

Gemeenteraad Borger-Odoorn

Ons kenmerk
24823-2026:897397
Behandeld door
H. Uri
Doorkiesnummer
14 0591
Bijlage
1

Datum

14 april 2026

Onderwerp

Beantwoording motie 'Bouwen voor doorstroming'

Geachte leden van de raad,

Op 26 juni 2025 heeft uw raad de motie 'bouwen voor doorstroming' aangenomen. Hierin verzocht u ons college om:

1. Vooruitlopend op de daadwerkelijke opstelling van het genoemde volkshuisvestingsprogramma met voorrang de behoefte bij ouderen aan levensloopbestendige appartementen en andere op senioren toegesneden woonvormen als bijvoorbeeld knarrenhofjes in kaart te brengen;
2. De aldus vergaarde gegevens als basis voor een prioritair meerjarig Deltaplan in het belang van bouw van woningen conform behoefte van ouderen aan te wenden; dit om aldus de op slot zittende doorstroming definitief op gang te brengen;
3. Eveneens op basis van deze gegevens te bezien in welke mate en vooral ook waar (dit mede tegen de achtergrond van het geldende Omgevingsplan) grondwerving gewenst is omdat de behoefte met zekerheid niet enkel door bouw op inbreilocaties gedekt zal kunnen worden.

Als beantwoording van deze motie wordt in deze brief ingegaan op bovenstaande verzoeken. Voor de beantwoording is onder andere gebruikgemaakt van het provinciale woningmarktonderzoek.

1. Behoeftte ouderen aan levensloopbestendige en seniorenwoningen

1.1 Woningmarktonderzoek

In het provinciale woningmarktonderzoek is ouderenhuisvesting op meerdere plekken belicht.

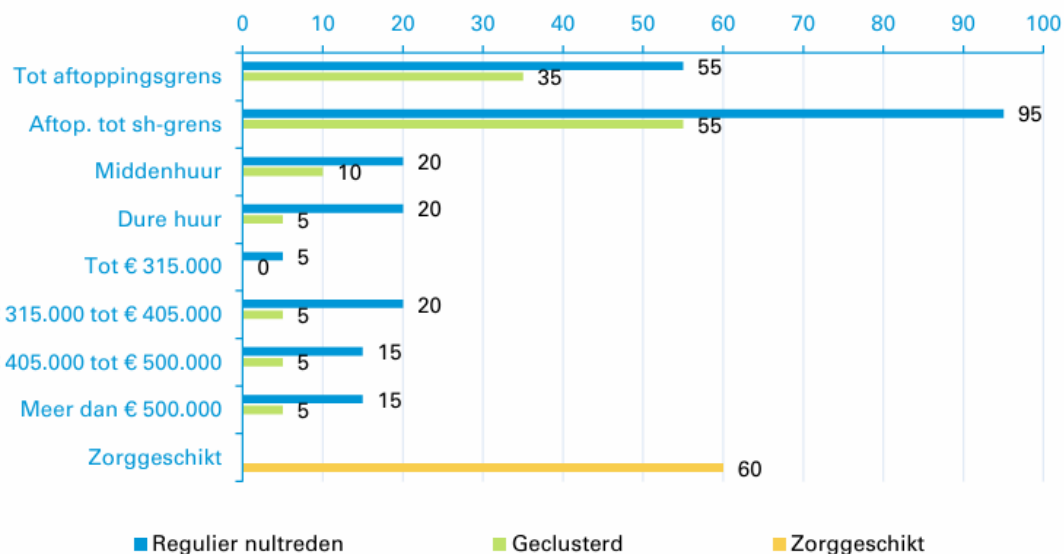
Voor de verrijking van de regionale woondeals is de extra behoefte aan ouderenhuisvesting in kaart gebracht. Voor de gehele provincie Drenthe geldt dat er tot en met 2035 een extra behoefte aan ouderenhuisvesting is van 8501 (basis) tot 9445 (trend) wooneenheden (zie figuur 1). De aantallen zijn opgesplitst in zorggeschikte woningen, geclusterde woningen en nultreden woningen (zie definiëring in de toelichting). De beide scenario's worden gezien als een bandbreedte met een ondergrens als basisinspanning en een bovengrens als ambitie. De scenario's vormen het cijfermatige vertrekpunt voor verdere uitwerking in de lokale volkshuisvestingsprogramma's en planontwikkelingen.

