

## Schriftelijke vragen art. 33

---

**Indiener:** H.J.A. (Rick) Hulshof, GroenLinks

**Datum indiening vraag:** 31-01-2022

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

**Onderwerp:**

“De gele bouwkraan is terug en blijft!”

Het is waarschijnlijk de meest gehoorde kreet van de portefeuillehouder wonen van dit moment. De woningbouw komt behoorlijk op gang en ook GroenLinks is daar blij mee. Wel gaat woningbouw voor ons altijd samen met de nodige aandachtspunten: betaalbaarheid, aansluitend op de vraag, voldoende ruimte voor natuur en biodiversiteit, inbreiding voor uitbreiding en goede ontsluiting met het OV (in plaats van nog meer auto's).

Gelet op die aandachtspunten heeft de fractie van GroenLinks de volgende vragen met betrekking tot woningbouw in de gemeente Berkelland:

In een artikel dat onlangs verscheen in de Tubantia<sup>1</sup> liet wethouder Van der Neut optekenen dat Berkelland inzet op 1105 nieuwe woningen. Daarvan zouden er al zo'n 500 in de planning zitten.

**Vraag:**

Kunt u een overzicht geven van de gerealiseerde en geplande woningbouw, uitgesplitst naar plaats woningtype (starterswoning, seniorenwoning, etc.)? Kunt u daarbij ook ingaan op de vraag hoeveel van deze woningen als sociale woningbouw geclassificeerd worden, uitgesplitst naar plaats en woningtype?

**Antwoord (in te vullen door college):**

*We hebben als organisatie de afgelopen jaren hard gewerkt om circa 500 woningen in woningbouwplannen te krijgen. In de 'nota Ruimte voor wonen 2022' die recentelijk naar uw raad is gestuurd (<https://berkelland.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Item/9691f5da-132f-41b0-8ed4-2827120af26a>), zijn per kern bouwplannen uitgelicht welke de afgelopen tijd in aanbouw zijn genomen en welke in ontwikkeling zijn. Deze plannen zijn ook afzonderlijk openbaar en zijn terug te vinden in de collegebesluiten. Hiernaast werken wij aan een nieuwe pagina op de website van de gemeente Berkelland. Op deze pagina worden de lopende en nieuwe (harde) projecten inzichtelijk gemaakt. We verwachten binnen enkele maanden de pagina online te kunnen zetten en daarna uit te bouwen.*

In november 2019 stelde de raad de 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland 2019' vast. Hierin werden beoogde effecten, toetsingscriteria en uitgangspunten vastgelegd.

---

<sup>1</sup> <https://www.tubantia.nl/enschede/het-antwoord-van-berkelland-op-de-woningcrisis-extra-huizen-ook-voor-enschedeers-br~a65b4b10/>

## Schriftelijke vragen art. 33

---

### Vraag:

Kunt u toelichten in hoeverre de gerealiseerde en geplande woningbouw bijdraagt aan het eerste beoogde effect van de toetsingscriteria, te weten: 'verminderen van mismatch tussen vraag en aanbod'?

### Antwoord:

*Alle nieuwe plannen worden beoordeeld aan de hand van de toetsingscriteria. Momenteel is er een grote vraag naar woningen, in de nota Ruimte voor wonen 2022 is deze behoefte opgenomen. Het aanbod schiet tekort. Dit tekort (de mismatch) lopen we in door woningen bij te bouwen. We bouwen momenteel voor alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen.*

Het tweede beoogde effect is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. "Nieuwe woningbouwplannen dragen zo mogelijk bij aan het versterken van de ruimtelijke omgevingskwaliteit en het oplossen van bestaande knelpunten in de gebouwde omgeving".<sup>2</sup>

### Vraag:

Kunt u toelichten in hoeverre de gerealiseerde en geplande woningbouw bijdraagt aan dit tweede beoogde effect? Heeft u hiervoor nadere criteria opgesteld en zo ja, welke?

### Antwoord:

*Door ons te richten op transformatie dragen we bij aan dit effect. Circa 290 woningen van de 500 woningen in planvorming liggen op zogenaamde transformatie locaties. Hiermee versterken we onze mooie kernen en knappen plekken die een kwaliteitsimpuls kunnen gebruiken, op. Voorbeelden hiervan zijn het plan aan het Busplein in Neede, de Spoorstraat in Borculo en zalencentra in verschillende kernen. Deze plannen vindt u ook in de nota Ruimte voor wonen 2022 (zie beantwoording eerste vraag).*

"Transformatie van (leegstaand) vastgoed in de kernen heeft voorrang boven bouwen op een lege plek waar niet eerder bebouwing stond. Als dit niet wenselijk is, gaat inbreiding in de kern voor uitbreiding aan de rand van de kern of transformatie in het buitengebied."<sup>3</sup>

### Vraag:

Kunt u aangeven hoe vaak transformatie van bestaand, al dan niet leegstaand, vastgoed in de kernen heeft plaatsgevonden of gaat plaatsvinden? Bestaan er in de praktijk knelpunten die transformatie bemoeilijken?

