

Indiener: Theo Helmers CDA

Datum indiening vraag: 15 september 2026

Datum verzending antwoord: Klik of tik om tekst in te voeren.

Onderwerp: Voortgang woningbouw Berkelland, n.a.v. Bestuursrapportage

Inleiding

De Bestuursrapportage 2026 geeft een positief beeld van de ontwikkeling van de woningbouw in Berkelland. De CDA-fractie constateert dat de inspanningen uit de vorige raadsperiode steeds meer zichtbaar worden. Volgens de beantwoording van de schriftelijke vragen van Jan Peters (8 september jl.) zijn er **medio mei 2026** 1.387 harde en zachte woningbouwplannen. **De woningbouw in Berkelland raakt op stoom.** Dat is goed nieuws voor onze inwoners en voor de leefbaarheid van onze kernen.

Tegelijkertijd vraagt een voortvarende woningbouwopgave om een realistische blik op de verdere uitvoering. De Bestuursrapportage laat zien dat naast de bestaande harde en zachte plannen nog circa 330 woningen nodig zijn om de ambitie, inclusief de benodigde planologische buffer van 130%, tot 2032 te kunnen realiseren. Ook zien we dat enkele projecten vertraging oplopen, onder andere door bezwaarprocedures.

Daarnaast veranderen de omstandigheden op de woningmarkt. Landelijk en regionaal zijn er signalen over de ontwikkeling van rente, koopkracht en de verkoopbaarheid van nieuwbouw. Ook wordt kritischer gekeken naar de bijdrage van optoppen, woningsplitsing in de kernen en transformatie. Deze ontwikkelingen hoeven op dit moment geen reden tot zorg te zijn, maar zijn wel relevant voor de verwachtingen en de sturing van de woningbouwopgave.

In de commissievergadering heeft het college aangegeven dat de Berap-rapportage inhoudelijk op onderdelen beter had gekund. Juist daarom vinden wij het belangrijk om op dit belangrijke onderdeel, woningbouw, voor onze inwoners een aantal zaken nader te verduidelijken, zodat de raad over een zo compleet mogelijk beeld beschikt. Een Berap registreert niet alleen de stand van zaken, maar geeft ook inzicht in de verwachte ontwikkeling en in bekende veranderende omstandigheden.

De CDA-fractie wil daarbij vooral **vooruitkijken**: waar staan we, hoe hard zijn de verwachtingen en zijn de uitgangspunten waarmee Berkelland stuurt nog passend? Met onderstaande vragen willen wij daarvoor een goed beeld verkrijgen.

Vraag:

Woningbouwopgave en resterende programmering

Schriftelijke vragen art. 33

Volgens de beantwoording zijn tot 2032 circa **1.387 woningen** (stand medio mei 2026) opgenomen in harde en zachte plannen. Daarnaast zijn er ruim 300 woningen nodig om de ambitie inclusief de benodigde planologische buffer (de 130% t.o.v. Woondeal Achterhoek 1.1) te realiseren.

- a. Kan het college de 1.387 woningen uitsplitsen naar harde en zachte plannen en naar de verschillende kernen?
- b. Welke locaties of initiatieven zijn momenteel in beeld voor de circa 300 aanvullende woningen en welk deel daarvan vraagt nog om nieuwe ruimtelijke keuzes?
- c. In welke kernen is, gelet op de huidige programmering en de resterende opgave, extra aandacht nodig om de ambities te behalen?

Antwoord (in te vullen door college):

[Typ hier]

Vraag:

Zekerheid woningbouw 2026 en 2027

Het college verwacht circa **703 woningen** te realiseren in 2026 en 2027, waarvan **354 woningen in 2027**. Dit sluit aan bij de ambitie die in de vorige raadsperiode is uitgesproken.

- a. Hoe hard is de verwachting van 354 woningen in 2027? Kan het college deze uitsplitsen naar woningen waarvoor de vergunning is verleend, woningen met een onherroepelijke planologische basis en woningen die nog afhankelijk zijn van belangrijke vervolgstappen?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Capaciteit en uitvoerbaarheid

De woningbouwprogrammering bedraagt een groot deel van de oorspronkelijke opgave, terwijl daarnaast nog de ruim 300 woningen aan de programmering moeten worden toegevoegd. (de 130% tot 2032)

- a. Is de huidige (uitgebreide) personele en organisatorische capaciteit voldoende om de bestaande én aanvullende woningbouwopgave tijdig te ontwikkelen, beoordelen en begeleiden, zowel binnen de gemeente als bij belangrijke ketenpartners zoals de ODA, het waterschap en de provincie?

