

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

Datum indiening vraag: 04-01 2026

Datum verzending antwoord: 22-01-2026

Onderwerp: Raadsbrieven Staat van Wonen Berkelland 2025.

In bijlage 2 'Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland' lezen we het volgende: "We komen uit een tijd waarbij we vanuit stilstand in actie moesten komen. Dit ging langzamer dan gewenst."

Vraag:

Wat is de oorzaak van het langzamer in actie komen dan gewenst?

Antwoord:

Er is geen eenduidige oorzaak aan te wijzen voor het feit dat bouwplannen soms langzaam op gang zijn gekomen. Meestal is dit het resultaat van een samenloop van factoren, soms bij ProWonen, soms bij Gemeente of door factoren extern. De kern van de vraag raakt aan een bredere wens om bouw- en ontwikkelprocessen in het algemeen te versnellen. Dat beeld speelt bij veel collega-gemeenten en we zijn nu op stoom.

In bijlage 2 'Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland' lezen we het volgende: "De afgelopen jaren hebben de drie partijen verschillende keren uitgesproken dat ze de bijeenkomsten rond de prestatieafspraken graag efficiënter en anders willen inrichten. Het blijft een gezamenlijke zoektocht naar hoe we dit goed doen."

Vraag:

- Hoe komt het dat professionele partijen na jaren niet in staat zijn geweest om tot een efficiënte samenwerking te komen?
- Welke van de 3 partijen heeft de meeste moeite om haar opgave tav de samenwerking ingevuld te krijgen en wat is de oorzaak?
- Wat wordt er anders gedaan om op korte termijn wél tot goede samenwerking te komen?

Antwoord:

De drie partijen hebben regelmatig overleg, waarbij de verstandshouding goed is. Echter is het proces rond de prestatieafspraken complex en uitgebreid, mede door de Nationale Prestatie Afspraken en de Wet Regie op de volkshuisvesting. De prestatieafspraken vragen mede daardoor een grote tijdsinvestering van betrokken partijen. De zoektocht is voornamelijk of we deze tijdsinvestering kunnen verminderen, zonder in te boeten op het resultaat en het voeren van het goede gesprek. In 2025 zijn we gestart met het efficiënter inrichten van het proces, maar dat inrichten kost tijd. Eén van de eerste stappen die we gezet hebben is het opstellen van een tweejarige uitvoeringsagenda die in 2026 hooguit herijkt wordt.

Schriftelijke vragen art. 33

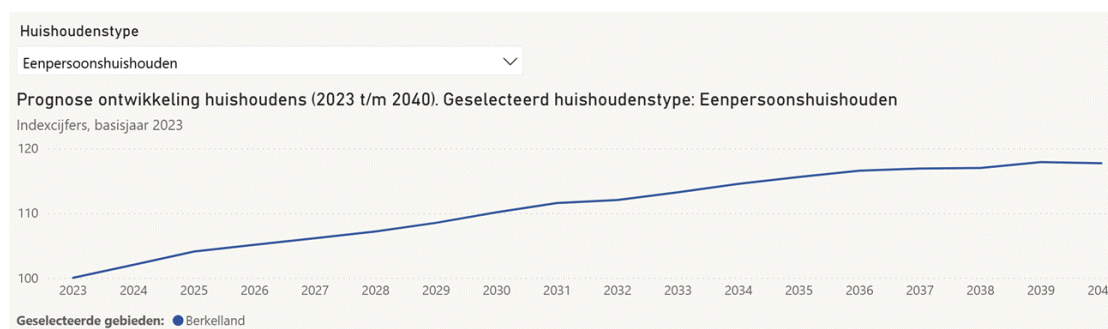
In bijlage 2 'Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland' lezen we het volgende: "...de druk op de woningmarkt blijft toenemen door toename van één- en tweepersoonshuishoudens."

Vraag:

- Graag met cijfers onderbouwen waar uit blijkt dat de druk blijft toe nemen.
- Hoe groot (inschatting) is het te verwachten tekort aan sociale huur t.o.v. de 30% van 120 per jaar vereist conform de Woondeal?

Antwoord:

De toename van één en tweepersoonshuishoudens is bijvoorbeeld uit de Achterhoek Monitor te halen. Zo laat onderstaande tabel zien dat het aantal eenpersoonshuishoudens over de periode van 2023 tot en met 2040 toeneemt.



Het precieze verwachte tekort aan sociale huur is niet aan te geven. Daar zijn op dit moment geen specifieke cijfers van bekend. De Woondeal is deels gebaseerd op het huidige tekort, de verwachte vraag tot en met 2034 en daarbij de (verwachte) extra migratie (binnenlands en buitenlands). In 2025 is afgesproken om 15.110 woningen te realiseren in de Achterhoek tot en met 2035. Dit komt overeen met ca.3 keer de Primos verwachting. Procentueel bouwt de Achterhoek meer dan andere regio's. Hiervan uitgaand verwachten we geen tekorten wanneer we de 30% sociale huurwoningen van de 120 nieuwbouwwoningen aanhouden per jaar. (*=23% na 2030)*

In bijlage 2 'Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland' lezen we het volgende: "Prowonen heeft hiervoor voldoende investeringscapaciteit. De woningbouwopgave is groot en er zijn meer harde en zekere plannen nodig."

