gemeente Berkelland

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

Indiener: Daan Somsen + Frank Ten Berge D66, Hans Ter Horst + William Geerdink BBB Berkelland
Datum indiening vraag: 9 april 2025
Datum verzending antwoord: 11 april 2025

Politieke Avond van: 15-4-2025
Raadsvergadering van: 13-5-2025

Onderwerp: startnotitie Volkshuisvestigingsprogramma 2026-2035

Vraag 1:
Op pagina 2 van de startnotitie praat u over de bandbreedte woningbouw in de kernen en het buitengebied. Kunt u duiden hoe u de bandbreedte invult voor 2025-2027 en hoe u daarna de bandbreedte denkt in te vullen.

Antwoord (in te vullen door college):
In de Woondeal is afgesproken om tot 2031 in totaal 875 woningen te bouwen. Dit doel volgt uit onze ambitie jaarlijks (meerjarig gemiddeld) 100 tot 120 woningen toe te voegen. De korte termijn planning van plannen waar een principebesluit over is genomen, of die al vergund zijn, is bekend en te vinden op de website van de gemeente. In 2025 en 2026 verwachten wij een toevoeging van circa 500 woningen. In de komende periode zal, voor na 2030, duidelijk worden hoe onze opgave zich verhoudt tot de plancapaciteit en hoeveel en waar we nog moeten programmeren tot 2035. Aan de hand van analyse van de basisgegevens geven we in het volkshuisvestingsprogramma aan wat de bandbreedte per kern is en, waar relevant, welke doelgroepen dit betreft.

De komende jaren zijn er in alle kernen plannen voor nieuwbouw. Programmering op de lange termijn doen we op hoofdlijnen omdat we hier altijd met onzekerheden te maken hebben. We hebben oog voor gefaseerde uitrol van de nieuwe woningen.

Vraag 2:
Voor velen zijn nieuwe woningen al onbetaalbaar. Er worden steeds meer (duurzaamheids-) eisen gesteld aan woningen. Is het college bereid de landelijke normen als maximum eis te hanteren om zodoende extra kosten van eventuele aanvullende eisen te vermijden?

Antwoord:
Om te zorgen voor betaalbare woningen hebben we in regionaal 3O verband (8RHK) een Achterhoekse grens afgesproken. Deze ligt met € 370.000 lager dan de landelijke betaalbaarheidsgrens. We houden ons aan de door de raad vastgestelde omgevingsvisie en daarmee ook aan de landelijke normen als maximale eis.

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.

gemeente Berkelland

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

Vraag 3:
Hoewel een groot deel van de initiatieven doorgang vindt voldoen regelmatig plannen van initiatiefnemers niet aan de gestelde eisen en beleid. Waar gaat het dan precies over?
In hoeverre kunnen we vaker meebewegen?
Welke kansen ziet het college om vaker mee te kunnen werken aan bepaalde plannen?

Antwoord:
In het omgevingsplan staat wat wel en niet mag. Hier kan echter gemotiveerd van afgeweken worden. Er wordt, ondanks dat bepaalde initiatieven niet passen in dat plan, aan het merendeel van de initiatieven, al dan niet onder bepaalde voorwaarden, toch medewerking verleend. Reden hiervoor is dat het dan wel in de omgevingsvisie past en ook bij de integrale beleidsafweging naar voren komt dat meewerken geen afbreuk doet aan de bestaande waarden of juist meerwaarde oplevert. Plannen waar geen medewerking aan wordt verleend, zijn plannen die schade toebrengen aan functies die de gemeente juist wil beschermen. De evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie raakt dan verstoord. Wat dit precies is, verschilt per casus en is heel divers, bijvoorbeeld het beschermen van winkelgebied, buitengebied, veiligheid of leefbaarheid.

In de gevallen dat geen medewerking wordt verleend, zijn er soms best alternatieven denkbaar. Maar daar moet een initiatiefnemer dan ook wel voor open staan. En dat is niet altijd het geval.

Vraag 4:
Vanuit de participatie kunnen tegengestelde belangen zich voordoen en dat begrijpen wij.
Hoe staat het college er tegenover om de raadswerkgroep of klankbordgroep hierbij te betrekken zodat er afwegingen gemaakt kunnen worden als het gaat om tegenstrijdigheden zodat de raadswerkgroep een adviserende rol zou kunnen hebben?

Antwoord:
In mei 2024 heeft u de Omgevingsvisie vastgesteld. Programma's die straks hangen onder de Omgevingsvisie, zoals het volkshuisvestingsprogramma, zijn een collegebevoegdheid waarbij de raad een controlerende taak heeft. De raad heeft nu bij de startnotitie in het openbaar de gelegenheid om adviezen mee te geven. Tegengestelde belangen vanuit de participatie brengen we in beeld en wegen we integraal af. De afwegingen worden opgenomen in een achterliggende participatiedocument, dat straks als bijlage wordt toegevoegd aan het volkshuisvestingsprogramma.

