechten van mensen met een beperking of chronische ziekte (gelijkwaardigheid, zelfstandigheid en waardigheid) en (B) bij de ontwikkeling van woningen het gebruiken van het 'Handboek voor Toegankelijkheid' en het 'ITS-symbool' bij het ontwikkelen van (openbare) gebouwen en de (leef)omgeving. Einddoel: een inclusieve samenleving waarin iedereen kan meedoen.

Eigenaar architectenbureau uit Nijkerk, specialist in woningbouw. Heeft ervaring met woontrends, balans tussen kwaliteit en wonen. Verwachting: concrete en vakinhoudelijke discussie die de diepte in gaat.

Voorzitter samenwerkende woningcorporaties Eem en Gelderse Vallei (SWEV), directeur-bestuurder woningcorporatie Nijkerk. Hij zit bij veel gemeenten aan tafel en is goed op de hoogte van alles wat speelt op de woningmarkt. Hij brengt veel deskundigheid mee. Zijn verwachtingen zijn niet heel hoog, hij is wel nieuwsgierig.

Uitzendbureau en inwoner van Nijkerk. Specialisatie: arbeidsmigranten. Ook zij hebben huisvesting nodig.

Makelaar en inwoner van Bunschoten-Spakenburg. Betere kwaliteit van wonen is mogelijk. Er zijn kansen voor gebiedsontwikkeling. Kennisdeling.

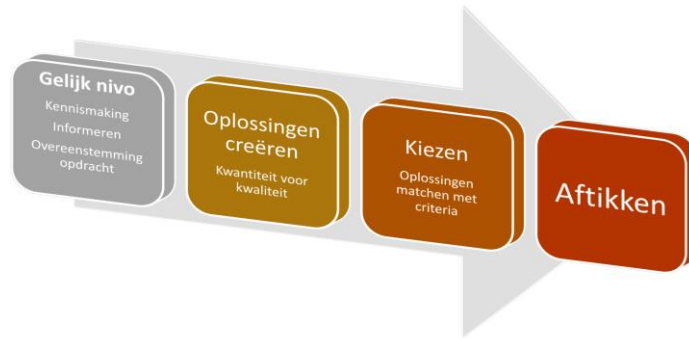
Inwoner. Achtergrond: projectontwikkelaar. Neem woningnood serieus. Ook inwoners hebben expertise beschikbaar om oplossingen te vinden voor schaarste op de woningmarkt.

Inwoner van Amersfoort. Achtergrond: in het verleden bij corporaties gewerkt, werkt nu als beleidsadviseur Wonen bij een gemeente buiten de Regio Amersfoort. Maatschappelijk betrokken, brede inhoudelijke achtergrond (bouwkunde, vastgoed, gebiedsontwikkeling, maatschappelijk rendement). Belang: houd samenleving leefbaar met een plek voor iedereen om prettig te wonen.

Architect in de regio; inwoner van Amersfoort. Verwacht/hoopt dynamiek en kruisbestuiving.

5. De stappen

De Dialoog is een aantal stappen doorlopen, waarbij in elke stap dit themaboek is aangevuld. Van belang was dat aan het einde van de Dialoog de vragen die in Hoofdstuk 3 geformuleerd zijn, zijn beantwoord. Dit zal terugkomen in Hoofdstuk 6.



Stap 1 Kick-off bijeenkomst. Hierbij zal een stuk kennisoverdracht (zoals spelregels en kaders) plaatsvinden, maar vooral ook de kennismaking binnen de dialooggroep. De belangen worden voor het eerst gewisseld.

Deelnemers krijgen een map met relevante stukken uitgereikt.

Stap 2 1^e bijeenkomst: Visie en vraagstelling

Stap 3 Ter voorbereiding op de 2^e bijeenkomst is de deelnemers gevraagd om vast oplossingen aan te dragen.

Stap 4 2^e bijeenkomst: Oplossingen genereren

Stap 4 3^e bijeenkomst: Verdiepen en aanvullen

Stap 5 4^e bijeenkomst: Afronden en voorbereiding raadsleden bijeenkomst

6. Resultaten

In de 5 bijeenkomsten in de themaboekfase is door de groep aan de stappen gewerkt zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Per avond was er een bezetting van zo'n 14 tot 19 personen. Onderstaand treft u samengevat de opbrengsten van de bijeenkomsten aan.

6.1 Kick off bijeenkomst (25 maart 2019)

In de eerste bijeenkomst (kick off op 25 maart 2019) hebben de deelnemers kennis gemaakt met elkaar. Tevens is de vraag/opdracht van de gemeenteraden toegelicht en besproken. Hetzelfde geldt voor de kaders die zijn meegenomen. Er is toelichting gegeven op de spelregels en het themaboek. Aan de deelnemers is gevraagd na te denken over de vraagstelling. Aan een aantal deelnemers is gevraagd de verwachtingen t.a.v. de dialooggavonden op een kaartje te schrijven. Deze zijn opgenomen in bijlage 5.

6.2 Visie en Vraagstelling (1 april 2019)

In de tweede bijeenkomst (1 april 2019) is stil gestaan bij de vraagstelling en heeft de groep na discussie gekozen voor een eenvoudige herformulering van de vraag. Hieronder is dat weergegeven:

1. De opgave/hoofdvraag van de gemeenteraden:

Kom aanvullend op wat al loopt met voorstellen voor regionale afspraken om te komen tot flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte voor iedereen. Houd daarbij rekening met het karakter van de regio en de diverse kernen in de regio.

2. Essentie v/d vraag:

Kom met voorstellen voor regionale afspraken om te komen tot flexibele, aanpasbare, passende en betaalbare woonruimte voor iedereen.

3. Herformulering van de vraag door de Dialooggroep:

Kom met voorstellen voor regionale afspraken om te komen tot een gezonde regionale woningmarkt.

Vervolgens is in 2 groepen gewerkt aan een SWOT analyse: wat zijn de kansen en bedreigingen, sterktes en zwaktes van de regionale woningmarkt? Aansluitend hebben de groepen de resultaten aan elkaar gepresenteerd. Deze analyse is in bijlage 6 verwoord en verbeeld.

Sterktes Waar zijn we goed in? Wat loopt goed?	Zwaktes Waar zijn we niet goed in? Wat werkt niet? Wat kan er beter? Waar zitten onze zwakke plekken als team?
Kansen Welke kansen zien wij door de externe ontwikkelingen?	Bedreigingen Welke bedreigingen zien we voor ons in de ontwikkelingen in de markt/politiek? Zijn er wijzigingen in onze omgeving die, als we niets doen, kunnen leiden tot een serieuze bedreiging voor ons.

6.3 Oplossingen genereren (15 april 2019)

In de derde bijeenkomst (15 april 2019) zijn via de werkvorm “World café” zoveel mogelijk oplossingen gegenereerd. Vooraf is aan de deelnemers gevraagd oplossingen aan te dragen als input voor deze bijeenkomst. Een aantal deelnemers heeft dat gedaan. Deze aangedragen oplossingen zijn opgenomen in bijlage 7. De opbrengst van het World café is opgenomen in bijlage 8, onderverdeeld naar 3 thema’s: De woning, Het gebied en Samenwerking. In 3 groepen hebben de deelnemers oplossingen bedacht binnen deze thema’s. Via rouleren en een centrale afronding hebben de groepen elkaar aangevuld.

6.4 Verdiepen en aanvullen: kiezen van de oplossingen (6 mei 2019)

In de 4^e bijeenkomst (6 mei 2019) zijn de oplossingen geclusterd, beoordeeld en vervolgens ingedeeld naar “gele, rode en blauwe ideeën” via stickers plakken. Daarbij zijn de thema’s uit de vorige sessie gehanteerd: De woning, Het gebied en Samenwerking. In bijlage 9 is het resultaat hiervan weergegeven.



In 3 groepen zijn de geclusterde ideeën uitgewerkt door de 3 groepen via Perspectiefkaarten.

Daarbij is alvast gesproken en nagedacht over de vorm waarin de groep het eindresultaat straks wil presenteren. Als huiswerk is een groepje van 3 personen meegegeven hiervoor de volgende keer een voorstel te doen.

6.5 Afronden: themaboek en eindproduct van de groep (15 mei 2019)

Tijdens de laatste bijeenkomst zijn de perspectiefkaarten aangevuld via een vraag- en antwoordspel, waarbij de deelnemers de rol van raadslid hebben aangenomen om kritische vragen te stellen over de voorstellen. De perspectiefkaarten zijn opgenomen in bijlage 10.