### Antwoord:

*Zie hiervoor de beantwoording van de vorige vraag. Transformatie kost doorgaans meer tijd dan bouwen op een lege plek, dat kan een knelpunt zijn. Ook is de ruimte niet altijd voldoende bij transformatie om alle*

---

<sup>2</sup> Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland 2019, p.4

<sup>3</sup> Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland 2019, p.4

## Schriftelijke vragen art. 33

---

*soorten woningen te kunnen bouwen. Denk bijvoorbeeld aan grondgebonden gezinswoningen in een centrumtransformatie.*

In hetzelfde, eerdergenoemde artikel in de Tubantia laat wethouder Van der Neut optekenen dat Berkelland ook inzet op compleet nieuwe woonwijken aan de rand van de vier kernen.

**Vraag:**

Kunt u, gelet op de vorige vraag, toelichten hoe deze uitspraak zich verhoudt tot de toetsingscriteria?

**Antwoord:**

*We zijn zorgvuldig in onze afweging. De toetsingscriteria kennen een volgorde. We toetsen eerst wat de behoefte is, transformatie gaat voor en inbreiding gaat voor uitbreiding. Er is bijvoorbeeld behoefte aan betaalbare gezinswoningen maar die blijken lastiger te bouwen op transformatie- en/of inbreidingslocaties. We kijken naar andere locaties op het moment dat we signaleren dat er voor doelgroepen onvoldoende snelheid gemaakt kan worden en de vraag naar woningen niet afneemt. Dit kan binnenkort het geval zijn in Eibergen en Neede, zie de nota Ruimte voor wonen 2022 (beantwoording eerste vraag).*

De toetsingscriteria lijken uit te gaan van krimp. Dit blijkt onder andere uit de volgende citaten: “De verwachte huishoudensgroei is beperkt en zal omstreeks 2025 omslaan in een huishoudensdaling.” en “Tegelijkertijd zien we dat er uiteindelijk een woningoverschot zal komen en dat de aandacht vooral uit moet gaan naar verbetering of sloop van gedateerde woningen.”

In het hetzelfde, eerdergenoemde artikel in de Tubantia lijkt te worden uitgegaan van een bevolkingsgroei.

**Vraag:**

In hoeverre bent u overtuigd van deze bevolkingsgroei en in hoeverre verhoudt zich dit tot de uitgangspunten van de toetsingscriteria?

**Antwoord:**

*De woningmarkt heeft zich sinds 2019, de tijd van de toetsingscriteria, flink en snel ontwikkeld. We moeten schakelen om inwoners aan ons te blijven binden en waar mogelijk nieuwe inwoners te verwelkomen. Dit biedt kansen om onze kernen vitaal te houden. Op dit moment zoeken veel mensen een woning. Tegelijk houden we oog voor de lange termijn.*

*Binnen de regio is een traject gestart om te komen tot een actualisatie van de regionale woonagenda. Hierna zullen de toetsingscriteria weer opnieuw worden gewogen, uiteraard in afstemming met de gemeenteraad. Zie hiervoor de beantwoording van de volgende vragen*

**Vraag:**

## Schriftelijke vragen art. 33

---

In hoeverre heeft u alle gerealiseerde en geplande woningbouwplannen kunnen behandelen op grond van de toetsingscriteria? Heeft u ook gebruik moeten maken van andere bevoegdheden en/of grondslagen en zo ja, kunt u deze toelichten?

**Antwoord:**

*De nieuwe woningbouwplannen zijn getoetst aan de huidige toetsingscriteria. Daarnaast gebruiken we ook de input vanuit de markt, het AWLO en een gezonde dosis verstand.*

**Vraag:**

Kunt u, afhankelijk van uw beantwoording en gelet op de voorgaande vragen, toelichten in hoeverre de toetsingscriteria volgens u nog voldoen aan de huidige situatie in Berkelland? Indien deze niet meer voldoen, welke acties gaat u ondernemen om wel weer tot geschikte, door de raad vastgestelde kaders te komen?

**Antwoord:**

*De regionale woonagenda Achterhoek loopt tot 2025. De actualisatie is vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt naar voren gehaald en staat al gepland voor dit jaar. Hiervoor heeft de regio een onafhankelijk bureau de opdracht gegeven. Dat betekent ook dat de toetsingscriteria aan de hand van de te actualiseren regionale woonagenda opnieuw worden gewogen. Zie ook beantwoording van de vorige vraag.*

Inmiddels is het algemeen bekend dat de woningmarkt zwaar overspannen is. Het vinden van een geschikte, betaalbare woning lijkt eerder een lot uit de loterij dan het recht dat het zou moeten zijn. Regelmatig wordt enkel het bouwen van nieuwe huizen als enige oplossing gezien.

