

# Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



**Datum:** 5-6-2024

**Aanwezigen:**

- Wethouder Ad de Jong (wonen en mobiliteit, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting))
- Emiel Knoop, teammanager ruimtelijke ontwikkelingstaken
- Rein Croonen, De Wit Bouw namens BNL
- Dick van de Vleuten, Den Ouden namens BNL
- Marcel Kleijngeld, Bouwbedrijf Kleijngeld namens BNL
- Petra Landmeter, afdeling Brabant Mid-West BNL
- Beatrice Dormans, regio Zuid BNL

**Afwezig:**

- wethouder Shelia Schuijffel (duurzaamheid, gemeentelijk vastgoed)
- Marijn Weterings, teammanager Ontwerp
- Erwin Muijs, van den Elshout & de Bont namens BNL

## 1. Opening en voorstelronde

## 2. Woningopgave gemeente Waalwijk

*Het vorig overleg spraken we over de te realiseren aantallen en de prognose dat in 2026/2027 90% van de opgave voor Waalwijk gerealiseerd zou zijn. Zijn er veranderingen in de ontwikkeling t.o.v. november vorig jaar? Welke belemmeringen ervaart de gemeente op dit moment in de woningbouw en hoe kan de markt en/of de bureauorganisatie van Bouwend Nederland daar in ondersteunen.*

### Betaalbare woningen

De gemeente ervaart dat betaalbare koop en betaalbare huur een knelpunt is. Vrije sector is er voldoende en dat geldt tevens voor duurdere huur. Er is vooral veel vraag naar lage huur en goedkope koopwoningen (grondgebonden en appartementen). Men hanteert 30-40-30 waarvan men nu op 30% zit maar daar moet men alles voor uit de kast halen. Veel projecten zijn in het verleden opgestart maar nog niet van start gegaan waardoor je tegen prijsverhogingen aanloopt. Appartementen en woningen worden kleiner en men wilt ook niet teveel verdichting. Daarnaast is parkeren een issue dat vooral in de meer oudere wijken leidt tot problemen.

Woningcorporatie Casade heeft het verzoek bij de gemeente neergelegd om hen vroegtijdig in te schakelen m.b.t. sociale woningbouw. Dat geeft hen de kans om mee te denken maar ook om financiën te reserveren. Daarnaast zijn er nog vier andere corporaties in de regio.

Wethouder Timon Klerx is verantwoordelijk voor het programma binnenstad en voor alles daarbuiten is dat wethouder de Jong.

Binnen de gemeente zitten er al 1000 woningen in harde plannen waarbij er nog eens 1000 bijkomen (landgoed Driessen). Deze laatste is nu een sleutellocatie. Project is naar voren getrokken. De grond is van een ontwikkelaar maar de gemeente heeft er een kleine grondpositie in.

De gemeente realiseert zich heel goed wanneer men betaalbaar wilt bouwen dan een stapeling van eisen daarin niet helpt. Bouwen is al duur door onderzoek op onderzoek, materiaal, lonen en het energielabel. Men maakt daarin bewuste keuzes. Politiek wilt zich wel manifesteren; veelal korte termijn en minder zicht op de lange termijn.

**ACTIE:** De oproep van de gemeente is dan ook om als leden in (en in de omgeving) van Waalwijk mee te denken in de strategische visie van de gemeente en vanuit daar de omgevingsvisie. Deze uitnodiging die volgt en deze al Bouwend Nederland delen met haar leden.

# Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



## 3. Verduurzamingsopgave

*Wellicht kunnen we samen lopen door de stand van zaken op het gebied van particulier bezit evenals als de verduurzaming van gemeenschappelijk vastgoed. En graag zouden we doorpraten de kansen die de gemeente ziet op het gebied van netcongestie (t.a.v. energiehubbs en hergebruik van de electriciteitscapaciteit) waar de vorige keer over gesproken is.*

De gemeente heeft iemand aangenomen op netcongestie en op ondergrondse infrastructuur.

Men loopt ertegen aan dat Enexis voor alles een grote kabel wilt leggen en dat schiet juist niet op.

Op bedrijventerrein Haven wordt gestart met de ontwikkeling van een 'Energy Hub', waar bedrijven lokaal (duurzame) energie uit kunnen wisselen en zo geen beroep meer doen op het (volle) energienet. Dit is onderdeel van het project Grote Oogst van de provincie Noord-Brabant.

