



Samenwerking *in het* **STEDELIJK GEBIED!**

Agenda:

- ▶ Even voorstellen
- ▶ Aanleiding, vertrekpunten en doel WoonST
- ▶ Samenwerking gemeenten-corporaties op lokaal niveau
- ▶ Organisatie
- ▶ Evaluatie WoonST 1.0
- ▶ Uitvraag WoonST 2.0
- ▶ Lessons learned WoonST 2.0

Even voorstellen

Caroline van Brakel



Gemeente Veldhoven
Wethouder Wonen, Werk en Inkomen
“Lid van het eerste uur” stuurgroep WoonST

caroline.vanbrakel@veldhoven.nl

Bart Manders



Woonpartners
Projectontwikkelaar Nieuwbouw
Werkgroep Inkoop & Duurzaamheid WoonST 2.0
Lid van coördinatieteam

Bart.manders@woonpartners.nl

06 – 20 49 96 83



Woonbedrijf
Wocom
Sint Trudo
Bergopwaarts

Thuis
Helpt Elkander
Wooninc
Woonpartners/
Volksbelang

Compaen
De Zaligheden
Woningbelang
Goed Wonen

Aanleiding & Vertrekpunten

- Twee keer per jaar **overlegtafel** tussen corporaties en SGE-gemeenten.
- Gezamenlijke **Visie op betaalbaar wonen**.
- De **vraag** is in onze regio groter dan het **aanbod**.

Aanleiding & Vertrekpunten

- Er zijn er **niet genoeg bouwkavels** en we krijgen de bouwkavels niet zo snel bebouwd als nodig is.
- **Kosten per woning stijgen** nog steeds en **BENG** zorgt voor een extra stijging van 5 tot 10%.
- Common ground: **meer betaalbare woningen** in het sociale segment in de regio Eindhoven.
- **Efficiënt werken** aan ons gezamenlijke belang.
- **Versnelling** woningbouwproductie
- WoonST 2.0 : **zorgen om milieu**

Krachten bundelen!



Aanleiding & Vertrekpunten

Doel:

“Door samenwerking, standaardisatie en vraagbundeling de betaalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen verbeteren, de beschikbaarheid van bouwkavels vergroten en processen versnellen.”

