

Schriftelijke vragen art. 33

Indiener: D66 (Frank ten Berge), Lokaal Berkelland (Ingrid van Dijk), Ondernemend Berkelland (Bennie Morsink), Berkellandse Burgerpartij (Jan Zappeij), SVB (Bouke Winters), BBBB (William Geerdink), VVD (Marcellino Kropman)

Datum indiening vraag: 25-11-2025

Datum verzending antwoord: 09-12-25

Onderwerp: Woningbouw opgave en wooncrisis in Berkelland.

Vraag:

Heeft u kennisgenomen van de 'Beleidsregels herijking Woningbouw in het buitengebied oktober 2025' van de gemeente Bronckhorst? Zo ja wanneer?

Antwoord:

Ja, ten tijde van onze eigen evaluatie RvR.

Dit beleid in Bronckhorst is in 2024 vastgesteld en in 2025 na een evaluatie herijkt. Dit beleid heeft in 1 jaar tijd tot 70 ingediende plannen geleid met een totaal van meer dan 150 woningen. Hiermee zijn als gauw ca 330 woningzoekenden geholpen. Vooral het puntensysteem uit dit beleid zorgt dat veel meer mogelijk is dan in Berkelland het geval is. Het beleid is er met name op gericht om passende woonruimte te bieden voor jong en oud, met specifieke aandacht voor seniorenwoningen en doorstroming.

Vraag:

Kunt u aangeven welke impact het voor de organisatie van de gemeente Berkelland zou hebben indien we dit puntensysteem ook in Berkelland zouden invoeren?

Welke belemmeringen en welke kansen ziet u?

Antwoord:

Nee, dit kunnen we nu niet. Ons beleid is gebaseerd op een andere grondslag (Omgevingsvisie) en beoordelingssystematiek. In de brede vab-evaluatie die gepland is in 2026 gaan we onder andere kijken of ervaringen van andere gemeenten, waaronder Bronckhorst, aanleiding kunnen zijn voor aanpassing van ons eigen beleid en/of systematiek.

De Beleidsregel rood voor rood buitengebied Berkelland 2022 beschrijft in hoofdstuk 4 een pilot innovatieve woonconcepten. In de regeling staat dat in 2023 afhankelijk van de resultaten beoordeeld zal worden of er bijsturing nodig is.

Vraag:

Wat is de status van de pilot? Hoeveel initiatieven zijn aangemeld? Hoeveel zijn daadwerkelijk gerealiseerd? Ziet u dit concept 'innovatie' als kansrijk om bij te dragen aan de doelen van 'Rood voor Rood' namelijk het slopen van vrijkomende (agrarische) gebouwen en het bouwen van een beperkt aantal woningen op bestaande erven?

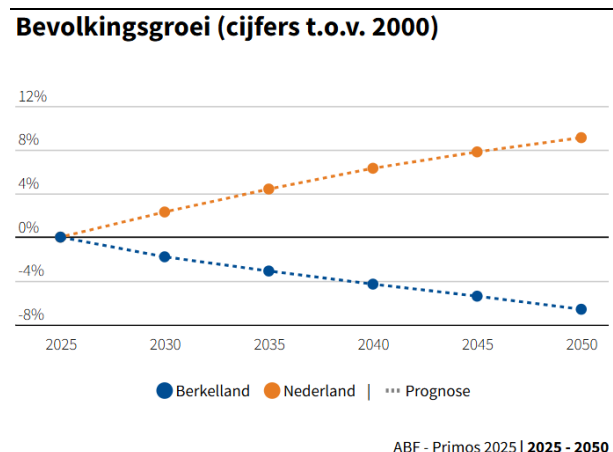
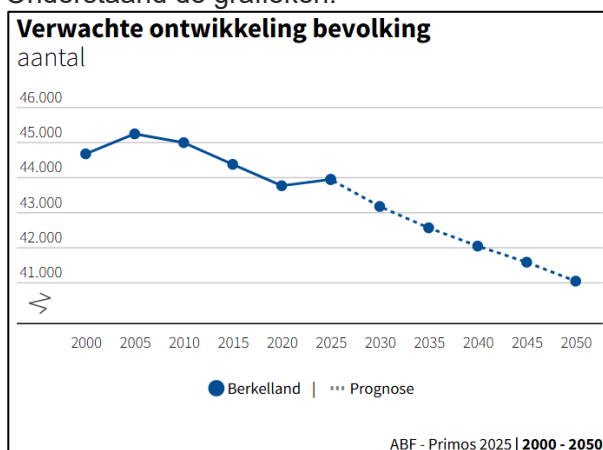
Antwoord:

We hebben u in de beantwoording van uw vragen van 11 april 2025 (raadvragen van Geerdink e.a. 2025-04-11 Volkshuisvestingsprogramma 2026-2025) geïnformeerd over de stand van zaken van de pilot innovatieve woonvormen buitengebied.

