*in*Dialoog

Regiostad Amersfoort: Blik op de toekomst

24 juni 2019

Een dialoog-groep, maar waarom?

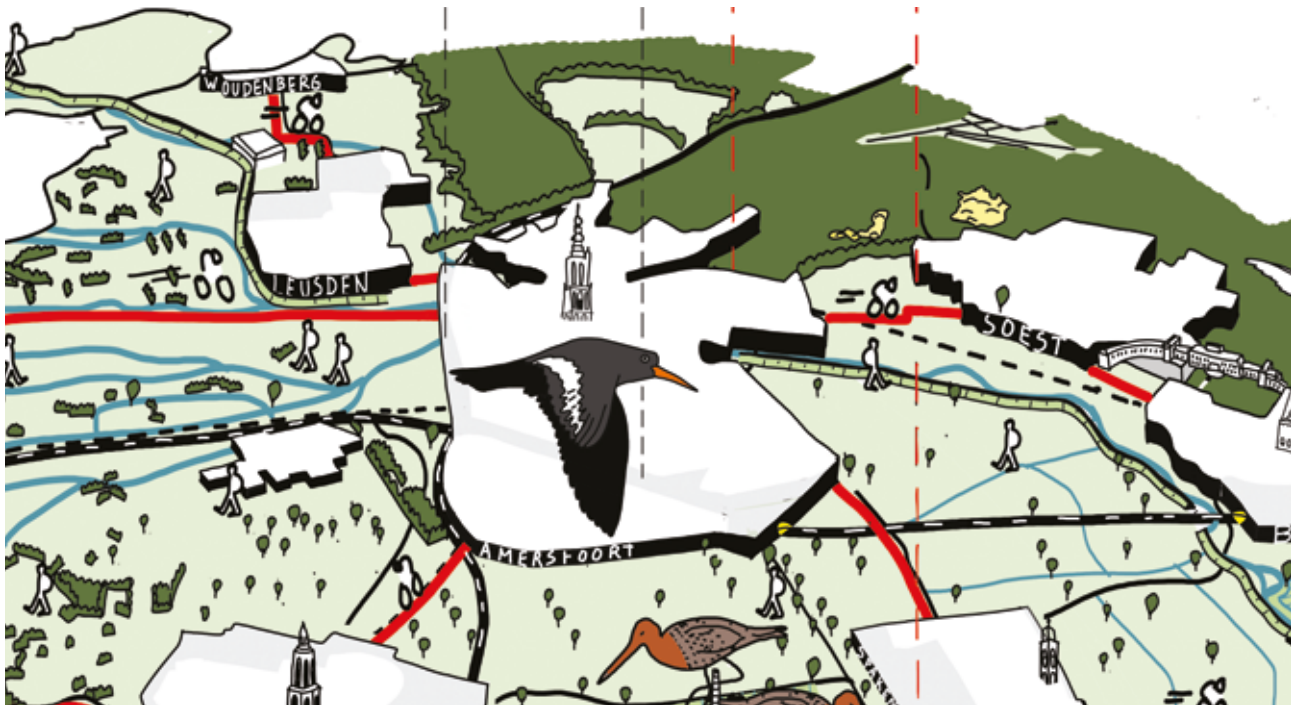
In 2019 stelt de regio Amersfoort een nieuwe strategische agenda vast. Ter voorbereiding daarvan hebben de gemeenteraden een groep inwoners en belanghebbenden uit de regio gevraagd om te komen met voorstellen. Deze dialooggroep heeft twee maanden nagedacht en overlegd om te komen met voorstellen voor regionale afspraken voor een gezonde regionale woningmarkt.

De verschillende ideeën en voorstellen – sommige heel concreet, sommige juist over betere samenwerking en de noodzaak voor een andere mindset – heeft de dialooggroep verzameld in een krant: *Regiostad Amersfoort: Blik op de toekomst*
Kern van het advies van de dialooggroep is dat de woningbouwopgave vooral door kwalitatieve spreiding en hoogbouw verwezenlijkt kan worden. Daarbij moet, juist vanuit het erkennen van de eigen identiteit van de diverse gemeenten, meer worden samengewerkt.
Wat de dialooggroep betreft mondt dit in 2025 uit in een (bouw)regiostad waarin gemeenten niet meer kijken of er gebouwd wordt, maar vooral waar bepaalde kwaliteit of woonomgevingen het beste gebouwd kunnen worden.
Ook heeft de dialooggroep geconstateerd dat de te bouwen woningen flexibel en aanpasbaar moeten zijn, om ze voor te bereiden op demografische veranderingen. Woningen die makkelijk te splitsen of samen te voegen zijn.
Het is nu aan de gemeenteraden om te bepalen wat zij doen met de voorstellen die gedaan zijn door inwoners en belanghebbenden uit de regio.

> *Een gezonde regionale woningmarkt biedt zowel kwalitatieve spreiding van woningen en hoogbouw als flexibel en aanpasbaar wonen*

Inhoudsopgave

Een dialooggroep, maar waarom?	1
Andere mindset biedt legio kansen!	1
Een kijkje in de toekomst	2
Een toegankelijke woning in een toegankelijke regio	2
Hoogbouw als oplossing	3
Let ook op de leefbaarheid	3
Van vakantiepark naar woonwijk	6
Bouwen boven wegen kan ook	6
Wat voor wie?	7
Er is meer mogelijk met Tiny Houses	7
Samenwerken, hoe dan?	8
Groene schakels	8



Door samenwerking op het gebied van kwalitatieve woningbouw kunnen acht gemeenten in de regio Amersfoort het verschil maken.

