

**Informatienota voor de raad**

Datum 27 juni 2022

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Onderwerp    | Beantwoording art. 45 vragen VVD 'vertraging woningbouw' |
| Versienummer | V3.0                                                     |

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Informant B. Smit  
Afdeling Ruimte en Economie  
Telefoon 06 25022853  
Email B.Smit@zwolle.nl  
Bijlagen

**Wij stellen u voor kennis te nemen van:**

1. De beantwoording van de art. 45 vragen van de VVD-fractie over 'vertraging woningbouw'.

Datum 27 juni 2022

### Inleiding

De fractie van VVD heeft artikel 45 vragen gesteld over het oplopen van vertraging van woningbouwprojecten en vergunningverlening.

### Kernboodschap

De fractie van de VVD heeft de volgende vragen gesteld:

**1) Is het college het met de VVD eens dat er geen ruimte is voor vertraging of uitstel voor de Zwolse woningmarkt met schreeuwende tekorten?**

Het college deelt de zorgen ten aanzien van de woningmarkt. We vinden het belangrijk dat (toekomstige) inwoners van Zwolle een woning kunnen vinden. De zorgen zijn groot, we hebben voldoende locaties beschikbaar, maar ervaren grote moeilijkheden in de uitvoering. Deze zorgen worden gedeeld door het concilium en er worden voortdurend gesprekken gevoerd over hoe we de gebiedsontwikkelingen weer een stap verder kunnen brengen. De grootste opgave ligt in het toevoegen van woningen zodat er voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. Dat is enorm lastig in deze wooncrisis, niet alleen door de grote vraag, maar ook door andere factoren in de woningmarkt waar we maar beperkt invloed op hebben. Dit zien we niet alleen in Zwolle, maar ook landelijk. We zetten alles op alles om blijvend betaalbare woningen te bieden in Zwolle, daarvoor hebben we bijvoorbeeld onlangs in de Betaalbaarheidsagenda 2022 aanvullende maatregelen genomen en worden betaalbare projecten binnen Spoorzone en Stadshart dankzij een subsidie van het Rijk versneld gerealiseerd. Daarnaast zetten we in op de productie van extra flexibele woningen. Ook zijn we met zowel lokale partners, de provincie en het rijk in gesprek om voortgang van productie te kunnen waarmaken.

**2) Is er in Zwolle ook sprake van bouwprojecten die vertraging oplopen of erger nog waar sprake is van uitstel?**

In de Woonbrief 2021 van november vorig jaar is aangegeven dat de beoogde gemiddelde jaarproductie van 1.000 woningen niet gehaald wordt in 2021, maar ook dat het aantal opleveringen in 2022 de beoogde woningbouwambitie helaas niet gaat halen. Er zijn meerdere redenen te noemen waardoor projecten in Zwolle, maar ook in de rest van het land, vertraging opgelopen. Dit was onlangs te zien in de docuserie *Manifest Stenenkoorts* waarin enkele projecten werden uitgelicht waar vertraging of uitstel werd opgelopen door stikstofdossiers of tegenspraak van omwonenden.

**3) Zo ja, kan het college aangeven wat daar de reden van is en wat het College er aan gaat doen dit zo veel als mogelijk te voorkomen? Zo nee, staat het College actief in contact met ontwikkelaars om tijdig eventuele signalen op te vangen?**

We zetten lokaal alles op alles om de woningbouwproductie gaande te houden. Door het aanwijzen van de zes focusgebieden voor woningbouw (Centrum, Harculo, Oosterenk, Spoorzone, Stadshagen en Zwartewaterallee/Zwartewaterzone) richten we onze capaciteit op de gebiedsontwikkelingen waar de komende jaren de meeste woningbouwproductie in de planning zit. Dit doen we volgens de "Routekaart Gebiedsontwikkeling" die opgenomen is in *De Zwolse methode van gebiedsontwikkeling*. Deze rapportage is in 2021 in nauwe samenwerking met onze Concilium-partners opgesteld om de snelheid en voortgang in het ontwikkelproces te optimaliseren.

Datum

27 juni 2022

Ook bereiden we een propositie Woondeal voor ten behoeve van de voortgang van de woningbouwproductie gericht op zowel de realisatie van onze focusgebieden woningbouw als de realisatie van tijdelijk extra flexwonen. Flexwonen als extra inzet, een grootschalige aanpak flexwonen om zo snel mogelijk extra flexwoningen te realiseren. Daarvoor is een projectleider Flexwonen aangesteld die aan de slag gaat met:

- Het uitvoeren van een quickscan flexwoningen in de focusgebieden woningbouw (één van de maatregelen in de betaalbaarheidsagenda 2022);
- Uitvoering geven aan de stadsbrede locatiescan in samenwerking met het Kadaster.

Hiermee zetten we steviger in op Flexwonen als route naast de permanente woningbouw als flexibele schil.

