

RAADSINFORMATIEBRIEF met beantwoording artikel 42 vragen

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
26 april 2021

Kenmerk
Z/21/013342 / D/21/017479

Portefeuillehouder
Tymon de Weger

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening

Opsteller
Kapaan, Robbert

Onderwerp
Beantwoording schriftelijke vragen art. 42 RvO van De Woerdense VVD inzake Woerdense woningnood het hoofd bieden met fabriekswoningen

Beantwoording van de vragen **Schriftelijke vragen VVD – Woerdense woningnood het hoofd bieden met fabriekswoningen**

In woningbouwland klopt er sinds enige tijd een nieuwe bouwtechniek op de deur: het fabrieksmatig produceren van huizen. Het voordeel van deze manier van bouwen ten opzichte van de traditionele aanpak is niet alleen een lagere kostprijs – en dus lagere huizenprijzen – maar ook een aanzienlijk snellere bouw. En snel nieuwe, goedkope woningen bouwen: dát is wat we in Woerden nodig hebben om de almaar toenemende woningnood een probleem van het verleden te kunnen maken. En toch wordt er weinig gebruikgemaakt van deze mogelijkheid, zo berichtte het FD op dinsdag 13 april. De grootste oorzaak hiervan is het gecompliceerde en trage proces van het verlenen van vergunningen om fabriekswoningen te kunnen plaatsen. Alfred Vos, CEO van VolkerWessels, dat zich al geruime tijd toelegt op het fabrieksmatig bouwen, zegt het volgende over de vergunningverlening:

'Het wordt steeds lastiger om vergunde locaties te verkrijgen in Nederland, terwijl de vraag naar industriële oplossingen steeds groter wordt. (...) Wij hebben legio locaties. Maar het duurt jaren voordat je er kunt gaan bouwen. Voor standaard energieneutrale woningen ben je vier tot zes jaar onderweg. Per gemeente, en je hebt er 352, ben je weer in gesprek over zaken als de positie van de deuren, ramen, wel of geen schoorsteen, de goothoogte, brandveiligheid.'

Zulke vormen van regelgeving hebben nu tot gevolg dat er overcapaciteit is bij bouwers van fabriekswoningen, wat wrang is met het oog op het gebrek aan voldoende (betaalbare) woonruimte.

Om die reden heeft De Woerdense VVD de volgende vragen aan het college:

Vraag 1:
Is het college bekend met het fabrieksmatig bouwen van woningen?

Antwoord 1:
Ja. Het college is bekend met het fabrieksmatig bouwen van woningen, ook wel prefab genoemd.

Vraag 2:
Is het college van mening dat fabrieksmatig bouwen noembare voordelen met zich meebrengt?

Antwoord 2:
Ja. Het fabrieksmatig bouwen van woningen brengt als voordeel mee dat de bouwtijd wordt verkort en woningen tegen

een lagere kostprijs kunnen worden geproduceerd, zoals in de inleidende tekst wordt benoemd. Fabrieksmatig bouwen heeft echter geen invloed op de voorbereidingstijd en vergunningsprocedure die benodigd is om woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Het college is het dan ook niet eens met het bovenaangehaalde citaat van de CEO van VolkerWessels.

Vraag 3:

Is fabrieksmatig bouwen geïntegreerd in bestemmingsplannen of langetermijnvisies? Of is het op een andere wijze opgenomen in plannen van het college?

Antwoord 3:

Nee. Fabrieksmatig bouwen wordt niet opgenomen in bestemmingsplannen of langetermijnvisies, want in een bestemmingsplan staan louter regels over functie, locatie, hoogte en omvang van gebouwen en bouwwerken. De keuze van fabrieksmatig bouwen ligt uiteindelijk bij de ontwikkelaar die de huizen realiseert. De gemeente bouwt zelf geen woningen.

Vraag 4:

Is gemeente Woerden door partijen benaderd met de vraag of fabrieksmatig bouwen een mogelijkheid was binnen de gemeente? Zo ja, hoe heeft het college daarover besloten?

Antwoord 4:

Ja. Dergelijke partijen worden doorverwezen naar ontwikkelaars, aangezien ontwikkelaars de bouwmethode bepalen voor een bepaalde locatie.

Vraag 5:

Is er in Woerden regelgeving over deuren, ramen, wel of geen schoorsteen, de goothoogte, brandveiligheid etc. welke voor vertragingen kan zorgen?

Antwoord 5:

Ja, aanvragen voor woningen worden getoetst aan o.a. bestemmingsplan en bouwbesluit waarin deze regelgeving is opgenomen. Als hieraan wordt voldaan, zal er ook geen vertraging optreden.

Vraag 6:

Hoe schat het college de mate van bureaucratie ten aanzien van vergunningverlening voor fabriekswoningen zelf in?