Daarnaast is gesproken over hetgeen de groep op 24 juni a.s. wil presenteren aan de raadsleden. Daarbij is gekozen voor een Krant met artikelen en een Kaart van het gebied/de regio. Er zijn afspraken gemaakt in deelgroepjes over de te schrijven artikelen, voorzien van beelden. De teksten zijn aangeleverd bij de procesbegeleiders. Vervolgens is via een vormgever en tekstschrijver de Krant gedrukt in een oplage van 1.000 stuks. Uiteraard is deze ook digitaal beschikbaar, o.a. via de gemeentelijke websites.

6.6 Bijeenkomst raadsleden 24 juni 2019

Als laatste is stil gestaan bij de presentatie tijdens de raadsledenbijeenkomst op 24 juni 2019. Tijdens deze avond hebben de 3 dialooggroepen de resultaten gepresenteerd. Er hebben zich 2 deelnemers gemeld om de presentatie voor de dialooggroep Kwalitatieve woningbouw te verzorgen, in overleg met de procesbegeleiders. Uiteindelijk is de presentatie door 1 deelnemer verzorgd. Tevens is tijdens de bijeenkomst van 24 juni de krant uitgedeeld aan de aanwezige raadsleden en collegeleden. De resterende kranten zijn verspreid over de deelnemende gemeenten.

6.7 Conclusies en vervolg

Gedurende de Dialoog heeft de dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw vastgesteld dat de woningbouwopgave een gezamenlijke opgave is.

De Dialooggroep is tot de volgende conclusies gekomen:

1. De regio is prachtig en leent zich voor een veelheid aan mooie woonmilieus! De regio wordt ingeklemd tussen het water en een zoom van prachtige natuurgebieden. Daarbinnen zijn allerlei woonmilieus te vinden. Een stad, dorpen het buitengebied. Ook is er een veelheid aan natuur: bossen, heide, open landschap.
2. De gehele woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief) zal integraal als regio verwezenlijkt moeten worden. Alleen dan kunnen alle kwaliteiten die de regio nu heeft, en het diverse karakter van alle plaatsen, worden gewaarborgd en zo mogelijk versterkt in de toekomst.
3. Leg de zorgen op tafel. Elke gemeente heeft zorgen over de wijze waarop de woningopgaven ingrijpt in de leefbaarheid, het landschap of het karakter van de gemeente. De dialooggroep adviseert om deze expliciet te benoemen en dan te verkennen of daarmee (kwalitatief) uitgeruild kan worden.
4. Bescherm het groen tussen de verschillende plaatsen maar maak dit ook toegankelijker. Het groen heeft meerdere functies. Het scheidt de plaatsen en voorkomt dat deze naar elkaar toegroeien. Daarnaast zal het groen een verbindende rol krijgen als in het groen de fietsverbindingen worden verbeterd. De groene ruimten of 'schakels' dienen dus beschermt maar ook toegankelijker worden. Eén van de maatregelen is bijvoorbeeld het netwerk van snelfietspaden.
5. Hoogbouw is noodzakelijk. Om uitbreiden in het groen te voorkomen is een betere benutting van de ruimte binnen de contour nodig. Dat betekent verdichten en hoogbouw, in alle gemeenten.
6. Dubbelgebruik van snelwegen. Hoe groen onze regio ook is, er gaat veel verloren aan infra. Het overkappen of onder tunnellen van snelwegen biedt ruimte voor intensieve woningbouw en schone lucht!
7. Werk toe aan een regiostad. De dialooggroep heeft geconstateerd dat gemeenten, en ook de gemeenteraden, een intensievere samenwerking soms in de weg staan. De dialooggroep roept gemeente op om over de eigen schaduw en gemeentegrenzen te stappen om een prachtige regio in 2050 te creëren. Daarbij zal de samenwerking minder vrijblijvend moeten

zijn. De dialooggroep adviseert om toe te werken naar een regiostad. Niet alle deelnemers waren het overigens eens met de benaming “Regiostad”.



In de navolgende drie perspectiefkaarten is het concept van de Regiostad verder uitgewerkt.

I. Onderwerp: Samenwerking: opzetten van een regiostad

Wat is concreet het voorstel?	Integrale visie over woningbouw in de regio (regionale woonvisie (zie bijv. regio G&V), met bestuurlijk commitment.
Wat willen we bereiken? In relatie tot Hoofdvraag: regionale afspraken voor gezonde woningmarkt: betaalbaar, flexibel, passend, aanpasbaar voor iedereen, rekening houden met karakter regio en diverse kernen	Bovenregionale kracht ontwikkelen om oplossingen voor lokaal, kwalitatieve, passende en sturende woningbouw te creëren, zodat er commitment is/ontstaat op bestuurlijk en maatschappelijk niveau. Vanuit de uitdaging van extramuralisering is dit ook een kans om de huisvesting te organiseren.
Voor welke doelgroepen	Alle doelgroepen.
Waarom? Welk maatschappelijk effect willen we realiseren?	Goed woonklimaat, prettig wonen. Kunnen wonen – voldoende huisvesting (kwantiteit).
Hoe moet dit idee uitgevoerd worden? Benoem zo concreet mogelijk de stappen die hiervoor gezet moeten worden!	Samenwerken in de regio. Angsten benoemen (bestuurlijk, ambtelijk, maatschappelijk) Angsten wegnemen (inventarisatie bedreigingen – kansen benoemen – SWOT) Bestuurlijk commitment Samenwerkingsstructuur opzetten, onafhankelijk . Regionale omgevingsvisie – Regionale bouwmeester.
Wanneer? Wat is de planning? Wanneer gaan we wat doen?	In 2020 gerealiseerd, In ieder geval voor de volgende verkiezingen Besluit over samenwerking in 2019, opstellen woonvisie in 2020.
Hoe wordt draagvlak gecreëerd?	Laten zien wat de uitdaging is en hoe dit opgelost kan worden.
Hoeveel gaat het kosten?	

Hoe maken we het samen betaalbaar?	Niet teveel overleggen, maar vooral acties
Met wie? Wie kunnen allemaal een bijdrage leveren en hoe, denk bijvoorbeeld aan kennis, netwerk, co-financiering, geld etc? Geef zo concreet mogelijk wie welke rol heeft (proces en financiën)	Commerciële partijen (beleggers, ontwikkelaars) + SWEV + PHO wonen (wethouders), besluitvorming door alle raden.
Aan welke kaders van gemeenteraden wordt niet voldaan, en waarom niet (argumenten) ?	

II **Onderwerp: Gebied: aanwijzen van ontwikkelgebieden**

Wat is concreet het voorstel?	Maak een Gebiedsontwikkelingskaart (GO-kaart) voor 9 gemeenten binnen 2 provincies, met kleurenpalet waar wel, waar niet en wat behoefte heeft aan extra overleg ! Overlegtafel geeft input aan raadsleden De kaart biedt een kader voor de omgevingsvisie
Wat willen we bereiken? In relatie tot Hoofdvraag: regionale afspraken voor gezonde woningmarkt: betaalbaar, flexibel, passend, aanpasbaar voor iedereen, rekening houden met karakter regio en diverse kernen	Een plankaart met de kansen ! De gemeenteraad beschermt het karakter van de regio
Voor welke doelgroepen?	Alle De prioriteit is afhankelijk van demografische ontwikkeling, die terug te zien is op de kaart.
Waarom? Welk maatschappelijk effect willen we realiseren?	Goede afstemming binnen de regio, juiste aanbod creëren. Laten zien dat je samenwerkt in de regio, om een vuist te maken richting provincie en landelijke politiek. Regio ligt binnen 2 provincies, dat maakt het stabiel. Landelijk moet geïnvesteerd worden in mobiliteit, duurzaamheid en natuurbeheer.
Hoe moet dit idee uitgevoerd worden? Benoem zo concreet mogelijk de stappen die hiervoor gezet moeten worden!	Rode contouren updaten. Provincie hierin een rol laten pakken. Breng de vraag naar de verschillende woonmilieus in kaart, maar ook de ruimte (wat zou waar kunnen ?). Hiervoor een extern bureau inschakelen.
Wanneer? Wat is de planning? Wanneer gaan we wat doen?	Voor 2021 gereed, vanwege aansluiting op de Omgevingswet..
Hoe wordt draagvlak gecreëerd?	Niet anders dan bij andere ontwikkelingen.
Hoeveel gaat het kosten?	25.000

Hoe maken we het samen betaalbaar?	Regionale pot, Regiodeal. Geld vanuit provincie, rijk.
Met wie? Wie kunnen allemaal een bijdrage leveren en hoe, denk bijvoorbeeld aan kennis, netwerk, co-financiering, geld etc? Geef zo concreet mogelijk wie welke rol heeft (proces en financiën)	Initiatiefnemers (grondeigenaren. Planologen etc.) Coördinatie door Regiobureau. Provincie levert input/bijdrage Gemeenteraden leveren ook aan, maar moeten uiteindelijk ook aannemen !
Aan welke kaders van gemeenteraden wordt niet voldaan, en waarom niet (argumenten) ?	N.t.b.

