

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Bergen op Zoom



Datum: Woensdag 8 februari

Aanwezigen:

- Wethouder Joey van Aken, wonen en volkshuisvesting
- Wethouder Joost Pals, ruimtelijke ordening en omgevingswet
- Nel de Bruin, resultaatmanager plannen en projecten
- Johan van Beek, projectleider stedelijke vernieuwing
- Carl Samuels, regisseur duurzaamheid
- Johan van Beek, stedelijk adviseur
- Robbert van de Sande (de Kok Bouwgroep) namens BNL
- Luc de Nijs (Bouwgroep de Nijs- Soffers) namens BNL
- Fransie van de Tonnekreek (Dura Vermeer) namens BNL
- Beatrice Dormans, BNL

1. Opening en voorstelronde

2. Woningopgave Brabant en gemeente Bergen op Zoom + verduurzamingsopgave

De provincie Noord Brabant heeft de opgave 14.500 woningen te realiseren tot en met 2030. Wat is het aandeel van de gemeente Bergen op Zoom hierin? 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.

Wonen

De gemeente kent vier pijlers: dienstverlening, sociaal veilig, economie en omgevingsvisie.

De ambitie is een toename naar jaarlijks 500 woningen met als einddoel 7000 nieuwe woningen in 2040. Dit wil de gemeente bereiken middels diverse sporen:

- een omgevingsvisie waarbinnen drie sleutelgebieden worden aangewezen. Er wordt nadrukkelijk gekeken wat er in de stad past en de omgevingsvisie hieraan kan bijdragen.
- Men kijkt niet alleen naar inbreidinglocaties maar ook naar uitbreidinglocaties mede door transformatie maar ook duurzaamheid.
- Tevens wordt er gekeken naar hoe spreiding in een wijk te verkrijgen. In sommige wijken over programmering (sociaal mixen met koop).

Door te prioriteren en de speerpunten eruit te halen wilt men bovenstaande in de plannen borgen. Hier is de laatste jaren weinig aan gedaan. Onzekerheden als de conjunctuur mogen de ontwikkelingen ook niet belemmeren. Het minst verstandige is om een stapje minder te doen. Dat laatste doet de gemeente ook niet vanwege de lange doorlooptijden. Daarnaast moeten er plannen bij maar ook geschikte locaties. Om die reden heeft men ook drie sleutelgebieden aangewezen. Die sleutelgebieden hebben de prioriteit.

Met betrekking tot de betaalbaarheid van de woningen gaat de gemeente uit van 30% in het lage segment inclusief sociale huur, 40% in de middenklasse en 30% dure woningen. Bij nieuwbouwprojecten door corporaties wordt sociale huur afgedwongen.

Vanuit de markt komt de vraag en de zorg of de ruimtelijke plannen op planning lopen? Er lopen drie natura 2000 gebieden door de gemeente en hoe gaat men om met stikstof? Men geeft aan dat men dat zelf ook nog niet weet. Men heeft zelf de kennis niet en de markt geeft aan hen te gebruiken. De markt heeft ook vergunningsspecialisten en kan berekeningen maken.

Ook ziet men dat de vergunningverlening traag verloopt. Is de gemeente bereid om concessies te doen en flexibel te zijn in situaties zoals parkeerbeleid versus norm bij opsplitsen woningen. De gemeente geeft aan overal voor open te staan.

Inmiddels is de regionale woondeal gesloten (14 februari).

Verlag bouw- en infraoverleg met de gemeente Bergen op Zoom



Verduurzaming gebouwde omgeving

De gemeente werkt met een transitievisie warmte; er zijn een viertal verkenningswijken. Men kijkt goed naar wat betaalbaar en realistisch is. Men gebruikt hiervoor rijks gelden (vanuit de NOVEX locaties).

Voor 2030 heeft de gemeente niet alle wijken van het gas af. Er moeten keuzes worden gemaakt maar welke maak je. Ga je als gemeente voor een warmtenet of ga je voor andere vormen. Warmtenet is wel al uitgesloten. Isoleren is prima.

Met de RES is men in gesprek over de transitie. De gemeente is richtinggevend. Men gaat uit van het elektrificeren van de kleine kernen dan weet je als markt ook waar je je op moet richten.

3. Infrastructurele werken

Door gebrek aan capaciteit is het lastig om werken op de markt te krijgen. Men kiest snel voor een RAW bestek maar staat ook open voor andere vormen zoals een bouwteam (bij grote ontwikkellocaties gebruikt men dit ook al). Aanbestedingen zullen pas weer rond de bouwvak op gang komen daar men nu drukdoende is met de prioritering. Er moet capaciteit bijkomen. Op het gebied van woningbouw maar zeker ook op het gebied van infra. Men stelt zich kwetsbaar op en heeft de markt hierin ook nodig.

Fransie geeft aan dat ze als aannemer eerder wil instappen. De subsidie voor de NOVEX ronde heeft de gemeente ontvangen maar de gemeente loopt hier inderdaad tegen de capaciteit aan. De oproep is om de kennis van de markt te gebruiken dat helpt in de versnelling maar ook helpt het om hobbels gedurende de uitvoer te tackelen (bespaart geld). Daarnaast is continuïteit voor de markt van belang. Weten wat er wanneer op de markt komt.

De gemeente is zich er van bewust dat er investeringen nodig zijn in onderhoud. De gemeente zat in een financieel moeilijke situatie. Het was/is moeilijk om structurele investeringen te doen omdat er veel naar het sociale domein is gegaan. 2023 is het jaar dat de gemeente de planvorming vorm gaat geven. Ze moeten een inhaalslag maken. Dat betekent ook dat de onderhoudsvisie wordt herijkt. Beleidsdocumenten zijn nu niet actueel.

4. Omgevingswet en Wkb

Ondanks dat de omgevingswet en daarmee ook de Wkb al verschillende malen is uitgesteld, zijn we benieuwd naar de implementatie daarvan en de proefprojecten die binnen de Wkb zijn opgestart.

Met de implementatie hiervan is men bezig. Ook is men drukdoende met hoe de handhaving op de Wkb in te richten.

5. Hoe kunnen we het overleg samen in de toekomst verder invulling geven

We hebben een aantal opgaven samen te realiseren. Wat is prettig in de overlegstructuur hier verder invulling aan te geven?

We hebben afgesproken dat zodra de woondeals is gesloten en de omgevingsvisie er ligt we opnieuw een afspraak plannen. De gemeente laat ons weten wanneer dit voor hen het beste uitkomt. Ambtenaren willen een congres organiseren eind dit jaar.

Daarnaast staat de handreiking om Bouwend Nederland zeker aan te haken bij behoefte aan informatie over aanbesteden, samenwerkingsvormen en/of andere zaken waarbij de gemeente kunnen ondersteunen.