

# Verslag van het Bouw- en infraoverleg met de gemeente Weert



**Datum:** 06-03-2023

**Aanwezigen:**

- Wethouder Wendy van Eijck (RO, volkshuisvesting, gebiedsontwikkeling)
- Wethouder Steinbach Steinbach (duurzaamheid en energie & mobiliteit)
- Marian Arts, adviseur Ruimte & Economie
- Ralph van den Waardenburg, beleidsadviseur mobiliteit
- Raymond Smolenaers (Thalia Groep) namens BNL
- Jorg Huijskens (BLM Wegenbouw) namens BNL
- Eric Vugs (KWS) namens BNL
- Beatrice Dormans, BNL

## 1. Opening en voorstelronde

## 2. Woningopgave Weert

*De provincie Limburg heeft de opgave 26.550 woningen te realiseren tot en met 2030. We zijn benieuwd naar het aandeel van de gemeente Weert en welke plannen er reeds liggen om het aandeel te realiseren.*

Met betrekking tot de woondeal geeft de gemeente aan dat het proces ernaartoe wat rommelig is verlopen. De gemeente is gewoon blijven werken vanuit de visie die men al had ontwikkeld. In juni 2022 is de structuurvisie tot en met 2025 namelijk vastgesteld. Ook vanwege de druk die men voelt vanuit Eindhoven.

80% van de woningmarkt in de gemeente heeft betrekking op de lokale inwoners waarvoor men ook wilt bouwen. Daarnaast wilt de gemeente de Brainport regio faciliteren. De ambitie van Weert is 3000 woningen te realiseren tot en met 2030. Netto zijn er dit 2000 vanwege de sloopopgave in Weert Zuid.

Ruimtelijke procedures lopen vrij vlot. Soms treedt vertraging op door een uitspraak van de Raad van State. Hoe zit het dan met vertraging door stikstof is de vraag vanuit Bouwend Nederland? Bij de meeste plannen hebben ze aan de voorkant al aerius berekeningen laten maken. Men bouwt door maar realiseert ook dat het voor vertraging kan zorgen.

Waar het gaat om de betaalbaarheid van woningen is de gemeente zeer kritisch in wat de minister in wet- en regelgeving gaat zeggen. De gemeente maakt een knip in wat tot 2025 gebouwd wordt (wat al in procedure is of gaat). Die harde plannen gaan niet meer omslaan. Wel is het een financiële vraag. Is er compensatie nodig? De 30% sociale huur wordt niet per project bekeken maar kan ook per regio worden bekeken. Er is extra geld nodig en daar zijn nog geen afspraken over gemaakt. Daarbij komt ook dat de meer kleine projecten niet in aanmerking komen voor een uitkering via de Woningbouwimpuls (minimaal project 200 woningen). De gemeente stuurt er wel op dat 1/3 sociale woningen betreft.

Waar het de plancapaciteit aangaat moet men dit jaar volgend jaar gebruiken om zachte plannen om te zetten in harde plannen. Van ontwikkelaars hoort men dat goede plannen bij de gemeente ook snel worden vergund.

Ook de gemeente Weert heeft last van capaciteitsgebrek. Wethouder van Eijck geeft aan dat je hierbij in de oplossing over de gemeentegrenzen moet kijken. Hoe kunnen we elkaar als regio aanvullen bijvoorbeeld waar het gaat om het delen van specialistisch personeel (planeconomen, strategen, vergunningverleners).

### 3. Verduurzamingsopgave gebouwde omgeving

*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. Kunnen marktpartijen wellicht ondersteunen in de verduurzaming van de gebouwde omgeving?*

Er wordt wijkgericht gewerkt en bij koopwoningen heeft de gemeente de opgave zelf in handen. Er ligt natuurlijk ook een opgave voor de woningcorporaties. Men richt zich als gemeente op het onafhankelijk informeren. Die onafhankelijkheid vindt men belangrijk. In de informatievoorziening is nog winst te behalen. Vanuit die informatie wilt men ook de oplossingen aandragen. Isoleren staat daarbij voorop maar ook ventilatie in combinatie met isolatie, zeker bij oudere woningen. Daarnaast wilt men mensen meenemen in verduurzamingsgedrag. Een woonwinkel waar inwoners gratis naar binnen kunnen wandelen is een van de ideeën waar de gemeente mee speelt. Men is in ieder geval op zoek naar collectieve manieren van energieaanpak en isolatie.

