



Oei, ik groei!

De ontwikkelingen in het Coevordens
woonbeleid

Rekenkamer Coevorden

Augustus 2026

Rekenkamer Coevorden

Rapport vastgesteld op: 8 juli 2026

Maand van publicatie: augustus 2026

Samenstelling:

Wilfried Gerner (voorzitter)

Laura Meijer

Niek Nahuis

Auteurs – onderzoekers RIGO:

Peter Jobsen

Dorien Frinking

Contactgegevens:

Gea Mepschen (secretaris)

Postbus 2

7740 AA Coevorden

rekenkamer@coevorden.nl

Voorwoord

“Oei, ik groei!”, voor velen een bekend boek over de voorspelbare sprongen van de ontwikkeling van een kind. Maar geldt dit eigenlijk ook voor het gemeentelijk woonbeleid? En volgt de uitvoering logischerwijs op het beleid?

In 2021 stelde de gemeenteraad de ‘Woonvisie 2021+, bouwen voor de toekomst’ vast. Op een moment dat de gemeente de omslag doormaakte van krimp- naar groeigemeente. Die groei brengt een grote opgave met zich mee. Artikel 22 van de Grondwet bepaalt namelijk dat de overheid voldoende woongelegenheden moet bevorderen. Hoe geeft de gemeente Coevorden invulling aan deze verantwoordelijkheid?

In dit onderzoek zien we een beleidsterrein in ontwikkeling. Groeipijn hoort daarbij, net als verschillen in tempo en prioriteiten tussen betrokken partijen, zoals gemeente en woningcorporaties. Tegelijkertijd constateren we dat het woonbeleid zorgvuldig tot stand is gekomen, met betrokkenheid van de raad en stakeholders, en dat de gemeente op koers ligt om de beoogde woningbouw te realiseren. Neemt niet weg dat keuzes maken soms ook tot spanning leidt. Waar de gemeente inzet op uitbreiding van de woningvoorraad, richten corporaties zich op verbetering van bestaande woningen. Dit zorgt soms voor onbegrip.

Wonen blijft een actueel en dynamisch dossier. De vraag naar betaalbare woningen blijft naar verwachting groot en ook wetgeving zorgt voor verschuivende rollen en verantwoordelijkheden. Met dit rapport hopen wij bij te dragen aan een breed gedragen vervolg op het woonbeleid met, waar mogelijk, meer voorspelbaarheid in de groei.

Tot slot willen wij onze waardering uitspreken voor de openheid en bereidheid tot medewerking van alle betrokken partijen tijdens dit onderzoek.

Namens de rekenkamer Coevorden,

Wilfried Gerner
voorzitter



Inhoud

Conclusies en aanbevelingen	1
Conclusies	2
Aanbevelingen	4
Bestuurlijke reactie	6
1 Inleiding	9
1.1 Onderzoeksmethode en inhoudelijke afbakening van het onderzoek	9
1.2 Leeswijzer	11
2 Nieuwe wetgeving	12
2.1 De Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting	12
3 Beleid	14
3.1 Totstandkoming woonvisie	14
3.2 Actualisering	16
4 Uitvoering	18
4.1 Inzet van gemeentelijke beleidsinstrumenten	18
4.2 Relaties met partners van gemeente Coevorden	19
4.3 Ruimte voor groei, tempo en maatwerk	25
4.4 Betaalbaarheid	27
4.5 Doelgroepen en bijzondere woonvormen	34
4.6 Monitoring en bijsturing	37
5 Sturing gemeenteraad	39
5.1 Betrokkenheid gemeenteraad bij totstandkoming, uitvoering en bijsturing beleid	39
5.2 Informatievoorziening richting gemeenteraad	42
Bijlage 1: Documentenoverzicht	44
Bijlage 2: Overzicht deelnemers gespreksronde	46
Bijlage 3: Deelvragen en normenkader	47
Bijlage 4: Overzicht beleidsdoelen 3 centrale thema's Woonvisie 2021+	52

Conclusies en aanbevelingen

Leeswijzer

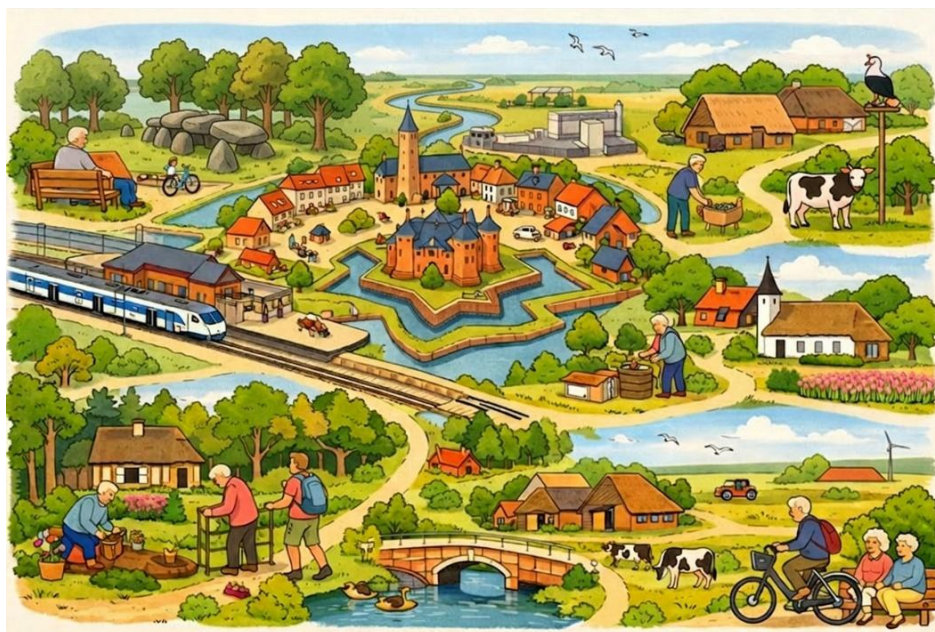
In dit rekenkameronderzoek kijken we naar het woonbeleid van de gemeente Coevorden sinds de Woonvisie 2021+. Hieronder presenteren we de conclusies uit het onderzoek en de daaruit volgende aanbevelingen voor de gemeente Coevorden. Daarna volgt de bestuurlijke reactie van het college op de aanbevelingen gevolgd door een nawoord waarin kort wordt ingegaan op de bestuurlijke reactie.

De uitkomsten van het onderzoek vindt u in de nota van bevindingen (vanaf hoofdstuk 1). In de bijlage worden de onderzoeksvragen aan de hand van het normenkader zoals dit door de rekenkamer is opgesteld beoordeeld en beantwoord. Dit normenkader is gebruikt als inhoudelijke basis voor de onderstaande conclusies.

Coevorden als woongemeente

Er is met verschillende partijen in de gemeente gesproken over hun betrokkenheid bij en visie op het woonbeleid in de gemeente Coevorden. De interviews en focusgroepen traptten we steeds af met dezelfde vraag: hoe ervaart u Coevorden als gemeente om te wonen?

Alle gesproken partijen kwamen met een vergelijkbaar beeld dat gevat is in onderstaande afbeelding. Coevorden is een mooie, groene gemeente met veel diversiteit tussen de verschillende kernen. De dorpen hebben een sterke eigen cultuur. De woningmarkten van de verschillende dorpen functioneren dan ook sterk lokaal. Verder wordt naoberschap als kenmerkend voor het wonen in Coevorden genoemd. Zeker in de dorpen kijken mensen naar elkaar om.



Conclusies

Hoofdconclusie: geslaagde transformatie van beheer- naar groeigemeente

De overkoepelende conclusie van dit rekenkameronderzoek is dat de gemeente Coevorden in de uitvoering goed op weg is met de door haar in de Woonvisie 2021+ geformuleerde doelen. Coevorden maakte tussen 2021 en 2026 daarmee een succesvolle transformatie door van beheer- naar groeigemeente. Zo speelt Coevorden adequaat in op haar veranderde positie in de regionale woningmarkt en wordt voorzien in de groeiende en steeds meer gedifferentieerde behoefte aan woningen in de gemeente.

Wel bleef het formele beleid de afgelopen jaren soms achter bij de snelheid van deze transformatie. Waar de Woonvisie 2021+ nog veel aandacht besteedt aan het aantrekken van woningzoekenden van buiten de gemeente zien we in de praktijk juist een verschuiving van focus naar de woonwensen van de eigen inwoners van de gemeente.