Met betrekking tot de nieuwe Waalwijkse binnenhaven en goederenterminal heeft de gemeente Waalwijk samen met Regionaal Overslag Centrum Waalwijk en Midpoint Brabant Smart Logistics de ambitie opgepakt om voor 100% elektrisch en duurzaam te gaan: van het vervoer over water tot de goederenoverslag en het wegvervoer. Het plan voor de realisatie van de haven ligt echter bij de Raad van State (provincie heeft vergunning afgegeven/ saldering van stikstof) maar RvS gaat alle kanten op. Vanaf maart 2024 42 weken tot mogelijke uitspraak. Oktober/november naar alle waarschijnlijkheid uitspraak.

### Utiliteit

Er komen twee basisscholen bij in de gemeente maar het signaal van de aannemers is dat ze in de aanbesteding buiten de boot vallen omdat ze bijvoorbeeld geen ervaring hebben met de bouw van een school of dat ze niet zijn aangesloten bij de PSO ladder (vereiste). Het gevolg is dat er aannemers van buiten de regio de aanbesteding gegund krijgen terwijl je ook wilt dat je het werk lokaal kan borgen. Oproep van de lokale markt is dat het makkelijker moet worden om mee te kunnen doen (bijvoorbeeld hoe dichterbij je gesitueerd bent in de gemeente, hoe meer punten je scoort).

Bouwend Nederland heeft hier ook ideeën en oplossingen voor en zou graag in een separate sessie hier eens over van gedachten willen wisselen. ACTIE: kan de gemeente ons laten weten met wie we hierover contact mogen zoeken?

## 4. Infrastructurele werken

*In het vorig overleg hebben gesproken over het voortraject van de aanbesteding en de uitvoering ervan. In het voortraject kwam soms vertraging voor. Hoe is dat nu en kan de markt hierin een rol spelen?*

*Verder zouden we graag het SEB convenant onder de aandacht brengen waar het gaat om de zero emissie uitvraag en het belang van het convenant en de subsidie die hiermee samenhangt.*

ACTIE: daar Marijn Weterings onverhoopt niet aanwezig was plant Beatrice een Teams meeting in samen met Dick en Erwin om bij te praten.

### Openbaar vervoer

Het Openbaar Vervoer van en naar de gemeente is een ramp. De busverbindingen worden anders en die moeten een vergelijking met de metro kunnen doorstaan.

## **Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk**



Bedrijventerreinen zijn aan het knokken voor een goede aansluiting. Wachten duurt nu te lang en de ambitie is om niet langer dan 10 minuten op je vervoer te hoeven wachten. Verbinding naar Tilburg is goed maar wachttijd is te lang en naar den Bosch is de reistijd 22 minuten zonder file.

De gedeputeerde staat achter deze rapid bus transit. De gemeente is hierin heel afhankelijk van de Provincie. De aanbesteding zal door de Provincie gedaan worden waar de gemeenten wel zelf verantwoordelijk zijn voor de realisatie van de busstations.

### **5. Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging**

*We zijn inmiddels een aantal maanden verder en wat is nu de ervaring met zowel de Omgevingswet (het werken in het systeem) maar ook de Wet Kwaliteitsborging. Zijn er al projecten vergund via het nieuwe stelsel? En wat doet het nieuwe stelsel met de leges van de gemeente?*

In december zijn heel veel aanvragen ontvangen die nog via het oude recht afgehandeld dienen te worden.

Wat we zien is dat de leges in Waalwijk omhoog zijn gegaan waar we hadden verwacht (Wkb) dat deze zouden dalen? Dit komt doordat de gemeente een financiële uitdaging heeft met het Ravijnjaar in 2026 op komst. Men ontvangt dan ieder jaar structureel tussen de 5 en 8 miljoen miljoen minder. 2025 is er nog geen probleem maar in de jaren die volgen moet men bezuinigen. Men wilt wel zoveel mogelijk de investeringen uit het coalitieakkoord door laten gaan. Er komt ook een mobiliteitshub (met voorrang realiseren). Op een begroting van 170 miljoen valt vijf miljoen minder nog mee. Vorig jaar had men acht miljoen over. Er komt werk aan voor infra maar daar is men wel genooddaakt om te faseren.

Daarnaast zijn arbeidsmigranten een goede oplossing voor het bedrijfsleven maar dit kost de gemeente ook miljoenen. In de onderwijsketen en zorgketen moeten er dan ook mensen bij. De economie gaat sneller dan de keten dus er komt wel degelijk iets bij kijken.

Er is veel werkgelegenheid in Waalwijk, met betrekking tot werkloosheid zit men onder de benchmark. De wens is er om een MBO opleiding naar Waalwijk te krijgen (zorg/verpleging, logistiek en daar zou techniek bij moeten komen).

### **6. Acties, rondvraag en sluiting**

We hebben afgesproken om eens per jaar bij elkaar te komen qua frequentie.