

Verslag bouw- en infraoverleg met de gemeente Venlo



Datum: 28-03-2023

Aanwezigen:

- Wethouder Tom Verhaegh (wonen en ruimtelijke ordening/ omgevingswet)
- Wethouder Marij Pollux (duurzaamheid, verkeer en openbare ruimte)
- Charles Janssen (beleidsadviseur wonen)
- Stan Belgers, (adviseur energietransitie)
- Jeroen Kieboom (Heijmans infra), namens BNL
- Jorg Huijskens (BLM Wegenbouw), namens BNL
- Raymond Smolenaers (Thalia Groep), namens BNL
- Beatrice Dormans, adviseur markt & overheid, BNL

1. Opening door wethouder Tom Verhaegh en voorstelronde

2. Woningopgave Limburg en aandeel gemeente Venlo

De provincie Limburg heeft de opgave 26.550woningen (bruto) te realiseren tot en met 2030. Wat is het aandeel van de gemeente Venlo hierin en hoe kunnen overheid en markt dit samen realiseren?

Vorig jaar zijn er 347 woningen toegevoegd. Men is goed op weg om alle doelgroepen een plek te geven. Binnen de woonmonitor is een plancapaciteit van 2.500 goedgekeurd. De plancapaciteit moet echter 4000 worden. Er is ruimte met daarbij veel potentie binnen bestaande plekken. Betaalbaarheid is een lastig begrip. Men gaat dit per project bekijken (thans heeft men een betaalbare voorraad). In het coalitieakkoord gaat men straks kijken waar contouren overlegd kunnen worden. Tegen het stedelijk gebied aan, tussen dorpen en stadsdelen met daarbij de natuur die in stand moet worden gehouden. Men wilt zich profileren als de rand van de Randstad (lees; Eindhoven, Nijmegen).

De gemeente is van mening dat er beter samengewerkt kan worden op het gebied van wonen. Er zou een goede lobby agenda georganiseerd moeten worden naar het Rijk en de Provincie. Die is er nu niet. Er is geen goede woningbouwmix. Parkstad heeft bijvoorbeeld een goede lobby. Kijk maar naar de aantallen woningen die daar worden toegevoegd binnen de woondeal. Dat terwijl Noord Limburg de hoogste groeipotentie heeft. Om tot meer aantallen te komen, is er een goede onderbouwing nodig en Noord Limburg heeft haar demografische gegevens goed in kaart en heeft daarom ook een begeleidende brief met de woondeal meegestuurd. Men is een stad aan het worden waar veel mensen willen wonen. Naast de regiodeal en de regionale investeringsagenda is men van plan een nieuwe deal in te dienen. Venlo doet als centrumstad dingen op een andere manier.

Versnelling in de nieuwbouw wordt bewaakt door zogenaamde intaketafels. Wanneer er een project binnenkomt dan wordt deze direct in een scan beoordeeld. 'Kansrijk, maar...'. of 'nee, want...'. De initiatiefnemer zit daarbij aan tafel.

Naast de bouw van nieuwe woningen is er extra aandacht voor de opgaven in de bestaande woningvoorraad, de transformatieopgave en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Deze laatste ligt vaak politiek gevoelig (jeugd versus migranten). De gemeente (en omgeving) verwacht op termijn 40.000 arbeidsmigranten die gehuisvest dienen te worden. Men vindt de mix in woonwijken van groot belang. Je krijgt als gemeente aantallen opgelegd maar je moet ook bewaken wat je zelf wilt met je A-locaties en met de eigen inwoners.

Met betrekking tot migranten en statushouders werkt grootschalige huisvesting. Plus de Wet goed verhuurderschap die handvatten biedt om sommige pandeigenaren geen vergunning meer te geven. Ze monitoren dit proces door een lijst die men iedere maand ontvangt waar de handhavers van de gemeente zijn geweest.

In Noord-Limburg concentreren zich naast de bouwopgave een aantal complexe ruimtelijke opgaves, zoals de landbouwtransitie, vrijkomende agrarische bebouwing en opgaven rondom water en de energietransitie.

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. Daarnaast gaat vanaf 3 april de volgende regeling in: [Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid \(CDOKE\) \(rvo.nl\)](#)

Al voor het Nationaal Isolatieprogramma is de gemeente gestart met isolatieaanpak. Kwetsbare huishoudens worden ontzorgd in spouwmuurisolatie. Met rijksmiddelen wilt men dat grootschalig aanpakken. Het is wel een grote uitdaging om te kunnen opschalen vanwege gebrek aan capaciteit en materiaal. De middelen zijn er, maar de uitvoer is lastig.

Met betrekking tot eigen of maatschappelijk vastgoed verschaffen ze leningen of voeren ze versneld energiebesparing uit.

Het is een complexe opgave omdat je met verschillende eigenaren te maken hebt. In Venlo zijn drie woningcorporaties actief en daar wordt mee gesproken evenals met particuliere eigenaren en verhuurders.

