

Woningbouw in Angeren

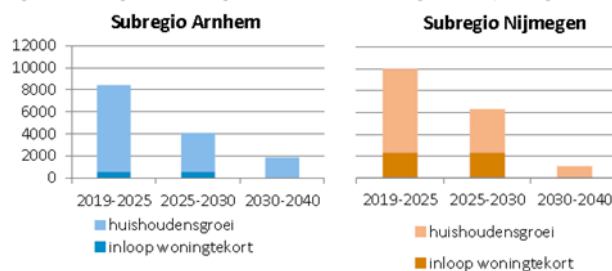
Woningbouw is het trefwoord voor enerzijds de woningbouw*behoefte* en anderzijds de min of meer uitgekristalliseerde, concrete woningbouw*plannen*. Dit document richt zich op de behoefte. De plannen worden in afzonderlijke documenten gepresenteerd.

Eerst de regionale behoefte.

Een gemeente is niet vrij in het zelf kiezen hoeveel woningen er gebouwd gaan worden en wáár. Daar heeft de provincie een sturende rol in. Dat is ook niet geheel onlogisch, wanneer je bedenkt dat wanneer daar volledige vrijheid in zou zijn het gehele landschap zou verstedelijken; onevenredig veel natuur en landbouwgrond daaraan opgeofferd zou gaan worden. De provincie betreft de gemeente bij het voorbereiden van de besluiten, door per regio aan de betreffende gemeenten te vragen om zelf een voorstel uit te werken. In ons geval de regio Arnhem-Nijmegen. Zo'n regio laat zich in de voorbereiding bijstaan door een daarin gespecialiseerd adviesbureau, In het geval van Arnhem-Nijmegen is dat het bureau Companen. Companen probeert op basis van statistieken de ontwikkeling aan nieuwe woonruimte op (langere) termijn in te schatten. Dat gebeurt op basis van gegevens over bevolkingsgroei te verwachten grootte van gezinnen en leeftijd waarop mensen zelfstandig willen of moeten gaan wonen (dus het aantal huishoudens op basis van demografische kengetallen, rekening houdend met de ouder wordende babyboomers en 'gezinsverdunning') en de voorkeur van mensen als het gaat om wáár deze mensen het liefst willen wonen. Companen kijkt daarbij wel zo'n 20 jaar vooruit. Companen voorspelt (op 18 oktober 2019) dat het leeuwendeel van deze groei van het aantal huishoudens in de regio Arnhem-Nijmegen te zien zal zijn in de periode tot 2025: 22.700 huishoudens. Na 2030/2035 wordt verwacht dat de groei zal afvlakken. Maar Companen houdt niet alleen rekening met de huishoudensgroei, maar ook met het bestaande woningtekort. Nu al zijn er huishoudens die een woning wensen, maar deze niet kunnen vinden. Dan hebben we het over 25-plussers die lang bij ouders thuis, op kamers of in recreatiewoningen wonen of logeren bij familie of vrienden. Dat wordt het actuele woningtekort genoemd. Dit woningtekort verschilt tussen de delen van de regio. In de subregio Nijmegen wordt deze geraamd op 7,1% van de woningvoorraad, in de subregio Arnhem op 4,1% en in De Liemers op 2,0%. Ook deze huishoudens zoeken de komende jaren een huis.

Gekozen uitgangspunt voor de regionale huisvestingsopgave is dat het enerzijds wenselijk wordt gevonden om in te spelen op de groei van het aantal huishoudens, anderzijds in te spelen op het gedeeltelijk oplossen van het woningtekort. Vanuit de rijksoverheid is een algemeen gangbaar uitgangspunt dat een woningtekort van 1,5% tot 2% staat voor een gezond functionerende woningmarkt (bron: PBL, Planbureau voor de Leefomgeving). In dat geval is er nog enige schaarste wat onder meer bijdraagt aan het waardebehoud van vastgoed. Companen hanteert daarom als aanname in de analyses dat het tekort wordt teruggebracht (ingelopen) tot 2%. Deze inloop spreidt

Figuur 3.3: woningbehoefte subregio's 2019 - 2040, huishoudensgroei + inloop woningtekort



Companen in de getallen gelijkmatig over de periode tot 2030. Met andere woorden: in 2030 zou het tekort aan woningen nog 'maar' 2% mogen bedragen. Wanneer dat wordt vertaald in de woningbehoefte voor de subregio Arnhem (waartoe Lingewaard wordt gerekend) ontstaat het hiernaast weergegeven beeld.