De meeste beleidsinstrumenten die naar aanleiding van de Woonvisie 2021+ zijn ontwikkeld hebben navolging gekregen in de praktijk. Wel blijven er een aantal aandachtspunten in de aansluiting tussen beleidsdoelen en de praktijk. En dat is ook logisch: zoals de titel van dit rekenkameronderzoek al aangeeft: groeien is niet altijd makkelijk en groeistuipen horen erbij.

Hieronder onze zes belangrijkste conclusies gericht op de totstandkoming en uitvoering van de Woonvisie 2021+ en de rol die de gemeenteraad hierbij gespeeld heeft.

1. Zorgvuldig proces ten grondslag aan Woonvisie 2021+

De keuzes in de Woonvisie 2021+ hebben een krachtige inhoudelijke basis in een combinatie van een uitgebreid participatieproces met inwoners, raad en marktpartijen en een verdiepend woningmarktonderzoek door onderzoeksbureau KAW. De gekozen nieuwbouwambitie is op een later moment bovendien bevestigd door een update van het onderliggende onderzoek. De nieuwbouwdoelstellingen zoals die zijn geformuleerd in de woondeal sluiten ook goed aan bij dit onderzoek. De afgelopen jaren is meestal een uitvoeringsagenda opgesteld die de slag van visie naar praktijk voor het desbetreffende jaar concreet maakt.

Wel is een aandachtspunt dat een aantal beleidsdoelen in de woonvisie niet meetbaar en specifiek is geformuleerd, wat het lastig maakt om de doeltreffendheid en doelmatigheid van die specifieke beleidsdoelen scherp te beoordelen.

De aankomende Wet versterking regie op de volkshuisvesting heeft geleid tot uitstel van een geplande actualisatie van het woonbeleid. Deze wet brengt grote veranderingen met zich mee en hierop wachten is wat de rekenkamer betreft dus een verstandige zet geweest.

2. Goede voortgang nieuwbouwambitie, zachte planvorming risico op vertraging

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021+ zijn er tot en met eind 2025 452 woningen opgeleverd. Als we kijken naar de plancapaciteit voor de periode t/m 2030 dan ligt Coevorden bovendien op koers om het resterende gedeelte van de nieuwbouwambitie van circa 750 woningen ook waar te maken. Daarbij signaleren we wel een risico voor de realisatie hiervan: een groot deel van de plannen in de nabije toekomst is namelijk nog niet onherroepelijk. Dit noemen we ook wel zachte planvorming. Die kan makkelijk de vertraging in schieten.

3. Aansprekende resultaten nieuw beleid, maar uitvoering blijft weerbarstig

Enkele instrumenten, zoals de realisatie van flexwoningen en flex op eigen erf leveren weliswaar al een paar aansprekende resultaten op, maar blijken ondanks dat in de uitvoering complex en dus niet overal toepasbaar. Ook CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) blijkt in de uitvoering behoorlijk

weerbarstig, waardoor ook dit beleidsinstrument nog niet tot grote aantallen nieuwe woningen heeft geleid.

4. Ondanks nieuwbouw aandacht nodig voor netto groei sociale voorraad

We constateren dat de gemeente wat betreft absolute aantallen goed op weg is om haar doelstellingen van circa 750 nieuwbouwwoningen te behalen. Toch zien we dat de groei van de sociale woningvoorraad in de gemeente achterblijft ten opzichte van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dit komt door sloop en andere onttrekkingen binnen de bestaande sociale huurvoorraad. Dit vormt een risico voor de groei van het aantal sociale huurwoningen, terwijl de behoefte aan meer sociale huurwoningen er wel is. De corporaties focussen zich echter in de eerste plaats op de transformatie en verduurzaming van de sociale voorraad, niet op de groei hiervan. Gemeente en de beide corporaties lijken hier niet altijd op één lijn te zitten. Dit zorgt voor onduidelijkheid over de richting waarin de sociale huurvoorraad zich dient te ontwikkelen. Dit terwijl de prijsontwikkeling in de bestaande (koop)voorraad er waarschijnlijk voor zal zorgen dat een groot deel van het goedkoopste koopaanbod zal verdwijnen. Meer woningzoekenden zijn dan aangewezen op een sociale huurwoning, hetzij aan het begin van de wooncarrière of permanent. Nieuwbouw van betaalbare koopwoningen is een middel om deze ontwikkeling in ieder geval gedeeltelijk te keren. Hiernaast is een uitbreiding van de sociale huurvoorraad in de komende jaren van belang voor de slaagkansen van woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

Een ander aandachtspunt dat we zien is een gebrek aan inzicht bij de gemeente in de verdeling over de verschillende marktsegmenten. Zeker bij kleinere nieuwbouwprojecten is het bij de gemeente niet altijd duidelijk of hier ook sociale huur wordt gebouwd, zodat de gemeente hier ook niet op kan (bij)sturen. Hetzelfde geldt voor koopwoningen in het betaalbare segment. Ook hier ontbreekt nog vaak zicht op de realisatie hiervan, wat sturing vanuit de gemeente bemoeilijkt.

5. Instrumenten ondersteunen beleidsdoelen, maar sommigen zijn niet opgepakt door capaciteitsgebrek

Hoewel voor de meeste in de Woonvisie 2021+ geformuleerde beleidsdoelen instrumenten zijn ontwikkeld, zijn deze instrumenten niet allemaal daadwerkelijk toegepast. Dit geldt met name voor het thema *doelgroepen en bijzondere woonvormen*. Bij de instrumenten waar geen vervolg aan is gegeven bleek capaciteitsgebrek bij de ambtelijke organisatie een belangrijke factor.

6. De raad wordt goed geïnformeerd en is betrokken, maar mist soms overzicht

De gemeenteraad heeft een actieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de Woonvisie 2021+ en daarmee haar kaderstellende rol helder ingevuld. Ook bij de formulering van een aantal beleidsinstrumenten, zoals flexwonen op eigen erf, is de raad intensief betrokken geweest. In de uitvoeringsfase van beleid ervaren raadsleden hun invloed als beperkter, terwijl inwoners hen soms juist op zaken uit die uitvoeringsfase aanspreken.

De raad wordt regelmatig geïnformeerd over het woonbeleid via raadsinformatieavonden, schriftelijke antwoorden op raadsvragen en raadsinformatiebrieven. De hoeveelheid informatie die raadsleden ontvangen en de frequentie hiervan worden door raadsleden gewaardeerd. Wel wordt de informatievoorziening door hen soms als versnipperd ervaren. Zij missen het overzicht en de onderlinge samenhang tussen verschillende beleidsdocumenten.

Aanbevelingen

Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek doet de rekenkamer drie aanbevelingen, die aansluiten bij de uitgangspunten van dit onderzoek: een zorgvuldige en gedragen beleidsvorming op het gebied van wonen, een effectieve doorvertaling van beleid naar de praktijk en het waarborgen van de rol van de gemeenteraad binnen het woonbeleid. De eerste twee aanbevelingen zijn daarbij gericht aan het college, de derde aanbeveling aan college én de gemeenteraad zelf.

Aanbevelingen aan het college

1. Zorg voor een betere verankering van de positie van woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Deze aanbeveling bevat de volgende onderdelen:

- a. Maak als college afspraken met de woningcorporaties over de netto ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.** Uitgaan van netto aantallen in plaats van bruto nieuwbouwaantallen heeft bovendien als voordeel dat het de blik verruimt van nieuwbouw alleen naar andere manieren om de voorraad te laten groeien, zoals het splitsen van bestaande woningen of minder sloop/ verkoop van bestaande sociale huurwoningen.
- b. Maak in het kader van het nieuw op te stellen Volkshuisvestingsprogramma (VHP) een actuele raming van de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente.** Het gaat hierbij niet alleen om demografische ontwikkelingen, maar ook om de woonvoorkeuren van woningzoekenden. Data vanuit het woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas kan helpen om te bepalen waar de nieuwbouw gerealiseerd dient te worden. Vooral in Coevorden-stad, of in de dorpen én in Coevorden-stad. Deze raming kan vervolgens de basis vormen voor een gezamenlijke visie van de gemeente en de corporaties op de gewenste omvang van de sociale woningvoorraad.
- c. Zorg er bij elk nieuwbouwproject ook voor dat je weet in welk marktsegment deze woningen worden gerealiseerd.** Zo weet je als gemeente niet alleen hoeveel woningen er in een specifiek jaar zijn opgeleverd, maar ook wat voor soort woningen zijn gerealiseerd.
- d. Focus op het uitbreiden van het betaalbare aanbod.** We zien dit als een effectiever instrument dan een voorrangsregel voor lokaal woningzoekenden. Sociale huurwoningen en koop/huur woningen in het middensegment bedienen vooral lokale woningzoekenden en bieden zo kansen voor de eigen inwoners.

