

Jaarschijf 2026 prestatieafspraken gemeente Coevorden

2 oktober 2025

Gemeente Coevorden
Woningcorporatie Domesta
Stichting Huurders van Domesta Coevorden
Woningcorporatie Woonservice
Huurdersvereniging Samen Sterk

Inleiding

De jaarschijf 2026 is een concrete uitwerking van de *Meerjarige prestatieafspraken* waarin de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties afspraken hebben gemaakt over het wonen in de gemeente Coevorden. De woonvisie 'Bouwen aan de Toekomst' vormt de basis voor deze afspraken.

De huidige uitvoering van de Jaarschijf 2025 en maatschappelijke ontwikkelingen leiden niet tot een aanpassing van de *Meerjarige prestatieafspraken*.

Het rijksbeleid is net als afgelopen jaar nog een onzekere factor. Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting is voorgelegd en zal naar verwachting 1 juli 2026 in werking treden. De wet verplicht gemeenten een Volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, welke de basis vormt voor de prestatieafspraken. Op grond van de Huisvestingswet 2014 worden gemeenten verplicht een huisvestingsverordening met urgentieregeling vast te stellen welke minimaal gericht is op de wettelijke urgentie-categorieën. Het vaststellen van de wet zal gevolgen hebben voor de uitvoering van de regionale woondeals en/of de coördinatie van de huisvesting van urgent woningzoekenden. In Drenthe wordt dit proces provinciaal georganiseerd en de gemeenten en corporaties nemen hier aan deel.

Met de invoering van de Wet Versterking regie volkshuisvesting verdwijnt de woonvisie als wettelijk instrument. De wet verplicht gemeenten om uiterlijk twee jaar na inwerkingtreding een Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld te hebben. Gezien de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt en ter voorbereiding op de wet, is een woningmarkt- en woonbehoefte onderzoek uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt een herijking van de cijfermatige ambities opgeleverd. De resultaten die uit het onderzoek zijn voortgekomen gaan we in 2026 analyseren, duiden en continu monitoren aan Thuis Kompas. De resultaten vertalen we door op het gebied van sociale huur en worden opgenomen in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma. Naar verwachting wordt dit Volkshuisvestingsprogramma eind 2026 vastgesteld. Hierop volgend zullen de meerjarige prestatieafspraken in 2027 worden herijkt.

Niet alleen de woonvisie maar ook de woonzorgvisie zullen worden opgenomen in dit Volkshuisvestingsprogramma. De woonzorgvisie is vertaald in een woonzorgakkoord en wordt momenteel voorzien van een uitvoeringsprogramma. Vooruitlopend op de herijking van de meerjarige afspraken gaan we in 2026 kijken hoe we verder vorm kunnen geven aan dit proces.

De partijen houden elkaar op de hoogte van de nieuwe inzichten en stemmen hun koers, indien nodig, met elkaar af.

Betaalbaarheid en toenemende groei in het aantal huurwoningen blijven belangrijke aandachtspunten. Ook zijn er een aantal grote, meerjarige projecten in gang gezet die ook in de aankomende jaren aandacht en focus blijven vragen, denk hierbij aan realisatie van de woningen van Domesta in het uitbreidingsplan Ossehaar en de vervolgaanpak voor Schoonoord met Woonservice.

De grote lijnen en reguliere samenwerkingsafspraken staan omschreven in de meerjarige prestatieafspraken. In deze Jaarschijf 2026 geven we concreet aan wat we in 2026 gaan doen.

Samenwerking

In 2025 hebben we op een constructieve manier samengewerkt. In 2026 continueren we de planning als volgt:

- In het voorjaar met de partijen gezamenlijk terugblikken op 2025;
- In het najaar met de partijen een Volkshuisvestingsprogramma vaststellen;
- In het najaar met de partijen gezamenlijk de jaarschijf 2027 vaststellen.

Ruimte voor groei, tempo & maatwerk

Er is een toename van alleenstaanden en kleine huishoudens, zowel in de woningzoekenden, reacties als verhuringen. Naast kwantitatieve vraag ervaren we ook een kwalitatieve vraag en grote verschillen in populariteit van gebieden en woningen. Het verhuisgedrag in dorpen en wijken in de gemeente en met andere gemeenten blijft verklaarbaar.