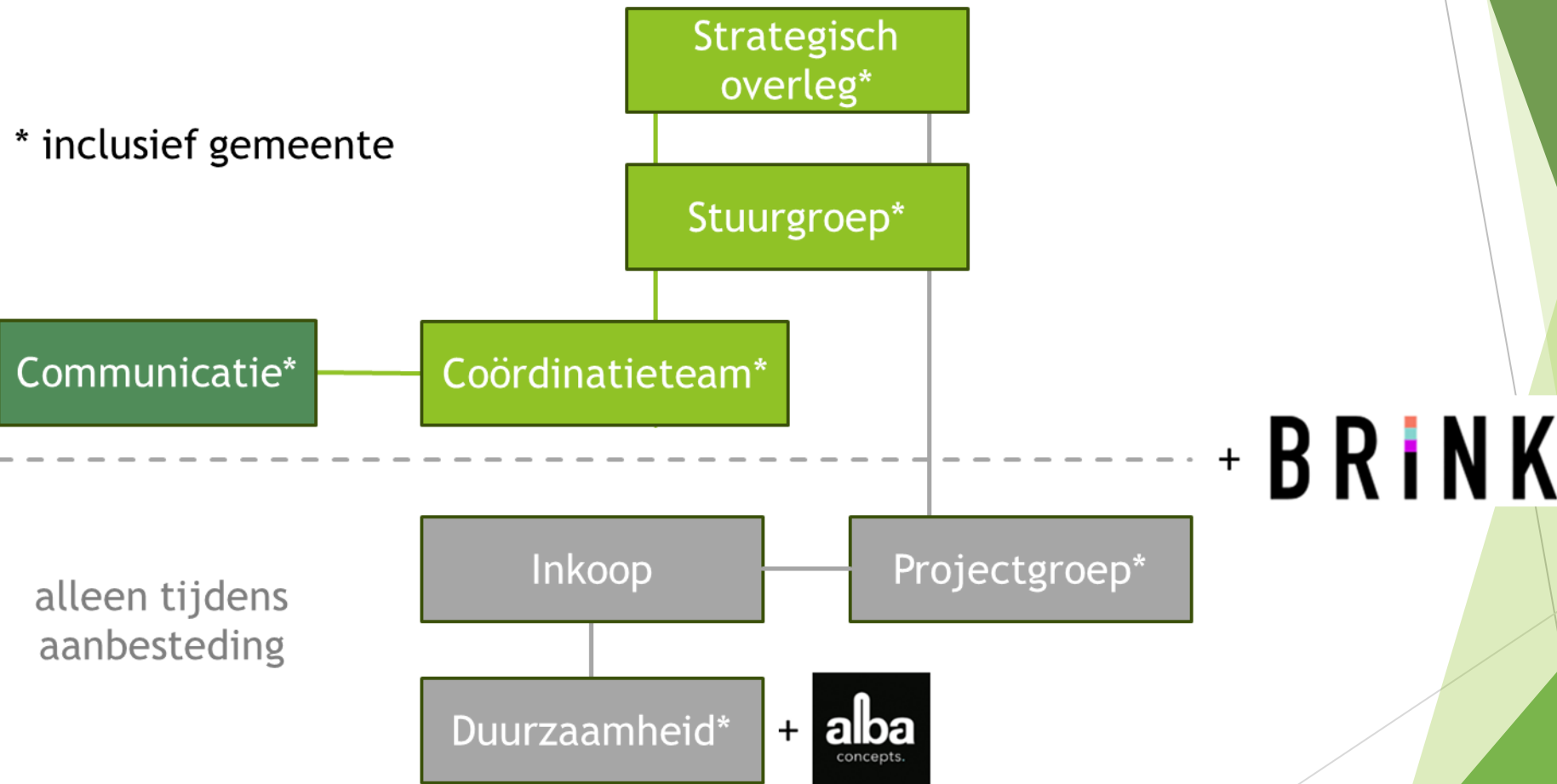
...oftewel lagere bouwkosten en een versneld bouwproces

Bouwstroom als middel

Samenwerking gemeenten en corporaties op lokaalniveau

- ▶ WoonST tenzij...
- ▶ Intensivering door opgave
- ▶ Per gemeente werkwijze verschillend
- ▶ Basis is vertrouwen
- ▶ Voortdurend aandacht voor knelpunten als:
 - ▶ stapeling sectorale eisen
 - ▶ stedenbouwkundige en CRK eisen
 - ▶ vertrouwen in product
 - ▶ doorvoeren wijzigingen aan concept
 - ▶ vervallen in “oud gedrag”

Organisatie



Organisatie

Platte organisatie: ieder gremium bestaat uit vertegenwoordigers corporaties en gemeenten

Stuurgroep: 3 wethouders en 3 corporatiebestuurders

Afstemming/ terugkoppeling Poho Wonen MRE/
bestuurdersoverleg corporaties

(Bouw) Coördinatieteam als centraal coördinatiepunt voor zowel bouwproces richting woningcorporaties als richting gemeenten voor o.a. planologische procedure.

