

Ontwikkeling woningbouw

Noorderbunder

Gemeente Dongen



Verslag Marktconsultatie

Ter voorbereiding van een aanbesteding heeft de gemeente Dongen een marktconsultatie georganiseerd (schriftelijk en mondeling).

Het doel hiervan was dat de gemeente de markt wil bevragen over de (on)mogelijkheden met betrekking tot het realiseren van duurzame, natuur-inclusieve woningen en circulair bouwen. Op basis van de schriftelijke en mondelinge reacties is een verslag opgesteld.

Uw visie op de markt

Veel organisaties geven aan dat de markt snel verandert door de aangescherpte eisen en wensen van opdrachtgevers in combinatie met duurzaamheid. Betaalbare woningen worden steeds lastiger te realiseren vanwege de snel stijgend grondstofprijzen in combinatie met huidige hypotheekrente. Ook de stagnatie van diverse bouwprojecten hebben dermate invloed op de huidige markt.

Uit de reacties is op te maken dat vooral de CO2 uitstoot bepalend gaat zijn en er zal versneld ontwikkeling plaatsvinden door het inzetten van biobased woningen. Men verwacht dat de prijzen van biobased bouwen steeds aantrekkelijker gaan worden ten opzichte van de traditionele bouw van woningen. Ook ontstaat meer vraag naar kleinere woningen vanwege het groeiend aantal 1- of 2 persoonshuishoudens.

Uw onderneming en het plan

Vrijwel alle partijen geven aan deel te willen nemen. Echter een aantal heeft als aanvulling dat zal meewegen welke voorwaarden gemeente gaat stellen.

De rode draad hierbij is dat men liever ziet dat de grondprijs vooraf vastgesteld wordt door de gemeente en dat kwaliteit de doorslaggevende factor zal zijn. Wanneer men een combi van prijs en kwaliteit wilt toepassen, verzoekt men om de kwaliteit hoog mee te laten tellen en de prijs hieraan ondergeschikt te laten zijn.

Een voorkeur voor een andere vorm van aanbesteden wordt niet aangedragen, hierbij spreekt de markt geen directe voorkeur uit voor een bepaalde vorm.

Doordat er al een soort van schetsontwerp over de inrichting is, hoopt men dat er nog wel enige vrijheid bestaat om een eigen invulling te mogen geven aan de beschikbare kavels en dat de te ontwikkelen woningen aansluiten bij de groene omgeving. Een aantal bedrijven geven aan hoe zij woningen op het gebied van biobased bouwen realiseren. Ook werken een aantal bedrijven met vooraf ontworpen "bouwstenen / modules" welke naar wens aangepast kunnen worden.

Men geeft aan dat de balans van de verdeling tussen sociaal, midden-huur en koop goed is en dat dit aansluit op de huidige vraag op de markt.

Een aantal bedrijven geeft aan al ervaring te hebben met het ontwikkelen en inrichten van collectieve woonvormen en zien hier zeker mogelijkheden voor bij Noorderbunder. Er wordt wel aangegeven dat het aanbod van appartementen (te) hoog is ten opzichte van de rest.

De meeste geven aan in te kunnen spelen op de behoefte aan betaalbare woningen. Niet iedereen geeft aan hoe dit gerealiseerd kan worden, maar meerdere reacties zijn de manier van bouwen en het toepassen van de eerder genoemde bouwstenen / modules.

Bij het natuur-inclusief bouwen heeft vrijwel iedereen de flora en fauna op één staan en geeft ook aan hier een passende invulling aan te kunnen geven door het inzetten van verschillende bouwmaterialen in combinatie met de landschapsinrichting. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de overgangen van privé naar openbaar. Gedacht wordt aan verschillende patio's, groen-natuurlijke afscheidingen e.d. Centrale parking waarbij auto's geladen kunnen worden.

Aanvullende ideeën om bij te dragen aan de thema's duurzaamheid en klimaat adaptie lopen uiteen: van het beperken van de transportbewegingen tijdens de bouw tot het advies om niet te wachten met het aanleggen van diverse groenvoorzieningen.

Veel bedrijven geven referentieprojecten aan waarbij dergelijke manier van bouwen in combinatie met duurzaamheid en landschapsinrichting. Hieruit blijkt dat er steeds meer kennis en kunde is en dat de vraag naar dergelijke "groene" projecten steeds meer actualiteit wordt en dat de vraag ernaar steeds groter wordt. Wel geven veel bedrijven aan dat er goed gekeken moet worden naar het totale aanbod van dergelijke woningen, omdat de vraag vanuit de éénpersoonshuishoudens ook steeds groter wordt. Hierbij kan dan gekeken worden naar meerlaags bouwen. De referentieprojecten bevinden zich in verschillende fases. Sommige projecten bevinden zich nog in een zeer pril stadium (initiatieffase) terwijl andere projecten inmiddels gerealiseerd zijn.

Voor wat betreft toekomstbestendige woningen geeft een aantal bedrijven aan dat dit verwerkt wordt in de manier van het samenstellen van de woningen. Door modulair te bouwen, kunnen woningen op een gemakkelijke manier op een andere wijze worden heringericht. Riolering wordt soms door kanaalplaatvloeren aangelegd, waardoor eenvoudige installaties te wijzigen zijn.

Op het gebied van deelmobiliteit zijn de reacties wisselend. Er wordt aangegeven dat de doelgroep die men voor ogen heeft niet direct de juiste doelgroep is voor gedeelde mobiliteit. Er wordt op dit onderdeel aangeraden het gesprek aan te gaan voordat de aanbesteding start.. Wel ziet men vooral kansen op het gebied van actieve mobiliteit waaronder fietsen en wandelen.

Op de vraag hoe toekomstige bewoners betrokken worden bij de inrichting en het beheer van de openbare ruimte wordt veelal algemeen geantwoord door vooraf het gesprek aan te gaan en het creëren van burgerparticipatie.

Emissieloos bouwen wordt over het algemeen ingezet op het minimaliseren van de transportbewegingen en het inrichten van bouwplaatsen waarbij zonnepanelen voor de gevraagde stroomvoorziening fungeren.

De vraag naar een beeldkwaliteitsplan komt een aantal keer terug in de ontvangen input. En dat dit een belangrijk plan gaat zijn voor de verdere toekomstbepaling van de in te richten kavels en omgeving.