

Bijdrage 11: Koot

Ik wil mij beperken tot het **thema woningbouw**. Dit thema was vorig jaar natuurlijk ook aan de orde. Mijn reactie op "In gesprek met de raad" heb ik toen schriftelijk gedaan. Het onderdeel woningbouw zal ik weer als bijlage toevoegen, omdat mijn mening nog dezelfde is. Daaraan kan ik nu een jaar ervaring aan toevoegen.

1. **vergunningen**. Daar moet nodig iets aan gedaan worden. Kijk naar Gaardenhagen. De CPO is nog steeds niet van de grond. De winnaar van de eerste CPO in Arnhem gaat pas op 1 juli 2024 beginnen met bouwen. Dat heeft 7 jaar geduurd. Reden dat ik ben afgehaakt bij Gaardenhagen en een nieuwe woning (in aanbouw) in Schuytgraaf / ENT heb gekocht. Energielabel A+++.

2. **Stadswarmte** werd de aarzeling bij bovenstaande aankoop. Vattenval is immers de enige leverancier, die daarmee veel ruimte krijgt voor de kostprijsbepaling. Dat houdt hier in de wijk Stadseiland veel mensen tegen om tot stadswarmte over te gaan. Ik geloof echter wel in stadswarmte, eventueel aangevuld met een wijkgerichte warmtepomp die warmte op grote diepte oppompt uit de aarde. Dat kan in gebieden waar geen drinkwater wordt opgepompt.

Aantekeningen van de bijeenkomst "In gesprek met de raad"
Bijeenkomst op 10 mei 2023 in de hal van het stadhuis te Arnhem.

Woningbouw

Nederland wil tot 2030 900.000 woningen bouwen, waarvan de helft in Noord- en Zuid-Holland. Moet je dan bedenken dat Gelderland als grootste provincie op z'n minst 1/10 deel van de rest moet bouwen? Dat is dan 45.000 woningen. Hoeveel komt er voor rekening van Arnhem? En waar?

Tot 2028 moet in het hele land 30.000 hectare natuur worden gecreëerd. Welk deel pakt Gelderland / Arnhem?

Als we niet naar die cijfers willen kijken, dan wel naar de vragen:

1. voor wie? Er moet rekening gehouden worden met de grote groep vergrijzende bevolking. (Top is in 2040). Daarnaast het de terugloop in het aantal jongeren. Alleen maar rijtjeswoningen bouwen gaat relatief snel, maar heeft geen zin. **Meer differentiatie is het antwoord**. Vooral meer kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Deze groepen kunnen elkaar helpen als we het over de ZORG hebben (ander onderwerp), dus laat ze bij elkaar wonen. Dat mag aan de rand van de gemeente. Als er voor ouderen meer kleinere woningen komen, zullen hun vorige grotere woningen vrijkomen en komt er de gewenste doorstroming. Bedenk wel dat veel ouderen bij voorkeur in hun woning blijven wonen. Hoe stimuleer je die ouderen? Helpen met de verhuizing? Helpen met het Zorg-vraagstuk? (hier kom ik op terug).
2. In de binnenstad huizen splitsen. Veel ouderen blijven wonen in een te grote woning, terwijl een kleinere gelijkvloerse woning veel beter is. **Stimuleer splitsing** in twee of drie kleinere woningen. Laat de oudere beneden wonen en help met verhuizing naar een buitenwijk, niet ver van winkels en zorgcentra. Denk ook hier aan het Zorg-vraagstuk.