III De woning: Gemixte woonomgeving met inclusieve woningen

Wat is concreet het voorstel?	Woonomgeving (wijk/buurt) voor oud/jong, beperkt/niet beperkt, huur/koop maken door mix van grote en kleine woningen, aanpasbaar, levensloopbestendig, maatwerk en toegankelijk.
Wat willen we bereiken? In relatie tot Hoofdvraag: regionale afspraken voor gezonde woningmarkt: betaalbaar, flexibel, passend, aanpasbaar voor iedereen, rekening houden met karakter regio en diverse kernen	Lange termijn borgen voor kwalitatieve woonwijken.
Voor welke doelgroepen?	Alle !
Waarom? Welk maatschappelijk effect willen we realiseren?	Gezonde opbouw van de samenleving en maatschappij.
Hoe moet dit idee uitgevoerd worden? Benoem zo concreet mogelijk de stappen die hiervoor gezet moeten worden!	Elke deelontwikkeling moet bijdragen aan het realiseren van de gezonde opbouw.
Wanneer? Wat is de planning? Wanneer gaan we wat doen?	Voor 2025 voor de gehele regio.
Hoe wordt draagvlak gecreëerd?	Dat is er al
Hoeveel gaat het kosten?	Met de juiste visie en bestemming: niets ! Markt betaalt.
Hoe maken we het samen betaalbaar?	Zorgvuldige mix van zoet en zuur.
Met wie? Wie kunnen allemaal een bijdrage leveren en hoe, denk bijvoorbeeld aan kennis, netwerk, co-financiering, geld etc? Geef zo concreet mogelijk wie welke rol heeft (proces en financiën)	Als gemeente een visie heeft en bestemd, dan kunnen de marktpartijen aan de slag.
Aan welke kaders van gemeenteraden wordt niet voldaan, en waarom niet (argumenten) ?	

BIJLAGE 1 DEELNEMERSLIJST

Deelnemerslijst Dialooggroep kwalitatieve woningbouw (per 1 april 2019)

Organisatie	Belang
Visie Makelaardij (VBO), Inwoner Barneveld	Makelaar en inwoner
Philadelphia	Wonen en zorg
Inwoner Leusden, Adviseur	Adviseur en inwoner
BPD ontwikkeling	Ontwikkelaar
Inwoner Soest	Inwoner
Alliantie Inwoner Soest	Corporatie
Inwoner en expertise	Inwoner met expertise
Woningstichting Nijkerk	Corporatie
Heijmans Vastgoed	Ontwikkelaar
Adviseur wonen en zorg	Specialist wonen en zorg (GGZ)
WAC Soest	Adviescommissie
Inwoner Bunschoten	Inwoner
De Bunte vastgoed	Ontwikkelaar
Onbeperkt Amersfoort, Inwoner Amersfoort	Gehandicapten
Van Bokhorst architecten Nijkerk	Architect
Uitzendbureau Covebo Inwoner Nijkerk	Uitzendbureau, Inwoner Nijkerk
Voorbach Makelaardij in Bunschoten	Makelaar
Spark Conceptontwikkeling	Inwoner en ontwikkelaar
Inwoner Amersfoort	Inwoner met expertise
Inwoner Amersfoort en architect	Architect en inwoner

BIJLAGE 2 SPELREGELS voor de Dialoog

U bent belanghebbende op dit thema en gaat daarover de komende periode met anderen in gesprek. Samen behartigt u alle – of zoveel mogelijk - belangen en invalshoeken.

Het doel is om gezamenlijk te komen tot de kern van het vraagstuk én de oplossing(en).
Hoe kunt u dat doen? Hieronder enkele handvatten en spelregels voor u en uw collega-experts.

Om tot een goede dialoog te komen is het belangrijk om:

- Nieuwsgierig te zijn naar de overtuiging van de ander en de ander eerst te willen begrijpen, in het besef dat verschillende opvattingen naast elkaar kunnen bestaan;
- Vooruit te kijken en te realiseren dat een individueel belang ondergeschikt kan zijn aan een groter/collectief belang;
- Vooral te zoeken naar de overeenkomsten;
- Te beseffen dat alle belangen even zwaar wegen en dat de inbreng van elk lid van de dialooggroep gelijkwaardig is;
- Het gesprek in de dialooggroep te voeren op basis van feiten en argumenten;
- Ruggespraak te houden met de achterban (indien van toepassing);
- Prudent om te gaan met wat u hoort in de dialooggroep.

Bijlage 3

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw is veelal vastgelegd in een woonvisie. Kan er vanuit jouw gemeente aangegeven worden: 1. Voor welke doelgroep extra inzet wordt gepleegd om een passende woning te realiseren? 2. Voor welke type woningbouw extra ingezet wordt om te realiseren? 3. Welke beleidsinstrumenten zetten jullie hiervoor in treffen?							
Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
Woonvisie 2011:	Visie Wonen 2016	-	Woonvisie 2016-2021 Naast woningmarktonderzoek en woonvisie ook huisvestingsverordening (schaarste soc. huurwoningen aanpakken) = streven is om 120 extra soc. hw bouwen in periode 2017-2021 naast reguliere opgaaf 465 (130 huur + 335 koop) nieuwbouw woningen uit woonvisie. Daarbij meer inzoomen op inbreidingslocaties en voormalige schoollocaties.	Woonvisie 2016-2025 <i>‘Leusden is een vitale en krachtige woongemeente met een daarbij horend voorzieningenniveau en kiest voor een centrum dorps/kleinstedelijk woonmilieu gericht op het aantrekken en binden van (jonge) gezinnen’</i>	Woonvisie, prestatieafspraken, anterieure overeenkomsten.		Woonvisie 2019+. <i>‘Viertal focuspunten geformuleerd: 1) Nieuwbouw op basis van behoeften; 2) Betaalbare woningvoorraad; 3) Wonen, zorg en welzijn laten aansluiten op ambities; 4) Duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.’</i>
- Gezinnen - Jongeren - Ouderen - Gegadigden sociale huurwoningen - Middeldure huurwoningen	- Jonge huishoudens, waaronder gezinnen met kinderen - Senioren - Sociale huurwoningen - Woningen in de vrije huursector (tot € 850) - Koopwoningen tot 220.000 - Woningen specifiek voor zelfstandig wonen met zware zorg - prestatieafspraken met corporaties en overeenkomsten met ontwikkelende partijen	- Ouderen (huur en koop) - Starters - Aandeel sociale huur en sociale koop en aanbod van 0-tredenwoningen (grondgebonden en gestapeld) - Doelgroepenverordening sociale woningbouw en middenhuur; - Streefprogramma in woonvisie Bouw van meer voor ouderen geschikte woningen en voldoende aanbod voor de startersmarkt	- Starters op de koopmarkt en woningzoekenden sociale huurwoningen (huur tot circa 720 euro). - Wat algemener: Thema’s duurzaamheid en langer zelfstandig wonen - Goedkope koop = koopprijs tot 2 of 2,5 ton. Sociale huur tot circa 720 euro;	Het beleid ligt vast in de. Kern hiervan is: - 60 -80% woningen voor gezinnen. - daarvan 20-40% bestemd voor woningen voor in hoofdzaak senioren en secundair voor één- en tweepersoonshuishoudens, waaronder starters. - 300 sociale huurwoningen. - Marktpartijen worden actief uitgenodigd te investeren in middeldure huur (maandhuur €750 -€1.000).	- Lage inkomens en lage middeninkomens - Sociale huurwoningen en middenhuur	- uitbreiding sociale voorraad met 200 woningen in de komende 5 jaar - uitbreiding primair gericht op de laagste inkomens-groepen en ouderen - Faciliteren corporaties met bouwgrond c.q. (her)ontwikkelingslocaties - Revitaliseren van kwetsbare deel van woningvoorraad in ’t Hart en in Soesterberg - Het vergroten van doorstroming senioren	- Jongeren - Ouderen - Stijgende vraag naar wonen en zorg. - stijgende vraag naar de toevoeging van kleine (tijdelijke) woonvormen