Andere mindset biedt legio kansen!

Kwaliteitsverbetering en meer diversiteit in het woningaanbod en een grotere vuist richting Den Haag. Door samenwerking op het gebied van kwalitatieve woningbouw maken acht gemeenten in de regio Amersfoort het verschil.

Nieuwe regionale tekening

Als Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw merkten we tijdens onze gesprekken dat krachtenbundeling meer inzicht geeft in de voordelen van samenwerken. We realiseren ons dat kwalitatieve woningbouw er in elke gemeente anders uit kan zien. En dat inwoners in alle gemeenten specifieke verwachtingen hebben ten aanzien van kwalitatieve woningbouw. Dat vraagt van ons allen een andere mindset. Per gemeente moeten we even 'uitzoomen' en het aanwezige plaatje opnieuw bekijken met een helicopterview. De woningmarkt gaat tenslotte over de gemeentegrenzen heen. Zo wordt in één oogopslag ook duidelijk dat het voor woningzoekenden op die manier veel interessanter wordt. Een gemixte woonomgeving, meer aanbod van tijdelijke woonruimte, goed openbaar vervoer tussen dorpen en steden en veel meer groen wat leidt tot een hogere woonkwaliteit en een prettiger leefomgeving. Kortom, de nieuwe regionale tekening laat talrijke kansen zien voor zowel gemeenten als woningzoekenden.

Meerwaarde in beeld brengen

Met hulp van een uitgebreide sterkte-zwakteanalyse, presentaties en uitgewerkte perspectiefkaarten hebben we alles zorgvuldig in kaart gebracht. Dit toont aan dat het mogelijk is regionale afspraken te maken om flexibele, passende en betaalbare woonruimte voor iedereen te creëren. Niet uitgedrukt in concrete aantallen en bouwplekken, maar in kwaliteit, rekening houdend met de (toekomstige) vraag naar woonruimte én het karakter van de diverse kernen van onze regio. Om het over de gezamenlijke kwaliteit van de woningbouw te hebben, is het wel van belang ook over de aantallen met elkaar te spreken. Wat zijn de sterke punten per gemeente en hoe kunnen we die met elkaar combineren. Ter inspiratie, overtuiging en toelichting hebben we deze krant ontwikkeld die vanuit verschillende invalshoeken de meerwaarde in beeld brengt van het regionaal optrekken in de woningbouw. Op naar gezamenlijke fijne woonplekken!

Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw



Krachtenbundeling geeft meer inzicht in de voordelen van samenwerken constateerde de Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw.

Een kijkje in de toekomst

Het is 2025. In de regiostad Amersfoort trekken acht gemeenten met elkaar op als zijnde één stad. De opgaven en vragen die er in het verleden lagen over wonen waren voor elke gemeente afzonderlijk te groot. Door samen op te trekken worden deze integraler en beter gerealiseerd. Nieuwe woonmogelijkheden worden vanuit de visie van de regiostad bekeken. Vervolgens wordt bepaald waar deze een plek kunnen krijgen die past bij de eigenheid van de diverse gemeenten. Van nieuwe woonmogelijkheden wordt niet bezien of die er komen, maar waar ze komen. Alle initiatieven krijgen een plek.



Deze woonvisie is bereikt door vergaande regionale samenwerking op bestuurlijk niveau. Dit maakte de kans op slagen groter. Het was spannend om deze stap te maken, maar alle betrokken partijen zijn blij met de uitkomsten tot nu toe.

Door de omvang van de regiostad ontstond er intensiever contact met de provincies. Hierdoor kregen de gezamenlijke regiostadgemeenten meer invloed op het provinciaal beleid dan elke gemeente afzonderlijk. Juist door de grootte van de regiostad is zij een zeer belangrijke speler en een voorbeeld van samenwerking voor andere partijen.
Zo kunnen woningcorporaties die regionaal werken hun beleid nu op de gehele regio afstemmen en hoeven ze dat niet meer voor elke gemeente afzonderlijk te ontwikkelen. Zorgaanbieders willen dit ook graag en kunnen nu met één regiostad afspraken maken. Dit leidt tot meer slagvaardigheid en effectievere besluitvorming en is overzichtelijker voor hun cliënten.

Een juiste woonplek voor elke burger

Vooraf leefde er enig voorbehoud onder de deelnemende gemeenten, vooral over het niet kunnen behouden van eigenheid. Die kon echter goed ingebed worden in de regionale visie. Zo is er voor elke burger in de regiostad een juiste woonplek te vinden waarbij van de kracht van elke gemeente gebruik wordt gemaakt. Ook wat betreft de verdeling van groen, water, wonen, recreatie, mobiliteit, duurzaamheid, werkgelegenheid en andere relevante thema's wordt gekeken vanuit de visie van de regiostad. Samenwerking heeft ook hierbij vele voordelen.

Elke gemeente houdt wel grip op de ontwikkelingen binnen de eigen gemeentegrenzen. Doordat alle gemeenten binnen het samenwerkingsverband informatie uitwisselen kan er integraal naar de woonuitdagingen worden gekeken. Zo wordt duidelijk waar de gemeenten elkaar aanvullen en waar de kracht van elke gemeente ligt. Vervolgens kan dit worden uitgebouwd en optimaal benut.