We zien de pilot zeker als kansrijk om bij te dragen aan de doelstellingen uit het plan van aanpak vab's en Rood voor Rood. In het college behandelen we op 16 december een voorstel voor een pilot waarin we inwoners vanaf 1 januari 2026 van harte uitnodigen om hun plannen aan ons kenbaar te maken en met ons hierover in gesprek te gaan.

We hebben kennis genomen van de Primos prognose op de website van de gemeente Berkelland.

Onderstaand de grafieken:



Vraag:

- Hoe komt het dat de bevolkingsgroei precies tegengesteld is aan dat van Nederland?
- In welke mate zijn in het verleden de Primos prognoses uitgekomen?
- Verwacht u dat het aantal inwoners vanaf 2025 conform de grafiek alleen nog zal afnemen?

Antwoord:

De Achterhoek blijkt op basis van Primos een regio waarbij sprake is van ontgroening en dubbele vergrijzing. Het tempo waarin dit plaatsvindt, wordt uiteraard steeds opnieuw beoordeeld. Het blijkt dat met name het migratiesaldo van Nederland en de Achterhoek in de prognoses steeds bepalend is. Dat mitigeert de trend in het aantal inwoners. Hieronder de antwoorden per aandachtstreepje:

- In heel Nederland groeit de bevolking vooral door immigratie en urbanisatie (sterkere groei van stedelijke gebieden). In de gemeente Berkelland is juist sprake van vertrek van jongeren naar stedelijke gebieden. Daarbij komt de dubbele vergrijzing: er zijn meer ouderen en de ouderen worden gemiddeld ouder. Er worden minder kinderen geboren dan er mensen overlijden.
- De STEC groep geeft in een 'Whitepaper Primos-prognoses & kwalitatief programmeren woningbouw' aan dat Primos redelijk betrouwbaar is bij de lange termijn prognoses voor landelijke trends, zoals vergrijzing en groei van huishoudens. Lokale voorspellingen zijn lastiger. De conclusie

in het onderzoeksrapport is dat de Primos prognose bruikbaar is als trendinstrument, maar niet als exacte voorspeller. Het werkt goed voor landelijke en middellange termijn, minder voor lokale details en migratiegevoelige jaren. In Berkelland kwam de laatste jaren de beperkte groei voor rekening van migratie. Daarom wordt altijd gewerkt met bandbreedtes en jaarlijkse actualisaties.

- *Nee, zoals eerder gesteld laat een prognose een trend zien, het is geen voorspelling. Prognoses worden deels ook beïnvloed door nieuwbouw. Daarom hebben we in Woondeal 1.1 ook ingezet op veel grotere bouwaantallen dan je op basis van de Primos prognose zou verwachten. Wel hebben we in Berkelland, zoals eerder genoemd, te maken met dubbele vergrijzing en ontgroening. Dit zal op termijn vermoedelijk een afnemende bevolking tot gevolg hebben. Omdat huishoudens gemiddeld kleiner worden, betekent dit niet meteen dat we minder woningen nodig hebben. Wel zal de vraag naar woningtype veranderen. Daar spelen we op in door meer in te zetten op de nieuwbouw van kleinere woningen.*

Door meer te bouwen dan tot heden in Berkelland gepland (100-120 / jaar) kunnen we als gemeente ook onze ambitie tonen door de verwachte bevolkingsafname juist tegen te willen gaan door voldoende woningen te bouwen en zodoende een aantrekkingskracht te bewerkstelligen voor woningzoekenden. Voldoende inwoners zorgt indirect ook voor een brede welvaart doordat diverse voorzieningen niet verdwijnen ten gevolge van te weinig vraag.

Vraag:

In hoeverre ziet u meer bouwen dan de geplande 100 tot 120 woningen per jaar ook als een kans om de bevolkingsafname tegen te gaan?

Welke mogelijkheden heeft de raad om het college op te dragen meer te bouwen? Ziet u belemmeringen?