Welke woningbouwambitie qua aantallen hebben jullie als gemeente geformuleerd?							
Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
Woonvisie 2011: 900 per jaar tot 2020 = 1.000 per jaar (moet nog door college en raad besloten worden)	830-1150 woningen in de periode 2016-2030 <u>≈ 60/82 per jaar</u>	400 woningen per jaar (streefcijfer) <u>≈ 400 per jaar</u>	465 nieuwbouwwoningen in periode 2016-2021 Streven: + 120 extra sociale huurwoningen periode 2017-2021 <u>≈ 117 per jaar</u>	1000 tot 1.200 woningen tot 2025 na 2025 wordt circa 50 per (750 woningen tot 2040). <u>≈ 111/133 per jaar</u>	Met de provincie Gelderland is afgesproken dat Nijkerk maximaal 200 woningen per jaar bouwt tot 2027	200 sociale huurwoningen (Soest) 3500 (Soesterberg)	90 – 100 woningen per jaar <u>≈ 90/100 per jaar</u>
Is sprake van aanvullend beleid?							
Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
	Prestatieafspraken met corporaties	Huisvestingsverordening (afgestemd met Regio Foodvalley)	Duurzaamheidslening bestaat al. Onderzoek loopt nog naar Blijverslening en/of Verzilverlening.	Coalitieakkoord 2018- 2022: - Inzet woningbouwprogramma om toenemende druk op woningmarkt te verlichten. - Een grotere differentiatie in woningtypen. - Meer doorstroming en meer passende huisvesting vanuit de behoeften senioren, starters en jonge gezinnen en één- en tweepersoonhuishoudens. - Voldoende huisvesting voor kwetsbare groepen zoals 18+ jongeren in de zorg en mensen met verward gedrag. - Transformatie van leegstaande kantoren.		Coalitieakkoord: - Inzet op senioren en jonge gezinnen - Bouwen voor senioren om doorstroming te bevorderen - Ontvankelijk voor initiatieven mbt meergeneratie-woningen	- Projecten van meer dan 20 woningen dient er minimaal 20% aan sociale huurwoningen gerealiseerd te worden. - creëren van doorstroming / verminderen scheefwonen
Zijn er nog nieuwe beleidsontwikkelingen ten aanzien van wonen te verwachten in jullie gemeente dit jaar?							
Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
- Statement Wonen en Zorg - Visie en actieplan woonopgave (bekend onder noemer Deltaplan). - Beleid sociale huur - Actieplan middenhuur.	Visie Wonen uit 2016 wordt dit jaar herijkt.	Actualisering Huisvestingsverordening Resultaten WoON2018 zullen wellicht tot bijstelling streefprogramma leiden	woonbehoeftenonderzoek (2019) en daaropvolgende nieuwe woonvisie (2020-2025) wordt één jaar naar voren gehaald. Belangrijkste reden: onderzoek naar behoefte.	Er wordt in de periode maart-juni een woningbehoeftenonderzoek gehouden. Op basis hiervan wordt de Woonvisie herijkt.	Er wordt gewerkt aan een nieuwe woonvisie. Verwachte vaststelling is najaar 2019	Masterplan wonen voor de kern Soest.	Onderzoek naar Doelgroepenverordening
-							

Bijlage 4

Vergelijking coalitieakkoorden van wonen								
	Amersfoort	Baarn	Barneveld	Bunschoten	Leusden	Nijkerk	Soest	Woudenberg
Actualisatie Woonvisie	Ja	Ja	Ja			Ja	Masterplan wonen	
Uitbreiding	13.000 tot 2030	1.000 woningen (tot 2030)			1000 tot 1.200 woningen tot 2025 na 2025 wordt circa 50 per (750 woningen tot 2040). <u>≈ 111/133 per jaar</u>		200 sociale huurwoningen (Soest) 3500 (Soesterberg) <u>≈ @@ per jaar</u>	Woudenberg-Oost (250 woningen)
Doelgroepen, woningtypen	Gezinnen Jongeren Ouderen Gegadigden sociale huurwoningen Middeldure huurwoningen	Middencategorie koop- en huurwoningen	Kwetsbare groepen Starters Senioren Accent op sociale en middeldure huur	Betaalbare starterswoningen Seniorenwoningen Goedkope en kleine koop-appartementen 4 arbeidsmigranten per woning	Senioren Starters Jonge gezinnen Kwetsbare groepen (18+ jongeren in zorg mensen met verward gedrag	Leeftijdsbewust wonen 1-2 persoonshuishoudens starters Middeninkomen s	Een uitbreiding van de sociale voorraad met een omvang van 200 woningen in de komende 5 jaar. Een uitbreiding die recht doet aan de vraagontwikkeling en die zich daarom primair richt op de laagste inkomensdoelgroepen en ouderen	Starters Alleengaanden Gezinnen Ouderen Kleine woningen voor jongeren Huisvesten van kwetsbare groepen
Nieuwe woonvormen, bouwmethode	Transformatie niet-courante kantoorlokaties Hoogbouw Levensloopbestendige woningen Vormen van woningdelen	Ruimte geven aan nieuwe woonvormen (zoals Tiny houses, mantelzorgwoningen) Stimuleren participatiewijken	Mantelzorgwoningen	Levensloopbestendige woningen	Nieuwe woonconcepten Flexibel bouwen Transformatie leegstaande kantoren	Kleinschalige woonvormen voor ouderen, gecombineerd met zorg	Meergeneratie-huisvesting (woonvormen waar starters, jongeren en senioren onder 1 dak wonen	Combineren wonen en zorg Experimenteren met andere woonvormen, zoals Tiny houses
Terugdringen wachtlijsten	Ja			Ja		Ja		
Aandeel sociale woningbouw	35% (nieuwbouw)							

Bijlage 5 Overzicht verwachtingen deelnemers bij de start

Verwachtingen dialoog
kwalitatieve woningbouw

- * Zinnvolle bijdrage leveren
- * tot nieuwe inzichten komen
- * Dialoog met inhoud
- * kennis opdoen.

GEMEENSCHAPPELIJKE
GRONDEIGENAAR
EN WONING KOOPER
DELEN SAMENWERK
EN ER ALLE DRIE REFER
VORDELEN IN
FINANCIËLE ZIN
BEVORDERING MIDDEN-
SEGMENT BOUW TBV DE
DOORSTROMING VAN
SOCIALE-WAAR MIDDIN-
SEGMENT OP CAANG TE
BRENGEN EN HOUDEN

goede regionale
oplossingen voor het
huisvesten van arbeidsmigranten

Een dialoog gericht op
een brede nieuwe visie
op woningbouw in deze
regio.

Meer duidelijkheid in processen
Samenwerking

einddoel: Regionaalplan.

Heb geen verwachtingen.
Ben benieuwd naar het proces
en de gezamenlijke uitkomst

Mijn verwachting?

Dat er durf is én geld om
echt tot een innovatieve
duurzame omslag in woningbouw
te komen.

Jeroen v/d Berg kwantitatieve
woningbouw

Aandacht voor

- mensen met een beperking
- levensbestendig bouwen
- Toegankelijkheid leefomgeving

Ik verwacht dat
er meer aandacht
komt op beleid
(toekomstig) voor
levensbestendig wonen
bij nieuwbouw en
verbouw.

Verwachtingen:

Samen optrekken
als organisaties
om het te verbeteren
voor bewoners (blijvende
(een stap (je)) make
Marga beentjes
plukdeelpunten

SWOT Analyse 1 april 2019:

Sterkte



De dialooggroep heeft als **sterke** punten van de regionale woningmarkt genoemd:

1. Diversiteit van woningaanbod / Bediening alle doelgroepen. *De regionale woningmarkt is gevarieerd.*
2. Er is evenwicht tussen stad en 'omeland'. *Een evenwichtige verdeling van woningaanbod tussen Amersfoort en de regiogemeenten.*
3. Veel voorzieningen en cultuur. Prettige regio om in te wonen.
4. Centrale ligging in Nederland en goed bereikbaar.
5. Veel groen wat leidt tot een hoge woonkwaliteit/prettige leefomgeving
6. Er wordt beter centraal toegewezen (sociale woningbouw) door woningnet i.p.v. loting.