> *Juist door de grootte van de regiostad is zij een zeer belangrijke speler en een voorbeeld van samenwerking voor andere partijen*

Meer grip en sturing

Vanuit de regiovisie zijn kleine stappen gemaakt. Doordat is gekeken naar wat er allemaal wél mogelijk is, wordt de kans van slagen een stuk groter.
Van elke stap leren we om de volgende stap (nog) beter te maken. Er zijn beslissingen blijven liggen bij de gemeenteraden, maar er wordt gewerkt vanuit één collectief plan waaraan iedereen zich heeft gecommitteerd. De volgende stap in regionale besluitvorming komt. Maar hoe gaan we die vorm geven?

Met de regiostad is er meer grip en sturing op wat er in de regio gebeurt. Hiermee kan de ambitie van een gezonde en fijne woonomgeving worden waargemaakt!

Een toegankelijke woning in een toegankelijke regio

Wonen is veel meer dan een dak boven je hoofd. Wonen bestaat uit een harde, tastbare kant en een zachte kant. De harde kant vormt het omhulsel, het hout en de stenen, terwijl de zachte kant staat voor de innerlijke belevingsaspecten, het thuis voelen in de woning.

Die beide kanten optimaal verwerken in kwalitatieve woningbouw is geen sinecure, want woonwensen kunnen nogal verschillen. Toch zijn er wel enkele algemene voorwaarden te formuleren.
- Keuzevrijheid in het bepalen waar, hoe en met wie we wonen.
- Een goede gebruikskwaliteit: de woonruimte is comfortabel, toegankelijk, veilig, gezond, duurzaam, aanpasbaar en onderhoudsvriendelijk.
- Belevingsaspecten die op peil zijn. Autonoom kunnen wonen in een omgeving waar privacy, veiligheid, integratie en ondersteuning zijn geborgd.
Kiezen waar en met wie je woont lijkt vanzelfsprekend, maar dat is voor veel mensen niet het geval. Bij de bouw van woningen wordt ook nog onvoldoende rekening gehouden met bewoners met een beperking. Denk aan te smalle gangen voor de draaicirkel van een rolstoel, deuren die de verkeerde kant op draaien, krap of te hoog sanitair en de bereikbaarheid van buitenruimtes als tuin en balkon. Er is een tekort aan geschikte woningen waar hier wel rekening mee is gehouden. Vergoedingen voor bepaalde woonvormen of aanpassingen aan woningen zijn vaak eenmalig. Ook zijn er financiële drempels. Ongeveer de helft van de



mensen met een beperking kan de woonlasten niet of nauwelijks opbrengen. Bij kwalitatieve woningbouw zou hier meer rekening mee moeten worden gehouden.

Goed wonen is een belangrijke pijler voor kwaliteit van leven. Goed wonen is ook – en veel mensen beseffen dat niet – een mensenrecht.

Hoogbouw als oplossing

De woningbouwopgave voor de regio Amersfoort in de komende jaren is enorm. De vraag naar woningen zal tot zeker 2040 doorgroeien en het geplande aanbod overstijgen. Eén van de oplossingen is hoogbouw, vinden de deskundigen van de Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw.



In het huidige tempo zal de verwachte vraag naar woningen tussen 2025 en 2030 de geplande woningvoorraad inhalen, terwijl de woningbehoefte zeker tot 2040 door zal groeien. Deze conclusie is in januari 2018 getrokken op basis van gegevens van het CBS, in de Regionale Ruimtelijke Visie van het Bureau Regio Amersfoort.
Om als regio de kwaliteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad te kunnen blijven garanderen, is een antwoord op dit kwantitatieve vraagstuk onvermijdelijk. In een gezonde woningmarkt is immers zowel voldoende vraag als voldoende aanbod. Blijft het aanbod achter, dan zijn er voor de markt onvoldoende impulsen om kwalitatieve woningbouw te realiseren. Zeker als dit alleen maar tot duurdere woningen leidt. Kwaliteit en kwantiteit zijn niet los van elkaar te zien, aldus de dialooggroep.
Woonkwaliteiten in de Regio Amersfoort zijn er meer dan voldoende. De dialooggroep kwam al met het voorstel om deze verschillende woonkwaliteiten in kaart te brengen en daarbij ook man en paard te noemen. ,,Er zijn gewoon gebieden waar je absoluut niet wilt bouwen en er zijn meer dan voldoende dorpse omgevingen waar je geen Vinex-achtige toestanden wil.” Waar we dan al die woningen kwijt moeten? Volgens leden van de dialooggroep moeten we ‘de lucht in op plekken waar dat prima kan’.

Negatief imago

Eind 2018 nam het gemeentebestuur van Amersfoort de Concept Hoogbouwvisie Amersfoort aan. In het besluit staat op welke plekken in de stad hoogbouw mogelijk moet worden gemaakt. De dialooggroep adviseert de acht gemeenteraden om ook in hun eigen gemeente te kijken waar ruimte is voor hoogbouw.
Hoewel hoogbouw volgens de dialooggroep een negatief imago heeft, biedt het exact de oplossingen waar we als regio naar op zoek zijn. De toenemende druk op de woningmarkt vanuit de Randstad kan uitstekend worden opgevangen in de stationsgebieden van Amersfoort, Barneveld, Nijkerk, Baarn en Soest. ,,De kansen die hier liggen zijn enorm, veel woningzoekenden vanuit de Randstad zijn in de regel niet op zoek naar een plekje in een woonwijk of in een groene omgeving, die willen bereikbaarheid. Hierdoor neemt de druk op de rest van de woningmarkt af of minder hard toe, het is een win-winsituatie.” Bovendien bestaat er ook nog zoiets als kwalitatieve hoogbouw.