(gemeentelijke 'wonen' adviseurs, PI corporaties en bouwers)

Werkgroep **Communicatie**

Evaluatie WoonST 1.0

- > 1.000 woningen in opdracht of gerealiseerd (merendeel gestapeld)
- scherpe inkoopprijs (7 voor de prijs van 6 bij aanvang, [link](#))
- samenwerking corporaties en gemeente heeft een boost gekregen
- leren accepteren van productkeuzes door o.a. Welstand (voorlichting intern en keuzes maken) en “weerstand” tegen conceptuele producten wegnemen (“het zijn net echte woningen”)
- gemeentelijke processen kunnen worden geoptimaliseerd (kunnen leren van elkaar)
- colleges van B&W besloten prioriteit te verlenen aan WoonST
- samenwerking met bouwers positief (snel tot conceptplannen)
- aandacht voor eventuele tussentijdse wijziging indexatie afspraken
- katalysator voor andere bouwstromen

Uitvraag WoonST 2.0

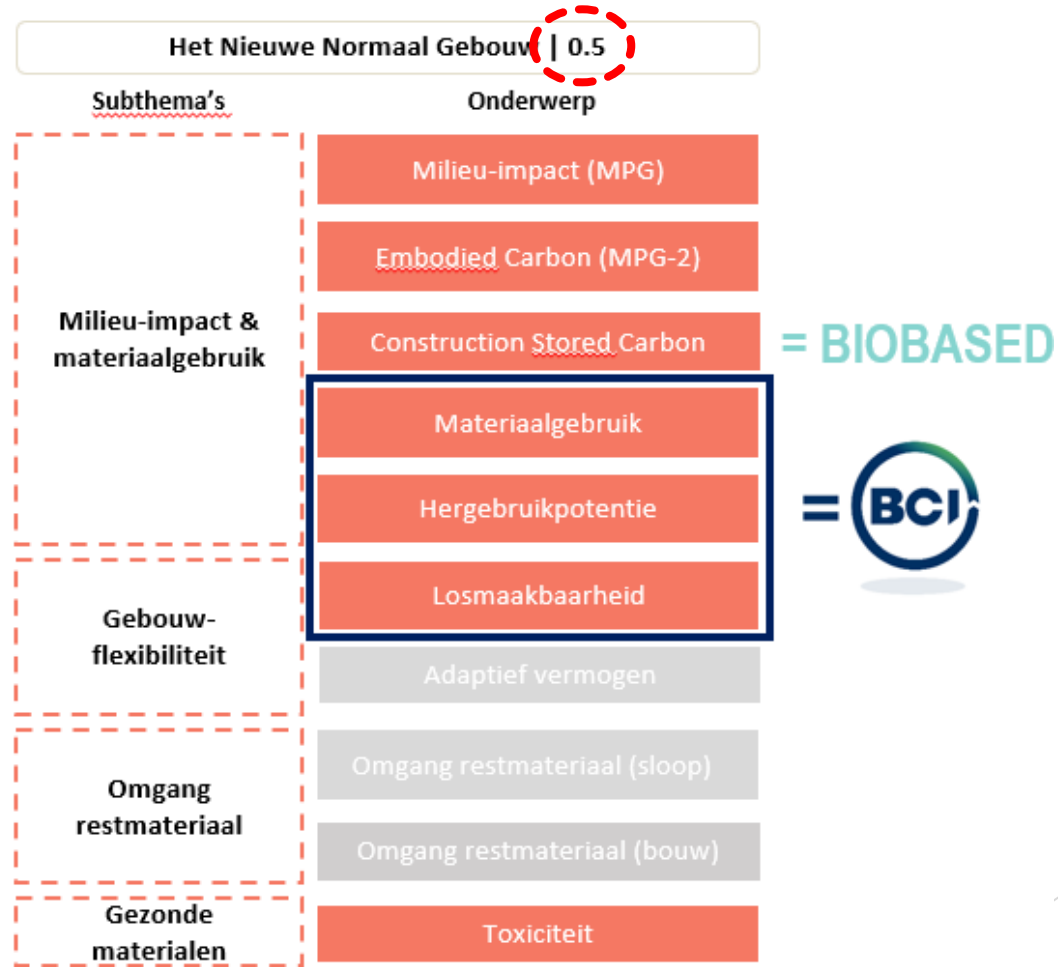
- realisatie 2.500* betaalbare woningen 2024 – 2028/2029/2030
- handhaven goede betaalbaarheid, bij voorkeur verbeteren
- doorlooptijdverkorting en vereenvoudiging inpassing
- verkleinen milieu-impact, focus op circulariteit + biobased materialen
- weer een katalysator zijn voor vernieuwingen in de sector