Zwakte



De dialooggroep heeft als **zwakte** van de regionale woningmarkt genoemd:

1. Samenhang tussen dorpen en steden, zowel in politieke zin, demografisch en werkgelegenheid
2. Groote regio qua grondgebied,
3. Weinig bouwlocaties/bebouwbaar oppervlak. Buffers als knel.
4. Politieke bereidheid om over eigen grenzen heen te kijken.
5. Geen harde grenzen. Er is geen fysieke grens aan de regio.
6. Te weinig voorraad in alle segmenten (koop, en huur, betaalbaar, middenhuur, duur)
7. Er worden geen acties verbonden aan voorspellingen (woningwet, crisis)
8. Er is geen convenant/ afspraken

9. Gemeenten nemen een afwachtende houding aan. Opgave is duidelijk maar niemand pakt handschoen op.
10. NIMBY gedrag politiek. Er is geen onderlinge samenwerking tussen gemeente maar ook niet met provincie
11. Provinciegrenzen. Regio ligt in twee provincies
12. Geen kennis van zaken bij gemeenten

Kansen

De dialooggroep heeft als **kansen voor** de regionale woningmarkt genoemd:



1. Gezamenlijke ontwikkeling. Er is niet veel concurrentie.
2. Eenduidige benadering van de beschikbaarheid van woningen voor alle doelgroepen.
3. Eenduidige normstelling voor toegankelijkheid en leefbaarheid. Voor toegankelijkheid is hierbij het VN- verdrag voor gehandicapten leidend.
4. Betere verdeling van leidt tot meer beschikbare grond en een goedkopere m2 prijs.
5. Hoogbouw wordt betaalbaarder
6. Goede OV voorzieningen (HSL) tussen verschillende dorpen en steden zorgen voor meer uitwisseling tussen wonen en werken.
7. Creëren diverse woonmilieus. Woonmilieus bestaan uit landelijke dorpen/stedelijke dorpen. Stad, natuurlijke omgeving en landelijke omgeving.
8. Groei van de regio betekent ook landelijke aandacht (prioriteit).
9. Bereikbaarheid wonen/snelwegen
10. Hoogbouw (stedelijk), laagbouw (landelijk)
11. Kwalitatieve woning programmering
12. Hardere/grotere vuist maken, bv richting Den haag
13. Niet persoonlijk aangevallen voelen door het regionaal e evalueren. Vingerwijzen is lastiger.
14. Veel infra (A1, A28, A270 legt een beslag op de beschikbare ruimte. Biedt echter ook kansen voor dubbelgebruik (ondertunnelen).
15. Bij goed functioneren ontstaat marktrust. *Er is een gemeenschappelijk belang voor marktrust.*

16. Veel ruimte voor ontwikkeling.
17. Uitwisselen tussen verschillende gemeenten van doelgroepen.
18. Synergie voordeel voor ontwikkelaars en architecten.
19. Eenduidige normstelling (voor bouwen woningen). Bijvoorbeeld drempelvrij woningen i.v.m. toegankelijkheid.
20. Kwaliteitsverbetering woningen. Het verhogen van de algehele kwaliteit van woningen. Qua welstand wordt de standaard hoger.
21. Centraal organiseren geeft meer macht naar hogere overheden.

Bedreigingen

De dialooggroep heeft als **bedreigingen** voor de regionale woningmarkt genoemd:



1. Eigen belangen per gemeente. Elke 4 jaar verkiezingen (beleidshorizon). Bestemmingsplannen gaan snel overboord. Verlies van groengebieden.
2. Huisvestingswet. Aanpassing heeft effect op vrijheid toewijzen binnen eigen regio.
3. Te links geluid. Niet alles hoeft voor iedereen haalbaar te zijn.
4. Vergrijzing en verjonging. Er wordt te weinig rekening gehouden met veranderende vraag in woningtype. Te veel vastgehouden aan bestaande woningtype.
5. Verdringing door instroom vanuit de randstad. Woningen zijn hier goedkoper.
6. Segregatie. Bedreiging voor bestaande wijken.
7. Door druk op de woningmarkt neemt kwaliteit nieuwe woningen af. (Niet technisch maar programma)
Prikkel om te innoveren is laag/weg.
8. Gat tussen sociaal en vrije sector wordt groter (betaalbaarheid).
9. Landelijke politiek. Visies gaan niet verder dan verkiezingen.
10. Verlies van groen.
11. Regiostad
12. Identiteitsverlies van gebieden.
13. Er is nu, vanuit bedienen NIMBY, weinig politiek gedoe. Als regio intensiever gaat samenwerken wellicht wel.

Kansen

Wat zijn kansen voor de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.



1. Groene duurzame woonmilieu
Argumenten: Betreft landelijke dorpen / stedelijke dorpen / stad → natuurlijke omgeving → landelijke omgeving
2. Groei van de regio → landelijke prioriteit.
Argumenten: Hoe meer inwoners → geleid → invloed
2. Bezoekbaarheid wonen betrekken.
Argumenten: 1. Hoopbouw / laagbouw keuzemodalen.
3. 'Kudde' kleine woonwijken / projecten
Argumenten: kwalitatieve woning programmering
4. Hardere / Gudere wist maken
Argumenten: br. richting Den Haag
5. Niet persoonsafhankelijk voelen door het regionaal te 'evalueren' op 'vrij' is lotig
Argumenten:
6. Veel wijk A1/A28 etc.
Argumenten:

Kansen

Wat zijn kansen voor de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.



1. Gezamenlijke ontwikkeling
Argumenten: geen concurrentie
2. Eenduidige bewaarding van de beschikbaarheid van woningen
Argumenten: van de markt (voor alle doelgroepen)
3. Eenduidige normstelling (toegankelijkheid / leefbaarheid)
Argumenten: VN-verdrag voor gehandicapten (implementatie)
4. Betere verdeling → beschikbaarheid → brengt → betere betaalbaarheid
Argumenten:
5. Hoopbouw wordt betaalbaar
Argumenten:
6. Openbaar vervoer voor zonnig hsc fessen
Argumenten: landelijke dorpen / steden voor meer uitwisseling / kosten / welzijn
→ Hoge communicatie waarde.
7. ...
Argumenten:
8. ...
Argumenten:

Bedreigingen

Wat zijn bedreigingen voor de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.



1. Verdringing door instroom vanuit randstad
Argumenten: woningen zijn hier! goedkoop
2. Segregatie (bedreiging voor bepaalde wijken)
Argumenten:
3. Door druk op woningmarkt neemt kwantitatief aanbod woningen af
Argumenten: (niet technisch maar programma)
prikkel om te innoveren is weg (lang).
4. Gat tussen sociaal en vrije sector wordt groter (betaalbaarheid)
Argumenten: hoger
5. Landelijke politiek →
Argumenten: Visie gaan niet verder dan verkiezingen
6. Verlies van groen.
Argumenten: Ruimte gebruik vraagt landelijke gebied

Bedreigingen

Wat zijn bedreigingen voor de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.



1. Eigen belang per gebied = verdringing om of 4 jaar. (beelden).
Argumenten: beschermingsplan om oorspronkelijk, verdringing van B.V. goedkoopheid.
2. Diversificatie aanpak.
Argumenten:
3. Mensen buiten de regio zullen aggraveren
Argumenten:
4. Oppassen voor en te late gebouwd, niet alles heeft voor
Argumenten: iedereen betaalbaar te zijn. Alleen omke...
5. Verdringing te weinig rekening houden met...
Argumenten: Verdringing
→ Landelijke
langzaam
te veel verdringing
aan bodem
wan type.
6. ...
Argumenten:
7. ...
Argumenten:
8. ...
Argumenten:

Sterkte



Wat zijn sterke punten van de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.

1. bediening kleedde groepen

Argumenten:

2. bij goed landbouw marktvast (graan) bod.
gemeenschapelijke bezig.

Argumenten:

3. geen politiek gedoe: Mubhy. → nu nog niet!
als regio gaat samen-
werken willicht wel.

Argumenten:

4. aanwilt boddominantie.

Argumenten:

5. geen bod, pu Veel voorzieningen en cultuur
Pettig regio om in te wonen

Argumenten:

6. Centrale ligging ↔ bereikbaarheid
central in NL

Argumenten:

7. veel groen → veel ruimte om te groeien (spanning) groen

Argumenten:

8. veel ruimte voor ontwikkeling → agrarisch landschap

Argumenten:

Sterkte



Wat zijn sterke punten van de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.

1. Directie van woningen.

Argumenten:

→ aanwilt bod van zowel sociale woningen als huurwoningen.
→ uitwerking tussen verschillende groepen: domein, huur, koop, gemeenschap, jonge gezinnen, 65+ huizen.

2. Synergie voordeel voor ontwikkeling & realisatie. (kans)

Argumenten:

3. Eenduidige normstelling (b.v. dempeling)

Argumenten:

4. het verspreiden van duurzame energie van woningen
Argumenten: om welstand "standaard" wordt hoger!

Argumenten:

5. sterk centraal punt beveiligen (van wijvel/leer bij)

Argumenten:

6. centraal agglomeratie geeft meer macht naar hogere autoriteiten.

Argumenten:

7. Argumenten:

8. Argumenten:

Zwakte



Wat zijn zwakte punten van de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.

1. Geen harde grenzen

Argumenten:

geen fysieke grens

2. Te weinig verzet alle segmenten

Argumenten:

- betreft
- middeel laag en huur
- duur

3. Voorspellen kanen we wel, maar niet altijd zeker om verdueren.

Argumenten:

Woningmarkt
crisis - bouw

4. Beoordeling Er is geen consensus / geen afspraken

Argumenten:

- onvoldoende koppeling deelgemeenten
- opgezet is duidelijk, niemand pakt de handreiking

5. Veel infra A1/A2/A27

Argumenten:

- Luicht
- Ruimte → Tunnels!!!

