

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



Locatie: Stadskantoor Etten-Leur, Roosendaalseweg 4, kamer 2.30

Datum: 17-11-2023

Aanwezigen:

- Wethouder Jean-Pierre Schouw (leefomgeving, bouwen, wonen)
- Angelique van Damme, projectleider binnenstedelijke gebiedsontwikkeling
- Ruby van Diepen - gemeente EL warmtetransitie, adviseur Duurzaamheid
- Jac Bekers, beleidsmedewerker duurzaamheid en bodem
- Eric Goos, Bouwbedrijf Gelens namens BNL
- Jacco Snepvangers, Van Agtmaal namens BNL
- Séverine Blok, NBU namens BNL
- Petra Landmeter, BNL

Afwezig:

- Johan de Krom, De Krom Bestratingen namens BNL
- Cheryl de Vette, Van Beek Infra namens BNL

1. Opening en korte voorstelronde

2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Etten-Leur

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.

De 3000 woningen zijn in 2026 al gerealiseerd en zowel binnen- als buiten stedelijk. Men heeft zichzelf ten doel gesteld om buiten de woondeal nog eens 3000 woningen te realiseren. Daarnaast stelt het Rijk de aantallen bij met 12,5 % en dat betekent dan nog eens 3000 woningen extra.

De aandacht is met name gericht op Haansberg. Daar zijn 1400 woningen gepland, exclusief 100 flexwoningen.

In Lage Vaartkant worden 150 woningen gebouwd. De verwachting is dat de bouw hiervan in 2026 start. Voor dit project is een trancheversnelling aangevraagd waarop men nog geen reactie heeft mogen ontvangen.

Inbreiding versus uitleglocaties

De laatste jaren heeft men veel binnenstedelijk gebouwd waardoor er weinig plekken over zijn om te bebouwen. Wel is er transformatie mogelijk. Daarover is de gemeente in gesprek met woningcorporatie Alwel (waar een onderzoek over lopende is). Daarnaast is het een wens van Alwel om nog 400 woningen te kunnen realiseren die buiten Haansberg en Lage Vaartkant liggen. In de loop van volgend jaar is hier meer over bekend.

Grondbeleid

De gemeente heeft de meeste gronden verworven om daar zelf de regie op te houden. Men heeft ook een principeakkoord met BPD om nog meer grond te kunnen verwerven en om dan ook zelf de infrastructuur uit te zetten. Jean-Pierre noemt vanuit het verzoek van Minister De Jonge om locaties te benoemen grond waarvan Janssen eigenaar is. Daar is gemeente mee in gesprek (omdat anders mogelijk GS locaties gaat aanwijzen). In Haansberg in ruimte voor ca. 3.000 woningen.

Creëren doorstroming

Men is thans drukdoende met het maken van een woon-zorgvisie. Er is onvoldoende zicht op de doorstroming binnen de koopmarkt. Op de huurmarkt is beter zicht en daar probeert men met de doelgroepenverordening ook op te sturen. Ouderen blijven met name in hun grote woning wonen. De wethouder denkt dat dit ligt aan de maandlasten en zoekt een oplossing om en het voor bewoners aantrekkelijker te maken te verhuizen. Ook dit punt wordt gesproken met Alwel. Zorg in geclusterde vorm is namelijk wenselijk.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



Een ander bekend probleem dat zich voordoet is dat ouderen hun koopwoning verkopen en wel in een sociale huurwoning terecht komen (waar ze eigenlijk geen aanspraak op maken). Corporaties kunnen hier een oplossing bieden vanwege het vele bezit.

Jacco geeft aan dat de eigen eisen van corporaties in het sociaal domein nog duurder per m2 maakt. Dat is een onrendabele top die uit de zak van de aannemer moet komen.

Nu wordt er binnen de regio gekeken naar een 30-40-30 verdeling. Jacco zou dat liever zien op een verdeling van vierkante meters.

