Aan: Gemeenteraad Borger-Odoorn

Ons kenmerk
59181-2025
Behandeld door
H. Uri/P. de Jager
Doorkiesnummer
14 0591
Bijlage

Datum
16 september 2025
Onderwerp
Beantwoording motie 'Écht betaalbaar bouwen'

Geachte leden van de raad,

Op 7 november 2024 heeft uw raad de motie ‘Écht betaalbaar bouwen’ aangenomen. Hierin verzocht u het college om:

1. Vooral partijen te zoeken die betaalbare huizen willen ontwikkelen en bouwen;
2. Een bedrag van maximaal €275.000 per woning (1,5x modaal) aan te houden als Leefbare-norm;
3. De raad vóór de behandeling van de Begroting '26 een overzicht aan te bieden van wat er (financieel) nodig is om voldoende woningen te realiseren, en een plan van aanpak aan te bieden voor de realisatie van woningen met een Leefbare-norm.

Als beantwoording van deze motie gaat ons college in deze brief in op bovenstaande verzoeken. Dit doen we aan de hand van het woningbouwprogramma voor de komende jaren, een toelichting op de huidige bouw- en ontwikkelkosten en de beleidskeuze ‘bouwen voor doorstroming’.

Woningbouwprogramma tot 2030

De komende jaren zetten wij in op een betaalbaar woningbouwprogramma. Wat een betaalbare woning is, verschilt per regio. Landelijk geldt een grens van €405.000,- (prijspeil 2025). Maar omdat in de gemeente Borger-Odoorn de inkomens wat lager liggen, heeft uw raad bij het vaststellen van de woonvisie een betaalbaarheidsgrens van €355.000,- vastgesteld.

Met het Rijk hebben wij in het kader van de woondeal met toenmalig minister De Jonge afgesproken minimaal twee derde van de woningen in het betaalbare segment te bouwen. Ook sociale huurwoningen (tot €900,- per maand) en middeldure huurwoningen (van €900,- tot €1184,- per maand) behoren tot betaalbare woningen. In de grafiek hieronder is te zien dat van de 769 te realiseren woningen (conceptplannen en definitieve plannen), 563 in het betaalbare segment vallen.

Bij externe woningbouwprojecten maken wij middels de anterieure overeenkomst duidelijke afspraken over het aandeel betaalbare woningen. Hierbij streven wij naar een gezonde mix van woningtypen, dit draagt bij een aan leefbare wijk. Voor projectontwikkelaars is een mix van prijsklassen ook van belang, om het project financieel haalbaar te houden. Bij de gemeentelijke woningbouwontwikkelingen zorgen we ook voor voldoende betaalbare woningen.



betaalbare woningbouw = koop tot €355.000, sociale huur en middeldure huur

Cijfers uit de praktijk – bouwkosten

De bouwkosten zijn in de afgelopen jaren enorm gestegen. Deze prijsstijging wordt veroorzaakt door onder andere hogere materiaalkosten, loonkosten en energieprijzen. De verwachting is dat deze stijging zich in de komende jaren voorzichtig doorzet. Door de stijgende bouwkosten zijn de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen gestegen. Naast de bouwkosten, is een verkoopprijs van een nieuwbouwwoning onder andere afhankelijk van het type woning, de grondprijs, de grootte van de woning en het percentage van winst en risico.

Wat kan er nog gebouwd worden voor €275.000,- v.o.n.?

We hebben gesproken met een ontwikkelende en bouwende partij uit de regio die ook binnen de gemeente Borger-Odoorn actief is. Daarnaast hebben we de gemeentelijke ontwikkeling op de Koesteeg-locatie in Borger onder de loep genomen. Op basis hiervan hebben wij het onderstaande bevonden.

Rug-aan-rug

Een van de goedkoopste type woningen is een rug-aan-rug woning. Dit is een compacte starterswoning waarbij de achtergevels tegen elkaar aangebouwd zijn. Hierdoor hebben ze geen achtertuin en is uitbouwen niet mogelijk. Zo'n woning heeft vaak 2 slaapkamers met een gemiddeld woonoppervlak tussen 70m^2 en

80m^2. Afhankelijk van de grootte varieert de v.o.n. prijs van een rug-aan-rug woning in Drentse gemiddeld tussen €255.000,- en €300.000,-.

Prefab

Prefab woningen bestaan uit gestandaardiseerde onderdelen, gemaakt in de fabriek. Dit zorgt voor een snelle bouwtijd en een efficiënte productie. Hierdoor zijn de kosten van een prefab woning vaak lager dan een reguliere nieuwbouwwoning. Doordat er wordt gewerkt met gestandaardiseerde onderdelen zijn er wel beperkte ontwerpmogelijkheden. Daarnaast moeten er vaak grotere aantallen worden afgenomen van de fabriek. Gezien de gemiddelde projectgrootte in de gemeente Borger-Odoorn is dat lastig.

