

## Denktank huisvesting Bollenstreek

Net als in meer delen van ons land is er ook in de Bollenstreek een groot gebrek aan woonruimte voor alle lagen en categorieën. Met creativiteit zijn er vast nog wel mogelijkheden was de insteek van Bedrijfsleven Bollenstreek om een denktank te organiseren met betrokken ondernemers. Deze heeft op 2 november plaats gevonden op een passende locatie bij Bouwgroep Horsman & Co.

Aan de hand van onderstaande stellingen zijn innovatieve oplossingen en mogelijkheden aangedragen welke wij graag als visie aan de overheden namens de ondernemers willen aanbieden.

Daarom vragen wij je te reageren op de stellingen hieronder en waar nodig deze aan te vullen.

### Stelling 1:

Er is (geen) onderscheid tussen:

- Praktisch geschoolden
- Arbeidsmigranten
- Jongeren
- Statushouders

Hier is men het over het algemeen over eens met een paar kanttekeningen:

Ouderen zijn ook een doelgroep, daar oplossen zorgt bovendien voor doorstroming.

Er is verschil tussen mensen die alleen (tijdelijk) komen werken en mensen die hun leven hier opbouwen.

#### Innovatie bij stelling 1:

1. Levensloop oplossing: meegroei en afschaal woningen.
2. Carrièrewoning; invulling groeit mee met werkbehoefte.
3. Multifunctionele gebouwen; stramien zo bouwen dat geschakeld kan worden van huidige functie naar woonfunctie en anders om.
4. Functioneel: materialen en afmetingen zo kiezen dat hergebruik en schalen eenvoudig is.

### Stelling 2:

Er is genoeg ruimte in de streek om voldoende kleine woonruimtes te realiseren.

Ook deze stelling wordt als waarheid gezien. Met andere zienswijzen en flexibeler wetgeving is veel mogelijk in de huidige Bollenstreek.

#### Innovatie bij stelling 2:

1. Denk niet aan bouwen voor 60 jaar, maar aan bouwen voor 20 jaar
2. Als de druk hoog is moet je naar het buitengebied, omhoog en omlaag of .. kleinere oppervlakten.
3. Hou rekening met demografische ontwikkeling, bouw universeel en schaalbaar.  
Woonunits met mogelijkheden te koppelen en te splitsen. Ook wetmatig mogelijk maken.
4. GOM woningen hoeven niet altijd grote villa's te zijn.

### Stelling 3:

We moeten naast horizontaal ook verticaal gaan denken.

Allen zijn het er over eens, echter hier zijn veel bestuurlijke belemmeringen te overwinnen. Dat kost tijd welke er niet is.

#### Innovatie bij stelling 3:

1. Bouw woontorens met kleinere en/of gevarieerde woonoppervlakten in aantrekkelijke vormen zonder parkeervoorzieningen en naast openbaar vervoer (stations).
2. Parkeer auto's ondergronds.
3. Aanpassen parkeernormen.
4. Maak gebouwen lijkende op 1 woning met meerdere kleinere woonunits.

#### Stelling 4:

25% sociaal gaat over de gehele woonvoorraad en niet alleen over nieuw te realiseren.

Die 25% woningvoorraad klopt misschien gemiddeld wel, maar verschilt sterk per locatie in de streek. Maar wellicht gaat het in de praktijk meer over wie er in de sociaal bestempelde woningen wonen.

Een groot deel van de sociale huur is verkapte subsidie waardoor het in stand wordt gehouden.

Het huidige belastingstelsel helpt niet in goede verdeling en heeft herziening nodig.

#### Innovatie bij stelling 4:

1. Zoek snel oplossingen voor alle beperkingen zoals Pfas, CO2 et cetera. We kunnen niet snel genoeg starten met bouwen.
2. Wijs in grote jarenlange bouwplannen plekken aan voor tijdelijke (10 tot 15 jaar) woningen en start met die te bouwen.
3. Kijk meer naar refurbished woonunits en bij nieuwbouw naar circulaire bouw.

#### Stelling 5:

De regels om in aanmerking te komen voor zowel koop als huur zijn complex en niet beïnvloedbaar.

Het is wel mogelijk, maar het kost heel veel tijd en heel veel (lobby) energie om ambtelijke regels te herzien.

Deze onderwerpen staan niet op agenda's van wethouders

#### Innovatie bij stelling 5:

1. Stel de economische cijfers vast en ga daar mee aan de slag
2. Duidelijk stelling maken, rug recht houden en druk zetten.

#### Algemeen:

1. Ga bestuurlijk voor de troepen uit
2. Lobby bij de wethouders, maak het hun idee
3. Kijk naar parkeernormen, als een centrum een winkel en een uitgaansfunctie heeft hebben beiden een parkeernorm te vervullen terwijl dit ook gecombineerd kan worden voor overdag en avond.
4. Buiten de wijk parkeren op goedkopere grond.
5. Breng de woonvergunning terug, wonen op fietsafstand van het werk.
6. Woningvordering voor vitale beroepen bij corporaties (is nog steeds mogelijk).
7. Wonen bij werk stimuleren. Of werk bij wonen.
8. Hou rekening met krimp van de bevolking na 2040.

9. Financieringen kunnen vaak alleen op langere termijn, kortere gebruiksduur is dan moeilijk
10. Denk aan tijdelijke woningen met terugkoopgarantie na een periode en vrijheid van verkoop tussentijds.

### **Vervolg:**

Na goedkeuring door de deelnemers van het overleg zijn de bevindingen bij deze gedeeld met de ondernemers in de Bollenstreek.

Graag ontvangt Bedrijfsleven Bollenstreek reacties en meningen over dit onderwerp en de bovengemelde stellingen. Dat is mogelijk tot 15 december. Daarna en daarmee zal Bedrijfsleven Bollenstreek een visie opstellen welke wordt aangeboden aan de overheden.

Reageren kan via email naar: [communicatie@bedrijfslevenbollenstreek.nl](mailto:communicatie@bedrijfslevenbollenstreek.nl)