* 1.750 gestapeld: 3 PMC's incl LLB-varianten en VMI-variant (+15k),
750 grondgebonden: 3 PMC's incl LLB-varianten en VMI-variant (+15k)

Bij WoonST 1.0:

- 1.000 woningen: 500 gestapeld en 500 grondgebonden
- 1 PMC gestapeld en 1 PMC grondgebonden
- raamovereenkomst 4 jaar
- voldoen aan Bouwbesluit

Circulariteit en biobased materialen



Lokale verankering

ZATERDAG & ZONDAG
ED
ZATERDAG 23 & ZONDAG 24 MAART 2023



Let op, hier groeien huizen!

Geen gewassen telen voor mens of dier, maar voor de bouw: twaalf boeren in Zuidoost-Brabant gaan een deel van hun land gebruiken voor het kweken van gewassen als hennep en olifantsgras. Daarmee kunnen huizen gebouwd of geïsoleerd worden. pagina 62



'Bio-bouwmaterialen zorgt voor gezondere leefomgeving'

De toekomst van Brabantse boeren ligt misschien wel in de bouw

Olifantsgras, hennep, lisdodde, zonnekroon en sorghum. Allemaal gewassen die we steeds vaker op de Brabantse akkers gaan tegenkomen. Met hun sterke vezels dragen ze bij aan verduurzaming van de bouw, en bieden ze nieuwe kansen voor de boer.

FRANK VAN DEN HEUVEL

Op een van de percelen van René en Mark van de Gevel in Borkel en Schaft steekt de winterharde nu een paar centimeter boven de grond uit. Straks in juli en augustus wordt het graan geoogst. Het stro dat dan overblijft, wordt doorgaans gebruikt voor veevoeder of in gekalkte vorm als bodemverbeteraar. Althans, zo was het. Maar voortaan krijgen de gedroogde stengels ook een andere, bijzondere bestemming: de bouw.

Enkele andere percelen – in totaal zo'n 10 hectare – worden in de komende weken ingezaaid met voor Van de Gevel nieuwe gewassen: sorghum en vezelhennep. Planten die met hun sterke vezelstructuur net

'In het begin is iedereen nog een beetje terughoudend'

– akkerbouwer René van de Gevel

als stro gebruikt kunnen worden bij de productie van isolatie- en plaatmateriaal en dus gewild zijn bij bouwers die steeds meer de omslag maken naar natuurlijke, zogeheten biobased materialen.

Twaalf bedrijven aan de slag met 'vezels'

De leuners van het akkerbouwbedrijf in het kleine Kempsche dorp staan niet op zichzelf. Van de Gevel is een van de deelnemers aan Building Balance, een landelijk programma dat probeert om het gebruik van landbouwgewassen in de bouw te versnellen. Dat gaat in Zuidoost-Brabant voortvarend. Inmiddels hebben twaalf grotere akkerbouwers en loonwerkers in de Peel en de Kempen uitgesproken om 160 hectare te reserveren voor de

teelt van 'vezels'. Als een eerste aanzet. Building Balance brengt in verschillende regio's in Nederland de bron (de boer) en eindgebruikers (bouwers en woningcorporaties) bij elkaar om samen tot afspraken te komen. 'Je mag gerust zeggen dat deze regio voorlopige', zegt Bestuurder Harold van de Ven, voorheen werkzaam bij NABU-architecten en nu samen met Rob Bogaarts en Nicolaas van Eerdingen karktrekker van het programma in dit deel van het land. 'Dat heeft toch met het dna te maken, denk ik. We zoeken hier snel de samenwerking op, zijn bereid om elkaar te helpen.'

