

Verlag bouw- en infraoverleg met de gemeente Eindhoven



Datum: 10-03-2023

Aanwezigen:

- Harry Morskate, woningbouwregisseur gemeente Eindhoven
- Kees Verheijden, hoofd voorbereiding en projectrealisatie
- Paul Uppelschoten (Huybregts Relou) namens BNL
- Janko Akkers(Ten Brinke) namens BNL
- Robbert van Helvoirt (BMV) namens BNL
- Gijs van Doorn (BanGroep) namens BNL
- Mart van der Zanden (Van der Zanden) namens BNL
- Joelka van Daal, BNL
- Beatrice Dormans, BNL

1. Opening en voorstelronde

Toelichting van Harry Morskate dat het thema bouw over meerdere portefeuilles verdeeld is. Daarom een uitdaging om alle wethouders op een tijdstip bij elkaar te krijgen. Men vindt het wel belangrijk om met alle partners contact te hebben.

2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Eindhoven

De woondeal brengt Eindhoven weinig. Men hoopt er geen last van te hebben. De opgave voor Eindhoven is om 21.000 nieuwbouwwoningen te realiseren tot 2030 (3000 per jaar waarbij 2022 ook wordt meegerekend). Men heeft de deal gesloten met alle gemeenten aangesloten bij de [Metropool Regio Eindhoven](#) (bestaande uit 21 gemeenten). Door tal van omstandigheden (prijsstijgingen, hoge rente en stikstof) wordt het wel bijna onmogelijk te bouwen. De vergunningenstop van de Provincie Brabant is wel een klap. Met name hoogbouw en grote woningbouwprojecten hebben er het meeste last van. Het blijkt moeilijk om prijsafspraken te maken en men heeft te maken met terugtrekkende beleggers. Een aantal projecten verkeren in zwaar weer of staan op 'on hold' (Victoriatoren). Deze projecten vertegenwoordigen samen 5000 woningen.

Met de uitbreiding van ASML (volgend jaar +70.000 arbeidsplaatsen), de groeiambitie van de TU en het creëren van woonruimte voor statushouders geeft het de urgentie nog maar eens aan.

Versnellingstafel en woningbouwakkoord

Duidelijk is dat Eindhoven wilt doorbouwen. Om dit te bereiken heeft de gemeente onder andere een versnellingstafel in het leven geroepen waarbinnen centraal staat hoe men binnen vier jaar zoveel mogelijk woningen kan bouwen. Hierbinnen is men thans bezig met het opstellen van een woningbouwakkoord dat op 5 april getekend gaat worden door de leden. De vraag van de gemeente is om deze ook te delen met de achterban van BNL in Oost-Brabant met de oproep deze te mede te ondertekenen. **Harry zal het akkoord met ons delen maar deze kunnen we ook downloaden op de website.** Genoemd mag worden dat het geen juridisch document betreft.

College

Bij vertraging gaat de gemeente uit van een gedragslijn (bijvoorbeeld door extra capaciteit te kunnen inzetten bij maatwerk). Wanneer de gemeente haar nek hiervoor uitsteekt is het ook belangrijk dat de partner zich committeert aan de langdurige plannen. Ook is er een maatregelenpakket om zekerheid en perspectief te bieden. Daarin zijn zes sporen benoemd die op eindhoven.nl komen te staan.

Eindhoven heeft de nadruk liggen op koopwoningen en minder op huurwoningen. Men wilt het onderscheid loslaten in het betaalbaarheidssegment en de grenzen verhogen -> 85% betaalbaar, echter in de woondeal is 66% opgenomen. In de plancapaciteit op korte termijn zit men al ruim 70% in het betaalbare segment.

Verlag bouw- en infraoverleg met de gemeente Eindhoven



G5

Men is ook in gesprek met de G5. Er heeft een overleg met minister de Jonge plaatsgevonden. Er is gesproken over wanneer er stagnatie optreedt. Er wordt gedacht aan een landelijke doorbouwmaatregel en een mogelijkheid voor een garantie met doorverkoop percentages (waar criteria voor moeten worden opgesteld).

MRE

Binnen de MRE is men ook bezig met de ontwikkeling van een woonfonds dat gevoed wordt door ASML. Daarbinnen wordt gekeken welke projecten voorrang hebben en aan welke criteria moeten voldoen. De huurgrens voor de gehele MRE is 1000 euro. Men heeft nooit begrepen waarom deze voor alle gemeenten gelijk is getrokken. Eindhoven heeft de wens te verhogen naar 1123 euro en om de koopgrens te verhogen van 355k naar 370k (en op termijn naar 405k nieuwe NHG grens). Ze proberen wethouder Mieke Verhees hierin mee te laten schuiven.

De gemeente probeert ook perspectief te geven aan ontwikkelende partijen door gebieden aan te wijzen waar een bouwopgave kan landen (Kanaalzone). Daarnaast is men bezig met KnoopXL en een gebied in Veldhoven waar 10.000 woningen moeten kunnen landen. Men zoekt samenwerkingsverbanden maar de provinciegrenzen zijn keihard. Men kijkt enkel binnen de MRE.

