13-2023

Vragen over belemmeringen betaalbare woningen

In de afgelopen raadsvergadering is bij het agendapunt Regionale Woonagenda het gebrek aan betaalbare woningen besproken. Vanuit de praktijk begrijpen wij dat er ook wordt geworsteld met de hoge bouwkosten en dat (creatieve) oplossingen worden bedacht om de woningen betaalbaarder te maken. Toch zijn die oplossingen die wij dan vernemen niet altijd voor alle partijen de gewenste oplossing, zeker niet op de lange termijn.

We horen ook dat de aannemers worstelen met de veelheid aan eisen die wij als overheid verlangen bij woningbouwtrajecten. Dus dat vanwege de veelheid hiervan het onmogelijk maakt om betaalbaar te bouwen. De eisen die als een voorbeeld worden genoemd zijn:

- eisen vanwege klimaatbestendig;
- eisen vanwege energieneutraliteit;
- landschappelijke inpassing en aanplant bomen;
- circulair en/of biobasedbouwen;
- levensloopbestendig bouwen;

naast allerlei ruimtelijke en wettelijke bouwtechnische eisen. De genoemde opsomming zal overigens niet eens volledig zijn. Verder horen wij dat de kosten voor inbreidingslocaties duurder zijn, dan wanneer je woningen realiseert op nieuwe locaties en dat de kosten dalen naarmate je meer huizen van hetzelfde type kunt bouwen.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende vragen;

- Herkent u zich in deze signalen, zoals hiervoor beschreven?
- Hebben wij als gemeente Aalten veel bovenwettelijke vereisten die bouwprijs verhogend werken?
- Zouden wij regels / voorwaarden kunnen schrappen? Zo ja, welke?
- Wat kunnen wij als gemeente doen om de bouwkosten te verlagen, zodat ook eenvoudiger betaalbare woningen kunnen worden gebouwd?
- Wordt er ook gekeken naar mogelijke uitbreidingslocaties (i.p.v. inbreidingslocaties) en plannen voor ontwikkeld om de woningbouw betaalbaarder te maken en te houden?

We willen “een gevarieerd woningaanbod dat bij de behoefte en financiële mogelijkheden van verschillende doelgroepen op de woningmarkt aansluit” (uit ons raadsprogramma). Meer innovatieve en andere soortige woonvormen toestaan hoort daar ook bij. ‘Out of the box’-denken. Van prefab-bouw tot flexwoningen, naar woondroebels tot erfdelen en meer.

- Klopt het dat dit soort vernieuwende initiatieven nog niet veel gerealiseerd zijn en worden in onze gemeente?
- Spelen hierbij ook de hogere realisatiekosten een doorslaggevende rol?
- Welke belemmeringen - denk aan veelheid aan bijkomende eisen - kunnen we hierbij als gemeente nog wegnemen?

VVD, 7 maart 2023.

Raadsmededeling openbaar

Nummer	:	74-2023
Datum	:	11 mei 2023
B&W datum	:	
Beh. Ambtenaar	:	Bert Tjeertes
Portefeuillehouder	:	T.M.M. Kok
Onderwerp	:	Beantwoording vragen VVD fractie over belemmeringen betaalbare woningen

---

Aanleiding: De raad heeft de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld in haar vergadering van februari 2023. Hierna heeft de fractie van de VVD een aantal schriftelijke vragen gesteld.

Inhoud mededeling:

De fractie van de VVD ontvangt signalen op de volgende onderwerpen:

- De veelheid van eisen die wij als overheid stellen aan woningbouwprojecten zou betaalbaar bouwen onmogelijk maken.
- De kosten van inbreidingslocaties zouden hoger zijn dan bij het realiseren van woningen op een nieuwbouwlocatie.
- De kosten dalen naarmate er meer woningen van hetzelfde type worden gebouwd.

De eisen die wij als gemeente stellen aan woningbouwinitiatieven zijn gebaseerd op het bouwbesluit. Daarin is voorgeschreven dat woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (de BENG norm). Dit is een wettelijk voorgeschreven norm voor woningbouw, waar de gemeente Aalten geen extra eisen aan toevoegt. Uiteraard is het zo dat een woningbouwplan vraagt om een goede inpassing en het plan tegemoet moet komen aan de eisen van de toekomstige bewoners zoals bijvoorbeeld levensloopbestendigheid.

Inbreidingslocaties zijn in principe altijd duurder dan uitleglocaties. Vaak moet er rekening worden gehouden met de aankoop van de gronden, de sloop van bestaande infrastructuur en een eventuele bodemsanering. Ten slotte heeft een inbreidingslocatie veel minder mogelijkheden dan een uitleglocatie omdat er binnen een bestaande omgeving moet worden ingepast en gebouwd. Ook dit zijn kostenverhogende factoren.

De kosten per woning dalen naarmate er meer woningen van een bepaald type kunnen worden gebouwd. Als gemeente zijn we zeer goed op de hoogte van de stijgende bouwprijzen, van grondstoffen en hulpmiddelen. In het verband van de regio Achterhoek spreken wij ook samen met ondernemers over de mogelijkheden om meer om te schakelen naar modulaire en fabrieksmatig geproduceerde woningen om daarmee op de bouwkosten te kunnen besparen.

Het mag duidelijk zijn dat dit niet alleen vraagt om aanpassingen in de vraagkant van de markt maar ook in de aanbodkant. Het is immers zo dat dit om fundamentele aanpassingen vraagt van de gehele keten. Wij juichen initiatieven in deze richting zeer toe.