Op 30 september aanstaande organiseren we een raadinformatiebijeenkomst waarop we het ontwerp volkshuisvestingsprogramma aan u presenteren. Wanneer gewenst, zouden we voor het zomerreces ook een raadsinformatiebijeenkomst kunnen plannen om u bij te praten over het tot dan toe doorlopen proces.

Vraag 5:
Wij krijgen signalen dat de Rood voor Rood regeling te beperkend werkt.
Zijn er mogelijkheden om de regeling creatiever in te vullen anders dan met 2 grote woningen extra?

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.

Het zou een kans zijn om deze regeling tijdelijk te verruimen tot bijvoorbeeld maximaal 8 woningen. Naar het idee van knooperven zoals ons allen bekend. Waarbij de verplichting zou kunnen gelden om óók in 1 rij van 5 woningen 2 seniorenwoningen en 3 starterswoningen te bouwen in een schuurmodel. Voor bijvoorbeeld maximaal 20 erven bij wijze van pilot. Hierdoor zou snel meer bouwgrond beschikbaar komen en verpaupering versneld tegengegaan.
Hoe kijkt het college hiertegen aan? Heeft u andere creatieve ideeën?

Antwoord:
In 2021 is het plan van aanpak vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld door de gemeenteraad. Rood voor Rood is een instrument uit dit plan van aanpak dat, net als het beleid voor woningsplitsing (wat al als instrument bestond), het onder voorwaarden mogelijk maakt een woning toe te voegen in het buitengebied. Rood voor Rood is in 2024 geëvalueerd, eind 2025 evalueren we opnieuw. We zijn momenteel bezig met de invoering van sloopvouchers.

Afhankelijk van de situatie is het mogelijk om de regelingen te combineren, waarmee kleinere woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit gebeurt ook al. De eigenaar van het erf maakt uiteindelijk een keuze die het beste aansluit op zijn of haar persoonlijke wensen en behoeften. We zien dat financiën en wel/geen behoefte aan meerdere nieuwe bewoners op het erf hierbij een belangrijke rol spelen.

Als onderdeel van de Rood voor Rood regeling wordt er gewerkt aan een pilot innovatieve woonconcepten. Zie voor meer informatie hoofdstuk 4 in de beleidsregel rood voor rood. We hopen met deze pilot te voorzien in de behoefte om meerdere (kleinere) wooneenheden op een erf mogelijk te maken die buiten Rood voor Rood en de woningsplitsingsregeling vallen. Binnen de pilot hebben we onder andere aandacht voor de volkshuisvestelijke behoefte, verduurzamingsopgave en het behoud van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. We verwachten deze regeling in 2025 open te stellen, daar zullen we u ook over informeren.

Vraag 6:
Met deze startnotitie Volkshuisvestigingsprogramma 2026-2035, ligt een grondslag bij de woondeal, waarin getallen genoemd zijn van 100 tot 120 toe te voegen per jaar. Juist de eerste jaren zijn meer woningen nodig vanwege de wooncrisis en later mogelijk minder. Eind 2024 lopen we ca 50% achter op onze ambitie van 120 woningen per jaar. Uit de raadsbrief 1-12-2024 blijkt een productie van 100 en 22 woningen in 2025 en 2026. Eind 2026 lopen we dan nog steeds ca 100 woningen achter. Zie ook onderstaande tabel:

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.

gemeente Berkelland

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 34

	minimaal	maximaal	gerealiseerd	Verwachting	
2022	100	120	40	40	Info uit Raadsbrief 22-12-2022
2023	100	120	67	67	Info uit Raadsbrief 21-12-2023
2024	100	120	80	80	Info uit Raadsbrief 18-12-2024
2025	100	120		100	Info uit Raadsbrief 18-12-2024
2026	100	120		220	
2027	100	120		100	
2028	100	120		100	
2029	100	120		220	
2030	100	120		120	?? Inschatting
	900	1080	187	1047	
Was maximale ambitie over '22 t/m '24:			360		
Achterstand eind 2024:			-173		

Welke mogelijkheden ziet het college om de eerste jaren te versnellen?
Welke concrete plannen dragen bij aan de verwachtte aantallen in 2025 en 2026?

Antwoord:
In de raadsbrief 'Staat van wonen 2024' van 18 december 2024 staat: "We verwachten vanaf 2025/2026 de vruchten te kunnen beginnen te plukken van plannen die we in of kort voor deze raadsperiode zijn gestart. In 2025 en 2026 verwachten wij een toevoeging van circa 500 woningen, waarvan 95 tijdelijke modulaire woningen. We bouwen niet zelf. Voor het toevoegen van deze 500 woningen zijn wij afhankelijk van externe factoren zoals de snelheid van de verkoop en als gevolg daarvan de start van de bouw door de ontwikkelaar."

U heeft in uw tabel geput uit de gemaakte afspraak in de Woondeal. In de Woondeal zijn we zoveel mogelijk uitgegaan van gemiddelden omdat in de praktijk blijkt dat woningbouw zich op de middellange en lange termijn moeilijk precies laat plannen.

De Woondeal is gestart in 2022. Met een gemiddeld aantal toe te voegen woningen per jaar van 100 tot 120, moeten we eind 2026 op 500 tot 600 woningen zitten. Vooralsnog zien wij geen achterstanden in de gemeentelijke doelstelling.