Vraag:

- Heeft ProWonen óók voldoende financiële middelen om evt meer sociale huur te bouwen dan conform de Woondeal vereist?
- Is het aannemelijk dat ProWonen meer gaat bouwen indien Berkelland in totaal meer dan de 120 per jaar gaat bouwen?
- Is Berkelland verplicht om bij een overschrijding van het aantal van 120 per jaar over het meerdere aantal woningen ook 30% sociale huur te bouwen?

Antwoord:

-ProWonen geeft aan dat de totaal opgave is doorgerekend en haalbaar lijkt. Binnen de Woondeal is een vast aantal sociale huurwoningen afgesproken voor de gemeente Berkelland. ProWonen heeft naast de opgave in de gemeente Berkelland ook een opgave in de gemeente Bronckhorst en gemeente Oost Gelre. Naast nieuwbouw heeft ProWonen ook een verduurzamings- en verbeteringsopgave, daarbij hoort bijvoorbeeld ook sloop-nieuwbouw. Ook dit is meegenomen in de doorrekening.

-Met de provincie is afgesproken dat woondeal 1.1 in de periode 2026-2027 wordt herijkt. Op basis daarvan maakt ProWonen eventuele nieuwe afspraken.

-Gemeente Berkelland heeft de verplichting om voor alle toegevoegde nieuwbouwwoningen 30% regie te voeren op realisatie van sociale huur.

In bijlage 2 'Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland' lezen we het volgende: "Voor 63 woningen zijn nog geen locaties op het oog."

Vraag:

- Welke acties worden ondernomen in de zoektocht naar geschikte locaties?
- Wanneer in de toekomst is de verwachting dat er wél geschikte locaties zijn?
- In welke mate kunnen erven in het buitengebied invulling geven aan de zoektocht voor een locatie van deze woningen? Bijvoorbeeld 13 erven waar 5 woningen worden gebouwd zou al voldoende zijn.

Antwoord:

-Voor de realisatie van de resterende 63 sociale huurwoningen sturen we bij woningbouwinitiatieven op het aandeel 30% van het aantal nieuwbouwwoningen. (*=23% na 2030) Initiatiefnemers wordt gevraagd contact op te nemen bij een ontwikkeling met ProWonen. Daarbij hebben de kernenregisseurs meerdere locaties op het oog waarbij de grond in eigendom van de gemeente is en in te zetten voor actief grondbeleid of locaties van particulieren die eventueel aangekocht kunnen worden indien mogelijk en noodzakelijk. Elke 6 weken (sneller bij noodzaak) vindt er ambtelijk overleg plaats met ProWonen over de voortgang van de nieuwbouwprojecten en de opgave. Projecten waarbij knelpunten voorkomen, worden opgeschaald naar bestuurlijk overleg. Als er zich kansen voordoen dan onderzoeken wij deze serieus en hebben we de financiële middelen om snel te kunnen schakelen. Eventueel bij achterblijven van de opgave beschikt de gemeente over (wettelijke) instrumenten zoals onteigening of het vestigen van een voorkeursrecht om doelen te halen.*

Binnenkort starten we met de Thuisgevers een onderzoek naar Ongeziene Woonmogelijkheden waarbij we extra kansen onderzoeken.

-Wanneer er wel geschikte locaties zijn, is niet precies aan te geven. Bij onvoldoende initiatief vanuit de markt zal de gemeente actief inzetten op actief grondbeleid of het (laten) ontwikkelen op eigen grond.

- ProWonen vindt het niet wenselijk om in het buitengebied 63 sociale huurwoningen verspreid over meerdere erven te realiseren.

Schriftelijke vragen art. 33

We begrijpen dat geen volledige openheid gegeven kan worden over mogelijke aankoop van grond in het kader van het actief grondbeleid. In de “Staat van Wonen Berkelland 2025” hebben we er niets over gelezen.

Vraag:

- Over hoeveel potentiële grondaankopen zijn er gesprekken?
- Om hoeveel (gros) woningen gaat het per locatie?
- Op welke termijn wordt op zijn vroegst een aankoop verwacht?

Antwoord:

- *Momenteel zijn we met 10 grondeigenaren in gesprek voor potentiële grondaankopen.*
- *Omdat er geen uitgewerkte plannen zijn voor de meeste locaties, is het nog niet te duiden over hoeveel woningen het gaat. De locaties verschillen behoorlijk in afmeting.*
- *Op zijn vroegst verwachten we de eerste helft van 2026 een eerste aankoop.*

In bijlage 2 ‘Uitvoeringsagenda 2026-2027 Berkelland’ lezen we het volgende: “Ook is er geconstateerd dat de financiële continuïteit op de lange termijn voor corporaties een aandachtspunt is. Er wordt binnen de sector ‘solidariteit’ gevraagd als een corporatie haar opgave niet kan realiseren.

Vraag:

- In welke mate bestaat het risico dat ProWonen budget 'moet' afdragen aan corporaties buiten Berkelland?
- Wat kan dit betekenen voor de bouwopgave in Berkelland?

Antwoord:

ProWonen geeft aan dat er inderdaad wordt gesproken over solidariteit, en de financiële posities van corporaties staat onder druk. Daarom wordt er bijvoorbeeld landelijk gesproken over het afschaffen van de Vennootschapsbelasting voor corporaties. Op dit moment is er geen verder zicht op solidariteit en is het afhankelijk van regionale en landelijke ontwikkelingen.