

Verlag bouwoverleg gemeente Breda en Bouwend Nederland



Datum: 24-05-2023
Locatie: Stadkantoor Breda

Aanwezigen:

- Wethouder Daan Quaars (stedelijke ontwikkeling, bereikbaarheid en digitalisering)
- Wethouder Arjen van Drunen (bouwen en wonen)
- Eric Willekens, afdelingshoofd beheer gemeente Breda
- Julian Gelens, ruimte en vastgoedontwikkeling gemeente Breda
- Bertrien van Rooijen, ketenmanager Stedelijke
- Coen Vos (mobiliteit, milieu en energiewaardering gemeente Breda)
- Rein Croonen, Aannemingsbedrijf De Wit, namens BNL
- Karin Kwaaitaal, Breda Bouw, namens BNL
- Kris Maas, Maas Jacobs, namens BNL
- Petra Landmeter, verenigingsmanager BNL Brabant Mid-West
- Beatrice Dormans, adviseur markt en overheid BNL

1. Opening en kennismaking

2. Woningopgave Noord Brabant en gemeente Breda

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?

Wethouder Arjen van Drunen geeft aan dat er in de vorige bestuursperiode al een ambitie van 3000 woningen was. Deze is nu verhoogd naar 6000 woningen. De 6000 is een consistente lijn en daarmee geeft de gemeente het signaal af dat ze willen bouwen (tot 2040 25.000 woningen). De gemeente maakt gebruik van de 100 dagen aanpak. Daarnaast wilt de gemeente ook nog eens 750 flexibele woningen toevoegen. Uitdagingen in de ambitie zijn wel de gestegen bouwkosten en het personeelstekort.

De gemeente heeft gesproken over normen en waarderingen binnen de bouwagenda. Coalitie is opgeschud. Het leidt wel tot een gesprek. We kunnen niet alles. En de investeringen vragen voorbereiding.

Arjen is complimenteuz over het aantal aannemers die bijdragen en meedenken over de sociale kant van de ambitie van de stad en wie je als stad wilt zijn. Met het programma 'Verbeter Breda' wilt men een tweedeling in de stad tegengaan. Kris Maas is een van de ondertekenaars daarvan.

Ontwikkellocaties/ grondposities

De gemeente heeft voldoende locaties. Het gaat om prioritering; 't Zoet, Chassé, Nieuwe Markt. De binnenstedelijke ontwikkelingen krijgen prioriteit.

Daarnaast kijken de SRBT regio samen naar de opgave van de 130k woningen. Waar kan gebouwd worden? Bavel? Stikstof. Ze kiezen in ieder geval voor capaciteit en zijn tevens geen voorstander van kavelsplitsing.

Men heeft een lijst van projecten. Bij een omvang van 20 woningen of meer dan ben je een hardloper. Voor de lokale partijen zijn projecten van 20 woningen en kleiner wel van belang en deze kunnen net zo goed versnelling brengen.

Er loopt ook een verdichtingsonderzoek. Kan er ontwikkeld worden en in de tussenruimte? Na deze studie zal daar beleid op worden gemaakt. Ook in relatie tot corporaties want die zitten ook vaker in de woonwijken met groen.

Flexwonen

De opgave voor migranten is groot. Maar ook woonwagendwoners en spoedzoekers zijn van belang. Tweederde van de subsidie van flexwonen gaat naar spoedzoekers. Arbeidsmigranten is niet per definitie de doelgroep.

Daan vraagt hoe we samen van 6000 naar 7000 woningen komen. Er is weer geld (10 mio voor 't Zoet, Centrum Oost maar ook voor industrieterrein heeft men een bijdrage van het Rijk ontvangen), de gemeente heeft ideeën en gaan we dat samen doen?

Dan hebben we ook handjes nodig geeft Kris aan en ook de gemeente die een leerling stimuleert bijvoorbeeld een bouwplaats te bezoeken op de Dag van de Bouw.

Onderwijs

De gemeente vindt de Bouwschool enorm goed maar ook de samenwerking met Bouwteam. Leerling bouwplaatsen moeten we bevorderen. Kan dit bijvoorbeeld een onderdeel uitmaken van het aanbestedingsbeleid? We moeten samen leerlingen de sector in trekken. Kris beaamt dat de Bouwschool Breda een van de betere is en dat de markt de gemeente hierin ook nodig heeft. Vraag is of de instroom leidt tot voldoende uitstroom?