Bovenstaande aanbevelingen leiden tot een betere verankering van de positie van woningzoekenden. Dit geldt vooral voor de groep met een inkomen dat aansluit bij het sociale huursegment (bruto huishoudensinkomen t/m € 55.000 per jaar) en de groep woningzoekenden met een middeninkomen (bruto huishoudensinkomen t/m circa € 90.000 per jaar, geen overwaarde) dat op zoek is naar een woning in het betaalbare segment van de koopmarkt.

2. Besteed bij nieuwe beleidsvorming niet alleen aandacht aan de inhoud van het beleid, maar vooral ook aan uitvoerbaarheid

Er zijn in de Woonvisie 2021+ veel ambities geformuleerd en plannen gemaakt. In de praktijk bleek het vanwege de beschikbare ambtelijke capaciteit lastig om voor al deze zaken concrete beleidsinstrumenten te formuleren en deze vervolgens ook nog in de praktijk toe te passen. Ook de komende jaren zal dit naar verwachting een issue blijven. Daarom: het nieuwe VHP dient een goede balans te krijgen tussen plannen en ambtelijke capaciteit. Dit vraagt om een scherpe prioritering in ideeën en beleidsdoelen.

Daarnaast kan de gemeente nagaan of nieuwe beleidsdoelen op gebied van wonen kunnen worden gerealiseerd met bestaande beleidsinstrumenten in plaats van het ontwikkelen van nieuwe instrumenten.

Aanbevelingen aan het college en de gemeenteraad

3. Zorg in het participatieproces voor het nieuwe VHP dat (weer) met alle relevante partijen het gesprek wordt gevoerd over de richting waarin Coevorden zich als woongemeente dient te ontwikkelen. Zorg er verder voor dat (informele) contacten openbaar en transparant zijn.

De stakeholders die in het kader van dit onderzoek zijn gesproken, zijn allemaal positief over de manier waarop zij zijn betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie 2021+. We bevelen aan om dit ook te doen bij de totstandkoming van het nieuwe VHP. Zeker omdat dit rekenkameronderzoek heeft laten zien dat er verschillen in visie zijn op de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente. De gemeenteraad zal het VHP in tegenstelling tot de Woonvisie 2021+ dan wel niet formeel vaststellen, maar verdient vanuit haar kaderstellende rol ook een duidelijke positie in het totstandkomingsproces van het VHP.

Belangrijke vragen waar die visie antwoord op dient te geven zijn onder andere:

- Ligt de focus bij de sociale huur op de netto groei van de woningvoorraad of op de transformatie van de bestaande woningvoorraad?
- Ligt de prioriteit bij de woonwensen van de eigen inwoners of juist bij woningzoekenden van buiten de gemeente?
- Hoe krijgen de verschillende kernen voldoende individuele aandacht en kans om te groeien?
- Welke randvoorwaarden stellen corporaties en marktpartijen aan de realisatie van sociale huur en woningen in het middensegment?

Maar een Woonvisie/VHP is zeker niet het enige moment waarop het raadzaam is om met stakeholders van gedachten te wisselen. Gemeente, marktpartijen en corporaties hebben vaker contact juist buiten de formele ruimtelijke planprocedures om. Hierbij is “gemeente” zowel het college, de beleidsambtenaren als raadsleden. Dergelijke contactmomenten kunnen grote meerwaarde hebben voor het realiseren van de nieuwbouwopgave van de komende jaren, omdat er over en weer meer kennis ontstaat van elkaars doelstellingen en manier van werken. Dit zorgt voor meer onderling begrip voor de praktische problemen waar een gemeente, een corporatie of een ontwikkelaar tegenaan loopt bij de realisatie van nieuwbouw.

Dergelijke contactmomenten hebben een meer informeel karakter dan formele gesprekken in het kader van een concreet nieuwbouwproject of bijvoorbeeld de prestatieafspraken, maar ze moeten wel openbaar en transparant zijn. Aandachtspunten tijdens de bijeenkomsten zijn wederkerigheid en een positieve sfeer, waarin interesse en begrip wordt getoond voor elkaars belangen en positie. Voorbeelden van dit soort ontmoetingen: een kennismaking tussen nieuwe raadsleden en de corporaties en marktpartijen, waarbij deze de gelegenheid krijgen om raadsleden iets te vertellen over wat er allemaal bij een nieuwbouwproject komt kijken. Ook zouden marktpartijen en/of corporaties kunnen aansluiten bij een raadsinformatieavond of themabijeenkomsten.

Tot slot kunnen raadsleden ook onderling vaker het goede gesprek met elkaar voeren. Raadsleden spreken elkaar zeer frequent over actuele onderwerpen en (nieuwbouw)projecten. Ze doen de suggestie om de woordvoerders wonen in de nieuwe raadsperiode één of twee keer per jaar gezamenlijk bij elkaar te laten komen met als doel om, los van de waan van de dag, de afstemming te zoeken over de actuele woonsituatie in de gemeente. Vragen die hierbij aan de orde kunnen komen zijn: ontwikkelt de situatie op de lokale woningmarkt zich in de gewenste richting? Liggen we als Coevorden nog op koers om onze doelen te behalen zoals die zijn geformuleerd?

Als rekenkamer nemen we deze “aanbeveling van de gemeenteraad aan zichzelf” graag over. Gezien de kaderstellende rol van de gemeenteraad is het van groot belang om dit soort momenten in te bouwen om los van de dagelijkse hectiek en onderlinge politieke meningsverschillen met elkaar van gedachten te wisselen over de richting waarin Coevorden zich ontwikkelt.

Bestuurlijke reactie



Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Rekenkamer
G. Mepschen

Uw bericht 27 mei 2026
Afdeling/Team Leefbaarheid
Behandeld door K. Klasen
Kenmerk 33257-2026:205184

26 JUN 2026

Bijlage(n)
Coevorden 2 juni 2026
Onderwerp Bestuurlijk wederhoor: eindrapport rekenkameronderzoek Woonvisie 2021+ Verzenddatum:

Beste mevrouw G. Mepschen,

Op 26 mei jl. ontvingen wij van u het rekenkamerrapport "Oei, ik groei!", De ontwikkelingen in het Coevordens woonbeleid.

Wij maken graag van de gelegenheid gebruik om bestuurlijk te reageren op de conclusies en aanbevelingen in het rapport.

Algemeen

U concludeert in uw rapport dat de gemeente Coevorden in de uitvoering goed op weg is met de door haar in de Woonvisie 2021+ geformuleerde doelen. Coevorden maakte tussen 2021 en 2026 daarmee een succesvolle transformatie door van beheer- naar groeigemeente. Zo speelt Coevorden adequaat in op haar veranderde positie in de regionale woningmarkt en wordt voorzien in de groeiende en steeds meer gedifferentieerde behoefte aan woningen in de gemeente.

Het onderzoeksrapport zelf is goed leesbaar, de conclusies en aanbevelingen zijn overzichtelijk in het rapport verwoord.

Over het algemeen herkennen wij ons in de conclusies en kunnen wij ons vinden in de aanbevelingen. Dat geeft aan dat we wat te doen hebben met elkaar de komende tijd en daar zetten we ons graag voor in bij het uitwerken van een nieuw volkshuisvestingsprogramma.

Conclusies

Conclusie 1: Zorgvuldig proces ten grondslag aan Woonvisie 2021+

Fijn dat u deze conclusie trekt, het sterkt ons in onze aanpak voor ons toekomstige woonbeleid. Wij zullen hierbij aandacht hebben voor beleidsdoelen die meetbaarder en specifiek zijn geformuleerd.

Conclusie 2: Goede voortgang nieuwbouwambitie, zachte planvorming risico op vertraging

Wij onderkennen dat vertraging van de toekomstige plannen door meerdere oorzaken aan de orde is. Binnen het Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe heeft dit zeker onze aandacht en werken we tevens aan alternatieven.

Zaaknummer: 33257-2026

Conclusie 3: Aansprekende resultaten nieuw beleid, maar uitvoering blijft weerbarstig

Onze doelstelling om instrumenten in te zetten als flex op eigen erf en begeleiden van cpo's zijn niet bedoeld om grote woningbouwaantallen te realiseren, maar juist om aandacht te hebben voor de lokale marktbehoefte ook al zijn de resultaten klein. Niet de instrumenten maar de wettelijke procedures zorgen volgens ons voor de weerbarstige uitvoering en die zijn door ons lokaal niet zomaar te veranderen.