Een buffer richting snelwegen

Maar ook buiten de stationsgebieden is ruimte voor hoogbouw. Niet alle groei komt vanuit de Randstad, het aantal inwoners met een daadwerkelijke gemeentelijke binding neemt ook toe. Bovendien is er is steeds meer vraag naar kleinere woonruimten voor één- of tweepersoons huishoudens. Hoogbouw biedt uitkomst. Amersfoort wees al eerder plekken aan waar hoogbouw mogelijk moet zijn buiten het stationsgebied, zoals langs de Eem, rondom voorzieningenclusters en bij de entree van de stad. Gemeenten uit de regio zouden dit voorbeeld moeten volgen. Zo lenen de ontwikkelingen in de Havenkom van Nijkerk en de Voortuin (een van de woonsferen van de nieuwe wijk Bloemendal) in Barneveld zich bijvoorbeeld uitstekend voor hoogbouw. In Leusden en Hoevelaken kan nieuw te ontwikkelen hoogbouw een buffer vormen richting de aanwezige snelwegen.
Als je de kwaliteit van de groene regio wilt bewaken, moet je vooral benoemen waar je niet wilt bouwen. Daar staat tegenover dat je ook moet benoemen waar je met die woningopgave wel naartoe wilt. ,,De groei houdt aan. De keuze is aan ons waar we ruimte gaan bieden. Hoogbouw is dan een oplossing die kwaliteit met zich meebrengt.”

Let ook op de leefbaarheid

Kwalitatieve woningbouw is onlosmakelijk verbonden met én een gemeentelijke én een regionale visie op het gebied van werken, recreëren, sporten en cultuur.

In discussies, onderzoeken en rapportages wordt bij kwalitatieve woningbouw voor een inclusieve maatschappij vooral aandacht gegeven aan typologie, passende grootte, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woningen zelf. Ook betaalbaarheid komt veelvuldig aan de orde. Maar kwaliteit van wonen ligt voor een groot deel ook in de woon- en leefomgeving.

Van woonomgeving naar leefomgeving

De meest stabiele woonomgeving is een mix van woningtypen geschikt voor verschillende doelgroepen. Uniformiteit leidt al snel tot probleemwijken of juist egalitaire gebieden. Het zou ruimtelijk planners sieren als hun blik bij nieuwbouw verder gaat dan alleen aan te sturen op een mix van woningen. Bij dorpsuitbreidingen is dat een startpunt, maar de aanwezigheid van voorzieningen in de vorm van sport, recreatie, detailhandel en cultuur maken de woonomgeving pas echt robuust. En als we van woonomgeving naar leefomgeving gaan, moeten we ook naar andere aspecten van het dagelijks leven kijken. Werken is daar een belangrijk onderdeel van, net als vervoer om de sociale contacten te kunnen onderhouden.
Gemeenten in de regio Amersfoort kunnen sterker worden door hun eigen identiteit scherp te stellen en verder te benadrukken. De rijkdom aan dorpen en steden in de diverse landschappen kan dan tot volle bloei komen. Dat vraagt wel om een visie op mobiliteit. Is het verstandig om alle bedrijventerreinen vrij te geven voor transformatie naar wonen? Er vanuit gaande dat het merendeel van de bevolking zal werken, leidt een dergelijk beleid op deze locaties tot een toename van het forenzenverkeer. Dan komt de aanleg van extra wegen al snel om de hoek kijken. En hoe verhoudt dit zich met de natuurwaarden? Doorgaande wegen die door kernen lopen zijn al een bron van fijnstof en hinder. Dat zal nog meer toenemen terwijl de gezondheid van bewoners alleen al vraagt om vermindering van deze overlast. Een balans hierin vinden is ondoenlijk op gemeentelijk niveau, een regiovisie kan daarin uitkomst bieden. Eenzelfde systeem geldt overigens voor cultuurinstellingen, sportvoorzieningen en detailhandel.

