

Memo Autovrij complex in veld 8 Hof van Holland

Van: Portaal, Talis
Datum: 10-10-2022
Aan: Gemeente Nijmegen

Aanleiding

In veld 8 Hof van Holland realiseren Portaal en Talis samen tot 2025 in een hoge stedelijke dichtheid 235 sociale huurwoningen. De locatie is door de zeer dichte nabijheid van o.a. openbaar vervoer (NS-station en bushaltes), het stadscentrum, het Hart van de Waalsprong en het Stadseiland, heel aantrekkelijk en goed passend voor een groot deel van onze sociale doelgroep met lage inkomens.

Volgens de standaard parkeernorm van 0,5 en 0,6 voor appartementen in de sociale huur van respectievelijk kleiner dan 50 en groter dan 50 m² GBO zouden Portaal en Talis samen ongeveer 120 parkeerplaatsen moeten realiseren. Gelet op de beoogde doelgroep, de locatie en de benodigde investeringskosten die hiermee gemoeid gaan achten wij dit niet wenselijk én praktisch en financieel onhaalbaar. De parkeernota biedt daarnaast de mogelijkheid om flexibiliteit en maatwerk toe te passen en duurzaam vervoer te stimuleren.

Wij verzoeken daarom de gemeente om in het belang van de sociale huisvesting binnen Nijmegen:

- De complexen van Portaal en Talis in veld 8 als “autovrije complexen” conform de parkeernota van de gemeente aan te merken.
- Portaal en Talis vrijstelling te verlenen voor het doen van een bijdrage aan het bereikbaarheidsfonds.

In onderstaande lichten wij toe waarom dit bij uitstek op deze locatie kan worden ingepast.

‘Autovrij complex’ bedient behoefte van de doelgroep

Onze sociale doelgroep bestaat hoofdzakelijk uit éénpersoonshuishoudens met een minimum tot laag inkomen. Het tot de beschikking hebben van een eigen auto is voor deze doelgroep verre van vanzelfsprekend, hierdoor is de parkeerbehoefte zeer laag.

Daarnaast worden de complexen gerealiseerd in veld 8, pal gelegen naast station Lent. Dit gebied wordt in de parkeernota beschouwd als “centrum” gelet op de aanwezigheid van het OV-knooppunt en daarmee de goede alternatieven voor het gebruik van een auto. De locatie en de inrichting van de complexen (maximale inzet op o.a. fietsvoorzieningen) zullen het gebruik van duurzame

vervoersmiddelen zoals OV en fiets optimaal stimuleren waardoor het van oorsprong autoluwe plan maximaal wordt ondersteunt.

- *Borging bewust wonen in een autovrij complex*

De primaire communicatieboodschap naar potentiële bewoners is dat dit een autovrij complex is met zeer goede OV-voorzieningen en fietsontsluiting in de buurt. Dat is waar mensen (al dan niet) op af komen. We zetten de autovrije eigenschap, en hetgeen ze er voor terug krijgen, vooral in als één van de grote voordelen van het wonen in dit complex. Hiermee trekken we een doelgroep aan die bewust kiest voor wonen in een autovrij complex.

Naar toekomstige bewoners wordt actief gecommuniceerd over het feit dat het een autovrij complex betreft. Vanaf het moment dat de woningen geadverteerd worden via Entree en de communicatie vanuit Talis en Portaal start, zal gepromoot en duidelijk vermeld worden dat het woningen betreft zonder parkeren, maar juist met heel veel andere kwaliteit ervoor in de plaats. In het huurcontract nemen we daarnaast op dat er geen recht is op een parkeervergunning in de buurt. De parkeerregulering in het gebied en het aanmerken van de complexen als 'autovrij' borgt dat bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen en voorkomt dat huurders alsnog een parkeervoorziening in gebruik nemen.

De bewoners die we aantrekken maken bewust de keuze om te wonen in een autovrij complex. Hiermee hebben ze ook een eigen verantwoordelijkheid voor de korte en de lange termijn en voor hun bezoek. De parkeerregulering in het gebied en het aanmerken van de complexen als 'autovrij' borgt dat bewoners geen parkeervergunning kunnen aanvragen en hierdoor geen parkeervoorziening in gebruik kunnen nemen.