Woningbouwontwikkeling is complex en er zijn verschillende redenen te noemen voor de lagere woningbouwproductie in 2022, namelijk:

- Weinig plotontwikkelingen, steeds meer grotere stedelijke gebiedsontwikkelingen met bijbehorende complexere vraagstukken;
- Haalbaarheid staat onder druk. Het realiseren van de verschillende opgaven (o.a. op het gebied van betaalbaarheid, mobiliteit en groen) vraagt vaak meer tijd;
- Stikstofproblematiek;
- Besluitvormingsprocessen vragen vaak meer tijd dan geraamd;
- Omwonenden die een uitgesproken mening hebben over bestaande plannen.
- Vertraging aan ontwikkelaarszijde.

Daarom is daarnaast ook innovatie nodig om doorbraken te krijgen. Hiervoor nemen we onder andere deel aan de 'City deal circulair en modulair bouwen' en voeren we pilots uit.

Ook zetten we stappen om de monitoring van woningbouwprojecten nog scherper te krijgen. Er zijn planners aangetrokken die een inventarisatie maken van de lopende projecten aan de hand van de Routekaart en de planning ook nauwlettend in de gaten houden om tijdig vertraging te signaleren. Aan de hand van deze monitoring wordt er intern gestuurd, maar zijn we ook in contact met ontwikkelaars zodat we zo snel mogelijk constateren wanneer de planning niet gehaald wordt zodat we hierover met elkaar in gesprek kunnen gaan. Per gebied zijn er andere hobbels, door continu in gesprek te zijn met ontwikkelaars krijgen we deze beter in beeld en kan erop geanticipeerd worden.

#### **4) Waren deze signalen al eerder bekend bij het College? Zo ja, waarom is daar niet proactief over naar de raad gecommuniceerd?**

In de afgelopen periode is er via verschillende documenten gerapporteerd over de verwachte woningbouwproductie voor 2022. In de Woonbrief 2021 is aangegeven dat ook 2022 een moeilijk jaar wordt op de woningmarkt qua prijsontwikkeling en woningbouwproductie en de verwachting is dat het aantal opleveringen niet de beoogde duizend haalt. In de Monitor Wonen 2021 is opgenomen dat de zorgen op de woningmarkt aanhouden en dat we samen met onze woningmarktpartners hard werken om daarin de juiste dingen te doen. Ook in de voortgangsrapportage van Stadshagen, de stukken rondom betaalbaarheid in Breezicht en ten aanzien van het stikstofdossier is eerder informatie gedeeld over vertraging in de woningbouwproductie.

Datum

27 juni 2022

**5) Zijn er op dit moment trajecten met betrekking tot vergunningaanvragen voor ontwikkelprojecten (groot dan wel klein) waar sprake is van vertraging in het afgeven van een vergunning? Zo ja, wat zijn daar de redenen van?**

Nee, we zijn als gemeente gebonden aan wettelijke termijnen. We blijven met het afgeven van vergunningen binnen de daarvoor geldende termijnen. langere doorlooptijd treedt met name op in de planfase die vooraf gaat aan het proces van vergunningverlening. Het proces kan soms lang duren doordat onderzoeken en controles uitgevoerd moeten worden op het gebied van de Wet natuurbescherming (flora en fauna, stikstof e.d.). Op het gebied van stikstof is er sprake van een verhoogd risico voor een langere aanlooptijd om tot een vergunningaanvraag te komen. Onder andere door wijzigende stikstofregelgeving waarvoor nieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

**6) Kan het College aangeven hoe het staat met de aangenomen motie die vraagt om zo snel mogelijk de juiste expertise in huis te halen om vergunningstrajecten niet onnodig te vertragen?**

De motie 'Kennis voor versnelling woningbouw' is aangenomen bij de begrotingsbehandeling voor 2022 waarin een aanvraag voor extra capaciteit voor het team Wonen stond opgenomen. We kijken naar alle mogelijkheden die er zijn om de beperkte ambtelijke capaciteit goed in te zetten. Bij woningbouw gaat het echter om meer dan alleen wonen en wordt ook veel gevraagd van andere disciplines zoals projectmanagement, vergunningen, andere beleidsdisciplines.

**7) Kan het College een actueel overzicht geven over het aantal bouwprojecten dat wacht op een vergunning?**

Zie antwoord bij vraag 5.

**8) Kan het College aangeven welke middelen nodig zijn om minimaal de huidige plannen wel te realiseren?**

Zie antwoord bij vraag 3.

**9) Wat is de actuele verwachte bouwproductie voor het jaar 2022 en gaan we daarmee de doelstelling van minimaal 1000 woningen realiseren? En hoe verhouden zich de binnenstedelijke plannen tot de buiten stedelijke plannen?**

Helaas zullen we de beoogde woningbouwambitie dit jaar niet gaan halen. De actuele bouwproductie van 2022 komt uit op ongeveer de helft van de doelstelling van 1.000 woningen. Naar verwachting worden er dit jaar nog appartementen opgeleverd in de Weeshuyspassage en in Berkum. Daarnaast is nieuwbouwproductie niet de enige manier waarop woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het aantal woningen neemt ook toe door splitsingen en transformatie. Verwacht wordt dat ongeveer een derde van de woningen in 2022 binnenstedelijk worden gerealiseerd, buitenstedelijk zal voornamelijk veel in Stadshagen gereed komen. Door splitsingen zal het aantal woningen dat binnenstedelijk wordt toegevoegd nog toe kunnen nemen.

**Openbaarheid**

openbaar

Datum 27 juni 2022

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer