

Verslag van het Bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk

- Plaats:** Project Bosselaar (van Agtmaal) in Zevenbergen
Datum: 11-03-2024
Aanwezigen:
- Wethouder Danny Dingemans (Wonen, Ruimtelijke ordening en Mobiliteit)
 - Wethouder Bennie Blom (duurzaamheid)
 - Chico Kablau, projectleider energietransitie gebouwde omgeving
 - Jeroen de Vugt, programmamanager Omgevingswet gemeente Moerdijk
 - Jort Braun, programmamanager duurzaamheid
 - Peter Mouws (Van Agtmaal) namens BNL
 - Simon de Visser (P. de Visser Werkendam) namens BNL
 - Gerard van Beek (Zwaluwe Bouw) namens BNL
 - Christ Schapers (Oome Raamsdonk) namens BNL
 - Petra Landmeter, BNL
 - Beatrice Dormans, BNL
- Afwezigen:**
- Corine Segeren
 - Rosalinde Leuris

1. Opening en voorstelronde

Wethouder Dingemans geeft aan om ook het onderwerp 'Biobased Bouwen' te bespreken.

2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Moerdijk + verduurzamingsopgave

Nieuwbouw

De gemeente heeft een opgave om tot en met 2030 2.700 woningen te realiseren. Men is nu hard bezig om richting de harde plancapaciteit te komen; 1000 woningen in Zevenbergen Oost. Haalbaarheidsstudies voor 140 woningen in Klundert en 200 woningen in Willemstad maar ook bijvoorbeeld 420 woningen in Zevenbergen Noord.

Transformatie

Van de transformatieopgave moet nog een analyse gemaakt worden. Men is met corporaties in gesprek en zij zijn bezig met de traditionele woningen. Maar de gemeente ziet ook de behoefte aan andere type woningen. In oude wijken is vervangende nieuwbouw zelfs soms beter geeft men ook aan.

Flexwonen

Met betrekking tot flexwonen heeft men een opgave van 500 woningen. Voor de eerste 100 woningen is men in gesprek met een corporatie. Het Gasfabriekterrein in Klundert is daarvoor als terrein aangewezen maar ook in Zevenbergen Oost, in Langeweg en in Helwijk zijn er mogelijke locaties die in aanmerking komen. De gemeente kent veel oude flexwoningen van 70 jaar oud die na de watersnood zijn gebouwd.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten heeft men een vijftal locaties in gedachten (in totaal voor 1500 bedden). Voor de eerste locatie heeft de gemeente al een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor de tweede locatie (320 bedden) komt deze er snel aan. In de gebouwen worden ook studio's gerealiseerd die ook voor speedzoekers gebruikt kunnen worden.

Ontwikkelingen

De gemeente wilt in publiek-private samenwerkingen meer regie pakken en wilt handelend optreden. Dat juichen we als Bouwend Nederland alleen maar toe.

Zevenbergen Oost is in ontwikkeling. Er moet wel geld bijkomen om de ontwikkeling mogelijk te maken daar het een koop-garant ontwikkeling betreft.

Verslag van het Bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk

De 2700 woningen die gerealiseerd moeten worden zijn niet alleen voor de huidige inwoners. Gezien de werkgelegenheidsfunctie die Moerdijk heeft betekent het ook dat er gebouwd moet worden voor mensen van buiten de gemeente zelf.

Betaalbaarheid is een zorg want de woningen die juist voor een starter interessant zijn gaan meermaals naar andere doelgroepen. Gevaar dat de gemeente ziet is dat ze de rol van uitgifte van woningen naar zich toehalen als het de markt zelf niet lukt.

Door doorstroming vinden starters juist een geschikte woning maar hoe stimuleer je die 55- plusser om opnieuw te investeren of om huur te gaan betalen? De gemeente probeert dat aantrekkelijk te maken doordat het duurzamer is maar ook dat een nieuwe woning/appartement minder onderhoud met zich meebrengt. De appartementencomplexen die voor deze doelgroep worden gebouwd worden vaak afgenomen door eenpersoonshuishoudens van buiten de gemeente. Ook dat houdt doorstroming tegen.

Men is ook met de corporaties in gesprek over de keuze om of te verduurzamen of om nieuwbouw te plegen. Veel jaren 50/60 woningen. Chico bekijkt per wijk de opties en de corporaties heeft zelfs geopperd om er mee stakeholders bij te betrekken. Daarin kan de markt ook zeker een rol spelen: welke mix van type woningen in welke wijken zou er mogelijk gemaakt kunnen worden. **ACTIE gemeente: benader ons of direct de marktpartijen wanneer de gemeente hierover van gedachten wilt wisselen.**

3. Verduurzaming gebouwde omgeving

Particulier bezit

Tot 2028 zijn er 940 woningen te verduurzamen. Eigen woningen worden als eerste aangepakt met middelen van het Rijk. Maar ook de huiseigenaren met de meeste energiearmoede worden als eerste opgepakt. Dat zijn er 322 en daarop ligt dan ook de eerste focus. Men probeert met middelen van het Rijk de bewoners te stimuleren. Per woning is de subsidie tussen de € 1.000 en € 1.500. Men wilt als gemeente graag meer doen dan alleen het verlenen van de subsidie. Men moet bewoners ook echt helpen en informeren. Daarin gaat de gemeente een meer proactieve rol aannemen. Men heeft thans ook een energieloket en men geeft een gratis energiescan weg (lekcheck) maar het blijft lastig om achter die voordeur te komen (vouchers?).