Kris en Rein ervaren dat beiden. De Bouwschool faciliteert ook Bouwteam samen met Avans en daar hebben zowel Rein, Kris en Karin veel instroom van. Bouwschool stimuleert ook zijinstroom. Sinds vijf jaar laten de instroomcijfers ook een stijging zien. Bij VMBO scholen moeten we nog wel erg veel aan het imago doen.

Dit jaar werd ook voor de tweede keer de [Onderwijs Dag van de Bouw](#) (in de link een impressie van de dag) georganiseerd. Op de vrijdag voor de Dag van de Bouw kunnen leerlingen (basisschool) dan bouwplaatsen bezoeken. Zou een dergelijk initiatief of een werkbezoek organiseren voor leerlingen onderdeel kunnen uitmaken van het Aanbestedingsbeleid? Bijvoorbeeld als onderdeel om een bepaalde score te kunnen behalen?

Daan geeft ook aan dat we gezamenlijk de lobby moeten aanvliegen. Met 1 mio mensen in de SRBT regio. Overheden + bedrijfsleven + onderwijs.

Stikstof

De gemeente vindt onze lobby minder sterk dan die van andere partijen. Wij laten minder van ons horen terwijl het maatschappelijk belang zo groot is. We hebben toegelicht wat we allemaal doen aan de achterkant waarvan ook al veel door het kabinet is overgenomen. De gemeente geeft aan dat we het concept van de natuurdoel analyses al beter hadden moeten interpreteren. Lees [hier](#) waar onze lobby zich op inzet.

3. Verduurzamingsopgave en energietransitie

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.

Tot 2023 moeten er 15.000 woningen aardgasvrij worden gemaakt en 2.500 moeten er van het kookgas gehaald worden. Dit is beschreven in de transitievisie warmte

De gemeente is nu bezig met de eerste wijk en heeft daarmee gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak. Men doet dit in samenspraak met de inwoners. Men spreekt hier veel over met corporaties en hoe hen te ondersteunen gezien ook het gespikkelde bezit. De corporaties ontvangen hiervoor ook subsidie. Mogelijkheid om WKO's groter te maken bij projecten om een hele wijk te voorzien. In de Wijkgerichte aanpak is dat een optie die ze meenemen voor het vervolg. Dus niet alleen WKO voor een plan maken, maar voor aangrenzende wijken meteen onderzoeken wat mogelijk is.

De individuele particulier wordt gefaciliteerd door informatie over te nemen maatregelen. De focus ligt op het isoleren (50% subsidie).

Daarnaast loopt er thans een discussie over warmtenetten met het Rijk en sluiting centrale van de centrale in Raamsdonksveer wat grote gevolgen zou hebben. Er is nog geen handhaving op het Label C voor kantoren. Men wacht af en doet het minimale. Nog geen handhaving op label c kantoor. Dat gaat wel een kans worden. Mensen wachten af en doen het minimaal.

De gemeente gaat per 1 januari 2024 starten met een nieuwe methodiek groslijst met daarin duurzaamheid en zoeken hierin een marktconsultatie. Wat hebben we geleerd en wat gaan we doen. Het moet stabiel zijn. Daarin wordt ook de toegevoerde waarde van lokaal/ regionaal werk meegenomen en dan telt het ook mee in het Aanbestedingsbeleid.

4. Rondvraag en sluiting

- Kris maakt een opmerking over betaalbaarheid en woningprijs bij het kopen van grond voorafgaand aan het maken van ontwikkelplannen:

Welke grondprijs is nog realistisch in dit tijdsbeeld?

€ 355.000 is nu prijs middelduur, gebaseerd op prijspeil januari 2023, wordt jaarlijks geïndexeerd, maar hiervan is niet duidelijk en niet gespecificeerd met welke maatstaf wordt geïndexeerd. Dat wordt in Den Haag bepaald.

Is lastig bij nu kopen grond en ontwikkelplan voor die kavel maken, wat is straks die prijs van een middel dure woning? Daar zouden we graag duidelijkheid over hebben.

Resumé: prettig om met elkaar in gesprek te zijn en blijven waarbij we in ieder geval eens per jaar in deze overlegstructuur bijeen komen.