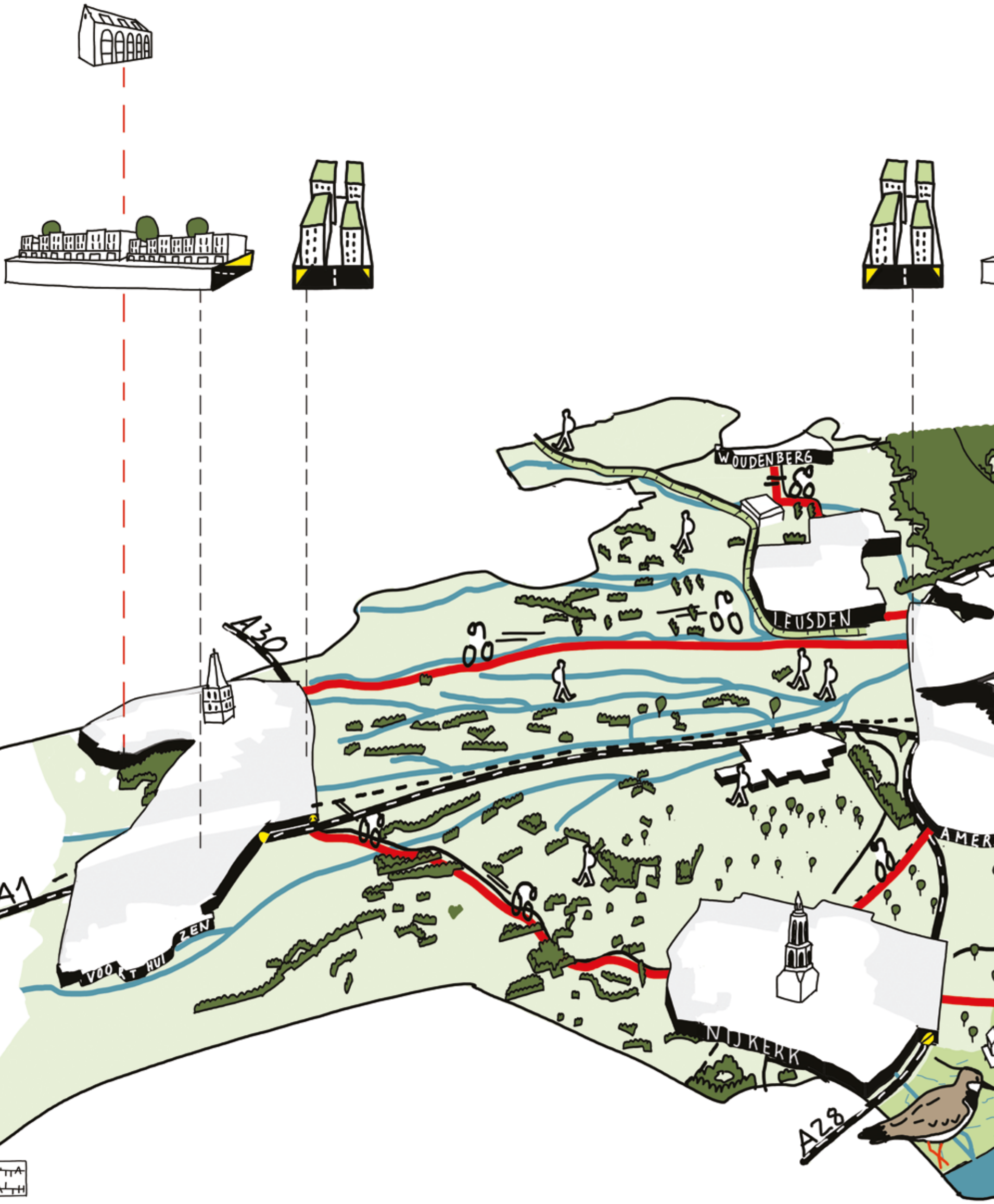
> *Voorzieningen in de vorm van sport, recreatie, detailhandel en cultuur maken de woonomgeving pas echt robuust*