Daarbij komt dan ook de problematiek van de netcongestie. De gemeente is wel bezig met het nadenken over het verzwaren van het stroomnet en het aanleggen van meer stroomhuisjes.

Uitvoeringsplannen bekijkt de gemeente per wijk (ook met corporaties). Kun je standaardiseren? (voorbeeld gemeente Etten-Leur). De opbrengst van windmolens zit in een fonds en er wordt thans gekeken hoe men dat kan inzetten. Het blijkt tevens lastig om aansluiting op de bestaande bouw te vinden.

Gemeenschappelijk vastgoed

Met het gemeentehuis is men bezig en ook de sporthal staat op de planning. Men heeft een verduurzamingsladder met welk vastgoed wanneer aan de beurt komt. Monumenten zijn wel een zorg.

Wanneer het over capaciteit gaat in de opgave wordt geopperd om ook de kleinere lokale aannemer erbij te betrekken bijvoorbeeld door projecten op te splitsen in percelen. De gemeente vraagt of aannemers zich kunnen verenigen in bijvoorbeeld een consortium waar de gemeente die aannemer op dat moment inzet die de capaciteit heeft. Zo kun je sneller opschalen.

Verslag van het Bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk

4. Infrastructurele werken

Opgave in beeld

Er ligt een grote opgave bij het asfaltonderhoud daar is men een grote inhaalslag aan het maken. Daarnaast ligt er een serieuze opgave mbt onderhoud aan de dijken. Raad heeft hier extra middelen voor vrijgemaakt.

Ook ligt er een redelijk programma voor vervanging van bruggen met een serieuze factor duurzaamheid meegenomen. Wanneer men een werk tot 50 of 100 jaar kan verlengen in de levensduur dan renovatie. Indien niet dan gaat de gemeente voor volledige vervanging. Men probeert plannen te maken en ook in de combinatie met werk met werk aan elkaar verbinden.

Werkzaamheden aan de riolering kan men samen oppakken met de nutsbedrijven. Enexis heeft wel een handje ervan om in die gemeente te werken die het minst lastig is. Gemeenten die willen onderhandelen sluiten achter in de rij aan.

Capaciteit

Het lukt om vacatures in te vullen, vergunningverlening is echter kwetsbaar. Lokale kennis is nodig want wanneer kennis dan lopen procedures ook sneller. Ook op Ruimtelijke Ordening is men kwetsbaar. Je ziet veel job hopen binnen gemeenteland. In Moerdijk moet je een generalist zijn maar sommigen willen liever een specialist zijn binnen een grotere gemeente.

De markt vraagt bij wie je moet zijn bij vragen over projecten, projectplanning of in het vizier komen van de gemeente bij een onderhandse aanbesteding? De gemeente geeft aan dat dit overleg daarbij helpt en dat het handig dat men de teamleider van openbare ruimte kent: Simon van der Put. **ACTIE gemeente: geef ons graag de gegevens door.**

Wethouder. Blom vraagt of we kennis hebben van marktconsultatie bij openbare aanbestedingen. Dat hebben we in huis met ons [Aanbestedingsinstituut](#). Contactpersoon is [Jos van Alphen](#) en die mag altijd geraadpleegd worden. Wanneer de gemeente het fijn vindt om een sessie over samenwerkingsvormen en consultatie binnen de gemeente te organiseren met Jos dan organiseren wij dit ook graag.

Tevens vindt er op 16 april een bijeenkomst plaats met 'Wij zijn Karel' waar ook Moerdijk een uitnodiging via het inkoopbureau heeft ontvangen.

5. Omgevingswet

Men is nu nog drukdoende om vergunningen af te handelen die onder de oude wet zijn ingediend. Ze voldoen verder aan de minimale vereiste en de techniek werkt. Het DSO is de grootste zorg. Voor een gemiddelde burger is het te ingewikkeld. Men heeft gelukkig voldoende capaciteit om hierin te ondersteunen. Ook mbt de Wkb is het zoeken (hoe gaat het dadelijk met de verbouw?). Het is een zoektocht: handhaving en toezicht.

6. Rondvraag, sluiting en afspraken

Vraag van wethouder Dingemans om volgende keer biobased bouwen te kunnen bespreken. De mogelijkheden, de materialen, de kostenafweging.

Bijgaand ook de uitnodiging van de Masterclass Wethouders Wonen die we samen met de Provincie Noord-Brabant op 7 juni organiseren. We hopen op jullie komst!