In de Raad is hier ook wel discussie over. Men heeft twee casussen aangepast omdat het enkel middel dure woningen betrof. Dan rijst ook de vraag of er wel voldoende voor dat segment gebouwd wordt? Rente versus de markt blijft een lastig probleem.

Angelique vraagt of wij Koopstart/Koopgarant iets vinden toevoegen of niet? Voor starters is het nog steeds amper mogelijk. Premie A van vroeger zou mooi zijn en zou mensen zou helpen aan een koopwoning i.p.v. middel dure huurwoning.

Séverine verwijst naar de rijwoningen in Goirle. Dat zijn sociale huurwoningen die zij verhuren voor drie jaar middels een startersconcept (tot en met je 28^e mag je starten met aanhuur). Dit is bedoeld om doorstromen te bevorderen en om de kans op scheefwonen op te lossen. Dit gebeurt in Etten-Leur bijvoorbeeld bij 'Rock' van Alwel. Daar mag je na 30 jaar niet blijven wonen. De wethouder wilt hier wel over verder praten

Samenwerking met de markt m.b.t. betaalbaarheid (grondposities markt)

Voor Haansberg zijn uitgiftevoorwaarden in de maak. Daarnaast zijn er een aantal partijen die rondom het station grond verworven hebben en zelf ontwikkelen. En dan is er nog het onderzoek van Alwel naar binnenstedelijke locaties.

De gemeente heeft de capaciteit en het doel van het toevoegen van 300 woningen per jaar dat gaan ze ruimschoots behalen. Nu is er allereerst de focus op binnenstedelijk (Stationsplein).

Petra vraagt of men een vergunning hausse verwacht voor het einde van het jaar? Men vertelt dat nieuwe plannen worden beoordeeld op basis van beleidsstukken. Wanneer een plan op veel onderdelen voldoet aan het beleid dat krijgt dat plan voorrang. De gemeente prioriteert hun inzet -> team op Haansberg en team op binnenstedelijk.

Water en groen

Brabantse Delta gaat nu heel sturend te werk. Vraag is of men daar last van krijgt bij Haansberg? Hun stedenbouwkundige (Peter de Leeuws) start hier altijd mee. Er komt veel groen terug in nieuwe projecten. Auto's voor de deur dat gaat men minder zien in het straatbeeld. In steden is de bewustwording van niet altijd eigen bezit (auto) verder. Mindsetverandering. Mobiliteit as a service.

Angelique vraagt of Bouwend Nederland iets ziet van inrichting water en grond bij projecten? Jacco geeft aan dat hij met Brabant Water water neutrale woningen onderzoekt. In hoeverre wordt er al gebruik gemaakt van hergebruik van hemelwater? Hoe kunnen we elkaar hierin helpen vraagt Angelique? Zijn er goede voorbeelden. **ACTIE: navragen door BNL of we goede voorbeelden/ ervaringen hebben.**

Bouw asielzoekerscentrum

Deze locatie is binnen enkele weken bekend.

Verlag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



3. Verduurzamingsopgave

Kan de markt een rol spelen in de verduurzamingsopgave van particulier bezit van de gemeente en hoe kunnen we dat samen inrichten.

Bewonersavond in oktober

Dit betrof een particulier initiatief op de dag van de duurzaamheid. Het blijft lastig om de bewoner naar zo'n avond te laten komen. De gemeente inventariseert hoe dit beter zou kunnen. Men is erover aan het nadenken om personele capaciteit aan te trekken om de bewoners hiermee te helpen (duurzaamheidscoaches). Het moet overgebracht worden dat verduurzamen een positief effect onder aan de streep heeft. Men heeft als gemeente voldoende financiële middelen hiervoor (isolatieprogramma). Rijk is thans ook bezig om verduurzaamde woningen hoger te waarderen.

