

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



Locatie: Gemeentehuis Waalwijk, Taxandriaweg 6, COLLEGEKAMER
Datum: 15-11-2023
Aanwezigen: - Wethouder Ad de Jong (wonen en mobiliteit, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting))
- Wethouder Sheila Schuijffel (duurzaamheid, milieu, groenbeleid)
- Marijn Weterings, teammanager Ontwerp
- Emiel Knoop, teammanager ruimtelijke ontwikkelingstaken
- Rein Croonen, Aannemingsbedrijf De Wit namens BNL
- Bart Couwenberg, Den Ouden Groep namens BNL
- Erwin Muijs, van den Elshout & de Bont namens BNL
- Marcel Kleijngeld, Bouwbedrijf Kleijngeld namens BNL
- Petra Landmeter, afdeling Brabant Mid-West BNL
- Hanneke van Eijndhoven, regio Zuid BNL

1. Opening en voorstelronde

2. Introductie Bouwend Nederland

Er wordt een toelichting op de organisatie gegeven en er wordt geattendeerd op het [Aanbestedinginstituut](#).

3. Woningopgave (woondeal) Noord Brabant en gemeente Waalwijk

De provincie Noord Brabant heeft de opgave ruim 130.000 woningen (bruto) te realiseren tot en met 2030. Wat is de visie van de gemeente op de realisatie van de voor haar aangewezen aantallen hierin (tot en met 2026 1.180 woningen). Hoe zit de gemeente de samenwerking met de markt in het behalen van de aantallen binnen de woondeal?

Versnellingstafel SRBT

Wethouder De Jong heeft al geruime tijd samengewerkt met de regio Breda-Tilburg. Er is een ontwikkelstrategie gevormd en deze is een aantal weken geleden goedgekeurd door de Raad. De gemeente Waalwijk wilt meer regie nemen. Men zat voorheen in het Hart van Brabant maar werd te licht bevonden en daarom nu een samenwerking met Breda-Tilburg. Men wilt het SRBT werkgebied verruimen met betrekking tot de onderwerpen. Landstad De Baronie is nog niet georganiseerd zoals de Regio Hart van Brabant. Focus om dat verder te ontwikkelen. Mede daardoor komt men wel in gesprek met minister De Jonge.

De wethouder geeft verder aan:

- dat het openbaar vervoer is niet goed georganiseerd. Dat moet naar een hoger niveau getild worden zoals snelheidsverbindingen tussen Den Bosch en Tilburg. Daarna zou dit verder in de regio uitgerold moeten worden.
- dat hij hoopt wel dat de Noord-Brabant bewogen kan worden om de Provincie van het slot te halen. De woningopgave komt in de knel (zelfs bij inbreidingslocaties). Er zal in fases gewerkt moeten worden. De wethouder hoopt dat BNL de druk kan verhogen bij de Provincie om dit te bewerkstelligen.

Opgave Waalwijk

Waalwijk heeft de opgave tot realisatie van 1.180 woningen. Hoe gaat Waalwijk om met wonen (we konden geen beleidsplan vinden). Emiel geeft aan dat met de tweede versie van de Omgevingsvisie aan de slag gaat. Daarin wordt het beleid uitgestippeld. Binnenstedelijk zijn er al een aantal projecten door de Raad gekomen: Slachthuis, Gedempte Haven en Kasteellaan. In de komende drie tot vijf jaar komt dit eraan.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



Verder is Landgoed Driessen (300 woningen, fase 1) nu in de afrondende fase. Fase 2 is al bezig met daar doet men drie jaar over (wilt men laten aansluiten op fase 1). Binnenstedelijk wilt de gemeente ook winkelruimte ombouwen tot woningen. Ook gaat men De Els (300 woningen) voorzien van een upgrade/vernieuwing. De subsidie hiervoor is ontvangen dus men kan van start.

Resumé gaat men dus de afspraken uit de Woondeal behalen. De prognose is dat in 2026/2027 90% gerealiseerd is.

