

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Helmond



Datum:	Donderdag 2 maart
Aanwezigen:	<ul style="list-style-type: none">- Wethouder van Waardenburg (stedelijke ontwikkeling, wonen en grondzaken)- Mw. D. Valkenburg, programmamanager energietransitie en circulaire economie;- Mw. N. ter Linde, programmamanager omgevingswet;- Dhr. G. van der Bruggen, beleidscoördinator wonen;- Janko Akkers (ten Brinke) namens BNL- Frans van den Heuvel (Van den Heuvel Bouw) namens BNL- Beatrice Dormans, Bouwend Nederland
Afwezig:	<ul style="list-style-type: none">- Joelka van Daal, Bouwend Nederland

1. Opening en voorstelronde

2. 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.

Danielle geeft aan dat dit een ambitie is binnen de omgevingsvisie. De ambitie is ook van invloed op de aantallen woningen. Het is een transitie in de gehele keten en het is van belang om samen naar klimaatneutrale oplossingen te zoeken en hierin zaken te bundelen.

Vanuit de gemeente is men bezig met klimaatneutrale steden, men wilt CO2 ook daadwerkelijk reduceren en dat moet gemeten kunnen worden in procentuele dalingen. Men zoekt proactief naar verschillende oplossingen om de 50% reductie te gaan behalen.

Vraag vanuit de gemeente aan de markt: 'Zouden we niet morgen al klimaatneutraal moeten bouwen?'.

Dat doet de markt al. Er is namelijk niets gemakkelijker dan een woning te bouwen met nieuwe technieken. Je hebt er alleen wel de mensen en de fabrieken voor nodig. Ook de leveranties van materiaal is een knelpunt (je kunt zonnepanelen leggen maar dan heb je ook de omvormers nodig).

De markt heeft richting nodig zodat men zich kan voorbereiden op de vraag/behoefte van de gemeente. 11 wijken moeten aan bod komen. Ga niet met alle 11 tegelijkertijd aan de slag maar maak een eenvoudig en duidelijk plan. Samen kan er dan een plan voor een wijk worden gemaakt en kunnen de renpaarden op de juiste plekken worden neergezet.

Actie: de gemeente geeft aan om aan de slag te gaan met een jaarplanning. De markt wordt daarna graag betrokken om hierover samen van gedachten te wisselen. Alle partijen zijn hierin nodig (corporaties maar ook particuliere woningbezitters). Er is veel energiearmoede in Helmond (veel mensen in de doelgroep en slechte woningen) en naar verwachting zal iedereen welwillend zijn dit samen aan te pakken.

3. Woningopgave Brabant en gemeente Helmond

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

De gemeente heeft de opgave om 6.000 woningen te bouwen tot 2030. Daarvan wordt tweederde betaalbaar. Niet alleen de focus op sociale huur maar ook zeker midden huur en betaalbare koop. In Helmond is de verdeling 30% SH en 40% MH. Na 2030 zijn er minder locaties beschikbaar voor sociale huur. Het is een zoektocht.

Betaalbare koop ligt op 355k. *Vraag vanuit de gemeente is hoe je woningen betaalbaar houdt? Welke constructies kunnen we samen bedenken?*

- de invulling van de wijk divers houden. Meerdere vormen van woningen in een wijk en niet alleen voor een doelgroep een wijk bouwen.
- corporaties zijn het draaipunt en zijn er ook voor de snelheid. Je wilt geen grond braak hebben liggen. Snelheid moet wel voor de mix gaan.
- men wilt wel in de kleine groen kern bouwen (de rafelrandjes) maar men ervaart dat de provincie daarin terughoudend is. Men heeft wel een uitleglocatie. Deze uitleglocaties heeft men voor het aantal te bouwen woningen niet zozeer nodig maar wel voor bijvoorbeeld andere vormen van wonen zoals tiny houses, die niet passen binnen het stedelijk gebied.

De gemeente heeft ook gekozen voor verdichting rondom het station (samen met de o.a. de gemeente Eindhoven). Dit om te stimuleren de auto te laten staan. Op deze manier boor je als gemeente ook nieuwe bewoners aan die forenzen.

Daarnaast wilt de gemeente pijlers ontwikkelen met groen. Men wilt zich onderscheiden in hun woonmilieus waarbij de markt aangeeft dat je ook kunt onderscheiden op bijvoorbeeld betaalbaarheid.

Stikstof

Binnen dit kader komt ook stikstof ter tafel. Het is voor de gemeente rekenen, doormeten en nog eens berekenen. Het brengt veel onzekerheid met zich mee. De markt probeert al zoveel mogelijk emissie loos/emissiearm te bouwen maar er is weinig laadinfrastructuur. De vertraging is op dit moment groot. Wel dwing je door stikstof vernieuwingen in de bouw af. Daarnaast is de vraag of we ook overal willen bouwen (focus aanbrengen op planniveau). Het is wel moeilijk voor het Mkb om mee te kunnen gaan in elektrificering. Het is niet altijd makkelijk om aan te kunnen haken. Men heeft dan zekerheid nodig in de continuïteit om bepaalde investeringen te kunnen doen. Corporaties kunnen hierin een aanjager zijn (meerjarige bouw/plannen). Er zal een ander sentiment moeten komen. Je hebt commitment nodig om investeringen te kunnen doen. Investeren wil je doen wanneer je het kunt.

Dat laatste probeert de gemeente ook te doen door commitment te geven in lange termijn projecten.

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.

Samen met Eindhoven heeft Helmond gelobbyd om als ministerie voldoende tijd te hebben om zich te kunnen voorbereiden (minstens een half jaar tussen besluit en inwerkingtreding). Voor datzelfde heeft Bouwend Nederland gelobbyd.

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Helmond



De gemeente is thans bezig met een handreiking die men ook gaat ontsluiten voor externe partijen. Om zo iedereen een basis te geven. Nu ligt men op schema met betrekking tot de implementatie en vanaf januari zal het een kwestie van door ontwikkelen worden. Welstand en monumenten wordt een commissie bijvoorbeeld en er komt een nieuwe legesverordening en een participatiebeleid is in opstelling. Men wilt de woningbouwopgave op een juiste manier vertalen in de Omgevingswet.

De gemeente Helmond is actief in proefprojecten met de markt.

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 eens per jaar bestuurlijk met elkaar in overleg te gaan waarbij we vanaf volgend jaar ook infra aanhaken en een gezamenlijk overleg plannen. In de tussentijd weet Bouwend Nederland te vinden wanneer jullie van gedachten willen wisselen. We denken graag mee. Daarnaast is het ook met de te sluiten woondeal en de voortgang hierop belangrijk om samen op te trekken.

6. Rondvraag en sluiting