Op basis hiervan is een indicatieve vertaling naar de woningbehoefte per gemeente gemaakt. Voor Lingewaard betekent dat: 1.130 woningen te bouwen tussen 2019 en 2025; 430 woningen tussen 2025 en 2030 en 200 woningen tussen 2030 en 2040.

Bron: <https://www.regioan.nl/media/191018-Woningmarktonderzoek-Regio-AN-2019-def.pdf>

Van meer recente datum is het navolgende bericht over een toenemende druk op de beschikbare woningen:

Randstad zorgt voor woningnood in Nijmegen, Arnhem en Ede

ARNHEM - De komende 5 jaar moeten er 75.000 woningen worden gebouwd om de woningnood in Oost-Nederland op te lossen. Vooral in Nijmegen, Arnhem en Ede heerst een nijpend tekort aan huizen. De drie Gelderse gemeenten staan in de top-10 steden met het hoogste woningtekort. Nijmegen komt dit jaar al 7122 huizen te kort, Arnhem 5085 en Ede heeft een tekort aan 1450 woningen. Samen hebben de steden ongeveer een half miljoen inwoners.

De woningnood wordt vooral veroorzaakt doordat gezinnen en ouderen de Randstad verlaten en hier een huis zoeken. Gelderland en Overijssel kunnen daardoor de komende vijf jaar 60.000 nieuwe huishoudens verwachten. Nu al verhuizen er meer mensen vanuit Utrecht naar Ede dan omgekeerd. De vele jongeren die voor studie naar de Randstad vertrekken laten geen woning achter. De verhuisstroom uit de Randstad zorgt voor een snelle verstedelijking van Arnhem en Nijmegen, Ede, Zwolle, Deventer en Enschede. Oost-Nederland zit daarom te springen om betaalbare woningen voor starters, doorstromers en alleenwonenden.

75.000 huizen nodig

In vijf jaar tijd moeten er 75.000 huizen versneld worden gebouwd. Het kabinet moet daaraan meebetalen, zo stellen de gemeentebesturen van de genoemde zes steden samen met de provincies Gelderland en Overijssel.

De gezamenlijke bouwplannen, vervat in het Woonakkoord Oost, worden vandaag aan minister Stientje van Veldhoven minister van Wonen en Milieu en Kamerleden aangeboden. Het kabinet heeft 1 miljard euro uitgetrokken voor woningbouw in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Eindhoven en Groningen. Nu eist ook het Oost daarvan een deel op. De provincies zelf hebben samen ruim 100 miljoen gereserveerd.

Stikstof

De huizen moeten er komen ondanks de stikstofproblematiek. Nu al liggen er honderden bouwprojecten stil. Met de Veluwe heeft Oost-Nederland het grootste Natura 2000 gebied van Nederland binnen haar grenzen. Ook bouwen langs de rivieren kan eigenlijk niet meer. Meer dan 40 procent van de natuurgebieden ligt in Gelderland en Overijssel.

In het Woonakkoord Oost willen de provincies samen met het Rijk zoeken naar creatieve oplossingen om toch te kunnen bouwen. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan flexwoningen die 10 of 15 jaar kunnen staan en dan elders volledig hergebruikt kunnen worden.

Het inwoneraantal in Arnhem en Nijmegen stijgt de komende jaren met respectievelijk 8,4 procent en 10,8 procent. In 2040 is het woningtekort van Nijmegen volgens de provincie zelfs dubbel zo groot als Amsterdam en dan verreweg het hoogste van het land. Arnhem en Nijmegen zullen aan elkaar vast groeien tot een metropool.

Bron: Gelderlander, Henk van Gelder, 11 november 2019, editie Betuwe

Persoonlijke indruk

In Angeren leeft het beeld dat de bevolking met name behoefte heeft aan starterswoningen en seniorenwoningen. Voor een groot deel zal dat ook zo zijn. Maar starterswoning staat niet gelijk aan 'woonruimte voor jongeren die het ouderlijk huis verlaten'.