Conclusie 4: Ondanks nieuwbouw aandacht nodig voor netto groei sociale voorraad

Wij constateren met u dat de groei in de sociale voorraad nodig is en zullen hier aandacht voor hebben in ons nieuwe woonbeleid. De nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting geeft ons hier ook meer handvatten voor. Desondanks zullen wij in kleinere nieuwbouwprojecten dit niet zomaar af kunnen dwingen en zullen we hier keuzes in moeten maken.

Conclusie 5: Instrumenten ondersteunen beleidsdoelen, maar sommigen zijn niet opgepakt door capaciteitsgebrek

Wij onderschrijven deze conclusie en weten dat ook in toekomstige ambities hier prioritering in moet komen.

Conclusie 6: De raad wordt goed geïnformeerd en is betrokken, maar mist soms overzicht

Wij hebben hier aandacht voor en snappen dat het moeilijk is om het overzicht te houden. Het beleidsveld wonen is dan ook continu in beweging. We proberen de raad hier zoveel mogelijk in mee te nemen.

Aanbevelingen

Aanbevelingen aan het college

Aanbeveling 1: Zorg voor een betere verankering van de positie van woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Deze aanbeveling bevat de volgende onderdelen:

- a. Maak als college afspraken met de woningcorporaties over de netto ontwikkeling van de sociale woningvoorraad.

Hier zullen we gehoor aan geven. Echter fluctuaties in de cijfers door een onvoorziene verkoop van af te stoten bezit dat niet meer aansluit bij de visie van de corporaties kunnen we niet voorkomen.
- b. Maak in het kader van het nieuw op te stellen Volkshuisvestingsprogramma (VHP) een actuele raming van de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente.

Wij zullen hier samen met de corporaties onderzoek naar doen en afspraken over maken.
- c. Zorg er bij elk nieuwbouwproject ook voor dat je weet in welk marktsegment deze woningen worden gerealiseerd.

We werken tegenwoordig met een woningbouwmonitor waarin we deze gegevens beter bijhouden. Daarnaast leggen we steeds vaker de afspraken met initiatiefnemers vast in anterieure overeenkomsten.
- d. Focus op het uitbreiden van het betaalbare aanbod. We zien dit als een effectiever instrument dan een voorrangregel voor lokaal woningzoekenden.
De focus op het betaalbare aanbod zal er zeker zijn. Door de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting kunnen we hier ook meer regie op krijgen. Echter de inzet voor lokaal woningzoekende zoals inzet van flex op eigen erf en het stimuleren van cpo's zal daarnaast onze aandacht behouden. Op deze manier kunnen we heel gericht aan de wensen van de lokaal woningzoekenden voldoen.

Aanbeveling 2: Besteed bij nieuwe beeldvorming niet alleen aandacht aan de inhoud van het beleid, maar vooral ook aan uitvoerbaarheid

Hier zullen we zeker aandacht aan besteden. Juist omdat het volkshuisvestingsprogramma meer nadruk legt op uitvoerbaarheid dan een woonvisie, is dit nog belangrijker geworden. Het klopt dan ook dat er een goede balans moet komen tussen plannen en ambtelijke capaciteit. Dit vraagt om een scherpe prioritering in ideeën en beleidsdoelen.

Zaaknummer: 33257-2026

Aanbevelingen aan het college en de gemeenteraad

Aanbeveling 3: Zorg in het participatieproces voor het nieuwe VHP dat (weer) met alle relevante partijen het gesprek wordt gevoerd over de richting waarin Coevorden zich als woongemeente dient te ontwikkelen. Zorg er verder voor dat (informele) contacten openbaar en transparant zijn.

We hebben de afgelopen jaren gezien dat participatie in woonbeleid cruciaal is. Wij zullen hier dan ook een intensief traject voor opstarten. Vooraf moet vooral duidelijkheid zijn waarover wel of niet geparticipeerd wordt, immers de weerstand voor woningbouwplannen zien we ook toenemen, hier kunnen we niet altijd in mee gaan. De participatie zal zowel intern als extern gericht zijn, waarbij we beseffen dat de gemeenteraad in haar nieuwe rol ook haar kaders moeten kunnen aangeven. We zullen bij het vormen van het programma stilstaan bij de in het rekenkamerrapport nog te beantwoorden vragen.

Ook mag duidelijk zijn dat participatie niet klaar is als het programma is vastgesteld. We zullen diverse contactmomenten tussen bestuurders, gemeenteraad en stakeholders blijven organiseren. Hierbij hebben we ook aandacht voor de 'aanbeveling van de gemeenteraad aan zichzelf' om raadsleden in de gelegenheid te stellen meer overzicht te krijgen in de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt.

Wij zien uit naar de behandeling van uw rekenkamerrapport in de raad.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,
de secretaris



K. Brinks

de burgemeester



R. Bergsma

Zaaknummer: 33257-2026

1 Inleiding

Het thema wonen en gemeentelijk woonbeleid heeft een grote impact op het dagelijks leven van inwoners van de gemeente Coevorden. De gemeente Coevorden heeft in 2021 een woonvisie vastgesteld die de basis voor haar woonbeleid vormt. In opdracht van de rekenkamer Coevorden presenteert RIGO in deze nota van bevindingen een analyse van doelmatigheid en doeltreffendheid van deze Woonvisie 2021+ en aanverwant beleid met impact op wonen. We kijken hierbij naar de effectiviteit van het woonbeleid van de afgelopen jaren en de rol die de gemeenteraad hierin heeft gespeeld.

Veranderingen in wet- en regelgeving en de snelle veranderingen op de woningmarkt vragen geregeld om **bijstelling van woonbeleid en de uitvoering daarvan**. Ook neemt het belang van regionale samenwerking en -afsprakenkaders de laatste jaren sterk toe, wat ook van invloed is op lokale beleidsvorming. Hiernaast wordt **lokale samenwerking** ook **steeds belangrijker**: implementatie van het beleid is in grote mate afhankelijk van andere actoren dan de gemeente, waaronder woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers. De doelen en belangen van deze zelfstandig opererende partijen komen echter niet altijd overeen met de beleidsdoelen van de gemeente. Gezien het belang van de samenwerking tussen de gemeente en andere actoren besteedt dit onderzoek uitgebreid aandacht aan het perspectief van de samenwerkingspartners van de gemeente en de manier waarop zij bijdragen aan het behalen van de in het gemeentelijk woonbeleid benoemde doelen.

Het doel van dit onderzoek is niet alleen om terug te kijken. Een rekenkameronderzoek dat een gedegen evaluatie biedt van de effectiviteit van het beleid van de periode 2021 t/m 2025 is een belangrijke basis voor de beleidsvorming in de aankomende periode. Er komen een aantal veranderingen op de gemeente af met de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Met deze evaluatie wordt de gemeenteraad ondersteund in haar controlerende rol bij het uitvoeren van de vigerende woonvisie, en in haar rol bij het nieuw op te stellen Volkshuisvestingsprogramma¹.

1.1 Onderzoeksmethode en inhoudelijke afbakening van het onderzoek

In dit onderzoek kijken we naar het woonbeleid in de gemeente Coevorden. Dit doen we aan de hand van 3 hoofdvragen en 13 deelvragen. De hoofd- en deelvragen zijn als volgt geformuleerd:

A. In hoeverre is het beleid binnen de thema's 'Ruimte voor groei, tempo en maatwerk', 'Betaalbaarheid' en 'Doelgroepen en bijzondere woonvormen' uit de Woonvisie in de periode 2021-2025 doeltreffend en doelmatig vormgegeven?

1. Hoe zijn de beleidsdoelen binnen de drie thema's tot stand gekomen; op basis van welke argumenten of redenen?
2. In hoeverre zijn de uitgangspunten gedurende de looptijd van het woonbeleid geactualiseerd?

B. In hoeverre zijn de beleidsdoelen binnen de thema's 'Ruimte voor groei, tempo en maatwerk', 'Betaalbaarheid' en 'Doelgroepen en bijzondere woonvormen' van het woonbeleid van de gemeente Coevorden, zoals opgenomen en voortkomend uit de Woonvisie, in de periode 2021-2025 daarmee doeltreffend en doelmatig uitgevoerd?