6. Wat in mijn back yard / Provinciegrenzen.

Argumenten:

Geen samenwerking samenwerking tussen gemeenten ook
provinciaal

7. Geen kennis van zaken bij gemeenten

Argumenten:

8. Argumenten:

Zwakte



Wat zijn zwakte punten van de regionale woningmarkt?
Beargumenteer dit kort.

1. Samenhang

Argumenten:

verschillende dorpen/steden

→ politiek
→ inrichting / uitgeroepen
→ integratie

2. Enorme regio, qua grondgebied

Argumenten:

3. Grondgebied qua bouwlocaties / buffers in de
wiel?

Argumenten:

→ sterke aanwezigheid van grondgebied.

4. Argumenten: (daarom veelal gemeenten)

Argumenten:

5. Politieke bereidheid
aanpak om over de eigen grenzen heen te kijken

Argumenten:

6. Argumenten:

Argumenten:

7. Argumenten:

Argumenten:

8. Argumenten:

Argumenten:

Bijlage 7 Aangedragen oplossingen t.b.v. bijeenkomst 3 (15 april 2019)

Oplossingen voor opgave Dialooggroep kwalitatieve woningbouw

Zwakten: verdeeldheid gemeenten / gebrek aan kennis / niet over eigen grenzen heen kijken

Oplossing: Vraag en aanbod in kaart brengen, en onderling afstemmen

Eén van de krachten van de regionale woningmarkt is zoals genoemd de enorme diversiteit aan woonkwaliteiten. Er wordt voor gepleit om deze kwaliteiten (die elkaar prima kunnen overlappen) te benoemen en voor de gehele regio in kaart te brengen. Nu meten we kwaliteit voor iedere woning af aan dezelfde meetlat, maar deze meetlat verschilt per woonconsument. Moet je verwachten dat een woning voor 1 à 2 persoons huishoudens volledig aan Woonkeur voldoet? Moet een kleine stadswoning voor starters wel integraal toegankelijk zijn? Bij verschillende woonkenmerken/kwaliteiten horen ook verschillende doelgroepen. Kortom, differentieer op doelgroepen. Breng voor de hele regio de verschillende doelgroepen (woonconsumenten) in kaart. Door bovenstaande zaken met elkaar te delen tussen de gemeenten, krijgen we inzicht in de behoeften die er spelen in de regio, en op welke vlakken gemeenten elkaar kunnen aanvullen en versterken.

Zwakte: verdeeldheid gemeenten / gebrek aan kennis / niet over eigen grenzen heen kijken

Oplossing: Bovenwettelijke eisen stroomlijnen in een "regionaal convenant duurzaam wonen"

Er zijn momenteel over de 9 gemeenten verschillende afspraken over diverse 'bovenwettelijke' eisen die aan woningen in nieuwe ontwikkelingen gesteld worden. Deze lijken erop te zijn geënt dat we allemaal de duurzaamste willen zijn. Voorbeelden: De ene gemeente hanteert bij nieuwe ontwikkelingen 'alvast' de nieuwe BENG norm bovenop de eis van EPC 0,4. Een andere gemeente heeft de eis bovenwettelijk verlaagd naar een EPC van 0. In sommige gemeenten moet er in de ontwikkeling voor een deel ecologische bouwmaterialen worden toegepast, in de andere zijn zinken goten en loodaansluitingen uit den boze. Dit leidt tot veel onduidelijkheid onder ontwikkelaars, laat staan onder woonconsumenten. Oplossing: Stroomlijn de bovenwettelijke ambities die bij nieuwe ontwikkelingen worden opgelegd, en laat de portemonnee van de consument hierbij leidend zijn. Veel woonconsumenten vinden het niet erg om € 15.000,- meer voor een woning te betalen als deze daardoor geen energierekening meer heeft. Anderen kunnen dit simpelweg niet betalen, wat mij bij mijn volgende punt brengt:

Zwakte: te weinig betaalbare woningen

Oplossing: Bovenwettelijke eisen differentiëren

Ambities kosten geld, zo ook de ambities om zo duurzaam mogelijke woningen te bouwen. Dit leidt op sommige vlakken tot problemen. Denk bv. aan woonsegmenten waaraan een maximale verkoopprijs is gekoppeld. Daarom wordt er voor gepleit om in dit regionaal convenant af te spreken om deze bovenwettelijke duurzaamheidseisen los te laten voor sociale huurwoningen. Let op, deze woningen worden hierdoor geen 'slechtere' woningen! Het zijn woningen die aan alle duurzaamheidseisen van de huidige tijd voldoen, maar wel door oplossingen toe te passen die de markt inmiddels geadopteerd heeft, en waarvan de prijzen dus interessant zijn. Experimentele, hogere duurzaamheidseisen kunnen worden opgelegd in de duurdere segmenten woningen, en zijn zoals hierboven vermeld naar mijn mening pas zinvol als deze gericht zijn op energiebesparing die de woonconsument in de portemonnee voelt.

Zwakte: niet over eigen grenzen heen kijken:

Oplossing: regionaal overleg over randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen

Een gedachte die tijdens de borrel ter sprake kwam: bij iedere nieuwe ontwikkeling in de regio zou de gemeente zichzelf de vraag moeten stellen: wat draagt deze ontwikkeling bij aan de regionale

woningmarkt? Voegen we niet teveel toe van wat er al is? Zijn er regionale tekorten die met deze ontwikkeling kunnen worden opgevangen? Waarom houden we zo star vast aan de globale verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 1/3 duur? Per gemeente kan deze behoefte anders zijn. Zelfs per ontwikkeling kan deze anders zijn: denk aan de ligging van een ontwikkeling die ideaal is voor ouderen, waarom hier niet meer seniorenwoningen? Waarom een parkeernorm van 1,5 midden in de stad? Daarvoor moeten er eerst een bewustzijn worden gecreëerd waardoor gemeenten over hun eigen grenzen heen gaan kijken. Om de noodzaak hiervoor te duiden: de woonconsument kijkt ook over deze grenzen heen.

Suggestie voor de volgende DG bijeenkomst:

- Een plankaart van het gebied op schaal, groot genoeg zodat wij met z'n allen zelfs erin kunnen staan en de kwaliteiten van het gebied kunnen zien.
- In het plankaart moeten de bestaande bebouwing maar ook de potentiële nieuwe ontwikkelingen opgenomen zijn samen met groen.
- Daarnaast ook de plekken opnemen die belangrijk zijn wat natuur betreft.
- Aangevuld met een google maps kaart op scherm zodat we het gebied kunnen bekijken.

Hiermee zouden wij dan vervolgens met z'n allen kansen kunnen intekenen of aangeven.

De vorige keer kwamen we tot het besef dat een gezonde regionale woningmarkt wordt gecreëerd als er een integrale woningbouwprogrammering plaatsvindt die de gemeentegrenzen overschrijd. De ene plaats leent zich nu eenmaal beter voor bepaalde typologieën en woonmilieus dan de ander. Vervolgens willen we dan ook dat huurders en kopers zich makkelijk over de regio verdelen en dus niet vastplakken aan één plaats. Hier is veel aandacht voor nodig waarbij marketing een belangrijke rol speelt. Te denken valt bijvoorbeeld aan een jaarlijks REGIONALE woonmanifestatie waarin de diverse woonmilieus worden gepresenteerd en de stad of dorp van ondergeschikt belang is. Ook zal je iets met infra moeten doen, snelfietspaden gaan aanleggen tussen de dorpen en steden maar ook 'boemeltreintjes'.

Het groen tussen de plaatsen wordt steeds belangrijker. In plaats van dat het nu als grenzen wordt gezien en beschouwd zal je het als verbindende elementen in de regio moeten beschouwen waarin recreatie een grote rol speelt.

Een gezonde woningmarkt is aantrekkelijk. De huidige regionale woningmarkt is niet gezond. Veel woningzoekenden zijn niet in staat in hun woonwensen te voorzien. Ze kunnen geen woning vinden die past bij hun sociaaleconomische, gezinssituatie en hun persoonlijke voorkeuren. De woningmarkt zit muurvast. De wachttijd voor huurwoningen is lang. Van de woningen die vrijkomen wordt een groot deel toegewezen aan voorrangskandidaten. Voor reguliere woningzoekenden is het aanbod gering.

1. De deelnemende gemeenten zetten zich in voor een TOEGANKELIJKE-regio waarin iedereen gelijkwaardig kan meedoen in de maatschappij, ongeacht de beperkingen die een handicap of chronische ziekte met zich mee brengt.

