

# Agenda voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



**Locatie:** Stadskantoor Etten-Leur, Roosendaalseweg 4, kamer 2.30  
**Datum:** 10-05-2023  
**Tijdstip:** 10.30 – 12.00 uur  
**Aanwezigen:** - Wethouder Jean-Pierre Schouw (leefomgeving, bouwen, wonen)  
- Natascha Moerman, gemeente Etten-Leur  
- Willy Gommeren, projectleider gebiedsontwikkeling, gemeente Etten-Leur  
- Jack van Beers, teamleider VTH Wabo gemeente Etten-Leur  
- Jac Bekers, beleidsmedewerker duurzaamheid en bodem gemeente Etten-Leur  
- Joris van der Wijden, medewerker duurzaamheid  
- Cheryl de Vette, van Beek Infra Groep namens BNL  
- Eric Goos, Bouwbedrijf Gelens namens BNL  
- Joris Martens, Aannemersbedrijf Van Agtmaal namens BNL  
- Séverine Blok, Nederlandse Bouw Unie namens BNL  
- Johan de Krom, de Krom namens BNL  
- Petra Landmeter, BNL Afdeling Brabant Mid-West  
- Beatrice Dormans, BNL

## 1. Opening en voorstelronde

## 2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Etten-Leur

*De Provincie Noord-Brabant heeft de opgave ruim 130.000 woningen (bruto) te realiseren tot en met 2030. Wat is de visie van de gemeente op de realisatie van de voor haar aangewezen aantallen hierin (tot en met 2026 1.100 woningen).*

Van de 1.100 woningen die tot en met 2026 gerealiseerd moeten worden zijn er al 500 gerealiseerd en in 2024 behaalt de gemeente dan ook deze doelstelling. Tot 2040 zijn er 3000 woningen te realiseren. Men heeft een grote uitleglocatie en dat is Haansberg. Een andere sleutellocatie is Lage Vaarkant. Haansberg is prioriteit er daarvoor is een apart team ingericht.

Om woningen toe te voegen zijn er ook mogelijkheden op inbreidingslocaties. Men heeft wel al veel inbreidingslocaties ingevuld dus in het centrum zijn er minder mogelijkheden. In de woondeal heeft men ook aangegeven dat men behoefte heeft aan uitbreidingslocaties. Ook is men met woningcorporatie Alwel in gesprek over te maken transformatieafspraken.

### Betaalbaarheid en doorstroming

Etten-Leur is populair en de woningmarkt is goed. De gemeente wilt bouwen voor de starter maar die woning krijg je niet meer gebouwd. Welke eisen moet je dan stellen als gemeente en welk product bouw je? Dat is een vraag die ze regelmatig stellen. Je beperkt mensen om carrière te maken. Gezinsuitbreiding in een woning van 80 m2 is ook niet realistisch. Daarnaast is er ook maar een klein prijsverschil tussen nieuwe en bestaande bouw. Toch is doorstroming belangrijk, er moet beschikbaarheid komen in de bestaande voorraad. Dat is niet altijd even gemakkelijk omdat je ziet dat de generatie blijft zitten. Séverine geeft wel aan dat ze veel appartementencomplexen hebben toegevoegd en zo wel doorstroming tot stand komt. Toch is dit een aandachtspunt omdat bungalows en tweekappers niet direct geschikt zijn voor een starter. Wil je doorstroming stimuleren dan is de eerste stap focus op sociale huur vanuit daar naar particuliere huur en vervolgens betaalbare koop. De stappen moeten niet te groot zijn. Middel duur wordt een belangrijke NHG grens.

# Agenda voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



Het percentage sociale huur dat gebouwd moet worden is 30%. Het soort product in de huur daar wordt een gat getrokken en daar is het niet gemakkelijk een redelijk product neer te zetten. **Aanbod:** Joris geeft aan de markt hier in de breedste zin om raad te vragen en samen op te trekken. Ook flexibiliteit m.b.t. grondposities is van belang. Ook daar de markt grondposities in haar bezit heeft. Samen zou er gekeken moeten worden wat passend is om te ontwikkelen.

## **Water en groen**

Water opvangen en groen toevoegen is ook een aandachtspunt binnen de gemeente. 20 jaar geleden veel problemen ondervonden met hoosbuien en toentertijd zijn de riolen al vergoot. Ondanks de genomen maatregelen is men hier nog niet mee klaar en spreekt de gemeente met Waterschap Brabantse Delta en Brabant Water.

## **Ambtelijke capaciteit**

Tot nu toe heeft men voldoende mensen. Er ligt meer werk dan de mensen die ze hebben. Wel prioriteert de gemeente, ook om mensen te beschermen. Men kijkt nog zorgvuldiger hoe projecten worden aangevlogen en of de juiste onderzoeken eronder liggen.

## **Flexwonen**

De opgave is 200 flexwoningen. Er zijn reeds 20 flexwoningen gerealiseerd aan de Kalimba. De volgende woningen gaan gerealiseerd worden gerealiseerd in Haansberg/Hoeve de Grient (ruimte voor 100 flexwoningen) Deze gebieden zijn via de omgevingsvisie in het uitloopgebied aangewezen. Dit heeft met de tijdelijkheid (10 tot 15 jaar) te maken. Al een paar bijeenkomsten met omwonenden georganiseerd. De locatie staat niet ter discussie maar wel hoe de gemeente het gaat inrichten (ook Alwel heeft daar een rol in). Het wordt een volwaardige woonwijk die nu ontworpen wordt. Half juni worden de mensen uitgenodigd om naar het ontwerp te komen luisteren.