3. Welke maatregelen en instrumenten zijn ingezet om de beleidsdoelen binnen de thema's te realiseren?

¹ Het vaststellen van het VHP wordt in tegenstelling tot het vaststellen van een Woonvisie een collegebevoegdheid. Desondanks is de verwachting dat de gemeenteraad nog steeds een rol zal spelen

4. Hoe effectief zijn deze gebleken in de aangeven praktijk?
5. Hoe zijn de relaties met marktpartijen vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?
6. Hoe zijn de relaties met de corporaties vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?
7. Hoe zijn de drie thema's uit de Woonvisie doorvertaald naar de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen?
8. In hoeverre sluiten de belangrijkste gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten aan bij de beleidsdoelen op het gebied van de drie thema's?
9. Hoe wordt de voortgang van het woonbeleid binnen deze thema's gemonitord en gebruikt om beleid en uitvoering te verbeteren?
10. In hoeverre zijn eventuele beleidswijzigingen vertaald in aanpassingen in de uitvoering?

C. Welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad om hierop te sturen of bij te sturen ten behoeve van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt?

11. In hoeverre is de gemeenteraad betrokken geweest bij de vormgeving, uitvoering en bijsturing van het beleid binnen deze drie thema's (ruimte voor groei, tempo en maatwerk/betaalbaarheid/doelgroepen en bijzondere woonvormen)?
12. Over welke informatie beschikt de raad om haar kaderstellende en controlerende rol effectief te vervullen en waar liggen kansen voor versterking?
13. In hoeverre maakt de Gemeenteraad actief gebruik van haar instrumentarium om invloed uit te oefenen op beleid of uitvoering?

Woonbeleid is een omvangrijk beleidsthema. Naast de Woonvisie 2021+ zijn er nog tal van andere beleidsdocumenten en prestatieafspraken opgesteld die allemaal onderdeel uitmaken van het gemeentelijk woonbeleid. Ook zijn er bijvoorbeeld raadsvragen over dit thema geformuleerd en beantwoord. Om dit rekenkameronderzoek voldoende focus en richting te geven is de **scope** van dit onderzoek beperkt tot drie van de zes thema's van de woonvisie. Zoals we zien aan de hier boven opgesomde deelvragen leidt dit overigens alsnog tot een omvangrijke onderzoeksvraag.

De drie thema's waar in dit onderzoek de focus op ligt (Ruimte voor groei, tempo en maatwerk; Betaalbaarheid; Doelgroepen en bijzondere woonvormen) zijn gekozen omdat ze een sterke inhoudelijke samenhang kennen. Samenhang is er uiteraard ook met de drie andere thema's uit de woonvisie, maar deze hebben ook veel raakvlakken met andere beleidsvelden dan enkel wonen, zoals het sociaal domein en duurzaamheid. Deze beleidsvelden ook nog betrekken bij dit rekenkameronderzoek zou leiden tot een te omvangrijk en onoverzichtelijk onderzoekstraject. De thema's duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid blijven dus grotendeels buiten beschouwing in dit onderzoek.

Elk van de vragen wordt in het onderzoek beantwoord aan de hand van een door de rekenkamer geaccordeerd **normenkader**, uitgesplitst naar elk van de **13 deelvragen**. Dit normenkader en de deelvragen zijn in bijlage 3 weergegeven.

De onderzoeksvragen worden, beantwoord door een **mix van onderzoeksmethoden**. Aan de ene kant is de basis een **documentenanalyse** (te vinden in bijlage 1) en aan de andere kant een **zestal gesprekken met betrokkenen** binnen de gemeente en samenwerkingspartners (te vinden in bijlage 2). De gesprekken zijn gevoerd door een semi-open interviewtechniek en aan de hand van een (vooraf met de deelnemers gedeelde) gespreksleidraad.

Het onderzoek is uitgevoerd in lijn met het onderzoeksprotocol van de rekenkamer van Coevorden. Hierbij zijn de gespreksverslagen bijvoorbeeld aan de deelnemers van de gesprekken voorgelegd en verbeterd met input van de gesprekspartners.

1.2 Leeswijzer

Dit document is de nota van bevindingen. De hier gepresenteerde bevindingen zijn op basis van analyses van documenten en interviews tot stand gekomen. Met voetnoten is aangegeven uit welk document de bevinding komt. Voor bevindingen die uit de gesprekken volgen staat dit in de lopende tekst vermeld.

We gaan in hoofdstuk 2 eerst in op de context van het woonbeleid in Coevorden. Hierbij schetsen we de functie van een woonvisie en vatten we kort de inhoud van de Woonvisie 2021+ samen. Vervolgens gaan we per hoofdvraag/thema in op beantwoording van de deelvragen. Hoofdstuk 3 gaat in op de vorming van de woonvisie, hoofdstuk 4 beantwoordt vragen over de uitvoering van de woonvisie en het woonbeleid. In hoofdstuk 5 kijken we naar de rol van de gemeenteraad in het (bij)sturen van het woonbeleid. De 13 deelvragen van dit onderzoek zijn in de tekst **oranje, vet en schuin gemarkeerd**.

2 Nieuwe wetgeving

In dit onderzoek staat het gemeentelijk woonbeleid en specifiek de Woonvisie 2021+ centraal. De woonvisie vormt de kern van het woonbeleid. Dit vloeit voort uit een wettelijke verplichting in de Woningwet 2015. De keuze in de onderwerpen en de vorm van de woonvisie zijn vrij. Dit gaat waarschijnlijk per 1 juli 2026 veranderen met de komst van de [Wet versterking regie volkshuisvesting](#).

2.1 De Omgevingswet en Wet versterking regie volkshuisvesting

Veranderingen door de Omgevingswet

Per 1 januari 2024 is de **Omgevingswet** van kracht. Deze Omgevingswet maakt de gemeenteraad verantwoordelijk voor het stellen van de kaders, het in het oog houden van de voortgang en het controleren van het participatieproces van alle 'ruimtelijke ontwikkelingen' in de gemeente. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van de wet. Het organiseren van participatie rondom projecten ligt sinds 2024 voornamelijk bij de initiatiefnemer.

Vooruitblik implementatie Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Dit rekenkameronderzoek kijkt in de eerste instantie terug op de stappen die sinds invoering van de Woonvisie 2021+ zijn gezet in de gemeente Coevorden. De nationale wetgeving rondom publiekrechtelijke instrumenten is echter continu in verandering. Met de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting zullen ook de vorm en de eisen die aan het woonbeleid worden gesteld veranderen. Daarom is het nuttig om deze nieuwe context te schetsen voordat we op de resultaten uit het onderzoek ingaan. De bevindingen van dit onderzoek brengen lessen mee voor de toekomst van het woonbeleid in Coevorden. Het schetsen van de veranderende wetgeving helpt om de lessen die we uit dit onderzoek trekken beter te kunnen implementeren.

Samengevat zijn onderstaande punten voor de gemeenten de belangrijkste consequenties van de invoering van de Wet regie op de volkshuisvesting:

- De gemeentelijke Woonvisie wordt vervangen door een Volkshuisvestingsprogramma als nadere uitwerking van een Omgevingsvisie;
- Het opstellen van een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma (VHP) wordt verplicht;
- Vaststelling van het Volkshuisvestingsprogramma wordt gedaan door het college van B&W, in tegenstelling tot de Woonvisie die door de gemeenteraad werd vastgesteld;
- Het Volkshuisvestingsprogramma moet voldoen aan inhoudelijke en procesmatige vereisten en instructieregels opgenomen in een Besluit bij de Wet versterking regie volkshuisvesting;
- Gemeenten maken - onder regie van de provincie - regionale verdeelafspraken over de bouw van voldoende (betaalbare) woningen en over geschikte woonruimte voor aandachtsgroepen, inclusief bijbehorende zorg en ondersteuning;
- Het gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma krijgt een verdere uit- en doorwerking in de lokale prestatieafspraken die gemeenten, huurdersorganisaties, woningcorporaties en zorgpartijen maken, het gemeentelijke Wmo-beleidsplan en de huisvestingsverordening.

Na invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting geldt dat per bestuurslaag, van het Rijk tot gemeenten, er **drie ruimtelijke- en planinstrumenten** zijn. Instrumenten binnen dezelfde bestuurslaag hebben met elkaar verband. Een Volkshuisvestingsprogramma vormt een uitwerking van de Omgevingsvisie en dient op haar beurt mede als basis voor een Omgevingsplan.

Aanvullend hebben instrumenten van verschillende bestuurslagen ook onderling verband met elkaar. Een provinciaal VHP of Omgevingsverordening heeft invloed op een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma. Het provinciale en gemeentelijk VHP zijn officieel 'nevengeacht', al moeten beide organen wel rekening houden met elkaars VHP.