- *Toekomstige vraag naar parkeerplaatsvrije woningen*

Van alle woningzoekenden heeft bijna 50% van de huishoudens een inkomen onder het minimum inkomen. We kunnen daarom aannemen dat een groot deel van de woningzoekende starters een minder dan minimuminkomen heeft. Een auto is voor merendeel van deze huishoudens vanwege de kosten voor aanschaf en onderhoud financieel daarom eigenlijk niet haalbaar.

Naast dat het autobezit voor deze groep financieel niet haalbaar is, is een auto ook niet voor elk huishouden wenselijk. Uit een onderzoek in 2019/2020 onder huurders van Talis wonend in het centrum van Nijmegen blijkt dat de helft van de respondenten geen auto heeft. De helft van hen geeft aan dit ook niet te willen. Van de andere helft is voor ruim 90% het gebrek aan een parkeervoorziening niet de reden dat ze toch geen auto hebben. Dit ondersteunt onze aanname dat een flink deel van de huishoudens met een laag inkomen geen behoefte heeft aan een eigen parkeervoorziening.

Daarbij is de deeleconomie steeds meer in opkomst. Het individueel in bezit hebben en dus volledig alleen opdraaien voor de kosten van spullen is steeds minder de norm. De kosten voor de relatief korte duur dat een auto op een dag wordt gebruikt, wordt steeds vaker liever aan andere zaken besteed. Deelmobiliteit raakt daardoor meer ingeburgerd en wordt gelet op alle korte

verkeersbewegingen in de stad gezien als de oplossing om verdere verstening van de stad t.b.v. het stallen van auto's tegen te gaan.

Het woningtekort in Nijmegen is groot. Er zijn ruim 29.000 woningzoekende starters, merendeel bestaande uit eenpersoonshuishoudens. Dit aantal loopt de laatste jaren gestaag verder op. Deze groep heeft tevens bijna 50% minder kans op een woning dan bijvoorbeeld een doorstromer of herstarter. Met deze woningen richten we ons juist op deze doelgroep die anders moeilijk aan een passende en betaalbare woning komt. We verwachten daarom meer dan voldoende animo om nu en in de toekomst de woningen, ook zonder parkeervoorziening, te kunnen verhuren.

Met de appartementen in veld 8 bieden we juist voor 234 niet autobezitters passende en betaalbare huisvesting, op een locatie waar alle mogelijk wenselijke voorzieningen op loop of fietsafstand te vinden zijn. We willen benadrukken dat juist vanwege de nabijheid van voorzieningen en de ideale locatie voor starters op de woningmarkt het op deze locatie kan en wenselijk is om een autovrijcomplex te realiseren. Deze mogelijkheid zien wij niet voor andere plekken in de stad.

Enkele voorbeelden:

Cartesiusdriehoek, Utrecht

In Utrecht ligt de ontwikkeling Cartesius Driehoek. Een ontwikkeling op het oude rangeerterrein van de NS dicht bij het centrum. Hier worden ca 2.800 woningen gerealiseerd waarvan 25% sociaal. Hier wordt door de corporatie geen parkeren afgenomen in het gehele plan.

Thomas a Kempisplantsoen, Utrecht

Portaal ontwikkelt samen met collega corporatie in Utrecht 350 woningen, waarvan 267 sociaal, aan het Thomas a Kempisplantsoen. De Raad heeft voor deze ontwikkeling het SPVE vastgesteld waarin een parkeernorm van 0,3 (bewoner én bezoek) is voorzien. De locatie van deze ontwikkeling t.o.v. vlek 8 is verder van het centrum en bevindt zich in een parkeer vergunningsvrij gebied.

- ***Alternatieven voor individueel autobezit***

De doelgroep die we hier voor ogen hebben zijn vooral de eenpersoons starters die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Hiervan uitgaande en dat er ook een aantal tweepersoonshuishoudens komen te wonen is het aannemelijk dat er 1,5 fietsparkeerplaats per woning nodig is. In de fietsenstalling is ruimte voor 2 – 2,7 stuks per huishouden wat een verruiming is van 80% op het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen. We maken dus extra ruimte voor fiets parkeren. Daarbij houden wij waar mogelijk ook rekening met eventueel aanvullende noodzakelijke stalvoorzieningen voor scooters en elektrische fietsen.

De fietsparkeerplaatsen zullen zeer goed bereikbaar zijn. Vanaf de hoofdentree is er slechts één deur waar men doorheen moet en er is een korte route naar de lift. We maken het de fietser zo makkelijk mogelijk, zodat hij/zij zo snel mogelijk op de fietsroute naar het centrum, naar het Hart van de Waalsprong en naar het noorden komt.