Antwoord 6:

Het bouwen van fabriekswoningen heeft geen invloed op de voorbereidings- en doorlooptijd om woningbouw van de grond te krijgen. Er gelden wettelijke termijnen voor de vergunningverlening en deze gelden ook voor fabriekswoningen. De tijd die de ambtelijke organisatie hieraan kwijt is, zal zodoende niet afwijken van de huidige situatie.

Vraag 7:

Hoe staan Woerdense regelgeving en beleid tegenover het plaatsen van fabriekswoningen?

Antwoord 7:

Er is geen Woerdens beleid en regelgeving omtrent het plaatsen van fabriekswoningen.

Vraag 8:

Is binnen het college gezocht naar manieren om (deels) op een andere manier te kunnen bouwen dan alleen op de traditionele wijze?

Antwoord 8:

Nee. Vernieuwende innovatieve manieren om te kunnen bouwen worden overgelaten aan marktpartijen. Wel brengt de gemeente het onder de aandacht in gesprekken met ontwikkelaars.

Vraag 9

Ziet het college het plaatsen van fabriekswoningen als mogelijke oplossing voor het prangende woningtekort?

Antwoord 9:

Nee. Fabriekswoningen zorgen voor een versnelling van de bouwtijd. Fabrieksmatig bouwen heeft echter geen invloed op de voorbereidingstijd en vergunningsprocedure die benodigd is om woningbouwprojecten van de grond te krijgen. Het is zodoende geen oplossing voor het prangende woningtekort.

Bijlagen

- Vragen reglement van orde: D/21/016902



Schriftelijke vragen

Woerdense woningnood het hoofd bieden met fabriekswoningen

In woningbouwland klopt er sinds enige tijd een nieuwe bouwtechniek op de deur: het fabrieksmatig produceren van huizen. Het voordeel van deze manier van bouwen ten opzichte van de traditionele aanpak is niet alleen een lagere kostprijs – en dus lagere huizenprijzen – maar ook een aanzienlijk snellere bouw. En snel nieuwe, goedkope woningen bouwen: dát is wat we in Woerden nodig hebben om de almaar toenemende woningnood een probleem van het verleden te kunnen maken.

En toch wordt er weinig gebruikgemaakt van deze mogelijkheid, zo berichtte het FD op dinsdag 13 april. De grootste oorzaak hiervan is het gecompliceerde en trage proces van het verlenen van vergunningen om fabriekswoningen te kunnen plaatsen. Alfred Vos, CEO van VolkerWessels, dat zich al geruime tijd toelegt op het fabrieksmatig bouwen, zegt het volgende over de vergunningverlening:

‘Het wordt steeds lastiger om vergunde locaties te verkrijgen in Nederland, terwijl de vraag naar industriële oplossingen steeds groter wordt. (...) Wij hebben legio locaties. Maar het duurt jaren voordat je er kunt gaan bouwen. Voor standaard energieneutrale woningen ben je vier tot zes jaar onderweg. Per gemeente, en je hebt er 352, ben je weer in gesprek over zaken als de positie van de deuren, ramen, wel of geen schoorsteen, de goothoogte, brandveiligheid.’

Zulke vormen van regelgeving hebben nu tot gevolg dat er overcapaciteit is bij bouwers van fabriekswoningen, wat wrang is met het oog op het gebrek aan voldoende (betaalbare) woonruimte. Om die reden heeft De Woerdense VVD de volgende vragen aan het college:

1. Is het college bekend met het fabrieksmatig bouwen van woningen?
2. Is het college van mening dat fabrieksmatig bouwen noembare voordelen met zich meebrengt?
3. Is fabrieksmatig bouwen geïntegreerd in bestemmingsplannen of langetermijnvisies? Of is het op een andere wijze opgenomen in plannen van het college?
4. Is gemeente Woerden door partijen benaderd met de vraag of fabrieksmatig bouwen een mogelijkheid was binnen de gemeente? Zo ja, hoe heeft het college daarover besloten?
5. Is er in Woerden regelgeving over deuren, ramen, wel of geen schoorsteen, de goothoogte, brandveiligheid etc. welke voor vertragingen kan zorgen?
6. Hoe schat het college de mate van bureaucratie ten aanzien van vergunningverlening voor fabriekswoningen zelf in?
7. Hoe staan Woerdense regelgeving en beleid tegenover het plaatsen van fabriekswoningen?
8. Is binnen het college gezocht naar manieren om (deels) op een andere manier te kunnen bouwen dan alleen op de traditionele wijze?
9. Ziet het college het plaatsen van fabriekswoningen als mogelijke oplossing voor het prangende woningtekort?

Florian Bos, de Woerdense VVD

Opgesteld met behulp van Jurgen Huisman, fractievolger van de Woerdense VVD