Men denkt na hoe over hoe de lokale versnellingstafel eens per jaar breder getrokken kan worden (regionaal en met meerdere partijen). Men wilt iedereen de kans bieden mee te denken maar je wilt ook niet met een te grote groep bij elkaar zitten. De partijen die nu in de versnellingstafel zitten, zitten er in op persoonlijke titel (zoals Janko). In de versnellingstafel wordt ook gekeken of men de nutsbedrijven kan bewegen om met de woningdeal mee te gaan.

-> In de afdeling Oost-Brabant worden gesprekken gevoerd tussen aannemers, gemeenten en de nutsbedrijven. Het is voor Eindhoven interessant om hierin te participeren. Joelka houdt de gemeente hiervan op de hoogte.

Robbert van Helvoirt vraagt hoe het gaat met de personele capaciteit van de gemeente? Vacatures staan uit en worden moeilijk ingevuld. Met name in het ruimtelijk domein. Op projectmanagement heeft de gemeente alles op orde maar je hebt wel specialisten nodig in de uitvoering en daar kraakt het nog wel eens.

De marktpartijen geven aan dat ze eraan denken om dit ook extern uit te leggen (staat ook in het woningbouwakkoord) om de capaciteit en de kwaliteit van ontwikkelende partijen te gebruiken. Het maken van een planvisie kun je goed samen maken en samen kun je versnellen.

Binnen de MRE zijn twee bouwambassadeurs aangesteld. Zij zijn kwartiermaker voor de opgave gerichte uitdaging. Lijnen met BZK zijn daardoor korter. Er is tevens een gebiedsregisseur Zuid vanuit BZK en Klaas Dijk is de aanjager voor Brainport XL.

3. Verduurzamingsopgave

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.

De gemeente heeft de maximale subsidie aangevraagd (1 mio) en heeft daarboven zelf nog eens 600k gezet. Hiervan kan men 699 woningen verduurzamen (van de 52k). Hierin trekt men samen op met de MRE gemeenten. Dit project zal Europees worden aanbesteed.

4. Infrastructurele werken

Stikstof

Er loopt op dit moment geen enkele discussie over stikstof. Met betrekking tot woningbouw wordt stikstof al meegenomen. De gemeente loopt voorop in emissie loos en emissiearm aanbesteden. Een aantal kunstwerken en een tunnel onder de A2 zijn op stikstof getoetst en mochten daarop door. De gemeente heeft beleid op zero emissie. De binnenring is vanaf 2025 zero emissie voor bepaalde vervoersbewegingen. De gemeente heeft binnen een ingroeimodel beschreven hoe ze dat doen en wat er hierin wordt verwacht van de markt. Zorg vanuit de markt is of er dan ook voldoende laadinfrastructuur aanwezig is. Er zijn vaak risico aggregaten nodig. Maar er zijn zeker oplossingen. Van der Zanden heeft bijvoorbeeld twee DENS generatoren op mierenzuur.

Vervangingsopgave kunstwerken en investeringsagenda

Kees geeft aan dat men het areaal goed inzichtelijk heeft. Daar zet de gemeente haar programma ook op in (vervanging en versterking). Dit betreft een investering van een aantal miljoen per jaar en deze is ook gereserveerd. Naast de kunstwerken is ook de ondergrondse riolering aan vervanging toe.

Naast de vervangingsopgave zet de gemeente ook in op snelfietspaden en openbaar vervoer. Veel verbindingen horen bij de maatschappelijke ontwikkeling: vergroenen en minder verkeer in de binnenstad. De combinatie van inzet op openbaar vervoer en fietspaden heeft ook een directe relatie met de parkeernorm die in de woondeal is opgenomen.

Binnen de regiodeal heeft de gemeente (en de Provincie) ook te maken met ASML waar werk uit voortkomt.

Daarnaast is er vanuit het MIRT veel geld beschikbaar voor de ondergrond van het station in Eindhoven. De ondergrond raakt de infrastructuur van en naar het station. Hierin is ook aanhaking met de provincie om te participeren.

Groslijst

De gemeente gaat graag een langdurige samenwerking met aannemers aan en de groslijst sluit daarop aan. De methodiek is opgerekt en past mooi binnen de samenwerking. Het geeft handen en voeten.

5. 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.

De gemeente is er klaar voor. Men heeft een handboek en een handreiking voor de markt die nog gecommuniceerd zal worden. De gemeente heeft ook participatietools ontwikkeld.

Met betrekking tot de Wkb is men op zoek naar partners om samen te oefenen binnen een proefproject. Angela Smulders heeft hiertoe al contact gezocht met Joelka om een uitvraag onder de leden te doen. Ons advies is om dit proces te oefen alvorens de vergunning al is goedgekeurd om zo samen met borger en aannemer het gehele proces te doorlopen. Bouwend Nederland organiseert bijeenkomsten in samenwerking met de VnG waarin de ervaringen uit proefprojecten worden gedeeld. Op 4 juli is de volgende in Brabant waarvoor we de gemeente zullen uitnodigen.

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Eindhoven



6. Rondvraag en sluiting

Fijn om zo met elkaar bij te praten en van gedachten te wisselen.