Landelijke cijfers geven aan dat één op de acht mensen te maken heeft met een langdurige fysieke, psychische, verstandelijke of zintuiglijke handicap. Door de vergrijzing van de bevolking

is de verwachting dat het aantal mensen die een beperking ervaart zal toenemen.

2. Zorg voor voldoende aanbod van woningen (beschikbaarheid), voor iedereen passend (toegankelijk) en betaalbaar.
3. Zorg voor voldoende variëteit in woonmilieus, woningtypen, prijs en kwaliteit (wooncarrière), een dynamisch (doorstroming) en een balans tussen de woningmarkten binnen de regio.
4. Maak eenduidige prestatieafspraken voor o.a. het borgen van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor verschillende klantgroepen en het gebruik maken van specifieke woonruimteverdelingsinstrumenten voor bijzondere doelgroepen (o.a. maatwerkregeling voor mensen met een beperking en ouderen)
5. Meer aandacht voor de gebruikskwaliteit van de woning en leefomgeving. Waarbij de regelgeving de minimale kwaliteit bepaalt.
6. Zet ervaringsdeskundigen in op verschillende niveaus. Start met een aantal proefprojecten voor woningen (deelnemende woningbouwcorporaties) en gebouwen waar de regiegemeenten verantwoordelijk voor zijn.
7. Zorg (borg) dat de deelnemende gemeenten zich conformeren aan een eenduidige toepassing van de wettelijk verplichte regelgeving m.b.t. wonen en de leefomgeving.
8. Zorg (borg) bij het ontwerpen van bouwplannen voor de toepassing van:



Het VN-verdrag inzake de rechten van personen met een handicap

art. 9: personen met een handicap moeten in staat zijn om zelfstandig te leven en volledig deel te nemen aan alle facetten van het leven.

Art. 19: personen met een handicap hebben hetzelfde recht om in de maatschappij te wonen met dezelfde keuzemogelijkheden als anderen en nemen doeltreffende maatregelen om het personen met een handicap mogelijk te maken dit recht te volle te genieten en volledig deel uit te maken, en te participeren in de maatschappij. Zij zijn vrij om hun verblijfplaats te kiezen en met wie zij leven.

Bouw Tiny houses en woonomgevingen voor ouderen waar de ouderen zelfstandig wonen met gemeenschappelijke ruimtes waarin activiteiten georganiseerd kunnen worden. Niet perse een verzorgingstehuis (hoewel er veel ten onrechte zijn gesloten) maar een omgeving waar ouderen wel zelfstandig kunnen wonen maar hulp van burens danwel zorg ingevlogen kan worden.

Wonen, Bouwen en Infrastructuur ontkoppelen van het gemeente bestuur van steden en dorpen in de regio Amersfoort.

1A. De afdelingen Wonen, Bouwen en Infrastructuur onderbrengen in een onafhankelijke organisatie/orgaan, (Regio Amersfoort).

1B. De afdelingen Wonen, Bouwen en Infrastructuur eventueel aanvullen met andere op wonen gerichte afdelingen.

2. Het opzetten van een REGIOSTAD voor (nog nader te bepalen) sectoren.

2A. Advies- en Regiegroep Regio Amersfoort, (deze REGIOSTAD indelen in meerdere lagen).

2B. Vertegenwoordigers van belangen groepen, (zijn onafhankelijke vakkundige zonder Politieke betrokkenheid).

2C. Architecten, Planologen, Rijkswaterstaat en Waterschap, (zijn onafhankelijke vakkundige zonder Politieke betrokkenheid).

2A. Advies- en Regiegroep Regio Amersfoort.

- A1. Wonen
- A2. Werken
- A3. Bouwen
- A4. Infrastructuur
- A5. Financiën

2B. Vertegenwoordigers van belangen groepen.

B1. Zijn vertegenwoordigers van Provincie, Gemeenten, Bewonersbelangen, Organisaties en Bedrijven.

B2. Deze vertegenwoordigers kunnen wensen, ideeën en voorstellen indienen bij 2A. (Advies en Regiegroep Amersfoort).

B3. Bij de belangengroepen van de steden en dorpen in de regio Amersfoort (REGIOSTAD), kunnen belanghebbenden alle aanvragen die betrekking hebben op A1, A2 en A3 indienen.

B4. Particulieren en zakelijke belanghebbenden (niet aangesloten bij belangengroepen), kunnen alle aanvragen en voorstellen die betrekking hebben op A1, A2 en A3 indienen.

2C. Architecten, Planologen, Rijkswaterstaat en Waterschap.

C1. Zijn de ontwikkelaars van ideeën en wensen die door B. zijn ingebracht en goedgekeurd zijn door A.

C2. De ontwikkelaars staan (waar nodig) in nauw contact met B3. en B4. voor plannen die betrekking hebben op Wonen, Werken en Bouwen.

3. Ruimte creëren door snelwegen te overdekken.

3A. Door snelwegen te overdekken ontstaat ruimte voor bouwen.

3B. Door snelwegen te overdekken kan er bovenop en dichterbij snelwegen gebouwd worden.

3C. Door 3B. te doen, kan er (meer) natuur- en landbouwgrond behouden worden.

4. Tijdelijke woonruimte creëren en tijdelijk legaliseren ervan door Gemeenten.

4A. Lege (braakliggende) terreinen en Bedrijfshallen inrichten met door Gemeenten geleverde Stacaravans of Chalets.

4B. Lege (braakliggende) terreinen en Bedrijfshallen inrichten met door Werkgevers geleverde Stacaravans of Chalets.

4A. A1. Voor buitenlandse werknemers die hier tijdelijk verblijven, door Gemeenten geleverde Stacaravans of Chalets voor een reële prijs verhuren voor de duur dat ze hier werkzaam zijn.

4B. B1. Voor buitenlandse werknemers die hier tijdelijk verblijven, door Werkgever geleverde Stacaravans of Chalets voor een reële prijs verhuren voor de duur dat ze hier werkzaam zijn.

1. Een mogelijke oplossing zou kunnen zijn om meer aan 'woningdeling' te doen.

Mogelijk zijn er mensen die best samen zouden willen wonen met anderen mits het huis geschikt wordt gemaakt. Zie ook de bijlage met een initiatief dat in de wijk Nieuwland wordt gerealiseerd.

2. In de Hoef (gemeente Amersfoort) is ontwikkeling om de wijk met veel kantoor/bedrijven-gebouwen om te zetten naar wonen en werken. Met name bij veel leegstand van bedrijf/kantoorgebouwen.

Kleine starterswoningen zijn gemakkelijker te realiseren op deze manier.

Bijlage 8 Resultaten bijeenkomst 3 (15 april 2019)

Opbrengst dialoogavond 15 april 2019 Kwalitatieve woningbouw

DE WONING

Aanpasbare woningen, levensloopbestendig bouwen, maatwerk.

Gemixte woonomgeving, oud/jong/beperkt/niet beperkt/huur/koop.

Kwaliteit van de woning aanpassen aan de omgeving (uitstraling, betaalbaar naar doelgroep, veiligheid).

Grote en kleine huizen door elkaar.

Ontwikkelen naar de vraag.

Alle woningen dienen toegankelijk te zijn.

Woon-werk (kantoor) locaties combineren (bij leegstaande panden).

Ook kleinere woningen bouwen.

Woningen waarin je samen kan wonen, bijvoorbeeld grootouders, ouders, kinderen.

Tijdelijke woonruimte creëren en tijdelijk legaliseren.

Wonen in vakantiehuisen legaliseren.

Omhoog waar het kan (verdikken), binnenstedelijk.

Plankaart maken van gebied met mogelijkheden van bouw (regio Amersfoort).

Aanpasbare woningen toevoegen, ca. 80 % van de bouwactiviteiten, gelet op demografie in 2050 (50 % 1 persoonshuishoudens), in een gemixte veilige woonomgeving.

Grote nieuwe woningen voorbereiden op splitsing in kleine wooneenheden. De grote vraag is dan wel: wie betaalt de voorinvestering.

