

Informatienota voor de raad

Datum 17 maart 2023

Onderwerp	Beantwoording art. 45 vragen VVD Koppen op bouwregels
Versienummer	V1.

Portefeuillehouder D.S. de Jong

Informant G.M. Koelewijn / R.Frank

Afdeling Ruimte en Economie

Telefoon 038 498 2089

Email G.Koelewijn-Bosma@zwolle.nl / R.Frank@zwolle.nl

Bijlagen 1. Art. 45 vragen VVD Koppen op bouwregels

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de art.45 vragen van de VVD Koppen op bouwregels

Datum

17 maart 2023

[Toelichting op het voorstel](#)**Inleiding**

De fractie van VVD heeft onder de noemer Koppen op bouwregels, artikel 45 vragen gesteld over het artikel 'Amsterdam schroeft duurzame wensen terug in strijd tegen de wooncrisis'. Hieronder de vragen die gesteld zijn en de antwoorden daarop.

1. Heeft het college kennis genomen van het artikel in het Parool?
Ja
2. Herkent het college de signalen over het steeds moeilijker realiseren van (betaalbare) woningen?
Ja, we delen de zorg over het steeds moeilijker realiseren van betaalbare woningen. We zien diverse ontwikkelingen die de realisatie van betaalbare woningen verder onder druk zetten en zien dat terug in de productiecijfers. In de [Woonbrief 2022](#) is dit nader toegelicht.
3. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat een teruglopend aantal te bouwen (betaalbare) woningen absoluut onwenselijk is voor de Zwolse woningmarkt?
Ja, Zwolle is hartstad die een thuis wil bieden voor iedereen. Daarvoor is het nodig om voldoende woningen te blijven bouwen voor diverse huishoudens en voor elke portemonnee. Daarom doen we op dit moment een inventarisatie naar belemmerende factoren in de woningbouwproductie om een aanpak woningbouw tot 2030 te vormen.
4. Kan het college aangeven welke gevolgen de lokale duurzaamheidsambities hebben voor de prijs en betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen?
De minimaal technische eisen waaraan de nieuwbouw moet voldoen staan in het Bouwbesluit. In juli 2017 heeft de raad het ambitiesdocument 'Zwolle geeft je energie' vastgesteld waarin bepaald is dat Zwolle uiterlijk in 2050 energieneutraal wil zijn. In de Omgevingsvisie (vastgesteld door de raad op 13-09-2021) is vastgelegd dat nieuwbouwwontwikkelingen en herontwikkelingen minimaal energieneutraal zijn en bij voorkeur 'Nul op de Meter' op gebiedsniveau.
Deze lokale ambities leiden tot extra eisen, en daarmee extra investeringen in de bouw van woningen. Deze lokale ambities leiden eveneens tot lagere energielasten en dragen bij aan duurzame woon- en leefomgevingen.
De m2 prijs van nieuwbouwwoningen ligt gemiddeld hoger dan bestaande woningen. Dit heeft meerdere oorzaken waaronder hoge stichtingskosten van nieuwbouwwoningen. De aanschafprijs van een nieuwbouwwoning is daarmee in de regel hoger dan de aanschafprijs van een bestaande woning. De woonlasten gedurende de bewoning zijn daarentegen niet per se hoger doordat nieuwbouwhuizen over het algemeen beter geïsoleerd waardoor de energielasten lager zijn.
5. Kan het college aangeven of er in Zwolle sprake is van reeds bestaande of nog toe te voegen aanvullende lokale duurzaamheidseisen die bovenop de landelijke regels zijn? Zo ja, welke zijn dat?
Zie vraag 4. We kunnen stadsbreed in algemene zin niet aangeven wat de aanvullende duurzaamheidseisen zijn. Gebiedsspecifiek wordt hier invulling aan gegeven vanuit de context van het gebied en de mogelijkheden binnen het gebied. Daarvoor wordt het BECK ambitieweb ontwikkeld die nu in een testfase zit (zie [Informatienota integraal afwegingskader duurzaamheid](#) van september 2021). Een instrument om in elke gebiedsontwikkeling gezamenlijk met de partners de ambities op het gebied van Biodiversiteit, Energie, Circulariteit en Klimaat integraal te vertalen naar eisen/wensen. Daarbij wordt per onderdeel aangegeven wat de minimaal wettelijke eisen zijn (niveau 1) en wat aanvullende ambities zijn (niveau 2 'haalbaar' en niveau 3 'ambitieuw') zodat we daar gebiedsspecifiek afwegingen in kunnen maken.

Datum 17 maart 2023

6. Kan het college inventariseren welke aanvullende eisen tot extra kosten leiden die de betaalbaarheid van woningen belemmeren?
Het college onderzoekt momenteel alle aspecten die van invloed zijn op de realisatie van woningen. Bureau Ruimtevolk inventariseert op dit moment voor ons welke bottlenecks er zijn die de woningbouw belemmeren. De eerste bevindingen van deze analyse zijn in het [rondetafelgesprek van 6 maart](#) met u gedeeld.
7. Is het college het met de fractie van de VVD eens dat om betaalbare woningbouw te versnellen het nodig is eisen die strenger zijn dan de bestaande wet en regelgeving geschrapt moeten worden? Zo ja, hoe gaat het college dat doen? Zo nee, waarom niet?
Zie vraag 6. Het college erkent dat er in gezamenlijkheid met partijen stappen nodig zijn om betaalbare woningbouw te realiseren. Momenteel doen we een inventarisatie wat de belangrijkste bottlenecks zijn t.a.v. voortgang in de woningbouwproductie. Van daaruit volgen aanbevelingen die basis vormen voor de aanpak woningbouw tot 2030.
8. Is het college bereid het schrappen van belemmerende extra ambities op te nemen in de aankomende ontwikkelstrategie wonen 2.0? Zo nee, waarom niet?
Zie vraag 7.
9. Kan het college aangeven welke risico's zij zien voor het behalen van de minimale doelstellingen op het te bouwen aantal woningen indien belemmerende extra ambities niet worden geschrapt?
Zie vraag 2 en 6. In onze analyse komt naar voren dat het niet behalen van de minimale doelstellingen van het te bouwen aantal woningen meerdere redenen kent. We vormen onze aanpak op maatregelen en interventies die de grootste bijdrage leveren aan de voortgang in de woningbouw.
10. Kan het college deze vragen en het artikel voorleggen en bespreken met het Concilium en de reactie naar de raad sturen?
Het Concilium heeft input geleverd op de inventarisatie die Ruimtevolk momenteel uitvoert. De resultaten van de inventarisatie naar de consequenties van aanvullende eisen op de voortgang van woningbouw in Zwolle worden aan het Concilium voorgelegd.

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders



voorstel

Zwolle

Datum

17 maart 2023

secretaris, Dick Emmer