

Samenvatting bijeenkomst 19 maart 2025

‘Wat hebben de Biblebelt en de “green belt” te maken met woningbouw in de Foodvalley?’

Vragenronde:

1. Reflecteer op de voordracht: wat is je opgevallen? Wat is nieuw voor je?
2. Wat zijn volgens jou achterliggende oorzaken van het “uitzakken” van de Randstad? (Green belt) en het “opstijgen” van de Biblebelt naar onze regio?
3. Vanuit welk belang werk jij binnen jouw beroepsgroep? En welk belang heeft jouw beroepsgroep?
4. Wat zijn volgens jou de gevolgen voor de woningbouw en sociale samenhang van deze ontwikkeling in de Food Valley?
5. Zijn er volgens jou wenselijke en/of passende maatregelen/ interventies voor of vanuit jouw beroepsgroep om deze ontwikkelingen te begeleiden?

Uitkomsten en reflecties met elkaar delen:

1. Is er een gezamenlijke take-away voor ons allemaal a.d.h.v. deze middag?
2. Wat betekent dit voor mijn werk als ik straks of morgen weer op kantoor ben?

Uitkomsten financiële partijen:

- Niet te veel landelijk beleid, laat de regio maatwerk kunnen geven
- Bouw voor starters; Kinderen willen uit huis bij ouders, hebben soms spaargeld en soms willen ouders helpen, alleen hoe blijven starterswoningen beschikbaar?
- Toewijzingsprocedures inzetten voor starters?
- SVN Starterslening (maart/april al op) – Gemeenten hebben hier een rol om te stimuleren. Kan er meer via de startersleningen, zodat ook na april deze beschikbaar blijven?
- Vanuit de banken kan worden gekeken naar de betaalmoraliteit – hoe is die in de Food Valley?

Uitkomsten makelaars:

- Arbeidsethos - Nieuw in deze regio is het arbeidsethos bij bewoners vanuit de Green belt: zij willen minder werken, vrijdag is de nieuwe zaterdag. Deze arbeidsethos is anders bij de Bible belt inwoners. Die werken 5/6 dagen in de week.
- Waarom willen mensen zich in de Food Valley vestigen? Rust, groen, veiligheid, betaalbaarheid, bijzonder onderwijs – reformatorische doelgroep heeft goede voorzieningen, gelijkgestemden.
- Makelaars willen vooral de wooncarrière van mensen in de Food Valley faciliteren – bijvoorbeeld wanneer er sprake is van gezinsvorming – er is een tekort aan juiste woningen.
- De Makelaars pleiten voor protectionisme (70% van het woningaanbod) voorbehouden aan maatschappelijk/economisch verbonden

- Trend: Woonoppervlakte – grote woonoppervlakte, grondgebonden is heel populair, ook vanwege de positieve sociale cohesie

Uitkomsten Corporaties:

- Sociale huur, 30% minimaal geborgd, moet!
- WVRV (De wet Versterking regie volkshuisvesting) moet er snel komen (bovenlokaal kijken)
- GREX (grondexploitatie) optimaliseren op sociale huur
- We hebben veel huizen nodig. Vasthouden aan 30% sociale huur ; 2/3 betaalbaar
- Behouden en bevorderen mix/vitaliteit, dit “beschermt” de Biblebelt/ middenland
Vraagt veel typologie (vergrijzing, ½ pphh)
- Trend: Ook in nieuwe sociale huur stroomt vaak de Randstedelijke senior
- We moeten de groene kwaliteit van de regio koesteren

Uitkomsten Aannemers & Ontwikkelaars:

- Waarom komen mensen hier? Veel waarde voor je geld in deze regio
- Wageningen – blijven de mensen na hun opleiding om te werken
- Maatschappelijk en economisch gebonden belangrijk
- Trend: Mensen uit de regio kunnen steeds moeilijker starten. Mensen trekken weg naar oosten
- De Sociale cohesie, samenhang wordt geroemd
- Fasering; Bouwen voor ‘eigen’ mensen- hoe komen we aan de juiste vraag: landelijk of juist een regionale vraag?

Uitkomsten Publieke partijen:

- Meer hoogopgeleide sturen – Stirup
- Sociale onderkant wordt te weinig gehoord
- Stijgende woonprijzen – hoe voorkomen?
- Social media hebben een antenne functie. Daarnaast ook inwoners persoonlijk uitnodigen
- Functieveranderingsbeleid (sloopmeters) in te zetten om bij de kernen bij te bouwen met minstens 50% economische/maatschappelijke binding én om verrommeling van het buitengebied (exurb) te voorkomen.
- Bij bouwen betrek waterschap al vanaf planvorming, in verband met waterkwaliteit en beschikbaarheid en veiligheid die steeds relevanter worden En om bewustwording rondom bijv. nadelen van verharding van buitenruimte (waardoor het regenwater bij de burenlant) te voorkomen.
- Voorkom tegenstellingen tussen inwoners van beide “belten” – niet hard tegen hard

- Zet in op voorzieningenniveau voor zowel de inwoners van de Bible als de greenbelt
- Hoe houden we recreatie in de Food Valley ook toegankelijk voor alle groepen. Vakantieparken dreigen ook te verrandstedelijken. Hoe houden we hier ook het brede aanbod voor alle groepen?

Algemene opmerkingen:

- Voor wie moeten we bouwen? Deze vraag terug laten keren op het zomersymposium. Er is veel behoefte aan sturing op de woningmarkt voor regionale binding (sociaal en koop) Alleen wie zijn dit dan?
- Is er behoefte in de Regio aan een Nieuw Almere (om de grote overloop op te vangen) Stroe city? En houden we Straatje erbij voor eigen bevolking? Juist vanwege de zorg qua sociale samenhang

Samengevat

- Laten we met elkaar toch de maatschappelijke en economische gebondenheid bewaken; sociale cohesie. Er is daarom enig protectionisme in de Food Valley wenselijk?
- Kunnen we de toewijzingsprocedures meer vanuit de Gemeentes zelf behandelingen en hierdoor meer maatwerk mogelijk maken voor de gewenste woningbouw in de regio?
- Gaan we de huidige bewoners uit de dorpen ‘jagen’ of bouwen we een nieuwe “city” in de regio voor de grote overloop vanuit de Randstad?
- Voor wie moeten we bouwen is de vraag?
- Betaalbaarheid/betaalmoraliteit/betaalmentaliteit op de agenda houden
- Sociale huur bewaken; en luisteren naar de sociale onderkant
- Ook alle voorzieningen in deze regio bewaken; rust, groen, veiligheid, arbeidsethos, betaalbaarheid
- Faciliteren van de wooncarrière als regio WVRV (De wet Versterking regie volkshuisvesting) moet er snel komen
- Zorgen voor behouden en bevorderen mix/vitaliteit, vraagt veel typologie (vergrijzing, ½ pphh)
- Fasering; Bouwen voor ‘eigen’ mensen- hoe komen we aan de juiste gegevens? En is dit een landelijke vraag of juist een regionale vraag?
- Meer hoogopgeleide sturen – Stirup
- Functieveranderingsbeleid (sloopmeters) in te zetten om bij de kernen bij te bouwen
- Nodig het Waterschap en evt. andere partijen al voor de start bouw uit
- Voorkom tegenstellingen – niet hard tegen hard
- Verrandstedelijking van vakantieparken is dat een goede ontwikkeling of juist niet?