Enige jaren geleden heeft Strijdbaar Angeren een poging gedaan om te inventariseren waar Angerenaren nu exact behoefte aan hebben als het om nieuwe woonruimte gaat. Het kan aan de wijze van vragen stellen hebben gelegen of wellicht was de toelichting te summier of het momentum verkeerd, maar feit is dat op deze enquête bijzonder weinig respons kwam.

Daarentegen of daarnaast wijst de praktijk uit dat eenlingen die het ouderlijk huis verlaten bij voorkeur naar 'de grote stad' trekken of Huissen en in mindere mate Bemmelen als alternatief zien. Dat is ook de ervaring die de gemeente uitsprekt. Anders ligt het als het gaat om stellen en jonge gezinnen, die sociale banden (vrienden, verenigingen) met Angeren zijn blijven onderhouden. Die geven er blijk van na verloop van tijd op zoek te gaan naar een bestaande of nieuw te bouwen woning in Angeren.

Dan de gemeentelijke uitwerking

Allereerst formuleert een nieuw te vormen college van B&W haar ambities voor haar 'regeerperiode' (vier jaar) op het moment van formatie. Dat gebeurt in een college-uitvoeringsprogramma. Uiteraard behoeft het programma de instemming van de (meerderheid van) de gemeenteraad. In haar uitvoeringsprogramma heeft het huidige college (voorjaar 2018) niet in concrete getallen geformuleerd hoeveel woningen wanneer in welke kern ze wil (laten) bouwen: *"Er wordt al op veel plekken gebouwd in Lingewaard. Dit overzicht leent zich er niet voor om van alle woningbouwprojecten een uitputtend overzicht op te nemen. We beperken ons hier tot het noemen van (een) nieuw(e) project(en) per kern. De projecten die gepland zijn en waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld noemen we hier niet. Daarnaast gaan we in Bemmelen, Angeren, Haalderen, Gendt en Doornenburg in 2018/2019 starten met zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties."*

Voor Angeren is het volgende verwoord:

Project Angeren: Sportpark de Poel

Planning 2018

- *Behoeft onderzoek*
- *Overleg inwoners, initiatiefnemers*
- *Principebesluit de Poel*

Planning 2019

- *Bestemmingsplan en procedures de Poel*
- *Start uitvoering de Poel*

Planning 2020

- *Oplevering de Poel*

<https://www.lingewaard.nl/coalitie-en-collegeprogramma-2018-2022>

Ik durf hier wel te voorspellen dat deze tijdsplanning niet gehaald gaat worden. Voorjaar 2020 bevindt dit project zich nog in de fase dat overleg met inwoners nog moet starten (er is alleen nog pas met sportverenigingen gesproken).

Begroting 2020

Meer actueel dan het Uitvoeringsprogramma is de jaarlijkse begroting. De gemeentebegroting 2020 vermeldt over Angeren het volgende:

“Woningbouw (doel 2)

- *In 2020 start de bouw van ongeveer 270 nieuwe woningen, verdeeld over de verschillende kernen:
 - *Angeren: 20 (deels functieveranderingen);**
- *In 2020 brengen we bestemmingsplannen voor verschillende woningbouwplannen in procedure en leggen deze voor aan de raad. Als plannen onherroepelijk zijn, start de uitvoering. Bij omvangrijke plannen is de oplevering over meer jaren verspreid. Het gaat om de volgende plannen (woningaantallen zijn afgerond):
 - *De Poel Angeren: 40 woningen*
 - *Ongeveer 30 plannen naar aanleiding van initiatieven voor functieverandering met één of enkele woningen.**
- *De plannen faciliteren we via het passief grondbeleid (planologische medewerking).*
- *In het kader van de prestatieafspraken met de corporaties gaan we afspraken maken over het vergroten van de voorraad aan sociale huurwoningen. Er komt ook een pilot met betrekking tot doorstroming, kansen voor starters en flexibele / tijdelijke woningen.*
- *In samenspraak met de raad en onze partners maken we een nieuwe Nota Wonen, in vervolg op het uitgevoerde woningmarktonderzoek. Deze nieuwe nota houdt rekening met veranderingen in de vraag (onder andere middenhuur) en met meer kansen voor starters.”*

Bron: <https://lingewaard.begroting-2020.nl/>

Met 270 woningen in Lingewaard lijkt de gemeente redelijk op schema te zitten als het gaat om het Companen-advies. Maar of het aandeel voor Angeren gehaald gaat worden?