Uitgangspunt is om goede woningen neer te zetten. De Crisis- en herstelwet zorgt ervoor dat er sneller tijdelijke woningen gebouwd kunnen worden en dat is nodig voor de opvang van statushouders, Oekraïners maar ook gescheiden mensen. Voor deze laatste doelgroep heeft men een 'divorce' hotel gerealiseerd met 24 woningen.

De gemeente heeft nog een meer opgave maar de portefeuille zit behoorlijk vol. Er is ook een proces ingezet voor een asielzoekerscentrum. Daarvan is nog geen locatie bekend.

## **3. Verduurzamingsopgave**

*Hoe gaat het met de verduurzaming van de woningen binnen de gemeente. Vanuit het Nationaal Isolatieprogramma is er budget beschikbaar gesteld voor 2023 en 2024.*

Basis voor de verduurzamingsopgave is de transitievisie warmte. Deze is door de gemeente vastgesteld. De ervaring van de gemeente is dat iedere subsidie het proces een beetje verstoort. Intern is nu geprobeerd om alle stromen bij een te brengen voor de focuswijk. Men is concreet bezig de wijk in te gaan en heeft daarvoor een extern bureau ingeschakeld om mee te denken in de communicatie en participatie.

De gemeenteraad heeft de begroting voor de komende drie jaar op zes ton ingezet om 3000 woningen te verduurzamen (koopwoningen).

Bij corporaties moet een deel van de afschaf van de verhuurdersheffing ingezet worden voor verduurzaming. Alles wordt dan gespikkeld bezit.

Daarnaast bezig met een stroomversnelling op appartementen te verduurzamen. Men pakt nu het laaghangend fruit maar losse wijken als een Haansberg wil je zelfvoorzienend laten zijn -> dient als showroom andere wijken/ bedrijventerreinen.

## Agenda voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



Er is een energieloket met vrijwilligers maar dat is nog niet professioneel genoeg. Daar is winst te behalen.

### ***Ziet de markt een rol in de verduurzamingsopgave?***

Joris geeft aan dat Van Agtmaal best veel doet (samen met corporaties). Zij hebben de mensen en de regie ligt bij de corporatie. De capaciteit om in de bestaande omgeving de verduurzaming aan te pakken die is er. Wanneer je het blokniveau aanpast dan een zou je een menukaart kunnen opstellen. De markt kan ondersteunen in de opschaling en kan helpen bij het opstellen van een menukaart. Dat zou je ook met de regio kunnen doen. Voor een particulier ben je vaak ook te duur.

De gemeente gaat nu de woningen in kaart brengen en daarmee misschien een groter aanbod creëren.

**Actie:** wanneer de gemeente van gedachten wilt wisselen dan ligt er de uitnodiging van de markt. Wanneer het moment er is dan neem contact op met Beatrice en/of Petra zodat we dit kunnen organiseren.

## **4. Infrastructurele werken**

### Investeringsagenda GWW (nieuw, vervanging & renovatie)

Deze wisselt nog wel eens. Vroegtijdig aangeven wat er komt blijkt is lastig. Veel projecten zijn ad hoc (verkeerskundig). Er zijn plannen om de doorstroming te verbeteren en de gemeente is met een onderzoek bezig om de Oost kant van Etten-Leur te kunnen ontsluiten (ondertunneling). Daarnaast een groot project op industrieterrein Vosdonk en is vanuit de omgevingsvisie ook de keuze gemaakt dat er in Haansberg wordt uitgegaan van een interne lus en vanuit die hoedanigheid moet ook gekeken worden naar de rest van de doorloop (fietspaden en rotondes). Deze laatste gaat via een aanbesteding en via Inkoopbureau West Brabant. Soms zet de gemeente meervoudig uit maar wanneer snelheid geboden is niet.

Investerings nemen de komende 10 jaar alleen maar toe. Orderportefeuille gaat alleen maar groeien. Zeker wanneer gekeken wordt naar de groei van de gemeente. Vraag is of er voldoende mensen zijn om de aanbestedingen op de markt te brengen? Markt; denk ook aan innovatieve contractvorming en neem voorbeeld aan bijvoorbeeld steden die al best ver zijn op innovatief aanbesteden.

### Manier van aanbesteden/ contractvormen

Etten-Leur besteed lokaal aan maar wel vaak tegen de laagste prijs. Advies vanuit de markt is om ook te kijken naar andere contractvormen. Markt kan een auditer laten komen om een werk te keuren bijvoorbeeld. En daag de markt uit; welke tegels kun je hier niet leggen?

De gemeente wilt een goed product wegzetten en dat is alles wat er tot nu toe gerealiseerd is. Maar naar de toekomst toe worden er andere dingen gevraagd, nog niet alles is 'proven concept'. Sta dus zeker open voor de kennis vanuit de markt, dat staat de gemeente zeer zeker.

De gemeente heeft een duurzaam inkoopbeleid maar wordt nog vaak ondergesneeuwd door laagste prijs. Bouwend Nederland heeft een Aanbesteding Instituut en denkt graag mee. We kunnen daarmee een afspraak maken tussen de gemeente en onze collega Jos van Alphen. Wanneer daar behoefte aan is dan vernemen we dat graag.

Men heeft overigens de opdracht naar Inkoopbureau West Brabant uitgebreid. Men wilt een inkoopadviseur die bij de projectadviseur komt zitten

## **Agenda voor het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur**



Stikstof en prijsstijgingen en doorwerking binnen projecten.

Nog niet veel last van. Breda wel door ligging tegen N2000 gebied.

### **5. Rondvraag en sluiting**

Het gesprek werd door alle betrokkenen als prettig ervaren en de gemeente geeft aan om in November weer bij elkaar te komen om samen te blijven monitoren en te kunnen ondersteunen waar nodig.