Figuur 1 Samenhang van sturing op verschillende schaalniveaus. Bron: Ministerie van VRO, 2025.



Door recent ingevoerde en aanstaande wetgeving veranderen dus de taken van de gemeente. Zo is er met de omgevingswet meer ruimte voor integrale afwegingen en participatie. Vanuit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting veranderen er ook enkele zaken. Zo vervalt het concept van de woonvisie en wordt deze vervangen door een Volkshuisvestingsprogramma die uitvoering geeft aan de omgevingsvisie. De rol van de raad wordt kleiner bij het vaststellen van dit volkshuisvestingsprogramma.

3 Beleid

In dit hoofdstuk buigen we ons over de eerste hoofdvraag van het onderzoek:

In hoeverre is het beleid binnen de thema's 'Ruimte voor groei, tempo en maatwerk', 'betaalbaarheid' en 'doelgroepen en bijzondere woonvormen' uit de Woonvisie in de periode 2021-2025 doeltreffend en doelmatig vormgegeven?

Hierbij kijken we terug naar hoe de Woonvisie 2021+ tot stand is gekomen. We kijken daarbij zowel inhoudelijk als procedureel en zowel naar de totstandkoming van de Woonvisie 2021+ als naar de bijstellingen in het hierin geformuleerde beleid sinds 2021.

3.1 Totstandkoming woonvisie

Hoe zijn de beleidsdoelen binnen de drie thema's tot stand gekomen; op basis van welke argumenten of redenen?

Het proces voor de woonvisie

De komst van de Woonvisie 2021+ is in gang gezet door een **motie uit de gemeenteraad**². Deze motie riep op om de woonvisie uit 2017 te actualiseren, met oog op de veranderingen op de woningmarkt. De verandering op de woningmarkt werd destijds ook door marktpartijen en bewonersorganisaties gesignaleerd. Waar de gemeente zich eerder bevond in een 'krimpregio' maakte dit in de jaren voor de nieuwe woonvisie steeds meer plaats voor bevolkingsgroei en een daarmee samenhangende behoefte aan meer woningen.

De uitgangspunten voor het woonbeleid zijn begin 2021 **geactualiseerd**³ waarbij er een **vijftal kernthema's** werden geïdentificeerd in samenspraak met de raad. De basis hiervoor werd al gelegd op een themabijeenkomst op 9 februari 2021. De thema's die in deze actualisatie aan bod kwamen zijn de volgende:

1. Vraag en aanbod in balans: een betaalbare, passende woning voor iedereen
2. De gemeente als ambitieuze en betrouwbare partner
3. Wonen gaat ook over zorg, leefbaarheid en welzijn
4. Extra aandacht bijzondere doelgroepen: starters, ouderen, flexwoners en woonwagenbewoners
5. Toekomstbestendig: duurzaam en flexibel

Deze actualisatie is vervolgens **gedurende 2021 ontwikkeld tot de woonvisie met een uitvoeringsdocument**. Tijdens deze ontwikkeling is er **gesproken met verschillende partijen** om de thema's verder invulling te geven. Er zijn bijeenkomsten geweest met raadsleden, inwoners, ontwikkelaars, makelaars, ondernemers, huurdersorganisaties, woningcorporaties en omliggende gemeenten. Daarnaast is er een **enquête** gehouden onder inwoners en is er met de verschillende dorpsbelangenverenigingen gesproken. Dit proces is beschreven in de Woonvisie 2021+ onder het kopje 'hoe kwam deze woonvisie tot stand'. Doordat dit tijdens de Coronapandemie plaatsvond zijn er zowel digitaal als fysiek bijeenkomsten georganiseerd. Partijen, waaronder de raad, zijn dus vrij uitgebreid betrokken bij de totstandkoming van de woonvisie. Wat er precies is gebeurd met de input van elke stakeholder die heeft deelgenomen aan het participatieproces is niet exact in de Woonvisie terug te vinden. Dit is in een visiedocument als een Woonvisie dan ook niet gebruikelijk. Een Woonvisie

² motie nr. 2020-09

³ Woonvisie 'Hier wil je wonen!' Concept-actualisatie april 2021

dient immers vooral de gemeentelijke ambitie te verwoorden, waarbij stakeholders erop mogen vertrouwen dat hun inbreng hierin is meegewogen.

Tot slot is ook het **Koevers Kompas** een inspiratiebron geweest voor de keuzes in de Woonvisie 2021+. Dit Koevers Kompas is in 2021 door het college vastgesteld als leidraad voor de coalitie en hun bestuursperiode en gaf door middel van waarden⁴ richting aan het (woon)beleid in de gemeente Coevorden. Dit is inmiddels geen actieve leidraad meer.

Dit alles leidde eind 2021 tot de Woonvisie 2021+. Daarin zijn de hierboven genoemde thema's omgevormd tot de volgende:

- Ruimte voor groei, tempo en maatwerk;
- Wonen en zorg;
- Leefbaarheid;
- Duurzaamheid;
- Betaalbaarheid;
- Doelgroepen en bijzondere woonvormen.

De beleidsdoelen ('wat gaan we doen') die onder deze thema's hangen in de Woonvisie 2021+ zijn **niet allemaal SMART-C**⁵ **geformuleerd** en de geformuleerde doelen gaan van heel breed ('we voeren het woonwagengebeleid uit') tot erg procesmatig ('we stimuleren middenhuur door in gesprek te gaan met onze lokale ontwikkelaars en ondernemers') of uitwerkend ('We zoeken naar aanvullende manieren om betaalbaar wonen voor al onze inwoners haalbaar te maken'). Tot zekere hoogte is het logisch dat de precieze uitwerking en dus ook de concretisering van de doelen gedurende het proces van uitvoering volgt. Dit geldt met name voor onderwerpen waar nog weinig beleid ligt of waar meer onderzoek gewenst is. Voor andere onderwerpen, zoals bijvoorbeeld het aantal middenhuurwoningen, helpt een concretisering in het geven van richting en het bepalen van de mate waarin de gemeente erin slaagt zijn ambities te realiseren.

Onderliggende onderzoeken

Als kwantitatieve basis voor de woonvisie is er in 2021 een **verdiepend woningmarktonderzoek** gedaan door onderzoeksbureau KAW. Dit onderzoek gaat in op de woningbehoefte in de toekomst in de gemeente en de analyses uit dit onderzoek zijn ook de basis voor de andere thema's van de woonvisie. In dit onderzoek zijn ook de uitkomsten uit de enquête en een eerder onderzoek van Springco over de woonwensen van inwoners betrokken⁶.

KAW benoemt een bandbreedte van 500-750 aan de voorraad toe te voegen woningen die nodig zijn tot 2030. Deze behoefte wordt vooral veroorzaakt door mensen van buitenaf die naar de gemeente verhuizen. Voor de periode na 2030 is er door de vergrijzing in de gemeente veel onzeker en dus gaf KAW voor de woonvisie mee om **adaptief te programmeren** en bijzondere woonvormen en -initiatieven te stimuleren.

In de woonvisie wordt ingegaan op de verschillende kernen in de gemeente en de **behoefte per kern**. In de woonvisie zijn de kernen Coevorden, Dalen, Oosterhesselen, Aalden, Sleen en Schoonoord genoemd als locaties waar de gemeente actief de woningvoorraad wil laten toenemen. De getallen en locaties komen uit het woningmarktonderzoek.

Het onderzoek van KAW biedt een duidelijke en grondige basis voor de keuzes uit de Woonvisie 2021+.

⁴ Koevers Kompas & Woonvisie 2021+: Durf, eigenheid, grensverleggend, verbindend, trots.

⁵ SMART-C doelen zijn Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch, Tijdsgebonden en Challenging (uitdagerend)

⁶ Onderlegger woonvisie Coevorden (KAW). p57-p60

De ontwikkelingen na vaststelling

Gemeenten stemmen de verdeling van de regionale woonopgave af in woondeals. Soms leidt dit tot een aanvullende regionale woonbehoefte waardoor de nieuwbouwaantallen op gemeenteniveau moeten worden opgehoogd. Coevorden valt onder de **regionale woondeal** van Zuidoost Drenthe. De opgave die uit de woondeal komt voor Coevorden sluit vrijwel één op één aan bij de (bovenkant) van de woningbehoefte (500 tot 750 woningen) zoals die is geformuleerd in de Woonvisie 2021+. In de woondeal is afgesproken dat er in de gemeente Coevorden 762 woningen (bruto⁷) worden gerealiseerd tussen 2022-2030. Hier zit dus wel een verschil in definitie met de groei van de voorraad (netto) die in de woonvisie wordt benoemd.

