

Verslag bouwoverleg met de gemeente Heerlen



Datum: 25-09-2023

Aanwezigen: Wethouder Casper Gelderblom (Wonen, Omgevingswet, Circulariteit)
Wethouder Marco Peters (Ruimtelijke ordening, Beheer & Onderhoud en Mobiliteit)
Joyce Daems, strateeg ruimte gemeente Heerlen
Brenda Coenen, beleidsadviseur volkshuisvesting gemeente Heerlen
Mike van Horzen, manager vastgoed gemeente Heerlen
Patrick Ubags (van Wijnen) namens Bouwend Nederland
René Vanhommerig (GrausBouw B.V) namens Bouwend Nederland
Raymond Smolenaers (Thalia Groep) namens Bouwend Nederland
John Kreugel (Heijmans) namens Bouwend Nederland
Beatrice Dormans, adviseur markt en overheid, Bouwend Nederland

1. Opening en voorstelronde

2. Woningopgave Limburg en aandeel gemeente Heerlen

De provincie Limburg heeft binnen de woondeal de opgave 26.550 (bruto) te realiseren tot en met 2030. De gemeente Heerlen zet zich in voor 499 woningen tot en met 2024 en heeft zich gecommitteerd aan 2250 woningen in totaliteit tot en met 2030.

De provincie is bescheiden geweest in de te realiseren aantallen. Als aantrekkelijke provincie mag je je ambitieuzer opstellen. Nu zijn er minimum aantallen tot en met 2030 (2.250) en tot 2032 (2.500). De gemeente kijkt zelf naar wat een redelijke verwachting is en voor wie.

Drie scenario's:

1. CBS cijfers -> bevolkingskrimp
2. Migratie scenario
3. We hebben een plus ambitie en willen verder doorgroeien

De provincie is nog niet overtuigd van het tweede en derde scenario. Er wordt thans veel focus gelegd op het lage segment (zowel corporaties als particuliere woningbouw) met als uitgangspositie 'mengen zonder te verdringen': het toevoegen van nieuwe doelgroepen waar ze te weinig aanwezig zijn.

In deze transitie heeft de gemeente de markt nodig om van een krimp naar een plusambitie te groeien. Meer toegankelijke procedures zijn nodig en beleid om mengen mogelijk te maken. Maar ook het met elkaar in gesprek zijn en blijven (Woonberaad) en het ruimte maken voor nieuwe producten die de markt concreet kan maken (circulaire agenda).

Marco Peters voegt toe dat het van belang is om stromen te kanaliseren die bijdragen aan de ambities van de stad. Het op elkaar afstemmen van processen zoals initiatiaanvragen en vooroverleg om tot gedegen plannen te komen: het voorkomen van stroperigheid. Er zijn veel vastgoedposities binnen de gemeente (niet in eigendom van de gemeente zelf overigens) waar iets moois kan komen maar ook voldoende transformatielocaties. Het toevoegen van de juiste groepen op de juiste plaats is een uitgangspunt om tot leefbare wijken te komen. Dat betekent ook dat je op sommige plekken juist zult moeten verdunnen.

Ook buiten stedelijk liggen kansen maar deze zijn nog niet verzilverd. De gemeente denk actief mee. Vroeger werden veel onbenutte bouwtitels geschrappt en er zijn ook al veel plannen geschrappt. Men gaat kijken of voormalig geschrapte bouwtitels bijvoorbeeld voor de tijdelijkheid van vijf jaar terug gebracht kunnen worden.

Hoe kunnen we de link brengen tussen de opgave en hetgeen de markt kan? Hoe kan de markt aansluiten?

- Uitgangspunt: het formuleren van de behoeften en komen tot een gedeelde probleemdefinitie. Verbinding leggen in het proces bijvoorbeeld door een vastgoed overleg met marktpartijen. Het Bouwberaad is een te groot gremium. Intern de kennis verbinden met de kennis van de markt (waaronder ook het nadenken over hoe gebieden met elkaar te laten verbinden – het stadshuwelijk). **Wanneer de programmering rond is dan kunnen we concreet iets optuigen qua gesprek en bekijken we samen hoe we dit kunnen oprichten/inrichten en wie we daarbij moeten betrekken. Actie: de gemeente haakt ons aan wanneer programmering rond.**
- Ook geeft de gemeente aan dat data vanuit de markt interessant voor hen is.

4. Verduurzamingsopgave stedelijk gebied

In het stedelijk gebied ligt er ook in Heerlen een grote uitdaging op verduurzamingsgebied. Hoe ver is de gemeente in de opgave. Waar ziet de gemeente kansen en waar liggen de knelpunten.

Men heeft veel te maken met energiearmoede binnen de gemeente. De particuliere markt is moeilijk te dwingen. Met nieuwbouw kun je verder in je verduurzamingsambitie. De markt wilt en kan, heeft ervaring en kan daarbij ondersteunen.

Opgave is intenser vanuit de bouw. De gemeente is mede daarom hard bezig om doelen en beleid hierop te formuleren. Heerlen is actief bezig met het onderzoeken naar de mogelijkheden van een grondstoffenbank + de logistiek die hiermee gemoeid is. De gemeente wilt graag erkend worden als pioniersgebied. Er is een convenant op Parkstadniveau ([Urban Mining](#)) want de faalkosten zijn nog te groot. Mooi wanneer convenant met de sector. Je wilt data leveren na wat er na de bouwfase gebeurt. Dat is interessant en levert winst op. Onderaannemers gaan daarin nog niet altijd mee, de grote aannemers willen wel. Heerlen is aangesloten bij het [DMI Online Platform](#) van Ministerie van I & W en is geselecteerd voor de oprichting van een Circulaire Bouwhub. Een partij gaat daarbij de dataregistratie doen. Hierin hebben we elkaar nodig; het waarborgen van de continuïteit en het lokaal bekijken hiervan.

Bouwend Nederland denkt graag mee hierin en heeft hierin ook de contacten met Roger Feller van BLM Wegenbouw. We zijn het erover eens dat we elkaar hierin kunnen vinden om een bank op te tuigen met een regionaal karakter. Bouwend Nederland legt hierin ook graag verbindingen om dit tot uitvoer te kunnen brengen.

5. Netcapaciteit

Het gebrek aan capaciteit levert de nodige problemen op met betrekking tot het vestigen van bedrijven in de omgeving. In hoeverre levert dit al problemen op binnen de gemeente.

Men kan er helaas weinig mee. De vorige gedeputeerde had dit thema hoog op de agenda staan en we hopen dit hetzelfde bij de nieuwe gedeputeerde. We kunnen elkaar hierin wel ondersteunen in de lobby. Laten we elkaar vinden wanneer dit nodig is!

6. Rondvraag en sluiting

- we vinden elkaar waar het gaat om het opzetten van een vastgoed overleg wanneer de de programmering rond is;
- we worden graag op de hoogte gehouden van de circulaire bouw hubs en de initiatieven die Heerlen neemt t.a.v. dit onderwerp. De markt kan ondersteunen met het leggen van verbindingen, draagvlak en data;

Verslag bouwoverleg met de gemeente Heerlen



- laten we elkaar gebruiken bij lobbyactiviteiten op het gebied van netcongestie