Concrete plannen die bijdragen aan de doelstelling zijn de modulaire woningen in Ruurlo, Borculo en Neede.

De gemeente kan de productie niet eigenhandig opschalen of afschalen. Daarvoor zijn we afhankelijk van externe factoren zoals de snelheid van de verkoop, voorhanden bouwmaterialen en als gevolg daarvan de start van de bouw door de ontwikkelaar. Projecten worden daardoor soms vooruit in de tijd geschoven.

Vraag 7:

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.

Na vaststellen van deze startnotitie heeft de raad geen invloed meer op de inhoud van het programma. Om toch invloed uit te kunnen oefenen heeft de portefeuillehouder aangegeven dat daarvoor een amendement gebruikt kan worden. Omdat deze startnotitie gaat over het proces en niet zozeer over de inhoud van het programma is het wat lastig om op inhoud te amenderen. Welke mogelijkheden ziet u om later in het proces de raad mee te kunnen laten besluiten over de inhoud?

Antwoord:
De gemeenteraad staat juist aan de basis van het volkshuisvestingsprogramma omdat u op 28 mei 2024 de omgevingsvisie heeft vastgesteld. Het volkshuisvestingsprogramma is hiervan een uitwerking op het onderdeel woonbeleid.

In de startnotitie staat onder het kopje 'Resultaat' beschreven welke onderwerpen het volkshuisvestingsprogramma zal omvatten. Wij nodigen u uit om voor u belangrijke onderwerpen tijdens de bespreking in de gemeenteraad kenbaar te maken of via amendering toe te voegen.

Vraag 8:
Het percentage sociale huur gaat van 28% naar 23%. Bent u bereid voor kleine kernen een lager % aan te houden en voor grote kernen een hoger %? Graag toelichten.

Antwoord:
Het percentage sociale huur is, net als het percentage betaalbare woningen, een gemeentelijk gemiddelde. We kunnen hier dus per kern in differentiëren, zoals nu al gebeurt. Wel is in de regionale woonagenda, door de raad vastgesteld op 7 maart 2023, vastgesteld om bij woningbouwprojecten groter dan 20 woningen de verdeling in betaalbaarheid in ieder geval toe te passen. We werken daarbij nauw samen met ProWonen, omdat er uiteraard wel behoefte moet zijn aan extra sociale huur. Denk bijvoorbeeld aan de hoeveelheid sociale huur die al in een specifieke kern aanwezig is en de wachtlijsten.

Vraag 9:
Welke plannen heeft u om zelf grondposities te verwerven om woningbouw mogelijk te maken? Voor welke kleine kernen zijn er dergelijke plannen?

Antwoord:
We hebben op dit moment tot in ieder geval 2030 voldoende (gemeentelijke en particuliere) initiatieven voor woningbouwontwikkeling in beeld om te kunnen voorzien in de opgave van 100 tot 120 woningen per jaar. Wanneer nodig kunnen en zullen we actief grondbeleid inzetten. U wordt binnenkort geïnformeerd over de nota grondbeleid, waarin dit onderwerp nader wordt uitgewerkt.

Voorbeelden van waar we als gemeente eigen grond of aan te kopen grond inzetten voor woningbouw zijn achterlaatlocaties van scholen, een gedeelte van het terrein bij de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie in Borculo en Leusinkbrink Zuid en Noord in Ruurlo. Over eventuele grondposities of bestaand vastgoed die

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.

de gemeente wil verwerven of waarover al gesprekken met de grondeigenaar lopen, doen we vanuit strategisch onderhandelingsperspectief HIER geen uitspraken.

Vraag 10:
Hoewel veel plannen doorgang vinden bereiken ons ook signalen dat plannen telkens aangepast moeten worden of helemaal niet doorgaan. Mogelijk kunnen we juist leren van die plannen die geen doorgang vinden of die erg lang duren voordat tot bouwen overgegaan kan worden. Wat zijn de redenen van de aanpassingen en vertragingen? Ziet u mogelijkheden om tijdens de participatie juist ook die initiatiefnemers uit te nodigen waarvan de plannen niet zo succesvol zijn verlopen?

Antwoord:
Een van de deelnemers aan de regionale thematafel Wonen & Vastgoed is Bouwend Nederland, afdeling Oost. Zij heeft onlangs een enquête over dit onderwerp uitgevoerd onder haar leden. In dit onderzoek komt o.a. naar voren waar initiatiefnemers tegenaanlopen bij de gemeente. Wij zullen Bouwend Nederland als stakeholder meenemen in de participatie en vragen of we de enquêteresultaten mogen gebruiken. Overigens spreken we al regulier met aannemers/ontwikkelaars over wat loopt en wat niet.

Toelichting:
1. Agenda vragen (art. 34) zijn alleen bedoeld voor vragen over punten die op de agenda staan.
2. Schriftelijke vragen (art. 33) zijn vragen die niet bedoeld zijn voor punten die op de agenda staan.
3. Voor de overzichtelijkheid uw vragen in de daarvoor bestemde vakken plaatsen.