In het land zien we vaak dat de afspraken die in de woondeals worden vastgelegd erg ambitieus zijn met het oog op de beschikbare plancapaciteit en behoefteramingen vanuit de druk om 'voor de regio' te bouwen. In Coevorden liggen de aantallen die in de woondeal zijn afgesproken in lijn met de aantallen uit de woonvisie en is deze extra opgave dus relatief klein. De Nedersaksenlijn wordt zowel in het bidboek Drenthe als door het college genoemd als reden om te blijven groeien. De gekozen aantallen in de woonvisie zijn volgens het college realistisch en haalbaar gebleken. Zoals we in paragraaf 4.4 zullen zien ligt Coevorden inderdaad op koers op het gebied van nieuwbouwaantallen en ook de groei van de voorraad is in lijn met de ondergrens van de Woonvisie 2021+.

Na de nieuwe woonvisie moest er een stap van krimp naar groei worden gemaakt. Het college zag dat deze stap voor de organisatie niet altijd vanzelfsprekend was en dat deze ontwikkeling wat tijd heeft gekost om te landen bij de organisatie. Het programmateam wonen herkent dat het wat tijd kostte maar ervaart nu ook dat de organisatie energie krijgt van deze nieuwe ontwikkeling. Om de aanvragen voor nieuwbouw beter en meer integraal te kunnen afwegen en verwerken is het programmateam wonen opgericht. Dit was voorheen in het krimpscenario niet aan de orde.

3.2 Actualisering

In hoeverre zijn de uitgangspunten gedurende de looptijd van het woonbeleid geactualiseerd?

Vaak is de inkt van een beleidsstuk nog niet droog of er dient zich alweer een verandering in wet- en regelgeving aan. Of er zijn veranderingen op de woningmarkt, die vragen om snelle bijstelling van beleid en uitvoering. Een belangrijke factor hierbij is dat gemeentelijke 'beleidsinstrumenten' als de woningbouwprogrammering en afspraken met woningcorporaties in een zekere mate vertraagd reageren op een veranderende context (economie, regelgeving).

Daarom heeft de Woonvisie 2021+ als doel om een dynamischer document te zijn dat flexibeler op veranderingen in kan spelen⁸. De Woonvisie 2021+ heeft bijvoorbeeld geen gebruikelijke doorlooptijd van 5 jaar. De '+' symboliseert dat deze door kan lopen tot er een nieuwe koerswijziging nodig is.

In 2023 is er door het college toegezegd⁹ om het woonbeleid in 2025 te actualiseren, omdat de ambities niet meer overeenkomen met de ambities van de raad. Met oog op de komst van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting en de veranderende eisen die dan gesteld worden in de vorm van een volkshuisvestingsprogramma is er besloten hiermee te wachten¹⁰. De actualisatie is in afstemming met

⁷ Het bruto aantal woningen is het aantal woningen dat nieuw gebouwd wordt. Woningen die gesloopt worden hiervan afgetrokken om de netto toevoeging over te houden.

⁸ Raadsvoorstel actualisatie woonvisie.

⁹ Toezegging 91 d.d. 2 november 2023

¹⁰ Raadsinformatiebrief woonbeleid: huisvestingsverordening d.d. 11 juli 2024.

de raad uitgesteld tot 2026¹¹. Daarmee heeft de woonvisie een doorlooptijd van circa 5 jaar. Dit is de gebruikelijke looptijd van een woonvisie.

De uitgangspunten van de woonvisie zijn de afgelopen jaren bediscussieerd en in sommige gevallen geactualiseerd. In de woonvisie worden twee manieren van mogelijke bijsturing genoemd: het opstellen van **uitvoeringsagenda's**, waarbij elk jaar wordt beschreven welke activiteiten zijn gepland voor het volgende jaar. In principe ligt in de uitvoeringsagenda's de focus op de uitvoering van de woonvisie, maar indien nodig lenen zij zich ook voor bijsturing van beleid. Hiernaast biedt de woonvisie de mogelijkheid tot het **aanpassen** van de in de woonvisie geformuleerde **groei als actuele bevolkingsprognoses daar aanleiding toe geven**.

Voor het jaar 2022 is een uitgebreide uitvoeringsagenda opgesteld, met een doorkijk naar 2023 en in 2024 is er ook een uitvoeringsagenda gedeeld met de raad. Daarnaast is er in 2023 zoals afgesproken in de woonvisie een **tussentijdse prognose** rapportage van KAW opgesteld met actuelere bevolkingsprognoses. Uit de uitkomsten van de tussentijdse prognose bleek dat er geen **extra woningbehoefte** was te verwachten bovenop de eerder geconcludeerde 750 woningen. Voor 2025 en 2026 ontbreken er echter uitvoeringsagenda's en is er ook geen nieuwe prognose gemaakt. Dit heeft te maken met capaciteitsproblemen (2025) en met het uitstellen van de nieuwe woonvisie/volkshuisvestingsprogramma in afwachting op de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Als derde manier om de uitgangspunten te evalueren is er in de periode 2022-2024 twee keer per jaar een **raadsinformatiebijeenkomst wonen** gehouden om de raad bij te praten over de ontwikkelingen op het thema wonen. Hier was ook ruimte voor vragen en discussie. Naar aanleiding van deze momenten is bijvoorbeeld de beleidsregel flexwonen op eigen erf nader ingevuld (zie paragraaf 5.2 voor een nadere uiteenzetting hiervan). Verder zijn deze momenten vooral gebruikt om de raad te informeren en met elkaar van gedachten te wisselen, maar hebben ze niet geleid tot wezenlijke actualisaties van het woonbeleid.

Er is één belangrijk onderwerp waarop het uitgangspunt sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021+ is bijgesteld, zij het niet formeel. De Woonvisie 2021+ legt de nadruk op de woningbehoefte van mensen die van buitenaf naar de gemeente toekomen. De **kansen van lokaal woningzoekenden** worden alleen in het kader van het thema 'leefbaarheid' genoemd. Tussentijds is er echter meer aandacht gekomen voor de kansen van lokaal woningzoekenden, mede als gevolg van de ook in de gemeente Coevorden steeds krappere woningmarkt. Zo worden CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) ingezet om lokaal woningzoekenden een kans te geven, is er een starterslening, wordt er met makelaars afgesproken dat er eerst lokaal wordt geadverteerd bij nieuwbouw¹² en is er gekeken naar de mogelijkheden van een huisvestingsverordening met voorrang voor lokale woningzoekenden¹³. Deze oproep om meer voor eigen inwoners te doen in de huisvestingsverordening kwam in de eerste instantie vanuit de raad¹⁴. Sindsdien is de focus van de gemeente meer naar het huisvesten van eigen inwoners verschoven en is de wooncampagne om nieuwe inwoners naar Coevorden te trekken niet doorgezet. Er is geen formele wijziging van de Woonvisie geweest en hoewel het huidige beleid niet haaks staat op wat daarin is vastgelegd, is er wel degelijk sprake van een verschuiving van focus van het aantrekken van woningzoekenden van buiten de gemeente naar aandacht voor de positie van zittende inwoners.

¹¹ Raadsinformatiebrief strategische documenten woonbeleid d.d. 5 juni 2025.

¹² Dit bleek uit het gesprek met programmateam wonen.

¹³ Deze is niet ingevoerd zo blijkt uit de raadsinformatiebrief woonbeleid: huisvestingsverordening d.d. 11 juli 2024.

¹⁴ Bijvoorbeeld de motie 23-25: meer woningen voor eigen inwoners.

4 Uitvoering

Nu we weten hoe het beleid sinds 2021 tot stand is gekomen en tussentijds is geactualiseerd, wenden we ons tot de praktijk. Papier is immers geduldig, dat iets opgeschreven staat betekent nog niet dat het ook (in zijn geheel) wordt uitgevoerd. Daarom kijken we in dit hoofdstuk naar de *uitvoering* van het beleid. Dat doen we met als hoofdvraag:

In hoeverre zijn de beleidsdoelen binnen de thema's¹⁵ 'Ruimte voor groei, tempo en maatwerk', 'Betaalbaarheid' en 'Doelgroepen en bijzondere woonvormen' van het woonbeleid van de gemeente Coevorden, zoals opgenomen en voortkomend uit de Woonvisie, in de periode 2021–2025 daarmee doeltreffend en doelmatig uitgevoerd?

