

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



Datum: 14 september 2026
Tijdstip: 13:30 – 15:00
Locatie: Gemeentehuis Zevenbergen
Genodigden: Wethouder Bennie Blom – Gemeente Moerdijk
Wethouder Danny Dingemans – Gemeente Moerdijk
Job Braun, Programmamanager Volkshuisvesting – Gemeente Moerdijk
Andras Incze, Senior Projectmanager – Gemeente Moerdijk
Petra Landmeter, Verenigingsmanager – Bouwend Nederland Afdeling Brabant Mid-West
Sander Beeks, Adviseur Markt & Overheid – Bouwend Nederland Zuid
Jacco Snepvangers, directeur – Aannemingsbedrijf van Agtmaal
Gerard van Beek, directeur – Zwaluwe Ontwikkeling
Rob Krielaars – Elshout Breda
Simon de Visser, directeur – P. de Visser Werkendam

1. Inleiding

Op 14 september 2026 vond in het gemeentehuis in Zevenbergen het Gemeentelijk Bouw- en Infraoverleg plaats. Vertegenwoordigers van de gemeente Moerdijk, Bouwend Nederland en verschillende bouw-, ontwikkel- en infrabedrijven spraken over de woningbouw- en infrastructuuropgaven in de gemeente.

Centraal stond de vraag hoe gemeente en markt gezamenlijk kunnen bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke ambities. Daarbij kwamen onder meer woningbouw, betaalbaarheid, de positie van woningcorporaties, aanbestedingen, infrastructureel onderhoud en schoon en emissieloos bouwen aan bod.

De ambities zijn groot, maar de uitvoering staat onder druk door beperkte capaciteit, financiële haalbaarheid, regelgeving en de beschikbaarheid van marktcapaciteit. Vroegtijdige afstemming tussen gemeente, corporaties en marktpartijen is daarom essentieel.

2. Algemene punten

De gemeente herkent het tekort aan personeel, capaciteit, kennis en expertise. Tegelijkertijd wil zij een aantrekkelijke en voorspelbare opdrachtgever blijven. Marktpartijen hebben vooral behoefte aan tijdige informatie, haalbare plannings en continuïteit, zodat zij personeel en materieel goed kunnen inzetten.

Onder de noemer 'van ambitie naar doen' wil de gemeente de stap maken van beleid naar uitvoering. De omgevingsvisie, transitievisie warmte en mobiliteitsvisie zijn opgesteld. Nu ligt de nadruk op het realiseren van de ambities.

De wethouders gaven aan gebiedsontwikkelingen integraal te benaderen. Woningbouw, infrastructuur, bereikbaarheid, water, energie, recreatie en duurzaamheid kunnen niet los van elkaar worden gezien. Vooral een goede ontsluiting van nieuwe wijken vraagt vanaf het begin aandacht. Ook bij werkzaamheden in bestaande gebieden zoekt de gemeente naar mogelijkheden om werkzaamheden te combineren, bijvoorbeeld met netbeheerders.

De stapeling van ambities en eisen blijft een belangrijk aandachtspunt. Duurzaamheid, circulariteit, betaalbaarheid, snelheid en woningbouwwolume zijn allemaal belangrijk, maar kunnen gevolgen hebben voor de kosten en uitvoerbaarheid. Dit vraagt om duidelijke keuzes en een realistisch groeipad.

Aanbestedingsbeleid

De gemeente maakt gebruik van verschillende aanbestedings- en contractvormen. Bij haar aanbestedingsbeleid laat de gemeente zich adviseren door Karel. Daarbij wordt onder meer

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



gekeken naar korte, doelmatige procedures. Ook beoordeelt de gemeente of inschrijvingen een reële prijs bevatten. Opvallende onderdelen kunnen tijdens een verificatiegesprek worden besproken.

Vanuit de markt werd gewaarschuwd voor een te sterke nadruk op de laagste prijs. Naast prijs verdienen daarom ook kwaliteit, samenwerking en risicobeheersing voldoende aandacht. Bouwend Nederland biedt aan om via het Aanbestedingsinstituut mee te denken over aanbestedingsvraagstukken en passende contractvormen. Inkoopbureau Karel is hiermee bekend.

3. Woningbouw

De gemeente Moerdijk heeft een ambitie van circa 2.600 woningen. Zevenbergen-Oost wordt gezien als een belangrijk vliegwiel. Ook in onder meer Klundert, Fijnaart, Noordhoek en Heijningen zijn woningbouwontwikkelingen voorzien.

Woningbouw draait niet alleen om aantallen. Het aanbod moet aansluiten bij de veranderende samenstelling van de bevolking. De groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens vraagt bijvoorbeeld om kleinere en andere woningtypen. Ook is het belangrijk te kijken voor wie de woningen worden gebouwd en of inwoners uit de verschillende kernen er terecht kunnen.

Verkoopbaarheid van woningen

Marktpartijen gaven expliciet aan dat twee-onder-een-kapwoningen momenteel moeilijk verkoopbaar zijn, met name in de prijsklasse van circa € 400.000 tot € 550.000. Ook in hogere prijscategorieën kunnen financieringsmogelijkheden een belemmering vormen.

Dit roept de vraag op hoeveel vooraf moet worden vastgelegd over woningtypen. Zeer gedetailleerde afspraken in anterieure overeenkomsten kunnen het moeilijk maken om op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad behoefte aan zekerheid over het programma en de aantallen. Dit vraagt om een goede balans tussen duidelijke afspraken en voldoende flexibiliteit.

De 30-40-30-verdeling en de positie van corporaties

Vanuit de markt is een duidelijk signaal afgegeven over de risico's van de verdeling van 30 procent sociaal, 40 procent betaalbaar en 30 procent vrije sector. Een programma met twee derde betaalbare woningen kan de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van projecten onder druk zetten.

