

Gemeenteraad Borger-Odoorn

Ons kenmerk
13429-2026:130425
Behandeld door
P. de Jager
Doorkiesnummer
14 0591
Bijlage

Datum

17 februari 2026

Onderwerp

Beantwoording motie 'Vereveningsfonds sociale woningbouw'

Geachte leden van de raad,

Uw raad heeft op 7 november 2024 een motie aangenomen met betrekking tot een vereveningsfonds sociale woningbouw.

- Uw raad vraagt ons te onderzoeken in hoeverre een vereveningsfonds sociale woningbouw kansen biedt om de sociale woningvoorraad in Borger-Odoorn te doen groeien, en waar eventuele belemmeringen voor de implementatie liggen.

De wet versterking regie volkshuisvesting (momenteel een wetsvoorstel) vereist straks dat in iedere gemeente 30% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen moet bestaan. Om daar aan te voldoen zijn middelen nodig om de bouw ervan te financieren.

Een mogelijke oplossing is een gemeentelijk vereveningsfonds sociale woningbouw uit te werken en in te zetten, zodat er een financiële stimulans komt om meer sociale huurwoningen te bouwen.

Wat is een vereveningsfonds.

- een fonds waarin ontwikkelaars een bijdrage storten als zij geen sociale huurwoningen bouwen, en waaruit vervolgens subsidies kunnen worden verstrekt aan projecten die méér sociale huur realiseren.

In deze notitie beantwoorden wij de door u ingediende motie.

Afwegingen

Onze gemeente moet straks voldoen aan de Wet Regie op de Volkshuisvesting, waarin staat dat 30% van alle nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn. Het huidige aandeel sociale huur in de gemeente zit momenteel op 21/22%. Daarom wordt gekeken naar manieren om dit percentage te verhogen. Een vereveningsfonds kan helpen om ontwikkelaars te stimuleren (of verplichten) om sociale huur te realiseren.

Afspraken woningcorporaties

Woningcorporaties bouwen sociale huur bij ons in de gemeente. Willen wij sturen op 30% van de toekomstige plannen (circa 800) in de sociale huur, dan betekent dat er afspraken met de woningcorporaties gemaakt moet worden over de bouw van circa 250 woningen. Momenteel zijn er afspraken met de woningcorporaties Lefier en Woonservice voor de bouw van 75 woningen. Woningbouwcorporaties moeten dan fors meer aantallen realiseren (geschat +250 sociale huurwoningen). Voor de woningcorporaties spelen financiële en andere strategische afwegingen een rol. De woningcorporaties moeten een verduurzamingsslag maken die ook investeringsruimte vraagt waarmee ze minder investeringsruimte overhouden voor nieuwbouw. Er zullen dus gesprekken gevoerd moeten worden met de woningcorporaties over toekomstige investeringen, willen we uitkomen op 30% sociale huur in de nieuwbouw. Waarbij de woningcorporaties nu al het duidelijke signaal richting het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat het hen ontbeert aan de nodige investeringsruimte om te kunnen voldoen aan de 30% norm.

Afspraken ontwikkelaars

Hierbij kijken we naar externe woningbouwprojecten. De verplichting om 1/3 sociale huur te realiseren wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst. Dit om vast te leggen dat iedere ontwikkelaar met een plan van meerdere woningen, geacht wordt 1/3 sociale huur in de plannen op te nemen. De ontwikkelaar kan deze woningen realiseren door in zee te gaan met een woningcorporatie (Lefier, Woonservice) of door zelf sociale huur te ontwikkelen. Ontwikkelaars wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een bijdrage aan het vereveningsfonds het aandeel sociale huurwoningen af te kopen. Het fonds kan dan vervolgens bijdragen verstrekken aan projecten die méér sociale huur realiseren dan verplicht.

Grondbeleid

Een vereveningsfonds staat niet op zichzelf. Verevening past binnen het gemeentelijk situationeel grondbeleid, waarbij de gemeente faciliterend optreedt waar dat kan en actief waar dat moet. Zo kan de gemeente met de instelling van een vereveningsfonds in gevallen waar zij faciliterend optreedt, sturing geven aan

het percentage sociale huurwoningen dat binnen een bouwplan wordt gerealiseerd. Daarnaast heeft de gemeente in gevallen waar zij actief optreedt dezelfde mogelijkheden als een private ontwikkelaar. Concreet betekent dit (in de regel) een storting in gevallen waar wij minder dan 30% sociaal realiseren en een mogelijkheid tot een onttrekking in gevallen waar wij meer dan 30% realiseren.

Afsluitend

Een vereveningsfonds biedt als instrument tot verevening van de 30%-norm sociale woningbouw bij nieuwe initiatieven tot woningbouw:

- meer flexibiliteit in en sturing op het realiseren van de sociale woningbouwopgave door de mogelijkheid om het percentage sociale huurwoningen te differentiëren naar project;
- meer duidelijkheid aan de markt (projectontwikkelaars, beleggers, enz.) over de toepassing van het gemeentelijk beleid bij sociale woningbouw;
- gelijke behandeling van projectontwikkelaars bij elk woningbouwproject.

In het nieuw op te stellen volkshuisvestingsprogramma worden keuzes voor verschillende vormen van woningbouw opgenomen. Voor sociale huurwoningen gaan we in overleg met de woningcorporaties. Het is wenselijk c.q. noodzakelijk om deze keuzes vast te leggen, omdat het de inhoudelijke basis biedt voor een vereveningsfonds.

Na vaststelling van het volkshuisvestingprogramma stellen wij een vereveningsfonds in. We verwachten deze aan het eind van dit jaar in een voorstel aan u te kunnen doen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen de motie met deze brief als afgedaan.

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