Alternatief - Bouwen voor doorstroming

Een reguliere eengezinswoning bouwen voor €275.000,- is in deze tijd niet meer mogelijk. Een andere mogelijkheid om toch goedkope of betaalbare woningen op de markt te krijgen is door middel van doorstroming.

Doorstromers zijn mensen die een woning kopen en daarmee ook een koopwoning achterlaten. Om de woningvoorraad beter te benutten kan door middel van beleid deze doorstroom op gang worden geholpen. Zo zorgt het toevoegen van duurdere koopwoningen ook tot meer aanbod van betaalbare woningen. Over het algemeen geldt: hoe hoger de prijs, hoe meer verhuisbewegingen en dus hoe hoger het doorstroomrendement. Maar met alleen dure koop, wordt de onderkant van de markt uiteindelijk in beperkte mate bediend.

Meer dan de helft van de koopwoningvoorraad is in bezit van 55+ers. Daarom ligt in deze doelgroep de meeste potentie voor doorstroming. Helemaal in Drenthe, waar er een oververtegenwoordiging is van ouderen op de koopmarkt.

In de komende jaren blijft het aandeel ouderen in de gemeente Borger-Odoorn groeien. Ten opzichte van de woning die zij achterlaten, verhuizen zij graag naar een kleiner, levensloopbestendig appartement. Ook huren ze liever dan dat ze opnieuw een woning kopen. Echter bestaat de huidige woningvoorraad in Borger-

Odoorn voor ongeveer 90% uit grondgebonden woningen waarvan 71% in de koopsector. Dus om aan de woonwens van de groeiende groep ouderen te voldoen, zijn er meer levensloopgeschikte woningen nodig.

Als deze doelgroep verhuist, wat laten ze dan achter?
Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat 65+ers voornamelijk rijwoningen of vrijstaande woningen verkopen. De rijwoningen worden het vaakst gekocht door de doelgroep jonger dan 35 en 35 tot 65-jarigen. De vrijstaande woningen worden het meest gekocht door doorstromers van 35 tot 65 jaar, die dus zelf ook weer een koopwoning achterlaten.

Conclusie
Wij streven naar een betaalbaar en gevarieerd woningbouwprogramma. In de nieuwbouwplannen wordt minimaal twee derde in het betaalbare segment gerealiseerd.

Als reactie op vraag 1:
Uitsluitend partijen zoeken die goedkope huizen realiseren is in de praktijk niet haalbaar. En bij gemeentelijke projecten zijn wij gebonden aan aanbestedingsregels. Projectontwikkelaars moeten een sluitende businesscase kunnen maken.

Als reactie op vraag 2:
Het is in de huidige marktcontext niet mogelijk om een leefbare norm/betaalbaarheidsgrens van €275.000 te hanteren. Door de gestegen bouw- en ontwikkelkosten is een bedrag van €275.000 niet toereikend voor reguliere nieuwbouwwoningen.

Alternatief voorstel
In plaats van een Leefbare norm /betaalbaarheidsgrens voor meerdere jaren vast te leggen, kan er gewerkt worden met een dynamische leefbare norm/betaalbaarheidsgrens die meebeweegt met de markt (bijvoorbeeld gekoppeld aan het modaal inkomen of de NHG-grens). Door het jaarlijks indexeren van de Leefbare norm/betaalbaarheidsgrens vergroten we de

realisatiekans van projecten. Naast het realiseren van rug-aan-rug en prefab woningen inzetten op bouwen voor doorstroming. Deze doorstroom wordt op gang gebracht door geschikte huizen te bouwen voor de oudere doelgroep.

Bij de behandeling van een nieuw volkshuisvestingsprogramma komen we hierover met een voorstel.

Als reactie op vraag 3:
Wij streven naar een betaalbaar en gevarieerd woningbouwprogramma. Momenteel zijn veel woningbouwinitiatieven in behandeling. Wij zijn goed op weg om voldoende woningen te realiseren, rekening houdend met woningen die betaalbaar zijn voor onze inwoners.

Bij het uitwerken van een (nieuw) volkshuisvestingsprogramma bieden wij uw raad een overzicht van scenario's aan waarin de verschillende beleidskeuzes, waaronder bouwen voor doorstroming, wordt uitgewerkt. Wij verwachten het volkshuisvestingprogramma in het tweede of derde kwartaal van 2026 aan uw raad aan te bieden.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,

de secretaris,	de burgemeester,
	
E.W. Bennema	mr. J. Seton