Schriftelijke vragen art. 33

b. Zo nee, waar zitten de belangrijkste knelpunten en welke maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat beschikbare planologische capaciteit door beperkte uitvoeringscapaciteit niet tijdig tot woningbouw leidt?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Van ambitie naar uitvoering

De CDA-fractie vindt het belangrijk dat de hoge woningbouwambitie wordt vastgehouden en wordt vertaald naar concrete en uitvoerbare plannen. Daarbij is het belangrijk dat de woningbouw aansluit bij de woningbehoefte van Berkelland en bij de afspraken die met onder meer ProWonen zijn gemaakt over de sociale huursector. Zie ook de op 18 december 2025 getekende prestatieafspraken met ProWonen.

a. Kan het college inzicht geven in de ruimtelijke, financiële en organisatorische route om de woningbouwopgave tot 2032 te realiseren?

b. Welke belangrijke keuzes of besluiten zijn hiervoor nog aan de gemeenteraad?

c. Hoe bewaakt het college daarbij de aansluiting tussen de woningbouwprogrammering, de lokale woningbehoefte en de gemaakte prestatieafspraken met ProWonen?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Kostenverhaal en revolverend karakter

Voor lopende woningbouwinitiatieven worden budgetten doorgeschoven en wordt ervan uitgegaan dat gemeentelijke plankosten in belangrijke mate via kostenverhaal op initiatiefnemers worden terugontvangen.

a. Om hoeveel initiatieven en welk bedrag aan doorgeschoven budgetten gaat het? Welk deel van het geraamde kostenverhaal is juridisch of contractueel verzekerd?

b. In hoeverre zijn initiatiefnemers op dit moment daadwerkelijk gebonden aan het afrekenen van deze kosten met de gemeente?

Schriftelijke vragen art. 33

c. Welk financieel risico loopt de gemeente wanneer deze initiatieven uiteindelijk niet of pas veel later worden gerealiseerd?

d. In hoeverre is de verwachting dat deze middelen **revolverend** zijn onderbouwd? Hoe zeker is het college dat de voorgeschoten middelen daadwerkelijk terugvloeien en opnieuw voor woningbouw kunnen worden ingezet? Welke risico's ziet het college hierbij?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Beleidskaders

In de beantwoording van agendavragen worden onder meer de Regionale Woonagenda 2023–2030, de Omgevingsvisie en het Volkshuisvestingsprogramma genoemd.

a. Welke door de raad vastgestelde beleidskaders zijn momenteel leidend voor de woningbouwprogrammering?

b. Kan het college aangeven hoe de woningbouwverwachtingen in de Berap zich tot deze kaders verhouden en welke relevante beleidskaders eventueel niet in de Berap zijn benoemd?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Ontwikkeling woningmarkt en haalbaarheid

De woningbouw in Berkelland raakt op stoom. Tegelijkertijd zijn er landelijk signalen, onder andere vanuit het EIB en marktpartijen, van veranderende marktomstandigheden, onder meer rond rente, koopkracht en de verkoopbaarheid van nieuwbouw. Voor de CDA-fractie is het belangrijk om deze ontwikkelingen tijdig mee te wegen, zodat de woningbouwambitie waar nodig kan worden bijgestuurd.

a. Houdt het college bij de woningbouwprognose rekening met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt?

b. Zijn er in Berkelland inmiddels projecten waarbij verkoop, fasering of financiële haalbaarheid onder druk staat?

Schriftelijke vragen art. 33

c. Acht het college de huidige aanname van circa 30% uitval of vertraging van plannen nog passend bij de actuele omstandigheden?

d. Welke gevolgen zou een verdere verandering van de woningmarkt kunnen hebben voor de woningbouwopgave tot 2032?

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Optoppen, woningsplitsing en transformatie

Naast nieuwbouw wordt ook ingezet op optoppen, woningsplitsing binnen de kernen en transformatie. De raad heeft met Amendement A-25-13 nadrukkelijk verwachtingen uitgesproken over de bijdrage van optoppen. Landelijk zijn inmiddels signalen dat de feitelijke opbrengst van deze instrumenten achterblijft bij eerdere verwachtingen. Ook ProWonen geeft aan vooralsnog geen grote aantallen woningen uit optoppen te verwachten.

a. Hoeveel woningen verwacht het college tot en met 2032 door optoppen, woningsplitsing en transformatie toe te voegen?

b. Welk deel daarvan is al concreet in beeld en maakt onderdeel uit van de 1.387 harde en zachte plannen?

c. In hoeverre heeft het college de recente landelijke ervaringen betrokken bij de woningbouwprogrammering?

d. Wat betekent een eventuele lagere opbrengst van optoppen, woningsplitsing en transformatie voor de circa 330 woningen die nog aan de programmering moeten worden toegevoegd

Antwoord:

[Typ hier]

Vraag:

Pilot Innovatieve Woonconcepten Buitengebied

De Pilot Innovatieve Woonconcepten Buitengebied is inmiddels verlengd van 1 juli 2026 tot 1 januari 2027.

Schriftelijke vragen art. 33

- a. Hoeveel initiatieven/plannen zijn tot op heden binnen de pilot ingediend en hoeveel daarvan zijn inmiddels gehonoreerd?
- b. Hoe beoordeelt het college de belangstelling voor de pilot tot nu toe?
- c. In hoeverre ondersteunt en begeleidt het college initiatiefnemers actief om de pilot daadwerkelijk tot uitvoering te laten komen?
- d. Verwacht het college dat de pilot tot concrete extra woningen leidt die kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave tot 2032? Zo ja, om welke orde van grootte gaat het?

Antwoord:

[Typ hier]