**Samen te ondernemen actie:** in het vooroverleg hebben we hier al over gesproken met Tjalle Fijlstra. De uitnodiging staat om bijvoorbeeld een brainstormsessie te organiseren tussen de gemeente en aannemers in en rondom de gemeente Weert. Wanneer de gemeente een richting kan aangeven hoe men de verduurzaming geleidelijk zou kunnen implementeren dan kunnen onze leden meedenken in welke manieren het beste passen bij welk soort woningen en kun je samen aanvliegen. Beatrice heeft inmiddels al contact met Marian gelegd om te bekijken hoe we dit kunnen organiseren.

### 4. Infrastructurele werken

Ralph geeft aan hoe men vanuit weginfra kijkt naar waar de ontwikkelingen liggen binnen de gemeente. Men wilt vroegtijdig kunnen ingrijpen wanneer het mobiliteitssysteem dreigt vast te lopen. Er wordt nauwlettend gekeken waar er uitgebreid zou moeten worden. Men heeft een goed overzicht van het areaal en waar en wanneer er vervangen of gerenoveerd dient te worden. Wel begint er vertraging in projecten te komen. Enerzijds door stikstof anderzijds door budgetten die opnieuw onder druk komen te staan en waarbij men terug moet naar de gemeenteraad. De opbouw van de begroting vindt plaats voor de zomer en in november wordt deze vastgesteld. Men heeft nu de begroting laten aanpassen op basis van de indexen (hoogover).

Men geeft aan dat je bij sommige partijen ook alert moet zijn m.b.t. prijsstijgingen. Verstandig is het om in het contract het aandeel loon en gas op te nemen. Voor project Laarveld gaat de gemeente overigens zelf bakstenen kopen (rechtstreeks)

Een vraag vanuit bouwend Nederland is om men vaker werkt met een taakstellende budget? Met een plafondbedrag bijvoorbeeld zodat je onder het plafondbedrag met opties kunt komen. Bij nieuwbouw doet men dat wel (is gemakkelijker) en bij onderhoud niet.

De gemeente stuurt hard op fatsoenlijke infra (zowel boven als ondergronds) De kwaliteit borgt men in de besteisen en door controles.

#### **Duurzame infra**

Men werkt met een vastgesteld visiedocument "Weert energieneutraal 2030". Daarin is opgenomen waar de gemeente staat en wat men zelf als overheid moet doen. Het plan wordt nu opnieuw opgetekend en biedt dadelijk ook kaders en richtlijnen aan opdrachtnemers. Hoe men dadelijk duurzaam gaat aanbesteden weet men nog niet exact. De gemeente vraagt zich af hoe ze duurzaamheid in een contract kunnen gieten.

Vanuit Bouwend Nederland komt het advies om hierin de markt te consulteren. De markt weet wat men kan en welke innovaties men kan toepassen. Gebruik de kennis van de markt en pas eisen waar nodig aan. Het hoeft niet duurder te zijn.

## Verslag van het Bouw- en infraoverleg met de gemeente Weert



Bouwend Nederland doet de uitnodiging om Weert te laten aansluiten bij het zogenaamde L5 overleg. Een overlegstructuur die vier keer per jaar plaats vindt en waarbij de vijf grootste gemeenten zijn aangesloten, provincie, waterschap en leden van het Infraplatform Limburg van Bouwend Nederland. In deze overleggen wordt kennis uitgewisseld over hoe duurzaam aan te besteden en geeft de markt toelichting op wat er allemaal kan. Ook worden er goede voorbeelden gedeeld van hoe duurzaam samen te werken tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Weert wilt graag toetreden wat we erg fijn vinden.

**Samen actie ondernemen:** Marian geeft aan dat dit interessant is voor Gerrit Spielberg. Beatrice heeft hierover inmiddels al contact gehad met Gerrit.

### 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 oefent al in proefprojecten met de Wkb. Er zijn al een aantal vergunningen op basis van de Wkb verleend.

Met betrekking tot het vrijgeven van de woning (in de rol van handhaver) geeft men aan dat wanneer je heel formeel bent je het werk niet kunt vrijgeven. Het werk bij de gemeente wordt niet minder is hun ervaring. De leges vallen wek en men heeft de capaciteit wel nodig. Dat betekent dat de vergunningverlening kan vastlopen en daardoor vertraging oploopt.

De Omgevingswet is wel echt een uitdaging, ook om de buitenwacht hierin mee te nemen. Begrippen worden vervuld (participatie bijvoorbeeld).

Het geeft voor de gemeente weinig toegevoegde waarde.

### 6. Rondvraag en sluiting

Wethouder van Eijck geeft aan dat de frequentie om eens per jaar met elkaar te overleggen prima is. Mocht het nodig zijn dan vinden we elkaar. Wanneer Weert aansluit bij het L5 (dan L6) dan spreken we elkaar op het gebied van GWW al met meer regelmaat.