Daarnaast zijn er zorgen over de financiële positie en investeringsmogelijkheden van woningcorporaties. Wanneer langdurig wordt vastgelegd dat sociale huurwoningen door een corporatie moeten worden afgenomen, kan een project vastlopen als de corporatie daarvoor onvoldoende financiële ruimte heeft. Voor deze situatie is nog geen breed toepasbare oplossing. Andere partijen, zoals institutionele beleggers, zijn meestal niet actief in het sociale of middensegment.

De gemeente heeft met Woonkwartier afspraken gemaakt over de realisatie van 900 woningen. Woonkwartier is de belangrijkste sociale partner en heeft een eigen ontwikkeltak. Woonvizier heeft ongeveer 60 woningen binnen de gemeente.

Het is belangrijk dat gemeente en corporaties vroegtijdig bespreken welke aantallen en woningtypen financieel haalbaar zijn. Ook moet duidelijk zijn wat er gebeurt wanneer een corporatie woningen niet kan afnemen en welke flexibiliteit dan binnen overeenkomsten beschikbaar is. Door corporaties, ontwikkelaars en bouwers tijdig te betrekken, kunnen knelpunten eerder zichtbaar worden.

4. Infrastructuur

De gemeente werkt sinds 2021 met een wegenbeheerplan waarin de staat van de wegen en het gewenste kwaliteitsniveau zijn vastgelegd. De gemeente wil de onderhoudsachterstand

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



terugbrengen en heeft daarbij onder meer aandacht voor wegen en fietspaden. Een actualisatie van het plan wordt met de gemeenteraad besproken en vervolgens online beschikbaar gesteld.

Door werkzaamheden aan wegen, kabels, leidingen en andere voorzieningen beter af te stemmen, kunnen overlast en dubbel werk worden beperkt. Daarbij is niet alleen afstemming binnen de gemeente nodig, maar ook met netbeheerders, het waterschap en andere publieke opdrachtgevers.

Voorspelbare opdrachtenkalender

Infrabedrijven hebben behoefte aan een voorspelbare opdrachtenkalender. Zij moeten personeel en materieel ruim van tevoren plannen. Wanneer projecten verschuiven of laat bekend worden, is het moeilijk voldoende capaciteit beschikbaar te houden. Tegelijkertijd zijn infrastructurele projecten afhankelijk van veel factoren, waardoor planningen kunnen wijzigen.

Een praktisch middel om de markt eerder te betrekken is het **interesseverzoek**. Hiermee kan de gemeente voorgenomen werkzaamheden vroegtijdig bekendmaken. Bedrijven kunnen vervolgens aangeven of zij interesse en capaciteit hebben en aandachtspunten meegeven over planning en uitvoerbaarheid.

De gemeente Moerdijk heeft voor gemeentelijk werk nog niet eerder een dergelijk interesseverzoek uitgezet. Afsproken is om deze mogelijkheid verder te onderzoeken.

Schoon en emissieloos bouwen

Vanuit de markt werd aandacht gevraagd voor een voorspelbaar en realistisch ingroeipad voor schoon en emissieloos bouwen. Bedrijven kunnen beter investeren in elektrisch materieel wanneer zij weten welke eisen opdrachtgevers de komende jaren gaan stellen.

De gemeente wees erop dat duurzaamheidseisen niet losstaan van snelheid, betaalbaarheid en bouwvolume. In aanbestedingen kan de inzet van elektrisch materieel bijvoorbeeld positief worden gewaardeerd zonder dit direct bij ieder project als harde eis op te nemen.

5. Rondvraag: wat betekent betaalbaarheid?

Tijdens de rondvraag is gesproken over de betekenis van een betaalbare koopwoning. De huidige bovengrens bedraagt € 420.000. Om binnen deze grens te blijven, worden woningen soms versoberd of zonder complete keuken en badkamer aangeboden.

Vanuit de markt werd aangegeven dat verkoopwaarde en marktwaarde hierdoor niet altijd in balans zijn. Een woning kan bijvoorbeeld een marktwaarde hebben die veel hoger is dan de betaalbaarheidsgrens van € 420.000. De eerste koper krijgt daarmee feitelijk een financieel voordeel, terwijl de businesscase sterk onder druk komt te staan.

Zonder aanvullende voorwaarden kan dit voordeel bij doorverkoop volledig bij de eigenaar terecht komen. Ook kan de woning na aankoop worden uitgebreid, waardoor zij verder verwijderd raakt van het oorspronkelijke doel. Dit vraagt om een vervolgdiscussie over de verhouding tussen prijs en product, voorwaarden bij doorverkoop en instrumenten zoals KoopStart of KoopGarant.

6. Oproepen en vervolgacties

1. **Gemeente en corporaties gaan tijdig aan tafel** om de programmering, financiële mogelijkheden en consequenties van de 30-40-30-verdeling (en de keuze in de programmering door de corporatie) te bespreken.
2. **Bouwend Nederland roept de gemeente op voldoende flexibiliteit in woningbouwplannen te brengen**, zodat kan worden ingespeeld op veranderende woonbehoeften, financiering en marktomstandigheden.

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Moerdijk



3. **De gemeente onderzoekt het gebruik van interesseverzoeken** voordat infrawerk op de markt komt, zodat bedrijven zich kunnen voorbereiden en vroegtijdig kunnen meedenken.
4. **Bouwend Nederland middels het aanbestedingsinstituut gemeente** mee te denken over hoe de gemeente bovenstaande oproepen naar de praktijk kan brengen.
5. **Gemeente en markt werken aan een voorspelbaar ingroeipad** voor schoon en emissieloos bouwen.