

Sociale Woonvisie 2025 regio Alkmaar

Essay over inclusief bouwen en wonen

Alkmaar, oktober 2018

Inleiding

“Gemeente Alkmaar heeft de ambities om op termijn 20.000 woningen te bouwen. Gemeenten, architecten, woningcorporaties, vastgoedontwikkelaars en makelaars zullen zich storten op deze (commercieel interessante) markt. De plannen zullen ongetwijfeld uitgaan van de individuele wensen en behoeften van potentiële kopers en huurders. Maar is dat voldoende? Naar mijn mening is dit niet voldoende want ook deze partijen hebben een maatschappelijk opdracht om inclusief te bouwen om zo aan te sluiten bij de ontwikkelingen binnen onze samenleving zoals; sociale cohesie in de wijk, veiligheid, vergrijzing, diversiteit, eenzaamheid, criminaliteit, integratie, dienstenruil. Voor inclusief wonen dient men rekening te houden met realiseren goedkope huurwoningen, huisvesting voor studenten en statushouders, openstaan voor nieuwe ontwikkelingen zoals Tiny houses en Knarrenhof, levensloopbestendig bouwen en uitgangspunten VN-verdrag”.

John van den Oord, MBO; Maatschappelijk Betrokken Ondernemer, voorheen projectmanager bij MEE & de Wering.

Aanleiding

Naar aanleiding van bovenstaand artikel in het NHD heb ik gesprek gevoerd met wethouder Paul Verbruggen en heeft de commissie ‘toegankelijkheid gebouwen en openbare ruimten’ mij uitgenodigd om mijn visie toe te lichten. De ‘woningmakers’ hebben niet gereageerd ondanks een herhaald verzoek.

De commissie ‘toegankelijkheid gebouwen en openbare ruimten’ is van mening dat haar kerntaken zich voornamelijk toespitsen op regel- en wetgeving, bestemmingsplannen en fysieke toegankelijkheid maar de commissie wil het college ook adviseren en inspireren over ‘toekomstig wonen’ voor burgers met een beperking uit Alkmaar.

Inclusieve Stad (regio) Alkmaar

De inclusieve stad is een stad (of gebied) waar een ieder een plek kan vinden om te wonen en te leven, niemand wordt uitgesloten en iedereen naar vermogen mee kan doen. Dat vraagt aan de fysieke kant om een gebied waar ruimte is voor verschillende groepen om te wonen. Waar voorzieningen op orde zijn. En waar de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting. Aan de sociale kant vraagt het om het vinden van oplossingen voor de vele (individuele) vraagstukken van huurders en kopers. Die gaan niet alleen over wonen, maar ook over zorg, onderwijs, werk, uitkeringen en pensioen.

MEEdoen

De gemeente Alkmaar zou ervoor kunnen zorgen dat mensen meepraten, meedoen, maar ook meetellen. Het draait het om solidariteit met die groepen in die samenleving die (tijdelijk) steun nodig hebben. Dat bereik je met onderling vertrouwen, wederzijds begrip en actief burgerschap. De gemeente, corporaties, architecten, makelaars, vastgoedontwikkelaars spelen hierbij een essentiële rol. De

huidige manier van bouwen en de wetgeving (30% sociale huurwoningen) stimuleert niet het proces van inclusief wonen én bouwen. Dit vraagt om durf, lef en ondernemerschap om vernieuwende concepten te ontwikkelen.

Initiatieven

Is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen zoals meergeneratiewoningen of gemengd wonen of inclusief wonen? Er zijn goede initiatieven zoals 'de woningmakers', maar ook de ambities van het huidige college (gemeente Alkmaar/coalitieakkoord 'Alkmaar aan zet') zijn hoopgevend maar zij richten voornamelijk op het woningtekort. Maar naar mijn mening leiden deze initiatieven niet altijd tot inclusief wonen en bouwen.

Opmerkingen

- De marktpartijen hebben te weinig belangstelling voor maatschappelijke vraagstukken, maar laten zich leiden tot continuering van woningbouw zoals dit vorm is gegeven in de afgelopen jaren.
- De gemeente Alkmaar verkoopt eigen grond tegen een markconforme prijs, de corporaties zijn met handen en voeten gebonden aan de nieuwe Woningwet dus ontwikkeling van nieuwe woonvormen is mede afhankelijk van de markt (vastgoedontwikkelaars, makelaars en gemeenten). En zij hebben vooral commerciële belangen; dure appartementen of koopwoningen.
- Voor Alkmaarse burgers met een beperking (die soms afhankelijk zijn van een uitkering) moet de mogelijkheid geboden worden om tegen een redelijke prijs (samen) te gaan wonen. Er bestaat een duidelijke behoefte om samen te wonen en te leven zeker met betrekking tot de verregaande vergrijzing, het gegeven dat mensen afhankelijk zijn van elkaar om zorg te verlenen, en dat eenzaamheid een steeds groter probleem vormt.
- De huidige wetgeving staat inclusief bouwen en wonen soms in de weg, een uitdaging om binnen de wetgeving ruimte te bieden voor vernieuwing en onorthodoxe oplossingen.

Aanbevelingen

Alkmaar heeft plannen om de komende jaren 20.000 woningen te bouwen, dit lijkt mij een uitgelezen kans om te innoveren en inclusief te bouwen. De gemeente Alkmaar willen wij vragen om een voortrekkersrol te vervullen. De vorm waarin is een uitdaging om samen met betrokken partners dit maatschappelijk vraagstuk te agenderen. De adviescommissie wil graag meedenken.

Wij doen alvast een aantal aanbevelingen:

1. Aanstellen van een (onafhankelijke) woningaanjager inclusief wonen (uitgangspunt inclusief bouwen én wonen) om vastgoedontwikkelaars, architecten, corporaties, makelaars en ambtenaren wonen uit te dagen om innovatieplannen te ontwikkelen.
2. Ontwikkelen van 'het woningbouwatelier' voorbeeld Almere <https://woningbouwatelier.nl/> met aanstellen van atelierleiders per sector.
3. Studiereis organiseren naar 'good practices' uit Nederland (voorbeeld <http://groenesticht.nl/>).

4. Aansluiten en overleggen met bestaande initiatieven zoals Knarrenhof, Tiny houses, woongroepen, Bedrijvig wonen, studentenhuysvesting Inholland en projecten jongerenhuysvesting.
5. Overleg en betrekken van zorgaanbieders; ouderenzorg, gehandicapenzorg, GGZ, jeugdzorg en commissie 'toegankelijkheid gebouwen en openbare ruimten'.
6. Introduceren van innovatieprijs voor de meest vernieuwende woonproject vanuit het kader inclusief bouwen.
7. Betrekken Hogescholen, universiteit om stagiaires kansen en perspectief te bieden voor onderzoek, afstudeerprojecten, advisering.

Met vriendelijke groet,

John van den Oord



Munnikenweg 58
1823 DD Alkmaar

M 06 39 110 588

E johnvandenoord57@outlook.com