Verduurzamen is een breed begrip. Men heeft een duurzaam bouwloket ingeschakeld die particulieren adviseert. Dit wordt uitgebreid. Men gebruikt alle mogelijkheden die de gemeente van het Rijk ontvangt. Men wijst inwoners op de beschikbare regelingen en ondersteunt. Nu heeft men goedkeuring voor de tweede tranche van een zonnepanelentraject. De eerste tranche had 750 inschrijvingen en datzelfde aantal is voor de tweede tranche voorzien.

Pionieren

Bij de uitrol van de maatregelen merkt de gemeente wel dat men last heeft van gebrek aan capaciteit evenals de beschikbaarheid materialen.

Aangaande de transitievisie warmte, is de Maas een bron van warmte waar op termijn een warmtenet kan leiden naar een wijk.

Bij het stadskantoor heeft men gewerkt met een business case die keek naar de Total Cost of Ownership. Het gebouw heeft een restwaarde en die is meegenomen in het economische model. Het wordt nog niet in ieder project toegepast maar is zeker pionierstap.

Door Philips is de gemeente benadert om bij een vernieuwd sportpark een vloerverwarming onder het veld aan te brengen wat energie opwekt wanneer er op gespeeld wordt.

Tal van initiatieven worden door de gemeente onderzocht en ondernomen. Op infrastructureel gebied doet de gemeente dit onvoldoende. Hier gaat men nog traditioneel om met reststromen. Regels zijn te zwart-wit. Hier kunnen bouwteams wel een uitkomst zijn. Bouwend Nederland denkt daar graag in mee en kan ook, wanneer daarom verzocht, een expert vanuit de organisatie aanreiken. Bouwend Nederland is er namelijk ook voor gemeenten.

4. Infrastructurele werken

- investeringsagenda GWW (nieuw, vervanging & renovatie).

Binnenstedelijk probeert men werk met werk te maken (riolering koppelen aan bijvoorbeeld klimaatadaptatie). Hier kan op kennisniveau nog winst worden behaald. Dat kan bijvoorbeeld ook door het samenstellen van bouwteams of door bijvoorbeeld het doen van een marktconsultatie. Als Bouwend Nederland hebben we veel goede voorbeelden voorhanden die we graag delen wanneer er behoefte aan is.

- hoe werkt de gemeente samen op het gebied van aanbesteden

Hier valt nog terrein te winnen door niet alleen naar de investeringen te kijken.

Men ziet het als een opdracht om de voorlopers rol vast te houden en te kijken naar andere samenwerkingsvormen.

- stikstof/ prijsstijgingen en doorwerking projecten

De gemeente geeft aan weinig grote uitstoot te hebben (bij de ontwikkeling van het kazerneterrein is hier rekening mee gehouden).

De gemeente ziet ook problemen met de prijsstijgingen en misschien nog wel meer dan door stikstof. Met betrekking tot stikstof zijn er een paar bestemmingsplannen waar een nieuwe berekening gemaakt moet worden maar er is feitelijk nog niets gestopt.

Met betrekking tot zero emissie/ emissie arm geeft de markt aan dat je nog niet echt getriggerd wordt te investeren. Het is een wisselwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Met stikstof gaan gemeenten hier ook anders over nadenken.

De gemeente is ook betrokken bij het Limburg Infra Overleg dat Bouwend Nederland initieert. Daarbij zijn de zes grootste gemeenten aangesloten alsmede de Provincie en het Waterschap. Hierin is nu een eerste sessie geweest op 30 maart waar een verdiepingsslag op volgt aangaande zero emissie aanbesteden (ingroeimodel).

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.

Men heeft 'Tegelen centrum' als pilot gedraaid. Daarvan zijn de resultaten positief. Alles staat klaar om in gebruik te nemen. Ook met betrekking tot de Wet Kwaliteitsborging lopen er proefprojecten. Gemeente Venlo was ook aanwezig met de Wkb bijeenkomst die Bouwend Nederland onlangs organiseerde in Heel. Daarbij werden ervaringen uitgewisseld tussen aannemers, borgers, architecten en gemeenten.

6. Rondvraag en sluiting

Raymond Smolenaers: de ambitie is groot maar de bedreigingen zijn eveneens groot. Laten we meer de publiek-private samenwerkingen opzoeken zodat het resultaat economischer wordt.

Beatrice geeft aan dat wanneer er behoefte is om eens van gedachten te wisselen over het werken in een bouwteam, Bouwend Nederland dit graag organiseert en faciliteert. Met het Aanbestedingsinstituut dat Bouwend Nederland in huis heeft kan er zelfs gekeken worden naar de projectkalender en welke samenwerking dan wel contractvorm daarbij het beste past. Ook vanuit de verduurzamingsgedachte. We denken graag mee.