Marijn vraagt of de markt in staat is de woningen te bouwen in dit tempo? Bij de realisatie van Landgoed Driessen zijn meer grotere partijen betrokken. Zij hebben de capaciteit en ook de oplossingen als prefab bouwen. Marcel antwoordt dat men binnenstedelijk alles met eigen mensen rond krijgen. Ook Rein geeft aan dat de capaciteit bij aannemers volop aanwezig is. Ook door zich terugtrekkende ontwikkelpartijen is dat geen issue. Emiel herkent dat beeld en ziet dat de verkoop stagneert. Dat betekent ook dat de doorstroming gestimuleerd moet worden. De gemeente heeft niet veel eigen grond voor de bouw van woningen daarin is men afhankelijk van de ontwikkelaars. Wel heeft men eigen grond voor bedrijventerreinen.

De wethouder geeft ook nog aan dan men soms risico moet nemen door dingen tegelijk op te pakken. Niet eerst wachten totdat alles is afgetikt om dan pas door te kunnen gaan. De prijsverhogingen hebben we; invloed -> kleiner bouwen en minder vierkante meters.

Ambtelijke capaciteit

Met de capaciteit valt het mee. Kwantitatief mag het altijd meer. Vooral de Raad van State met vertragingen zijn een knelpunt. Soms wordt men geconfronteerd met een wachttijd van jaren terwijl men bewust aan participatie doet. Je hoeft maar een paar bezwaarmakers te hebben en dan beland je in de molen.

Flexwonen

Men heeft ervoor gekozen om flexwonen niet in een groot project op te pakken. Mocht er zich een eigenaar van grond en/of vastgoed melden dan staat de gemeente er wel voor open. De gemeente heeft een locatie op het oog waar op termijn 20 flexwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Men richt zich met flexwonen op het kortdurige wonen -> *flexverblijf in plaats van flexwonen*.

Stikstof

De gemeente is gesitueerd tussen twee N2000 gebieden in. In sommige projecten steekt men daarom al geen inspanning omdat men toch niet op de kritische depositiewaarde haalt. De gemeente betreft wel actief de markt om mee te denken.

3. Verduurzamingsopgave

Bart geeft aan dat er voldoende uitdagingen zijn zoals circulair bouwen, Kaderrichtlijn Water, stikstof, energietransitie en een tekort aan grondstoffen. Wethouder Schuijffel geeft aan dat samenwerking hierin van groot belang is maar ook het eerder genoemde nemen van risico's; zaken naast elkaar durven oppakken. Ondanks de natuurdoelstellingen is men erg alert op het combineren van zaken en dat vraagt juist om samenwerking.

Focus van de gemeente bij de energietransitie: opwekken van duurzame energie. Met betrekking tot de warmtetransitie heeft men de keuze gemaakt om bij nieuwe projecten te bekijken hoe ze de goede dingen doen. Bij Akkerlanen maakt men bijvoorbeeld gebruik van accuchemie. Eerste prioriteit is echter het stimuleren van de inwoners om hun bezit te verduurzamen. Men volgt de grote ontwikkelingen maar men loopt als gemeente niet voorop in de warmtetransitie. Bij de inrichting van nieuwe werken houdt men er uiteraard direct rekening mee.

Netcongestie

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



Heeft zeker impact op de nieuwbouwprojecten maar idem op de mogelijkheden van de bedrijvigheid. Men ziet overigens ook kansen; men kijkt naar energiehubs en naar het hergebruik van de electriciteitscapaciteit.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



Thans zoekt men naar subsidiemogelijkheden voor medefinanciering om alternatieven te onderzoeken. Een mooi voorbeeld is ook stichting Waalwijk Co2 vrij. Deze vereniging bindt ondernemers aan zich én de gemeente én provincie stimuleren dit en leggen daartoe geld bij. Bart geeft daarop aan dat zij als aannemer al meer in participatietrajecten betrokken worden en zijn. De rol van de aannemer verandert maat die van de inwoner ook. Ook deze laatste dient meer te denken in het collectieve belang.