HET GEBIED

Bewoners moeten uit zichzelf gaan verspreiden over de regio:

- Presenteren in woonmilieu's, dorpen naar de achtergrond

Regio samen sterk:

- Invloed van de Rijksoverheid voor zijn

De gemeenten leggen hun angsten op tafel:

- De Regio geeft de oplossing terug
1. Identiteit
 2. Regio“denken”
 3. De regio moet een oplossing zijn, geen bedreiging

Clustering van oplossingen:

A:

Open houden van gebieden (waardevolle natuur, polders)
Nieuwe plankaart maken met kwaliteiten en kansen

B:

Woonvisies en Plan van aanpak
Inrichten van woonzorggebieden
Bij overmatige vraag overloop naar Flevoland

C;

Goede verdeling woningen per plaats
Identiteit/profilering regio Amersfoort
Toegankelijke regio, per plaats voor klantgroepen
Eigen identiteit per plaats
Evenwichtige gebiedsindeling bijv. Amersfoort naar het oosten

D:

Overbouwing waar de snelwegen (A1, A28) een stad doorkruisen, fly-overs
Autonome groei van de regio
Loskoppelen van gemeentelijke verantwoordelijkheid

Bovenstaande biedt Afwegingskaders in proces naar regionale (regio Amersfoort) structuurvisie

- Gezien de woningdruk vanuit Amsterdam – Utrecht aanwijzen waar de regio hoogstedelijk wil zijn, en waar de grenzen liggen
- Welke kernkwaliteiten (per gemeente) wil je beschermen. En waar laat je ze los, met andere woorden: aanwijzen van ontwikkelgebieden.
- Resultaat: een regionale (regio Amersfoort) structuurvisie

SAMENWERKING

Regio Amersfoort

Korte termijn	- Bovenwettelijk eisen stroomlijnen in een regionaal convenant - Integrale woningbouwprogrammering: (letterlijk alles in beeld) - o Grote plankaart maken van het gebied > kwaliteit + kansen - o Per gemeente bedreigingen in kaart brengen - o Feiten en cijfers (ook uitstroom instellingen) - Afstemming woonmilieus, hiermee kan je sturen op doelgroepen - Regionaal overleg over randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen en politiek geborgd	- Opzetten van een regiostad	Lange termijn
		- Snelwegen overdekken om ruimte te creëren - Opzetten van een regiostad	

Boven regionaal

- Commitment vragen van gemeente om een regionaal plan te maken vanuit behoefte burgers (de maatschappelijke behoefte)
- Samenwerking met provincie > portefeuillehouder provincie
- Zorgpartijen en marktpartijen op regionaal niveau met elkaar laten afstemmen
- Als er een gezamenlijk belang/thema is (zoals foodvalley) tussen alle gemeente dan pas is er een mogelijkheid tot samenwerking. Ook geldstromen aan koppelen. thema waar iedereen beter van wordt.
- Prestatieafspraken eenduidig maken
- Beleidsmakers (gemeente) onderling afstemming op haalbaarheid regionale opgaven (Integrale woningbouw programmering)

Bijlage 9 Resultaten prioritering oplossingen 6 mei 2019

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

SAMENWERKING

1. Bovenwettelijk eisen stroomlijnen in een regionaal convenant ●
2. Integrale woningbouwprogrammering ●
3. (letterlijk alles in beeld) ● *Stimul in demografie nu volgt* ●
- a. Grote plankaart maken van het gebied > kwaliteit + kansen
- b. Per gemeente bedreigingen in kaart brengen ●
- c. Feiten en cijfers (ook uitstroom instellingen)
- d. Afstemming woonmilieu, hiermee kan je sturen op doelgroepen ●
4. Regionaal overleg over randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen en politiek geborgd ●
5. Commitment vragen van gemeente om een regionaal plan te maken vanuit behoefte burgers (de maatschappelijke behoefte), ●
6. Samenwerking met provincie > portefeuillehouder provincie ●
7. Prestatieafspraken eenduidig maken ●
8. Beleidsmakers (gemeente) onderling afstemming op haalbaarheid regionale opgaven ●
9. Snelwegen overdekken om ruimte te creëren ●
10. Opzetten van een regiostad ●

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

HET GEBIED

1. Aanwijzen van ontwikkelgebieden. (Welke kernkwaliteiten (per gemeente) wil je beschermen. En waar laat je ze los) (Identiteit, Regio'denken', regio moet een oplossing geven bedreiging) ● ●
2. Open houden van gebieden (waardevolle natuur, polders) ● ●
3. Woonvisies, Plan van aanpak, Nieuwe plankaart maken met kwaliteiten en kansen >> ● ● regionale structuurvisie
4. Inrichten van woonzorggebieden ●
5. Bij overmatige vraag overloop naar Flevoland
6. Goede verdeling woningen per plaats ●
7. Identiteit/profiel regio Amersfoort/ Eigen identiteit per plaats ●
8. Overbouwing waar de snelwegen (A1, A28) een stad doorkruisen, fly-overs ● ● ●
9. Loskoppelen van gemeentelijke verantwoordelijkheid ● ●
10. Aanwijzen waar de regio hoogstedelijk wil zijn, en waar de grenzen liggen ● ●

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

DE WONING

Woning Technisch

1. Aanpasbare woningen, levensloopbestendig bouwen, maatwerk + toegankelijk te zijn. ● ●
2. Woningen waarin je samen kan wonen, bijvoorbeeld grootouders, ouders, kinderen. ● ●
3. Kwaliteit van de woning aanpassen aan de omgeving (uitstraling, betaalbaar naar doelgroep, veiligheid). ● ●

Woningen Doelgroepen en Programmering

4. Ontwikkelen naar de vraag.
5. Gemixte woonomgeving, oud/jong/bepakt/niet beperkt/huur/koop. ● ● ●
6. Grote en kleine huizen door elkaar/ Ook kleinere woningen bouwen. ● ●
7. Grote nieuwe woningen voorbereiden op splitsing in kleine wooneenheden. ● ● ● ●

Overige oplossingen:

8. Omhoog waar het kan (verdikken), binnenstedelijk. ● ●
9. Woon-werk (kantoor) locaties combineren (bij leegstaande panden). ● ● ●
10. Tijdelijke woonruimte creëren en tijdelijk legaliseren. ● ●
11. Wonen in vakantiehuis legaliseren. ●
12. Aanpasbare woningen toevoegen, ca. 80 % van de bouwactiviteiten, geleid op demografie in 2050 (50 % 1 persoonshuishoudens), in een gemixte veilige woonomgeving.

Verplaatsen:

14. Plankaart maken van gebied met mogelijkheden van bouw (regio Amersfoort), (voorstel: verplaatsen naar Samenwerken) ●

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

DE WONING

1. Tijdelijke woonruimte creëren en tijdelijk legaliseren, waaronder wonen vakantiehuizen legaliseren
2. Grote nieuwe woningen voorbereiden op splitsing in kleine wooneenheden
3. Gemixte woonomgeving, oud/jong/beperkt/niet beperkt/huur/koop
4. Woon-werk (kantoor) locaties combineren (bij leegstaande panden)
5. Aanpasbare woningen, levensloopbestendig bouwen, maatwerk + toegankelijk te zijn
6. Woningen waarin je samen kan wonen, bijvoorbeeld grootouders, ouders, kinderen
7. Kwaliteit van de woning aanpassen aan de omgeving (uitstraling, betaalbaar naar doelgroep, veiligheid)
8. Grote en kleine huizen door elkaar/ Ook kleinere woningen bouwen
9. Omhoog waar het kan (verdikken), binnenstedelijk

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

HET GEBIED

1. Aanwijzen van ontwikkelgebieden. (Welke kernkwaliteiten (per gemeente) wil je beschermen. En waar laat je ze los) (Identiteit, Regio“denken”, regio moet een oplossing zijn, geen bedreiging)
2. Overbouwing waar de snelwegen (A1, A28) een stad doorkruisen, fly-overs
3. Woonvisies, Plan van aanpak, Nieuwe plankaart maken met kwaliteiten en kansen >> regionale structuurvisie
4. Open houden van gebieden (waardevolle natuur. polders)
5. Aanwijzen waar de regio hoogstedelijk wil zijn, en waar de grenzen liggen
6. Loskoppelen van gemeentelijke verantwoordelijkheid
7. Inrichten van woonzorggebieden
8. Goede verdeling woningen per plaats
9. Identiteit/profilering regio Amersfoort/ Eigen identiteit per plaats

Opbrengst Geclusterd (Voorstel)

SAMENWERKING

1. Opzetten van een regiostad
2. Integrale woningbouwprogrammering: (letterlijk alles in beeld)
 - a. Grote plankaart maken van het gebied > kwaliteit + kansen
 - b. Per gemeente bedreigingen in kaart brengen
 - c. Feiten en cijfers (ook uitstroom instellingen)
 - d. Afstemming woonmilieus, hiermee kan je sturen op doelgroepen
3. Snelwegen overdekken om ruimte te creëren
4. Commitment vragen van gemeente om een regionaal plan te maken vanuit behoefte burgers
(de maatschappelijke behoefte)
5. Bovenwettelijk eisen stroomlijnen in een regionaal convenant
6. Regionaal overleg over randvoorwaarden nieuwe ontwikkelingen en politiek geborgd
7. Samenwerking met provincie > portefeuillehouder provincie
8. Prestatieafspraken eenduidig maken
9. Beleidsmakers (gemeente) onderling afstemming op haalbaarheid regionale opgaven