

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 38

Indiener: D. Kraaijveld – E. Lokerse – Dorrestijn – SvB (Samen voor Berkelland)

Datum indiening vraag: 10 juni 2026

Datum verzending antwoord: 18 juni 2026

Raadsvergadering van: 23-6-2026

Onderwerp: Beeldvormend / Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2026

Inleiding SVB:

Voor ons ligt het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026. Met dit document worden de financiële uitgangspunten, risico's, verwachte resultaten en de voortgang van de gemeentelijke grondexploitaties geactualiseerd en vormt het MPG een belangrijke basis voor de begroting en de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het college heeft op 19 mei 2026 besloten het MPG 2026 ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen

De grondexploitaties spelen een belangrijke rol bij de realisatie van woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen. Tegelijkertijd staan deze projecten onder druk door onder andere stijgende kosten, renteontwikkelingen, netcongestie, veranderende marktomstandigheden en onzekerheden rondom de woningbouwopgave. Uit eerdere MPG's en begrotingsstukken blijkt dat risico's zoals vertragingen, kostenstijgingen en afzetontwikkelingen een belangrijke invloed kunnen hebben op de financiële resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties.

Om een goed beeld te krijgen van de financiële positie, de risico's en de uitvoerbaarheid van de grondexploitaties stellen wij de volgende technische vragen aan het college. Deze vragen zijn bedoeld om inzicht te verkrijgen in de gehanteerde uitgangspunten, de ontwikkeling van de resultaten ten opzichte van voorgaande jaren en de consequenties voor de woningbouw- en bedrijventerreinprogrammering binnen Berkelland.

Vraag 1:

In hoeverre dragen de in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2026 opgenomen woningbouwlocaties bij aan het realiseren van de woningbouwdoelstellingen uit de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, zowel qua aantallen als qua verdeling tussen sociale huur, betaalbare koop en vrije sector?

Antwoord (in te vullen door college):

In het voorliggende MPG is sprake van een aantal woningplannen die in de afrondende fase zitten. De kaveluitgifte en woningbouw vonden dus voor een deel al in voorgaande jaren plaats. Vanaf 2026 verwachten we nog 7 kavels uit te geven in het plan Elbrink Leenkamer Borculo (vrije sector). Daarnaast zijn een aantal gemeentelijke grondexploitaties in voorbereiding. In de raadsvoorstellen bij het vaststellen van deze begrotingen kunnen we meer informatie geven over het betreffende woningbouwprogramma. Via de raadsbrief Staat van Wonen informeren wij u periodiek over de voortgang van realisatie.

Vraag 2:

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 38

Kan het college inzicht geven in de mate waarin de financiële uitgangspunten van de grondexploitaties aansluiten bij de ambitie om 81,5% van de nieuwbouw betaalbaar te realiseren?

Antwoord:

In de Regio Achterhoek is afgesproken dat 66% van de nieuwbouw in de categorie betaalbaar wordt gerealiseerd. Deze ambitie is ook opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035. Wij weten niet waar u het percentage van 81,5% op baseert.

Wij streven ernaar in alle gemeentelijke plannen een evenwichtige samenstelling van het bouwprogramma te realiseren, zoals wij dat ook van particuliere ontwikkelaars vragen. Voor kleinere plannen (minder dan 20 woningen) kan het vanwege de haalbaarheid noodzakelijk zijn om maatwerk toe te passen. We monitoren de voortgang op gemeentelijk niveau.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan op basis van het gewenste woningbouwprogramma houden we rekening met de verwachte opbrengsten uit kavelverkoop. Deze opbrengst is mede afhankelijk van het betreffende woningtype en de prijscategorie. De financiële uitkomsten kunnen per complex verschillen. Via het vaststellen van de grondexploitatiebegroting wordt per plan inzichtelijk gemaakt welke uitgangspunten zijn gehanteerd en tot welk begroot resultaat dit leidt. In algemene zin merken we daarbij wel op dat de betaalbaarheid van woningen in tijden van stijgende bouwkosten leidt tot toenemende druk op de grondwaarde.

Vraag 3:

In welke kernen ontstaat volgens het MPG 2026 een tekort of overschot aan planvoorraad ten opzichte van de woningbehoefte zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda?

Antwoord (in te vullen door college):

De planvoorraad en realisatie van nieuwbouwwoningen is een optelsom van gemeentelijke en particuliere initiatieven. Het MPG 2026 behandelt alleen de gemeentelijke complexen. Of een eventueel tekort of overschot aan planvoorraad ten opzichte van de woningbehoefte ontstaat valt daarmee buiten de reikwijdte of doelstellingen van het MPG.

Vraag 4:

Kan het college per grondexploitatie aangeven hoeveel woningen worden gerealiseerd, in welke prijscategorieën deze vallen en hoe dit bijdraagt aan de regionale woonopgave van 875 woningen tot 2030?

Antwoord (in te vullen door college):

We verwijzen naar de beantwoording van vraag 1.

Vraag 5:

Welke maatregelen nemen de gemeente, netbeheerder en ontwikkelende partijen om ondanks de netcongestie de woningbouwdoelstellingen uit de Regionale Woonagenda te kunnen behalen?

Antwoord (in te vullen door college):

Agendavragen (vragen ter voorbereiding van een vergadering) art. 38

Wij delen uw zorgen rondom de voortgang in nieuwbouwprojecten als gevolg van netcongestie. We verwijzen onder meer naar hetgeen daarover is opgenomen in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035. Netcongestie heeft impact op meerdere beleidsvelden en vergt een integrale en gezamenlijke aanpak, waarbij gemeenten mede afhankelijk zijn van bovenregionale infrastructuur. Op 19 mei 2026 is de raad geïnformeerd over de problematiek rond netcongestie en energiebeheer.

Vraag 6:

Welke delen van de woningbouwopgave zijn afhankelijk van uitbreiding van het elektriciteitsnet en welke delen kunnen ook onder de huidige netcapaciteit worden gerealiseerd?

Antwoord (in te vullen door college):

Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het raadsvoorstel over het MPG 2026. Op dit moment zijn wij bezig met het maken van een inventarisatie van nieuwbouwprojecten die in voorbereiding of uitvoer zijn. Gemeenten kunnen vanaf 1 oktober deze projecten vervroegd aanvragen bij de netbeheerder Liander. 1 januari gaat Liander duidelijkheid verschaffen over de impact van netcongestie op deze specifieke projecten.