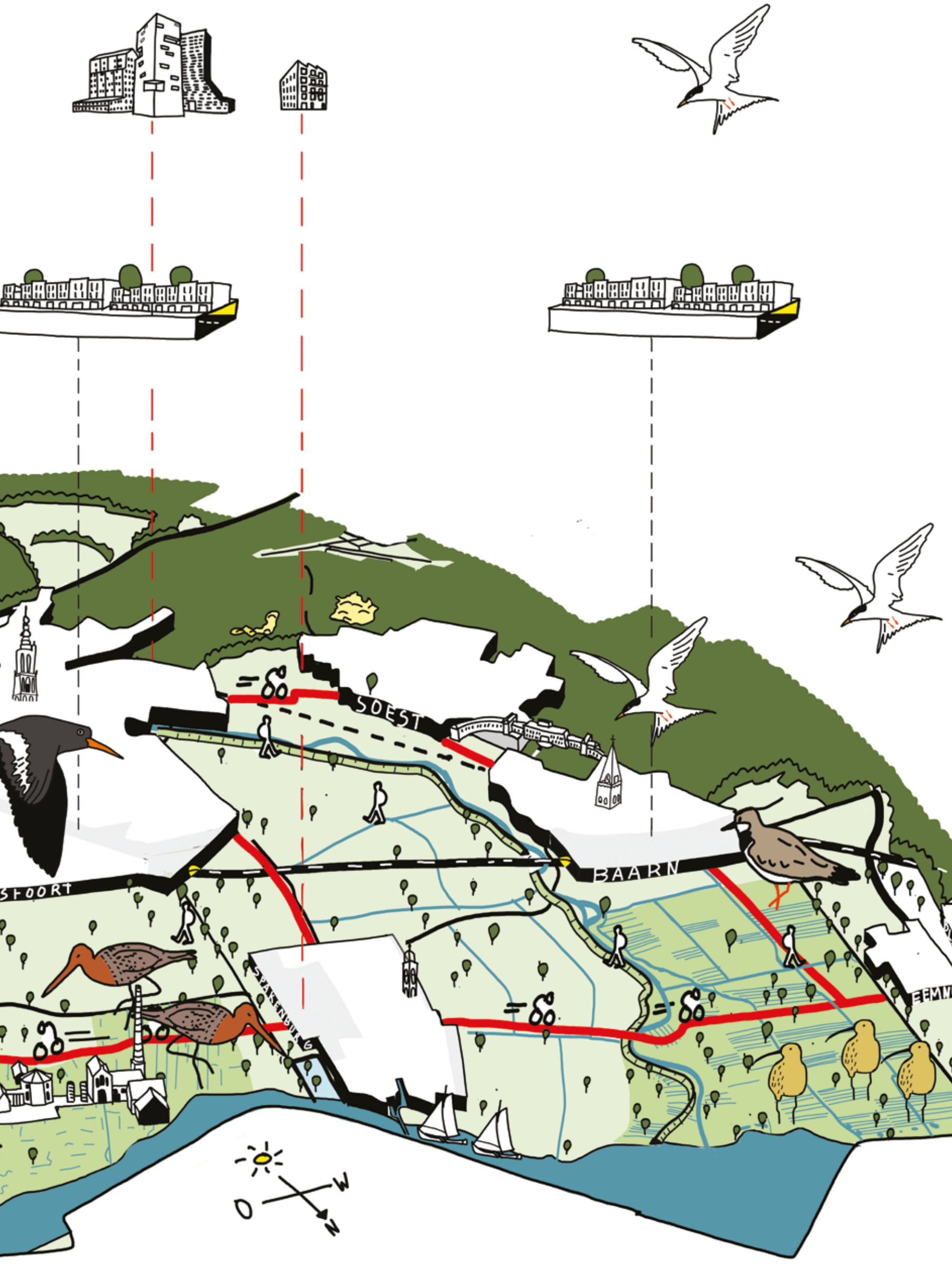
CO_2-neutraal en klimaatbestendig

Kwalitatieve woningbouw is daarmee onlosmakelijk verbonden met én een gemeentelijke én een regionale visie op de verdeling en ontsluiting van werken, recreëren, sporten en cultuur. Doelstellingen als CO_2-neutraal en klimaatbestendigheid zullen op dat moment ook beter te behalen zijn. Groei is een gegeven en daarmee een uitgelezen kans om hierin de volgende stap te zetten.

Regiostad Amersfoort: Blik op de toekomst

een overzicht




SOEST
BAARN
EEMNES
A27

Van vakantie-park naar woonwijk

Vakantieparken ombouwen naar woonwijken is een oplossing die op verschillende plaatsen in Nederland al in gang is gezet. Denk daarbij aan chaletparken waar alle voorzieningen reeds aanwezig zijn. Waarom wordt in de regio Amersfoort hier eigenlijk geen onderzoek naar gedaan? Recent heeft Harderwijk een dergelijke keuze wel gemaakt. Daar bevindt men zich in het eindstadium om de bestemming van bepaalde locaties te wijzigen.

Als de regio Amersfoort deze keuze ook maakt, zijn er wellicht veel wooneenheden te realiseren en wordt de druk op de woningmarkt enigszins verminderd.

Bouwen boven wegen kan ook

Een manier om bouwgronden te creëren is het overdekken van wegen en spoortracés. Een groep onafhankelijke planologen en deskundigen onderzoekt waar deze bouwgronden nodig zijn. Ook in de regio Amersfoort kan dit bijdragen aan het vinden van ruimte voor woningbouw.



De regio Amersfoort staat voor de uitdaging om ruimte te vinden voor de bouw van 22.000 woningen. De oplossingen hiervoor zijn vaak niet simpel of populair genoeg om in de regio draagvlak te krijgen. Er mag geen of slechts minimale aantasting van de leefomgeving plaatsvinden, terwijl behoud van natuur en landbouwgronden een must is.
Door meer samenwerking tussen de gemeenten binnen de regio Amersfoort kan er aanspraak worden gemaakt op provinciale en rijksoverheidsgelden om bouwgronden binnen- en buiten de gemeentegrenzen te realiseren. Ook zou een bijdrage van de EU binnen bereik kunnen komen vanwege de verbetering van de leefomgeving en klimaatdoelen.
Een van de oplossingen die hieraan beantwoorden is het overdekken van binnenstedelijke hoofdwegen. Daarmee worden bouwgronden gecreëerd en wordt geluidsoverlast verminderd. Bovendien kan de luchtkwaliteit worden verbeterd door de technische mogelijkheid om CO2 af te vangen. Ook bij snelwegen is iets dergelijks mogelijk.
Een externe groep onafhankelijke en niet politiek verbonden planologen en deskundigen brengt in kaart waar binnenstedelijk en aan de randgebieden bouwgronden nodig zijn. Tevens geeft deze groep aan waar deze bouwgronden kunnen worden gecreëerd en hoe men ze kan realiseren en financieren. Dit zwaarwegende advies gaat naar gemeenten, provincies en rijksoverheid. Uiteindelijk bepalen gemeenten, binnen hun mogelijkheden, waar en hoe de bouwgronden worden gerealiseerd.

De groep onafhankelijke planologen en deskundigen overlegt ook met gemeenten, provincies en rijksoverheid om wonen, werken en verkeer bij deze projecten op elkaar af te stemmen. Het overdekken van wegen en spoortracés is niet nieuw in Nederland. Het is eerder effectief toegepast en heeft veel bouwgrond opgeleverd daar waar het nodig was en nodig is.

Wat voor wie?

Hoe moeten de te bouwen woningen worden verdeeld over de diverse inkomensgroepen? Een belangrijke rol is hier weggelegd voor gemeenten.



Sociaal
Er moeten voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd in de regio. De vraag hiernaar is toegenomen en zal nog verder toenemen. Wel is het de bedoeling om geen armere sociale wijken te laten ontstaan in de regio. Sociale huurwoningen moeten evenredig worden verdeeld over de diverse woonwijken. Daarom is monitoren en tijdige bijstelling hiervan noodzakelijk.

Middeninkomens
Voordat de middeninkomens nu tussen wal en schip vallen, moet het toewijzingsbeleid worden aangepast om ook sociale huurwoningen toe te wijzen aan inkomens hoger dan € 38.035,-. Tien procent van de toewijzingen gaat naar deze groep met een inkomen tot € 42.436,-. Tot en met 2020 mag 10% van de toewijzingen naar woningzoekende gaan met dit inkomen. Daarna niet meer. De starters onder de middeninkomens ondervinden extra moeilijkheden. Zij krijgen te maken met strengere eisen van kredietverstrekkers. De renteregeling van de gemeenten biedt hen een helpende hand. Aangezien in 2018 het budget werd overvraagd, zouden de gemeenten deze starterregeling moeten verruimen.