De eerste bijeenkomsten met boeren en bouwers, georganiseerd op initiatief van Rabobank, waren er vooral op gericht om de koudwater- en gas isolatie en opstapen als ze weten dat er ook afnemers zijn. Bouwbedrijven en woningcorporaties zijn al langer bekend met duurzaam en circulair bouwen, maar willen dan wel weten of de boeren ook voldoende materiaal kunnen produceren.

Druk op bouwsector neemt toe

'In het begin is iedereen nog een beetje terughoudend', vertelt René van de Gevel. 'Maar gaandeweg de gesprekken



ken leer je elkaar kennen en hoor je wat elkaars wensen en mogelijkheden zijn. Het begint met vertrouwen, zoals moet groeien.'

Het familiebedrijf pal onder Valkenswaard teelt voornamelijk aardappelen en bieten. 'En dat blijft zo', benadrukt Van de Gevel. 'Wij geloven in betaalbaar en veilig voedsel produceren, dat hebben we ons in gespecialiseerd met onze mensen, kennis en machines. De vezelgewassen komen erbij, het is een verbreding. Als ondernemer probeer je altijd open te staan voor nieuwe ontwikkelingen en dit ziet er veelbelovend uit.'

Dat laatste is zeker zo, want met de zorgen over CO₂, stikstof en klimaatverandering neemt ook de druk op de bouwsector om te verduurzamen snel toe. Het klimaatakkoord van Parijs schrijft voor dat de CO₂-uitstoot per 2030 met 55 procent moet zijn afgenomen. Gebouwen en de bouwsector zijn verantwoordelijk

voor zo'n 18 procent van de wereldwijde CO₂-emissies. Alleen al het materiaal neemt 10 procent voor zijn rekening. Vooral staal, beton en baksteen zijn grote vervuilers.

In deze regio hebben bedrijven als Huybregts Beton, BAM Wonen Zuid, Eco + Bouw en Caspar de Haan Onderhoud & Renovatie zich aangesloten bij Building Balance. Belangrijke opdrachtgevers voor die bouwbedrijven zijn woningcorporaties en wat dat betreft bekrachtigt het programma juist in Zuidoost-Brabant reent een miljeu.

Klem door stikstof

Minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) was in Den Bosch om de vier regionale woondorps in Brabant te bekrachtigen, afspraken om tot en met 2030 ruim

voor zo'n 130.000 woningen te bouwen in de provincie. In de alptreinen van die onderbreking zetten de woningcorporaties in Meertrop Regio Eindhoven hun krachten onder een veld van natuurlijke materialen in te zetten bij nieuwbouw- en renovatiewerkzaamheden. Eind dit jaar moet 5 procent van de isolatiematerialen biobased zijn, zo is afgesproken, in 2027 zelfs 100 procent.

Ambitieuze, beaamt Joost Lobbe, directeur van woningstichting Campen en spreker namens de diensten corporaties. 'Het is een heersop, waarvan we nog niet precies weten hoe het gaat lopen. Maar we hebben er vertrouwen in dat het lukt. Omdat het moet. We zitten, zeker in deze provincie, al klem door stikstof. Qua CO₂-uitstoot komen we binnen enkele jaren aan ons plafond. Als we niets doen, strandt het schip.'

Lobbe spreekt van een 'win-win-winst-win'. Hij had naar eigen zeggen niet veel nodig om zijn twaalf collega's van de andere woningcorporaties in de regio enthousiast te maken. 'Hoe mooi is het dat we als bouwers en corporaties de verduurzamingslag kunnen maken, tegelijkertijd een alternatief verduuringsmodel en dus nieuwe perspectieven kunnen bieden aan boeren, terwijl de teelt van vezelgewassen voor de bouw zorgt voor afname van stikstof en CO₂ en verbetering van biodiversiteit en waterkwaliteit. Goed voor de bouw, landbouw en het milieu.'