Elders in de Waalsprong, en waarschijnlijk ook in het parkeerhuis van veld 8, is er voorzien in deelmobiliteit. Portaal en Talis verkennen graag of en hoe onze huurders de mogelijkheid kunnen krijgen zich, indien gewenst, te abonneren op de reeds aanwezige deelmobiliteit zodat men bij incidenteel gebruik wel tijdelijk kan beschikken over een auto. Voordeel voor onze huurder is dat dit voordeliger is dan een eigen auto bij incidenteel gebruik, welke hun financiële positie ten goede komt.

We willen ook onderzoeken of een mobiliteitscoach, die mensen bewust maakt van de mogelijkheden die deze locatie biedt, ingezet kan worden.

Bijdrage bereikbaarheidsfonds beperkt investeringsmogelijkheden in kwaliteit

Hoewel de locatie centraal gelegen is betreffende winkel- en zorgvoorzieningen en OV, brengt dit juist ook de nodige (financiële) uitdagingen met zich mee. Naast de huidige zeer hoge reguliere bouwkosten worden we op deze locatie geconfronteerd met meerkosten ten behoeve van onder andere de geluidsoverlastbeperkende maatregelen die genomen moet worden naar aanleiding van het geluid afkomstig van de Graaf Alardsingel en het spoor. Bij het niet realiseren van het aantal parkeerplaatsen zoals bepaald volgens de parkeernota, dient voor de locatie veld 8 (zijnde 'centrum') een bijdrage van €20.000 per niet-gerealiseerde parkeerplaats aan het Bereikbaarheidsfonds te worden gedaan. De reeds schaarse financiële middelen zetten we al in ten behoeve van het betaalbaar houden van de woningen voor onze doelgroep en het borgen van een goede woonkwaliteit voor onze huurders. Naast een dak boven hun hoofd willen wij hen een betaalbare en goede woning in een groene omgeving in een fijne prettige buurt bieden. Dit vraagt om extra investeringen:

- Voor onze doelgroep is een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen noodzakelijk om deze betaalbaar én bereikbaar te houden. Met de huidige bouwkosten wordt het steeds lastiger woningen te realiseren met een lage huurprijs.
- Als volkshuisvester is het mogelijk om op deze centrale, maar ook dure plek ruim 230 sociale woningen toe te voegen voor de stad. Dit bevordert de inclusiviteit en de ongedeelde stad waar we met elkaar naar streven.
- Onze woonblokken worden voorzien van een gezamenlijke binnentuin en huiskamer die kwaliteit geven aan het woon- en leefklimaat van onze huurders. Deze ruimten verbeteren de sociale cohesie door het stimuleren van ontmoeten en gaan zo vereenzaming tegen.
- We realiseren voorzieningen in het gebouw die beweging bevorderen. Zoals een extra goed toegankelijke en ruime fietsenstalling en brede, gemakkelijk toegankelijke trappen naar de eerste verdiepingen om trapgebruik te stimuleren.
- Veld 8 is na realisatie beeldbepalend voor Nijmegen bij een bezoek van de stad via het spoor of de N325 vanaf Arnhem. Daarnaast zullen de gebouwen ook vanuit de omliggende wijken zichtbaar zijn. Wij investeren daarom extra in de architectonische uitstraling van onze gebouwen zodat deze recht doen aan het beeldbepalende karakter van de locatie.

College kan bijdragen aan goed betaalbaar wonen in Veld 8 Hof van Holland

Het is onze volkshuisvestelijke taak om betaalbare goede woningen aan te bieden aan de doelgroep met de allerlaagste inkomens. Voor deze doelgroep willen wij in veld 8 betaalbare en kwalitatief goede huisvesting realiseren zodat ook op deze locatie de ambities voor een ongedeelde en inclusieve stad kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is het echter absoluut noodzakelijk dat onze kosten voor het realiseren van deze woningen niet nog verder toenemen. Wij verzoeken daarom het College gebruik te maken van haar mogelijkheid om in het geval van bijzonder gemeentelijk belang onze complexen als autovrije complexen aan te merken, de parkeernorm voor bezoekers te verlagen en af te zien van een bijdrage in het bereikbaarheidsfonds zodat het realiseren van 234 sociale huurwoningen op deze locatie mogelijk blijft.