In 2025 is de grondprijs voor gebied Ossehaar C vastgesteld. Dit wordt in 2026 aangevuld met andere concrete gebieden. Hiervoor heeft de gemeente een benchmark bij omliggende gemeenten uitgevoerd. Op basis van de resultaten die hieruit zijn voortgekomen worden de grondprijzen per gebied vastgesteld.

Onderstaand zijn voor beide corporaties afzonderlijk de verwachte voorraadontwikkelingen weergegeven. Deze aantallen zijn indicaties. Indien er zich concrete kansen of behoeften voordoen zullen de partners deze samen, indien haalbaar, realiseren.

Voorraadontwikkeling Domesta	2023 t/m 2025	2026	2027
Nieuwbouw	38	0	28
Sloop	9	0	18
Aankoop	0	0	0
Verkoop	27	4	5
Totale ontwikkeling	2	-4	5

* De aantallen in het overzicht kunnen wijzigen afhankelijk van definitieve planning en voortgang in de projectaanpakken.

In 2025 heeft Domesta een complex van 18 eenheden verkocht. Dit verklaart de hogere aantallen verkoop in de periode van 2023 t/m 2025. Dit complex was niet passend binnen de portefeuille van Domesta omdat de appartementen in potentie te liberaliseren zijn. Gemiddeld is de verkoop 4 tot 5 huizen per jaar. Eén van deze huizen in 2026 is een combinatie van een woning met bedrijfsruimte aan de Rijnsestraat/Oosterstraat in Coevorden. In 2026 vindt veel voorbereiding van diverse projecten plaats. Zo vindt de kaveloverdracht in Ossehaar plaats en maken Domesta en gemeente de herstructurering van de Eendrachtwijk concreet. In 2027 staat een deel van de nieuwbouw van Ossehaar gepland en de Sallandsestraat. Ook wordt er gestart met de herstructurering van de Eendrachtwijk. Door fasering kunnen aantallen per jaar aan veranderingen onderhevig zijn.

Domesta verkent bij (nieuwe) projecten of de toepassing van conceptuele bouw mogelijk is en stemt hierover af met de gemeente.

In Dalen worden ontwikkelkansen voor nieuwe woningbouw besproken door gemeente en Domesta als deze zich voordoen. In de meerjarige afspraken is een opgave tot 10 huizen maximaal opgenomen voor Oosterhesselen. De huidige behoefte en cijfers laten deze opgave niet zien en wordt daarom niet gerealiseerd.

Voorraadontwikkeling Woonservice	2023 t/m 2025	2026	2027
Nieuwbouw	29	8	20
Sloop	8	16	12
Aankoop	0	0	0
Verkoop	5	2	2
Totale ontwikkeling	16	-10	6

* De aantallen in het overzicht kunnen wijzigen afhankelijk van definitieve planning en voortgang in de projectaanpakken.

De realisatie in de periode 2023 t/m 2025 betrof met name de nieuwbouw in Sleen in de Broekveldstraat en omgeving en in Schoonoord Ellertstraat en Hazekampstraat.

De nieuwbouw in 2026 betreft het project Aelderhof in Aalden met 8 woningen.

De sloop in 2026 en 2027 en nieuwbouw vanaf 2027 betreft met name een indicatie vanuit een mogelijke fasering in Schoonoord. Deze fasering moet nog nader worden uitgewerkt. Deze aantallen per jaar kunnen daarmee aan verandering onderhevig zijn.

Voor de gebiedsontwikkelingen in Schoonoord staan we voor 2026 nog voor een grote opgave. De gemeente en Woonservice bespreken de vervolgstappen voor de aanpak in Schoonoord.

In Aalden en Sleen worden ontwikkelkansen voor nieuwe woningbouw (samen) opgepakt door de gemeente en Woonservice als deze zich voordoen. Deze zijn nog niet opgenomen in de tabel met aantallen. In Aalden op het Alerveld en in Sleen op de locatie van de manege. In 2026 worden deze plannen concreet gemaakt.

De verkoopaantallen zijn een indicatie op basis van de ervaringen van de afgelopen jaren en het aantal woningen met een verkoopbestemming.

Ten opzichte van de meerjarige afspraken is het einddoel voor 2026 niet gewijzigd, maar er is sprake van fluctuaties.

Wonen en zorg

We zetten in op de samenwerking tussen zorginstellingen en de partijen. In januari 2023 is de woonzorgvisie door de BOCE gemeenten vastgesteld. Hier opvolgend is eind 2023, samen met 35 organisaties, het woonzorgakkoord 'Op weg naar Zorgzaam wonen' getekend.