Antwoord:

Er is het college geen wetenschappelijke onderbouwing bekend waarin simpelweg bijbouwen van woningen een bevolkingstrend op basis van demografische prognose en migratie kan keren. Tegelijkertijd onderkent het college ook de beperkingen in de Primos-prognoses, in de zin dat die prognose soms woningbouw uit het verleden verwerkt in de nieuwe trendprognose. Om die reden is de Achterhoek ook in staat geweest om de Primos-prognoses, zoals gehanteerd door het ministerie, minder leidend voor toekomstige woningbouwontwikkeling te maken. De huidige woondealafspraken van de Achterhoek gaan ver voorbij aan de prognoses en dat is een lobbysucces.

De raad is via de Regionale Woonagenda en de aanstaande wet Regie Volkshuisvesting gebonden aan de afgesproken woondealopgaven. Het college blijft met de raad streven naar verhoging van de bouwopgave, op basis van concrete cijfers, zoals dat in deze collegeperiode met succes is gedaan. Daarin trekken raad en college naar onze mening gezamenlijk op.

Schriftelijke vragen art. 33

U heeft eerder uitgelegd dat we geen contingent hebben van 100 tot 120 woningen per jaar. En ook dat als we meer willen bouwen u 'terug moet naar de vrienden van de Achterhoek'. Voorts hebben we begrepen dat de Achterhoek een revitalisatie gebied is. Landelijk is de wet versterking regie Volkshuisvesting van belang.

Vraag:

Kunt u exact aangeven hoe de diverse wet- en regelgevingen bepalend zijn voor het aantal te bouwen woningen in Berkelland en in welke mate de gemeente Berkelland de vrijheid heeft om van de aantallen volgend uit diverse wet- en regelgevingen af te wijken en dan met name (veel) meer bouwen?

Antwoord:

De Woondeal 1.1 is gesloten met de provincie Gelderland en het Rijk. Daarbij heeft de provincie een monitorende rol. De provincie stuurt op de betaalbaarheid en aantallen van onze woningbouwprogrammering (zowel als een gemeente te weinig als te veel doet t.o.v. de Woondeal). Voor het college van Gedeputeerde Staten zijn de gemaakte afspraken in de regionale woondeal over bruto aantallen woningen leidend. Om deze woningen te realiseren is er in de regio (en elke regio) afgesproken om te zorgen voor 130% plancapaciteit. Voor de hele programmering, dus ook de overgeprogrammeerde woningen gelden de woondealafspraken. Dat wil zeggen dat in die programmering 2/3 betaalbaar waarvan 30% sociale huur moet zijn opgenomen.

De provincie heeft op dit moment geen omgevingsjuridisch instrumentarium om plannen boven de 130% plancapaciteit tegen te houden. Maar meer plancapaciteit leidt niet tot andere afspraken over de brutoaantallen in de woondeal. Wel heeft de provincie instrumentarium om in te grijpen wanneer een gemeente niet de Rijkscijfers van 2/3 betaalbaar, waaronder 30% sociale huur haalt. Dat gebeurt volgens een escalatiemodel waarbij uiteindelijk de provincie in kan grijpen in lokale programmering en aanwijzingen kan geven in lokale plannen om de woningbouwprogrammering aan te passen. De bottleneck in Berkelland, net als de rest van de Achterhoek, is hierin de capaciteit van de woningcorporatie(s). In Berkelland zet ProWonen zich tot het uiterste in om sociale huurwoningen toe te voegen, maar ook de investeringscapaciteit van ProWonen kent grenzen. ProWonen heeft zich gecommitteerd aan de Woondeal 1.1.

Bij de woondeal zijn er met de regio Achterhoek afspraken gemaakt over adaptief programmeren, omdat er in de regio de wens was fors meer woningen te bouwen dan wat volgt uit de regionale woningbehoefte. Meer dan 130% plancapaciteit past niet bij deze afspraken en is volgens de provincie niet verstandig. Het leidt tot beperktere mogelijkheden om bij te sturen, omdat afschalen lastiger wordt terwijl op dit moment de prognoses voor de bevolkingsontwikkeling weer teruglopen. Deze flexibiliteit is nodig omdat een terugval in vraag uiteindelijk kan leiden tot forse financiële risico's.

Naast het escalatiemodel van de provincie geldt in Nederland de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een regel die gemeenten en provincies verplicht te motiveren hoe er zorgvuldig omgegaan wordt met schaarse ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij moet de behoefte onderbouwd kunnen worden. De aantallen in de Woondeal 1.1 zijn onderbouwd. Wanneer we (veel) meer zouden willen, lopen initiatiefnemers (ontwikkelaars, corporatie) het risico dat de rechter bij een

Schriftelijke vragen art. 33

bezwaar van een belanghebbende, de wijziging van het omgevingsplan of de verleende vergunning (op basis van een Bopa) vernietigt.