3. Hoe bouw je betaalbaar? Betaalbaarheid heeft niet alleen te maken met het huidige aankoopbedrag, maar ook met de duurzaamheid, met de toekomst. Duurzaam bouwen is ook financiële winst voor de toekomst! Met materiaalkeuzes als je aandacht hebt voor circulair bouwen. **Denk aan fabrieksmatig bouwen, modulair bouwen en gebruik meer hout.** Meer houtbouw betekent – zeker als meer fabrieksmatig wordt gebouwd – een versnelling in de bouwtijd en koelere huizen in de zomers en warmere huizen in de winters. Betaalbaarheid heeft ook te maken met de grondprijs!! Ik denk dat Gemeentes bereid moeten zijn wat in te leveren.
4. **Rekening houden met de bodemdaling.** Daarnaast ook rekening houden met de komende lange natte en droge perioden. Bouwruimte in Arnhem-Noord is er nauwelijks. In Arnhem-Zuid heb je te maken met rivierklei dat omhoog komt in natte perioden en zal krimpen bij droge perioden. Het antwoord: goed heien. Denk aan goed geïmpregneerd hout, waar verrotting en insecten geen kans krijgt. In de Kleefse waard staat een houtfabriek Accsys, die een hoge kwaliteit hout produceert. (Bij de slimme woning van de HAN).
Info: <https://www.han.nl/artikelen/2021/05/de-empathische-woning-gidst-je-liefdevol-door-de-dag/>
Info: <https://www.accsysplc.com/nl/over-ons/>
5. **Jongeren aantrekken.** Vergrijzing is niet alleen een bekend Nederlands probleem. Elk Europees land zal zijn best gaan doen om jongeren vast te houden. Arnhem en Nijmegen hebben een goed studie-klimaat voor jongeren. Geef daar meer aandacht aan en probeer jongeren – als die eenmaal in onze stad wonen – vast te houden. Goed voor de economie en goed voor de zorg. Dus nogmaals: clusters van jongeren en ouderen die naar elkaar omkijken is het beeld van de toekomst.
6. **Leer van Gaardenhage.** Het is een oude belofte: grote dure kavels, waarop slechts een grote bungalow mag worden gebouwd. Die luxe is er niet meer. Als er een goede wonen-zorg-visie wordt ontwikkeld, waarin vooraf wordt aangegeven hoe zal worden gebouwd en de aantallen betrekking hebben op de verwachte ontwikkelingen, dan zullen de politieke partijen het daarmee eens zijn en ook de burgers kunnen voor een voldongen feit worden geplaatst. Er gaat nu heel veel tijd verloren in de tijd voor vergunningen en rechtszaken. De MER moet niet alleen een toets zijn, maar ook een ontwikkeling.
7. **Bouwtijd inkorten.** Noem ik toch nog even apart. De meeste tijd hebben de ambtenaren nodig. Blijf niet in een vast stramien werken, maar bedenk wat er moet gebeuren om toestemming voor nieuwbouw binnen een half jaar rond te krijgen. De aannemer bouwt de huizen binnen een jaar. Dat is ook goed voor de aanvraag van hypotheek. Hypotheekoffertes blijven een half jaar geldig. Bouwtijd kan ook sneller als het fabrieksmatig wordt gedaan. Dat lukt ook met gedifferentieerde bouw.
8. **Natuurinclusief / landbouwinclusief.** Zijn geen nieuwe woorden meer. Landschappelijk groen ontwikkelen kan ook met huizen bouwen samen gaan. Zie Schuytgraaf / ENT en veld 27. (Nu nog een probleem met Elst). Natuurinclusief bouwen is ook weer gunstig voor andere problemen:
 - *Herstel ecosystemen en biodiversiteit*
 - *Terugdringen stikstof uitstoot*
 - *Ondergronds water langer vasthouden voor droge tijden*
 - *Minder kwetsbaar voor wateroverlast*Veel mensen wonen graag in een groene (koele) omgeving. De term landbouwinclusief zou een goede handreiking naar boeren kunnen zijn. Het is een onderwerp waar je apart eens goed over na moet denken. Kijk hiervoor ook naar Frankrijk en Engeland. Voor nu gaat dit even te ver.

9. Woningen in uiterwaarden? Dat kan, maar is wel oppassen. Vooral hier rekening houden met wateroverlast door flinkere regenbuien. Denk nog eens aan het probleem van Valkenburg en de Duitse regio. In korte tijd komt er veel water de rivieren in.

Daarom:

- *Woningen op palen* – denk weer aan goed geïmpregneerd hout.
- *Woningen die kunnen drijven* – kijk in Lent
- *Water accepteren* – kan ook. Bouw zo dat het geen probleem wordt als de onderste verdieping voor een deel onder water komt te staan. Veel mensen die aan een rivierdijk wonen zijn dat min of meer gewend.