Campen – actief in Helmond en Mierlo – is een van de 120 corporaties in Nederland, die samen 1,3 miljoen woningen in beheer hebben. Zij hebben dus een enorme hoeveelheid bouwmaterialen nodig voor het vernieuwen van keukens en badkamers en het isoleren van daken en gevels. En dan ligt er ook nog een grote nieuwbouwtak op.

'Onderhoud en renovatie vergen nog altijd twee keer zoveel materialen als nieuwbouw', zegt Lobbe. 'Viel sneller voor zijn inmiddels verduurzaam, maar nog niet allemaal. Voor dat deel zetten we echt in op biobased en circulair. Met deze verklaring kunnen we ook extra druk uitoefenen op de bouwindustrie om ook de omslag te maken. We zeggen nu eigenlijk: over vijf jaar

In 2040 de helft biobased

Dat is nu nog toekomstmuziek, maar wel onderdeel van het 'serieuze opschalen' dat Building Balance voor de komende jaren voor ogen heeft. In heel Nederland draait het programma in negen gebieden, zoals in Zuidoost-Brabant. Daar is het in de komende drie jaar naar 100 hectare per gebied te gaan voor de teelt van vezelgewassen. In 2040, zo is de ambitie, moet de helft van alle bouwmaterialen biobased zijn.

Van de Ven. 'Maar precieze aantallen woningen of hectares zijn eigenlijk van ondergeschikt belang. Het gaat erom dat de mensen naar elkaar toe uitstrekken: hier gaan we voor. Dat gebeurt nu in deze regio, waar boeren, bouwers en corporaties hun nek uitsteken. Daarin vervullen ze echt een voortrekkersrol.'

Minister De Jonge ziet het in ieder geval wel voor zich, zo liet hij in Den Bosch weten. 'Dat ik straks door Brabant rijd en regelmatig bordjes zie: 'Let op, hier groeien huizen!'

komen er bij renovatie en onderhoud fossiele materialen meer in. Dat is nogal wat.'

In de Mierlose wijk Luchten heeft Campen acht duurzame sociale huurwoningen geplaatst. Lobbe benadrukt dat materialen uit biogroeistoffen niet alleen een positief effect hebben op het milieu, maar ook op het binnenklimaat. 'Natuurlijke materialen zijn meer ademend. Je krijgt een bewezen gezonder omgeving. Vooral in de oude volkswijken in steden, met veel woningen van corporaties, is dat belangrijk en kunnen we echt bijdragen in een verbetering van onze gezondheid.'

Tussen boer als leverancier van vezelgewassen en de bouw en corporaties als eindgebruikers ontbreekt nog een belangrijke schakel: de verwerkers. Wie maakt van de lisdodde, vezelhennep, olifantsgras en sorghum producten, waarmee de bouw aan de slag kan? Binnen het Building Balance-project worden de

'Onderhoud en renovatie vergen nog altijd twee keer zoveel materialen als nieuwbouw'

– Joost Lobbe, Campen

boeren uitgedaagd om dat zelf te doen. Die handschoenen pakken ze graag op. 'Ik ben als ondernemer al een tijdje op zoek naar mogelijkheden om meer invloed te krijgen op de keten', zegt René van de Gevel. 'Nu produceren we als akkerbouwers een product en dan is het klaar, dan zie je er weinig meer van. Terwijl later in de keten wel de grotere verduuringsmarges zitten.'

Harold van de Ven. 'Nu hebben we kans om die keten slimmer te richten korter, maar vooral ook eerlijker voor de boer. Het zou mooi zijn als boeren en bouwers de verwerking samen gaan op pakken. Heel concreet: samen bestaande fabrieken uitbouwen of nieuwe fabrieken opzetten, die de vezelgewassen tot kant-en-klare eindproducten verwerken.'