Een ander initiatief is om bewoners een energie of warmtescan aan te bieden middels een waardebon. Ger heeft hier veel ideeën over. Wellicht daarom goed om een separaat overleg hierover in te plannen. Petra neem de uitnodiging graag aan. **ACTIE: BNL stemt af hoe we dit in het nieuwe jaar kunnen optuigen en wie we daarbij betrekken**

Eric geeft aan dat zij met Gelens alles qua verduurzaming doen voor Alwel. De mutatiwoning wordt veelal vergeten om direct te verduurzamen. De wethouder ziet dat er best budget beschikbaar is bij Alwel maar in aantallen zet dit nog geen zonden aan de dijk. Daarnaast kent Etten-Leur een jonge woningvoorraad waar die verduurzaming hier misschien ook wat minder nodig is.

4. Infrastructurele werken

- Innovatieve manieren van samenwerken met de markt

Vertelt over de interne masterclass met het Inkoopbureau West Brabant. In Q1 gaan we dit breder trekken voor de De6 gemeenten en de marktpartijen.

- Stand van zaken m.b.t. stikstof? Weinig hinder van.

- Netcapaciteit: men wilt Enexis zo vroeg mogelijk aanhaken bij het Eureka project. Enexis heeft haar investeringsplannen gepresenteerd. Er is angst voor het niet kunnen aansluiten van een wijk. Deze regio is aangesloten op Geertruidenberg waar de trafo capaciteit nu wordt verhoogd. Etten-Leur zit in de eerste pocket maar het blijft wel een probleem. Met betrekking tot Grote Oogst/Vosdonk is men bezig om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.

5. Kaderrichtlijn Water

Wanneer we de doelen van de KRW niet behalen dan kan de vergunningverlening in de knel komen voor zowel woningbouwprojecten als infrastructurele projecten. Hoe kijkt de gemeente daar tegenaan? Ook in relatie met het Waterschap Brabantse Delta (overloopgebieden). Ziet de gemeente gebieden waar het mis dreigt te gaan.

Standpunt Brabantse Delta legt wel wat barrière. De gemeente is enkele boringen aan het verrichten qua bodemgesteldheid. De strategie van de SRBT regio is in ieder geval bodem sturend. Het zou ook best kunnen dat er met benodigde maatregelen geen waterprobleem ontstaat. De afweging van de kosten voor die betreffende maatregelen zal ook een keer moeten komen.

Cheothermische chemie nog kort aangehaald: NBU heeft een plan in Krimpen aan de IJssel. Daar is een hele wijk aangesloten op grondwaterverwarming. NBU biedt aan hierover meer te vertellen (met Eneco opgezet). Ook afgesproken dit met Ger te bespreken en ervaringen te delen. Ger wil graag een zelfvoorzienende wijk (Haansberg) qua energie.

Spoorwegonderdoorgang ter hoogte van Attelaken wordt nu ook onderzocht. Als dat een go wordt gaat er veel gebeuren in dat gebied.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Etten-Leur



6. Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging

Is de gemeente klaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarbinnen de Wet Kwaliteitsborging? Wat waren de ervaringen met proefprojecten?

Men is al jarenlang drukdoende met de implementatie van de wet, Mensen worden thans opgeleid. Men laat het op zich afkomen.

De Wkb baart hen wel zorgen. Pilotprojecten niveau om grip en vertrouwen te krijgen en ook daadwerkelijk hebben, ligt ver uit elkaar. Leges gaan niet navenant omlaag. Severine vraagt of de gemeente daar iets aan gaat doen. De aannemer is meer kosten kwijt dis het is absoluut nodig.

7. Rondvraag en sluiting

- Uitnodiging om op 6 december aanwezig te zijn bij de bestuurlijke regietafel in het kader van de Woondeal. Zowel Severine als Jacco geven aan graag aanwezig te zijn. Na 6 december gaat men in een kleinere groep verder en dan volgt er een uitnodiging voor 24 januari.

- Angélique vraagt of BNL kan helpen bij woon/zorg visie (verwijzingen of andere partners)? **ACTIE: hier komt BNL op terug.**