Vrije sector woningen
In de regio loopt het aanbod huurwoningen in de vrije sector achter op de vraag. Er zijn ontwikkelaars en verhuurders actief, maar die richten zich op het hogere huursegment. Tussen het werkgebied van de woningcorporaties en wat marktpartijen willen realiseren ligt een gat. Voor gemeenten ligt hier een belangrijke taak. Die zouden het initiatief moeten nemen om samen met marktpartijen de zogenaamde Samenwerkingstafels op te stellen voor de regio. Doel hiervan is het realiseren van huurwoningen in de prijsklasse € 721,- tot € 850,-.
De notitie Perspectieven voor het middensegment door het Planbureau voor de Leefomgeving beschrijft interessante oplossingen hiervoor.

Vangnet
Gemeenten stellen een vangnet in voor huurders die door een incidentele of structurele oorzaak in de financiële problemen zijn gekomen waardoor zij de lasten van hun huurwoning met moeite kunnen betalen. Het gaat hierbij om huur, servicekosten, energielasten en gemeentelijke belastingen. Deze regeling biedt maatwerk voor probleemsituaties. Het past bij de zorgtaak van de gemeenten om een vangnetregeling in het leven te roepen of onder te brengen in de al bestaande regelingen. Diverse gemeenten in Nederland hebben inmiddels ervaring met een dergelijke regeling. Voor alle groepen geldt passend toewijzen. Inschrijfduur bij Woningnet. De gemiddelde tijd is 6,8 jaar voor het wachten op een woning.

Behoudt het dorpse karakter ook in nieuwe woonmilieus

Door de grote behoefte aan het bouwen van extra woningen zijn ook uitbreidingsplekken langs de randen van dorpen nodig om voldoende tempo te kunnen maken. Daardoor schuiven dorpsgrenzen op. De nieuwe regiokaart brengt geen aantallen, maar woonmilieus in kaart. Juist de karakteristieke landelijke en dorpse sfeer van de plaatsen rondom de stad Amersfoort zijn voor velen de reden om er te gaan wonen. Op deze plekken moet juist dat typische dorpse karakter worden versterkt met woonmilieus die daar aan bijdragen. De groene en blauwe randen en het landelijke gebied tussen de dorpen geven daar een belangrijke meerwaarde aan. Door categorieën in woonmilieus (en daarbij behorende dichtheden) te creëren en het gesprek daarover aan te gaan, ontstaat een kwalitatieve discussie. Het behoudt en versterkt de diversiteit in de regio en maakt die als geheel aantrekkelijker.



Er is meer mogelijk met Tiny Houses

Een agrariër uit Soest spreekt zich uit over de transformatie van ongebruikte landbouwgrond naar bosgebied bebouwd met Tiny Houses.



Aanleiding voor dit interview is een rapport dat pleit voor het creëren van bos op agrarische grond. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om land dat niet meer actief wordt gebruikt omdat de boer die het bewerkte geen opvolger heeft voor zijn bedrijf. Het stopzetten van de bedrijfsactiviteiten vraagt om nieuwe manieren om het land te exploiteren. Wanneer gemeenten toestaan dat agrariërs hun niet meer gebruikte gronden veranderen in bos en daar Tiny Houses mogen bouwen en exploiteren, worden twee vliegen in één klap geslagen. Daarmee is het klimaat gediend vanwege de CO_2-opname door de bomen en worden tegelijkertijd betaalbare woningen gerealiseerd. Een agrariër uit Soest ziet wel kansen hiervoor.

Hoe staat u tegenover het idee om Tiny Houses toe te staan in ongebruikt agrarisch gebied?
,,Dat hangt af van de locatie. Als het tegen bestaande bebouwing ligt, lijkt het me een mogelijkheid. Wanneer het in de open ruimte is, lijkt het me niet wenselijk."

Hoe denkt u dat andere agrariërs hierover denken?
,,Dat zal per persoon verschillen. Sommigen zullen hun land aan andere agrariërs willen verkopen, anderen zullen er wel voor openstaan."

Zou het exploiteren van Tiny Houses agrariërs kunnen helpen in hun bedrijfsvoering?
,,Dat zou kunnen, maar ook hier is het per geval verschillend. Je moet wel out-of-the -box durven denken."

Heeft u ideeën voor het oplossen van de woningbehoefte in Soest?
,,Ik denk dat de ruimte tussen de Lange Brinkweg en het spoor bruikbaar is om betaalbare woningen te realiseren, maar ik begrijp niet waarom het TBS-terrein door het huidige college van B en W niet serieus wordt onderzocht."

Vindt u dat uitsluitend bouwen binnen de rode contouren voldoende soelaas biedt?
,,Ik denk dat er wellicht een paar plekjes te vinden zullen zijn, maar verwacht niet dat je daar de woonbehoefte mee gaat invullen."

Waar zou beslist niet gebouwd moeten worden?
,,In de Eempolder, dus achter het spoor en op de Engh."

Samenwerken, hoe dan?

Regionale samenwerking op het gebied van woningmarkt is niet nieuw. Op verschillende plekken in Nederland gebeurt dit al. En steeds op een manier die past bij de dynamiek en regionale doelstelling.