Naast bovenstaande formele routes, hebben we te maken met capaciteit en netcongestie. Capaciteit geldt voor zowel onze ambtelijke capaciteit als die in de bouw. Wij hebben de ambtelijke capaciteit om de planvoorraad te begeleiden. Wanneer we meer willen begeleiden, zouden we of de capaciteit uit moeten breiden of meer woningen moeten realiseren met dezelfde capaciteit. Het eerste zien we als weinig kansrijk, gezien de krapte op de arbeidsmarkt. Het tweede zou alleen kunnen als we grote ontwikkelingen voorrang zouden geven op kleine ontwikkelingen. Dit is een keuze die niet in het huidige beleid past. Onze planvoorraad is aangemeld bij de netbeheerder en tot nu toe verwachten we dat de geplande woningen ook (mogelijk met lokaal aanvullende maatregelen) daadwerkelijk aangesloten kunnen worden op het stroomnet. Wanneer we extra woningen toevoegen, is dat nog maar de vraag. Naast woningbouw hebben we als gemeente bijvoorbeeld ook een groeiambitie voor onze ondernemers.

Er zijn landelijk vele voorbeelden waar sneller meer gebouwd wordt dan in Berkelland. Blijkbaar kan het wél.

Vraag:

Welke kansen zijn u bekend die in andere gemeenten wél worden toegepast maar in Berkelland (nog) niet?

Antwoord:

Zoals aangegeven in aangehaalde raadsbesprekingen kunnen we het bouwtempo in andere groeiregio's niet zomaar vergelijken met de Achterhoek en Berkelland. Zie verder de beantwoording op de vorige vraag.

In Wehl hebben we gezien hoe 26 kleine woningen in een dringende behoefte bij jongeren en senioren hebben voorzien.

Vraag:

Welke concrete plannen zijn er op dit moment voor kleine woningen in Berkelland en in hoeverre ziet u hiertoe in de gemeente Berkelland kansen?

Antwoord:

Het beleid voor kleine woningen toevoegen is een van de speerpunten van ons beleid, zoals ook verwoord in ons ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. De Berkellandse woningvoorraad bestaat immers uit relatief grotere gezinswoningen. Toevoeging van kleinere woningen voor starters en ouderen is een speerpunt van ons beleid, temeer omdat dit doorstroming en verhuisbewegingen bevordert. U kent bijvoorbeeld de seniorenwoningen aan de Spoorstraat in Borculo of versnelde procedure voor 95 modulaire (kleine) woningen in Ruurlo, Neede en Borculo. Ook kent u de Achterhoekse afspraak om 10% van de woningopgave 2025-2035 te reserveren voor kleine starterswoningen tot 270.000 euro (sociale koop).

Schriftelijke vragen art. 33

Er is een potje beschikbaar om als gemeente grond te verwerven. Diverse gemeenten kiezen er voor om voor starters grond tegen gereduceerd tarief aan te bieden zodat het voor deze doelgroep eerder haalbaar is om een woning te kopen.

Vraag:

In hoeverre is dit mogelijk in Berkelland?

Antwoord:

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2025 de nota grondbeleid vastgesteld. Wij werken aan de hand van deze nota. In een jaarlijkse grondprijzenbrief stellen we onder andere sociale grondprijzen vast. Zie verder de beantwoording op de vorige vraag over 10% sociale koop.

Op 30 september 2025 is de raad ingelicht over het participatieproces Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Er kon die avond niet worden aangegeven welke onderdelen uit de participatie in het VHP worden opgenomen. Ook was er toen nog geen samenvatting voor handen van de punten uit het participatieproces. Dit laatste is ons aangereikt middels de raadsbrief van 25 november 2025, waarvoor dank.

Vraag:

Graag ontvangen we ook inzicht welke onderdelen uit de participatie in het VHP zijn opgenomen. We verzoeken dit aan te reiken.

Antwoord:

We hebben in die bijeenkomst verwezen naar het aanstaande participatieverslag. In het op 25 november 2025 aan u toegestuurde ontwerp Volkshuisvestingsprogramma is het participatieverslag opgenomen en geven we u inzicht in welke punten zijn ingebracht en hoe we in het volkshuisvestingsprogramma daarin hebben rekening is gehouden.