**Vraag:**

Welke maatregelen ziet u naast nieuwbouw om op gemeentelijk niveau de woningmarkt te ontspannen? Bent u bereid de mogelijkheden te verkennen voor een zelfbewoningsplicht, hiervoor indien nodig bij hogere overheden op aan te dringen, en de raad hiertoe een voorstel te doen?

**Antwoord:**

*In de nota 'Ruimte voor wonen 2022' (zie beantwoording eerste vraag) zijn verschillende instrumenten opgenomen die wij gebruiken of verkennen. Waar mogelijk werken we hierin regionaal samen. Zo verkennen we onder andere mogelijkheden voor een regionale huisvestingsverordening en het opstellen van een beleidskader voor pré-mantelzorgwoningen.*

In het artikel in de Tubantia laat wethouder Van der Neut het volgende optekenen: "De komst van meer draagkrachtige huishoudens draagt daarnaast bij aan het economisch klimaat".

**Vraag:**

## Schriftelijke vragen art. 33

---

Kunt u deze uitspraak nader toelichten? Betekent dit dat u inzet op duurdere woningen (zoals meer draagkrachtige inwoners impliceert) die mogelijk onbereikbaar zijn voor starters en/of Berkellandse jongeren?

**Antwoord:**

*Nee, zoals in de toetsingscriteria is opgenomen, zetten we in op alle doelgroepen die in Berkelland willen wonen. Het economisch klimaat is gebaat bij een gezonde woningmarkt waar potentiële werknemers, die zoeken in alle prijsklassen, een plek kunnen vinden.*

**Vraag:**

Kunt u toelichten op welke wijze u bij nieuwbouwplannen rekening houdt met de betaalbaarheid van woningen?

**Antwoord:**

*We halen door behoefteonderzoeken de benodigde kennis op. We voeren nauw overleg met ontwikkelaars en maken afspraken om de juiste woning, voor de doelgroep die voor een bepaalde locatie voor ogen is op de juiste plek te laten landen. Dit lukt ook, zie hiervoor ook de nota Ruimte voor wonen 2022. Waar mogelijk zouden we eigen grond in kunnen zetten om betaalbaarheid te garanderen.*

**Vraag:**

Bent u bereid om met projectontwikkelaars afspraken te maken met betrekking tot een minimumpercentage sociale woningbouw en dit indien mogelijk als harde voorwaarde te hanteren? Bent u bereid dat in ieder geval te doen indien het gaat om ontwikkeling van gronden die momenteel eigendom zijn van de gemeente?

**Antwoord:**

*We redeneren samen met ProWonen en de huurdersverenigingen vanuit de behoefte, sociale woningbouw komt n.a.v. deze behoefte terug in de plannen.*

Als gevolg van grootschalige nieuwbouw kunnen natuur en biodiversiteit al op korte termijn onder druk staan. Natuur en biodiversiteit zijn essentieel, zeker in de buurt van woonwijken en niet in de laatste plaats voor onze eigen ontspanning. Daarnaast draagt voldoende natuur bij aan klimaatadaptatie en de hittebestendigheid van de bebouwde omgeving.

Stichting Urgenda stelt daarom in haar 54-puntenplan<sup>4</sup> onder andere voor dat iedere nieuwbouwwoning binnen een straal van 500 meter, 75 m<sup>2</sup> aan park zou moeten krijgen.

**Vraag:**

---

<sup>4</sup> <https://www.urgenda.nl/themas/klimaat-en-energie/40-puntenplan/>

## Schriftelijke vragen art. 33

---

Bent u bereid dit voorstel of een aan dit voorstel gelijkende maatregel vast te stellen, dan wel aan de raad te doen toekomen? Zo nee, waarom niet?

**Antwoord:**

*Een woningbouwontwikkeling gaat zelden alleen over woningen maar is integraal. We richten ons bij nieuwe plannen naast de stenen ook op het groen. Een gedragen plan is klimaat adaptief en heeft kwaliteit van leven. We zorgen met ons beleid voor een mooie nieuwe toekomstbestendige plek voor onze inwoners. De locatie Florijn in Geesteren is hier een voorbeeld van.*

Met de komst van nieuwe woningen gaat, helaas, vaak ook de komst van meer auto's gepaard. Naar onze opvatting zet de komst van een te groot aantal auto's de leefbaarheid van een kern onder druk. Tegelijkertijd is de komst van nieuwe woningen ook een mooi moment om OV-verbindingen te versterken en daarmee ook het gebruik daarvan te stimuleren.

**Vraag:**

In hoeverre wordt er bij alle nieuwplannen rekening gehouden met de ontsluiting door middel van het openbaar vervoer? Op welke wijze worden de provincie en vervoerders hierbij betrokken?

**Antwoord:**

*Een nieuw plan wordt altijd getoetst aan bereikbaarheid en parkeernormen. De nabijheid van openbaar vervoer wordt hier in meegenomen.*