Land van Cuijk

De vijf gemeenten in het Land van Cuijk hebben samen met de provincie en de corporaties in 2018 gewerkt aan de actualisatie van de Regionale Woningmarktstrategie. De gedragen eindversie is nu klaar voor besluitvorming in de afzonderlijke gemeenteraden. Met de Regionale Woningmarktstrategie leggen de gemeenten in het Land van Cuijk samen hun beoogde volkshuisvestingsbeleid op tafel: dit is de richting die we op gaan en dat zijn de keuzes die erbij horen! Het realiseren hiervan vraagt om een andere rolinvulling van betrokken partners. Een andere visie op de rol van de overheid, met optimale ruimte voor de leefgemeenschappen in het Land van Cuijk.



Regio Gooi en Vechtstreek

Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek, ook op het gebied van woonruimteverdeling werken gemeenten en woning-corporaties binnen de regio al jaren nauw samen. Het motto van de samenwerking is: 'Regionaal wat moet, lokaal wat kan!' De zeven gemeenten hebben een gezamenlijke ambitie en visie over de toekomst van het wonen in de regio. Deze is vastgesteld door alle gemeenteraden en verwoord in de Regionale Woonvisie. Wonen in de regio Gooi en Vechtstreek is een onderwerp dat velen bezig houdt. Voor het verwezenlijken van de gezamenlijke ambitie zijn alle betrokkenen nodig. "De regio dat zijn we immers samen Samenwerking is dan ook niet voor niets één van de sleutelambities uit deze woonvisie."

Regio Groningen-Assen

De woningmarkt in de Regio Groningen-Assen is de laatste jaren veranderd. Regionale afstemming krijgt daarin steeds nadrukkelijker een rol. Door middel van een woningbehoeftenonderzoek worden regionale afspraken gemaakt. Doel van de afspraken is meer balans aan te brengen in het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Deze regionale afspraken zijn gevat in het Regionale Instemmingsmodel waarin voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Voor volumeafwijkingen naar boven ('nieuwe woningbouwplannen') is



> *Regionaal wat moet, lokaal wat kan*

regionale instemming nodig. Binnen dit instemmingsmodel zijn de gemeenten vrij om de vastgestelde meerjarige planning en programmering ter hand te nemen en worden de stappen beschreven die vooraf regionale instemming behoeven.

Er zijn dus verschillende vormen om met elkaar aan de regionale woningmarkt te werken. Dit alles met als doel om te zorgen dat er een gezonde, prettige en kwalitatief goede woonomgeving is voor iedereen in de regio, die versterkend is voor de regionale kwaliteiten.

Hoe gaat regiostad Amersfoort samenwerken?



Groene schakels

De polders, landerijen en natuurgebieden gelegen tussen de plaatsen in de regio krijgen een belangrijke rol in 2050. Ze zorgen er enerzijds voor dat de dorpen autonoom blijven, gescheiden van andere plaatsen met grote groeipotenties. Anderzijds vormen ze een belangrijke schakel, het worden gebieden waar landbouw, natuur en recreatie hand in hand zullen gaan. Gebieden waar men de rust en de natuur op kan zoeken of recreëert op, aan of in het water.

Ook dienen deze gebieden er toe bij te dragen dat de regio één wordt en dat hierbinnen de drempels vervagen om waar dan ook te gaan wonen. Een voorbeeld hiervan is een goed netwerk van snelfietspaden dat onafhankelijk van het autowegennet door het landschap kruist. Plaatsen worden hierdoor op een schonere en gezondere manier voor hun inwoners bereikbaar.

COLOFON

De artikelen zijn geschreven door deelnemers aan de dialooggroep. Dit betekent niet dat elk lid van de dialooggroep ook achter elke genoemde oplossing of elk artikel staat. Het geheel aan artikelen weerspiegelt wel wat de dialooggroep heeft besproken en aan de gemeentebesturen voorstelt.

Deelnemers Dialooggroep Kwalitatieve Woningbouw

Naam	Organisatie
Ard Bax	Visie Makelaardij (VBO)
Marga Beentjes	Philadelphia
Jeroen van den Berg	Inwoner Leusden, adviseur gebiedsontwikkeling
Dick Boekhout	BPD Ontwikkeling
Erik Butzelaar	De Alliantie
Peter van den Brink	Inwoner Soest
Hans Dat	Inwoner Amersfoort
Jannie de Graaf	Woningstichting Nijkerk
Oscar Higler	Heijmans Vastgoed
Ria Huisman	Inwoner Leusden, Burgerinitiatief
Wim Huijgen	Inwoner Bunschoten
Ron Huizinga	WAC Soest
Kees de Jong	De Bunte Vastgoed
Gijs Klomp	Ambassadeur Stichting Onbeperkt Amersfoort, Lid Woonadviescommissie Amersfoort
Jan Kruidenier	BPD Ontwikkeling
Sebastiaan van de Pol	Van Bokhorst Architecten
Peter Toonen	Woningstichting Nijkerk, Voorzitter Samenwerkende Woningcorporaties Eem en Gelderse Vallei (SWEV)
Wouter van den Top	De Bunte Vastgoed
Marc van de Veen	Uitzendbureau Covebo
Perrie Voorbach	Voorbach Makelaardij
Saskia Waciuri	Woningstichting Nijkerk
Renier Westerhuis	Spark Conceptontwikkeling
Leonie Wijnholds	Inwoner Amersfoort
André de Wit	Philadelphia
Shakeeb Zahir	Henckel & Zahir Architects Inwoner Amersfoort

Coördinatie, eindredactie & vormgeving

Brahim Abid, Peter van Dijk, Gijsbert Raadgever/Akimoto en Ruud van Slooten