Er wordt gewerkt aan een uitvoeringprogramma waarin de gemaakte afspraken naar projecten en activiteiten in de praktijk worden vertaald. In 2026 gaan we kijken hoe we deze afspraken kunnen verbinden aan de prestatieafspraken.

Leefbaarheid

In 2025 is er afstemming geweest tussen de gemeente en Domesta over het integraal veiligheidsplan en woonoverlast. In 2026 streven we ernaar om hier een vervolg aan te geven. De gemeente pakt het initiatief om in Q1 van 2026 te starten met het opstellen van het uitvoeringsplan en daaropvolgend de woonoverlast overleggen in te plannen. De huidige planning

is dat het uitvoeringsplan uiterlijk eind Q2 2026 is afgerond. Hetgeen is wel afhankelijk van de bezetting binnen het cluster Veiligheid en de bevindingen van de privacy officers. Een halfjaar na het operationeel worden van het uitvoeringsplan en de overleggen zullen deze beide door de betrokken partijen worden geëvalueerd. De gemeente neemt hiervoor initiatief, dit zal uiterlijk in september plaatsvinden.

Daarnaast wordt er in 2026 gestart met het opstellen van een Integraal Veiligheidsplan 2027-2030. De planning hiervoor is nog niet rond, deze is afhankelijk van de bezetting van het cluster Veiligheid in 2026. Op het moment dat hier meer duidelijkheid over is, wordt dit gedeeld met Domesta. Domesta wordt uitgenodigd voor een gesprek over het nieuwe integrale veiligheidsplan. Waar input en aandachtspunten worden op gehaald om zo te komen tot een integraal afgestemd Integraal Veiligheidsplan 2027-2030.

In Lootuinen wordt de riolering aangepakt. De voorbereidingen worden eind 2025 concreet gemaakt en de uitvoering wordt vanaf 2026 in verschillende fases opgestart. De gemeente en Domesta stemmen dit gezamenlijk af.

In Lootuinen werken we nog aan een pilot met een burger begroting voor de inwoners van deze wijk. Deze pilot is erop gericht om ideeën vanuit de eigen inwoners van onderop te stimuleren. We verwachten deze pilot in 2026 af te ronden en kijken of er een wooninitiatief vanuit de eigen inwoners door ons geactiveerd kan worden.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid gaan we nader in gesprek over de volgende onderwerpen: biodiversiteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulair bouwen en natuur inclusief bouwen. In 2026 maken we hier concrete afspraken over en gaan we gezamenlijk kijken hoe we dit op kunnen nemen in de nieuwe meerjarige afspraken die volgen nadat het volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld.

Betaalbaarheid

De convenanten met de woningcorporaties zijn eind 2025 herzien en opnieuw getekend. Dit betreft onder andere het convenant "Huis blijft thuis" ter voorkoming van oplopende huurachterstanden en opruimingen.

Partijen werken samen aan de VoorzieningenWijzer. De applicatie wordt vanaf 2026 niet meer gebruikt, maar wel via www.datgeldtvoormij.nl. Gemeente neemt in 2026 initiatief met betrekking tot de afspraken uit het convenant.

Doelgroepen en bijzondere woonvormen

In 2026 blijven we in gesprek over verschillende ontwikkelingen. We onderzoeken of elders in de gemeente nog flexprojecten gerealiseerd kunnen worden.

Indien de Huisvestingswet 2014 wordt gewijzigd heeft dit gevolgen voor de statushouders. Zij zullen geen voorrang meer krijgen bij de toekenning van sociale huurwoningen. Dit heeft impact op de statushouders. Zij mogen dan niet meer als één van de prioritaire doelgroepen worden gezien. Tegelijkertijd hebben we wel te maken met een taakstelling waarin de gemeente een achterstand heeft. In 2026 gaan we de consequenties van de wet in overleg met elkaar bespreken.

Binnen het woonwagendossier werken we samen daar waar het gaat om sociale huur. In Coevorden wordt momenteel een uitbreiding van standplaatsen voorbereid voor koop. Hierbij is geen betrokkenheid van de corporaties nodig. In 2026 volgen daarom geen nieuwe acties. Er loopt Provinciaal een traject waarin wordt gestreefd naar een provinciale leidraad.