In 2040 de helft biobased

Dat is nu nog toekomstmuziek, maar wel onderdeel van het 'serieuze opschalen' dat Building Balance voor de komende jaren voor ogen heeft. In heel Nederland draait het programma in negen gebieden, zoals in Zuidoost-Brabant. Daar is het in de komende drie jaar naar 100 hectare per gebied te gaan voor de teelt van vezelgewassen. In 2040, zo is de ambitie, moet de helft van alle bouwmaterialen biobased zijn.

Van de Ven. 'Maar precieze aantallen woningen of hectares zijn eigenlijk van ondergeschikt belang. Het gaat erom dat de mensen naar elkaar toe uitstrekken: hier gaan we voor. Dat gebeurt nu in deze regio, waar boeren, bouwers en corporaties hun nek uitsteken. Daarin vervullen ze echt een voortrekkersrol.'

Minister De Jonge ziet het in ieder geval wel voor zich, zo liet hij in Den Bosch weten. 'Dat ik straks door Brabant rijd en regelmatig bordjes zie: 'Let op, hier groeien huizen!'

FOTOGRAFIE: WILLEM JONKES

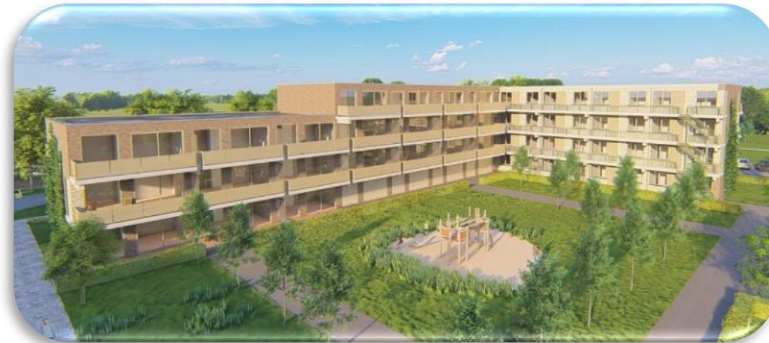


Lessons learned WoonST 2.0

- ▶ Tijdens aanbesteding
 - ▶ Dialoogrondes goed voor wederzijds begrip
 - ▶ Toepassen HNN was nieuw, tijdens aanbesteding bijstelling van eisen en wensen
 - ▶ Eisen m.b.t. toxiciteit te ambitieus
 - ▶ Expert nodig voor beoordelen inschrijving op gebied van Duurzaamheid (Alba)
 - ▶ MPG is dynamisch, op juiste moment vastklikken
 - ▶ Weging beoordeling Kwaliteit goed uitpakkt
 - ▶ Vraagt veel tijd van leden werkgroep Inkoop

Lessons learned WoonST 2.0

- ▶ Na aanbesteding
 - ▶ Indexeringsregeling blijft uitdaging bij meerjarige overeenkomst
 - ▶ Variant Verkleinde Milieu Impact gestapeld anders uitvragen
 - ▶ Blijf bij de basis (“er is geen 81^e variant”)
 - ▶ “*Een plaatselijke bouwer kan dit goedkoper*”
 - ▶ Welstand beter op de hoogte en blij met pallet aan keuzes
 - ▶ WoonST zorgt voor tijdwinst maar er blijft nog genoeg te doen....



Vragen?



Binnenkort in ons kennisprogramma

Kennisprogramma
Stedelijke Gebiedsontwikkeling

Provincie Noord-Brabant

- | | | |
|-------------|--------------|---|
| 24 februari | 12.30-17.00u | Verdiepende sessie: Mobiliteitsprogramma van Eisen (MpvE) bij Willem Twee in Den Bosch |
| 3 maart | 13.00-13.30u | Afterlunchwebinar: Toerisme en Leisure in gebiedsontwikkeling met Jos van der Sterren (Breda University) van Centre of Expertise Leisure, Tourism & Hospitality |
| 21 april | Tijd ntb | Verdiepende sessie: Toerisme en Leisure in gebiedsontwikkeling |



En er is nog meer...

Kijk vooral op onze website en schrijf je in voor de sessies die jij interessant vindt!