	Zorggeschikte woningen		Geclusterde woningen		Nultreden woningen		Totaal ouderenhuisvesting	
	Basis	Trend	Basis	Trend	Basis	Trend	Basis	Trend
Provincie Drenthe	1440	1600	2592	2880	4469	4965	8501	9445

Figuur 1. Bandbreedte extra behoefte aan huisvestingsvormen voor ouderen t/m 2035.

De behoefte aan ouderenhuisvesting voor de gemeente Borger-Odoorn, voor de periode van 2025 tot en met 2035 is in de figuur hieronder weergegeven (zie figuur 2). De aantallen zijn opgesplitst in reguliere nultreden woningen (blauwe lijn, totaal =245 woningen), geclusterde woningen (groene lijn, totaal = 120 woningen) en zorggeschikte woningen (gele lijn, totaal =60 woningen). Voor de

nultreden woningen en geclusterde woningen is de behoefte verdeeld naar koop en huur en verschillende prijssegmenten.



Figuur 2. Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) in periode 2025 tot en met 2035 in Borger-Odoorn (Woningmarktonderzoek gemeente Borger-Odoorn, STEC).

De resultaten van het woningmarktonderzoek laten ook zien dat de vraag naar levensloopbestendige woningen in de komende jaren toeneemt. Naast het toevoegen van nieuwbouw kan ook de bestaande bouw benut worden. Denk hierbij aan woningsplitsing of tijdelijk wonen op het achtererf.

2. Inzichten voor ouderenhuisvesting en doorstroming

De inzichten uit onderzoek, regionale afspraken en lokale prognoses laten zien hoe de vraag naar passende ouderenhuisvesting ontwikkelt. Deze kennis vormt een basis voor het volkshuisvestingsprogramma waar momenteel aan wordt gewerkt en naar verwachting in Q1 2027 af is. Dit omgevingsprogramma moet richting geven aan toekomstige keuzes en bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt.

Bij nieuwe woningbouwplannen nemen wij de behoefte nadrukkelijk mee in de beoordeling. Naast nieuwbouw faciliteren we ook mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad door woningsplitsing en tijdelijke woonvormen op eigen erf.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om in te zetten op het realiseren van doorstromingsmogelijkheden. Een aanvullend (Delta)plan is daarvoor niet benodigd.

3. Grondverwerving en ruimtelijke inpassing

De realisatie hangt samen met zowel gemeentelijke gronden als externe woningbouwontwikkelingen. In de nieuwe nota grondbeleid is gekozen voor een -flexibele en zorgvuldige aanpak: ook wel situationeel grondbeleid. Dat betekent dat bij elk initiatief wordt gekeken welke rol het beste past bij de gemeente. Wanneer publieke belangen, kwaliteit of voortgang daarom vragen, neemt de gemeente een actieve rol en stuurt zij zelf op de gewenste ontwikkeling. In andere gevallen laat de gemeente ruimte aan marktpartijen, binnen duidelijke afspraken en met een goed geborgd kostenverhaal. Zo ontstaat per situatie een afgewogen aanpak, waarbij haalbaarheid, risico's en capaciteit zorgvuldig worden meegenomen.

Voor externe ontwikkelingen liggen er bij het behandelen van kleine wooninitiatieven (onder de vijf) kansen voor het ontwikkelen van geschikte woningen voor ouderen op kleinere inbreidingslocaties, dichtbij voorzieningen. Voor de gemeente liggen er kansen bij bijvoorbeeld vrijkomende bedrijfsgebouwen en eigen ontwikkelingen zoals het omgevingsprogramma Exloo.

Afsluitend nemen wij, tegen de achtergrond van het geldende omgevingsplan, in onze overwegingen mee of het strategisch wenselijk is om gronden aan te kopen waar dat in de toekomst helpend kan zijn voor het realiseren van de woningbouwopgave.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'B' followed by a horizontal line and a small flourish.

E.W. Bennema

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

mr. J. Seton