4. Infrastructurele werken

De gemeente doet het volgens het Aanbestedingsinstituut aardig. Er zijn een tot twee openbare aanbestedingen per jaar en bij zeven van de tien wordt er gegund op 70/30 prijs/kwaliteitsverhouding. Vraag is wel in hoeverre daarop wordt gehandhaafd? Ook is het interessant om opdrachten in percelen op te delen zodat het ook interessant wordt voor het Mkb. Akkerlanen is bijvoorbeeld een Europese aanbesteding geweest en de Gedempte Haven een openbare aanbesteding. Erwin werkt mee in het traject van burgerparticipatie. Men neemt de burger continue mee in het project. Dit is nuttig erkent ook Marijn. Het draagt positief bij aan de positie gemeente/burger.

Samenwerking met de markt

Martijn stuurt al een aantal jaren op andere contractvormen dan enkel de traditioneel en trekt samen op met de markt. Men heeft daar goede ervaring mee; het komt onder andere de snelheid ten goede. Ook wordt er momenteel gekeken naar elektrificeren en worden daarover de gesprekken met de markt gevoerd.

Onderuitputting budgetten

Marijn geeft aan dat hij altijd meer budget aanvraagt dan nodig. Dit omdat tussentijds budget aanvragen lang duurt binnen de gemeente. Hij stelt de portefeuille voor twee jaar vast. Hij begint wel een half jaar eerder dus wel sprake van enige vertraging. De onderhoudsportefeuille van de gemeente is 45 miljoen en daar is nog best veel van te besteden.

Capaciteit

Capaciteit heeft het in het voortraject (afdeling van Emiel) soms wat vertraging. Zodra het naar uitvoering (Marijn) gaat, dan gaat men veelal marktpartijen betrekken en innovatieve dingen zoeken om tot uitvoering over te gaan. Procestappen kunnen er tussenuit gehaald worden door een eerdere samenwerking met marktpartijen.

Wethouder De Jong voegt nog toe dat de Techniekopleidingen meer aandacht nodig hebben. Erwin geeft aan dat men nu een vrouwelijke kraanmachinist in dienst heeft bij Muijs. Zij verzorgen zelf veel gastlessen en organiseren zelf bijvoorbeeld open dagen. Wethouder Schuijffel voegt toe dat het goed is te laten zien wat je doet en dat het interessant is wat je doet.

Vanuit de gemeente is er het [Project Kennis & Talent](#). Daar betreft men graag marktpartijen bij. **ACTIE: gemeente geeft aan BNL aan of men leden kan enthousiasmeren!**

Rein is ook betrokken bij stichting 'Vrienden van de Overlaat'. De stichting 'Vrienden van de Overlaat' heeft een platform in het leven geroepen bestaande uit ruim 60 bedrijven en instellingen die zich hebben verbonden aan de school, om in het belang van de leerlingen en van het onderwijs een intensieve samenwerking te realiseren.

5. Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging

Ondanks dat de Omgevingswet en daarmee ook de Wkb al verschillende malen is uitgesteld en thans op 1 januari 2024 wordt geïmplementeerd, zijn we benieuwd naar de implementatie daarvan en de ervaringen opgedaan binnen mogelijke proefprojecten.

Verslag van het bouw- en infraoverleg met de gemeente Waalwijk



Wethouder De Jong maakt zich zorgen over de Wkb. Wie is er namelijk bereid om zoveel administratie bij te houden? Het is nog niet georganiseerd binnen de gemeente. Rein draait wel een pilot samen met de gemeente! Marcel heeft een aantal proefprojecten gedaan maar vraagt zich af hoe er straks dingen opgepakt gaan worden. De samenwerking verschilt ook per persoon die er verantwoordelijk voor is. Het wordt een uitdaging. Rein geeft nog aan dat er voor het einde van het jaar veel vergunningen worden ingediend en dat dit leidt tot problemen bij de gemeente (verwerking daarvan).

6. Acties en rondvraag en sluiting