Om het overzicht te behouden kent dit hoofdstuk een thematische opzet. Voor de drie thema's *ruimte voor groei, tempo en maatwerk, betaalbaarheid* en *doelgroepen en bijzondere woonvormen* wordt de hoofdvraag per thema separaat beantwoord in paragrafen 4.5 t/m 4.7. ook wordt per thema antwoord gegeven op onderstaande twee deelvragen¹⁶:

Welke maatregelen en instrumenten zijn ingezet om de beleidsdoelen binnen de thema's te realiseren?

Hoe effectief zijn deze gebleken in de praktijk?

Voor het in kaart brengen van de maatregelen en instrumenten heeft RIGO gebruik gemaakt van de verschillende uitvoeringsagenda's die naar aanleiding van de Woonvisie 2021+ zijn opgesteld. Daarin staat een aantal instrumenten benoemd om de in de woonvisie gedefinieerde beleidsdoelen te behalen. Ook uit verschillende andere beleidsdocumenten zijn instrumenten te destilleren.

Er is een onderscheid te maken in harde, concrete instrumenten, zachtere, meer procesgerichte instrumenten en richtinggevende beleidsdocumenten die zijn opgesteld om de doelen uit de Woonvisie 2021+ nader uit te werken.

In dit hoofdstuk openen we met een algemene beschouwing over gemeentelijke beleidsinstrumenten (4.2.) Daarna wordt aandacht besteed aan de relatie met marktpartijen en de twee corporaties die in de gemeente Coevorden actief zijn (4.3.) Hierbij besteden we ook aandacht aan de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Daarna volgen de drie thematische paragrafen.

Als afsluiting van dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de monitoring van de voortgang op de drie beleidsdoelen en in welke mate de uitvoeringspraktijk is aangepast aan beleidswijzigingen sinds 2021 (beiden in 4.8).

4.1 Inzet van gemeentelijke beleidsinstrumenten

De gemeente heeft in haar sturing op de woondoelen verschillende instrumenten voorhanden. Dit zijn zowel publiekrechtelijke instrumenten (wetten en regels) als privaatrechtelijke instrumenten zoals een anterieure overeenkomst. Ook allerlei vormen van meer procesmatige publiek-private samenwerkingen zijn te zien als een sturingsinstrument.

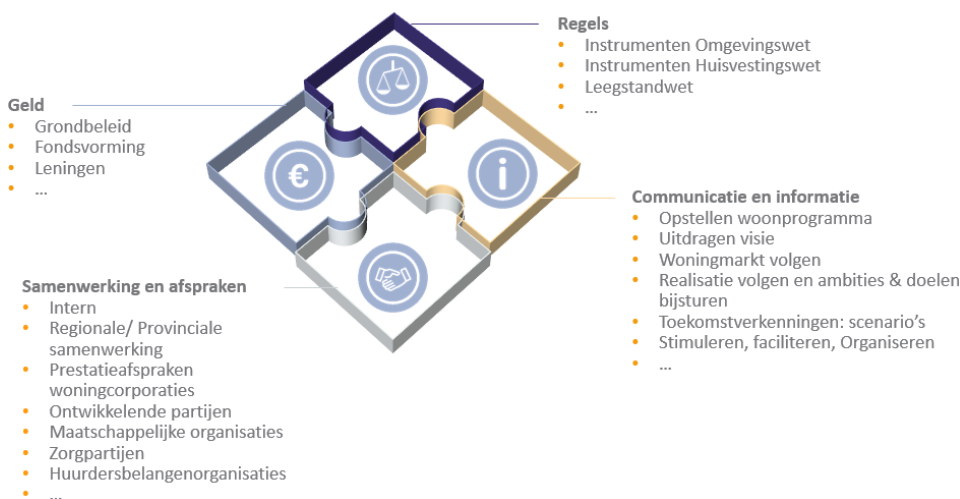
De laatste jaren is er een revival bezig van sturing op het woondomein via publiekrechtelijke instrumenten. Dit omdat veel gemeenten gezien het grote tekort aan betaalbare woningen meer sturing

¹⁵ Er zijn in de woonvisie een aanzienlijk aantal beleidsdoelen genoemd op de drie thema's die in dit onderzoek centraal staan. In bijlage 4 zijn deze doelen in een overzicht onder elkaar gezet.

¹⁶ Als een instrument bijdraagt aan meerdere thema's is het opgenomen bij het doel waar het de meeste raakvlakken mee heeft.

willen geven aan de woningvoorraad. De aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting is ook een goed voorbeeld van deze revival van publiekrechtelijk instrumentarium. De 'gereedheidskist' voor een Nederlandse gemeente ziet er voor wonen in grote lijnen als volgt uit:

Figuur 2 De gemeentelijke gereedheidskist op woongebied



4.2 Relaties met partners van gemeente Coevorden

Hoe zijn de relaties met marktpartijen vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?

Wonen is bij uitstek een domein waarop moet worden samengewerkt om doelen te bereiken. Zo bouwt een gemeente in de meeste gevallen zelf geen woningen, maar laat zij dit over aan marktpartijen of woningcorporaties. Dit zijn zelfstandig opererende partijen die eigen keuzes maken en onderhandelen. Wel geeft een gemeente hun wensen en richtlijnen mee aan deze partijen, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouw van voldoende betaalbare woningen. Het programmateam wonen van de gemeente Coevorden geeft aan dat ze in gesprekken met ontwikkelaars het niet alleen hebben over voldoende betaalbare bouw, maar ook bespreken welke ruimte er is om een nieuwbouwproject specifiek te richten op bepaalde doelgroepen, zoals senioren of jongeren.

Marktpartijen in grote lijnen positief over woonvisie, maar met kanttekeningen

In het gesprek dat in het kader van dit rekenkameronderzoek is gevoerd met lokale marktpartijen geven zij aan dat zij destijds voldoende zijn betrokken bij de formulering van de Woonvisie 2021+. Inhoudelijk zijn ze in grote lijnen positief over de woonvisie omdat deze ten opzichte van eerder beleid meer ruimte biedt voor nieuwbouw in verschillende kernen. Ze verwachten dat de groei en de woonbehoefte doorzet richting de toekomst, mede door huishoudensverduunning.

Marktpartijen willen wel graag dat de gemeente flexibeler omgaat met wensen ten aanzien van de realisatie van betaalbare woningen, bijvoorbeeld door de corporaties grond aan te bieden voor de bouw van sociale huurwoningen. Ook stellen ze voor meer ad hoc en op korte termijn te kijken wat de behoefte is qua woningtypen en aantallen en daarmee minder stringent vast te houden aan de kaders van de woonvisie.

Dit is een oproep die RIGO herkent uit andere gesprekken die wij elders met marktpartijen voeren. Hoe meer vrijheid een ontwikkelaar heeft bij een nieuwbouwproject, hoe meer ruimte er is voor de eigen visie en hoe eenvoudiger het is om een sluitende business case te krijgen. Met name bij kleinere nieuwbouwontwikkelingen geldt bovendien dat het vaak lastig is om aan alle gemeentelijke eisen te voldoen. Bij een project van 12 woningen is het bijvoorbeeld eenvoudiger om 12 min of meer

vergelijkbare (koop)woningen te realiseren dan vier sociale huurwoningen, vier appartementen in de middenhuur en nog vier koopwoningen voor particulieren.

De wens van marktpartijen voor een flexibele opstelling van de gemeente is dus begrijpelijk. Het (te) flexibel omgaan met de uitgangspunten van de Woonvisie draagt echter het risico met zich mee dat de doelstellingen van de Woonvisie dusdanig verwateren dat zij uiteindelijk niet behaald worden. Uiteindelijk zijn het immers de nieuwbouwprojecten waarin veel beleidsdoelen een doorvertaling krijgen naar de praktijk.

Contact met de gemeente positief, maar verkokering is aandachtspunt

Contact met de gemeente heeft met name plaats in het kader van concrete (nieuwbouw)projecten. Daarbuiten is er volgens de partijen geen sprake van een structureel of geformaliseerd overleg met de gemeente. Noch ambtelijk noch op bestuurlijk niveau als met de raad zijn er structurele overlegmomenten tussen de gemeente en marktpartijen. Wel is er geregeld informeel contact, bijvoorbeeld als men elkaar tegenkomt bij een voetbalwedstrijd.

Ontwikkende partijen geven aan behoefte te hebben aan structureel contact met de gemeente dat het niveau van individuele projecten overstijgt. Dit kan helpen om de gemeente al vroeg in het ontwikkeltraject uit te leggen wat de visie van een ontwikkelende partij op een locatie is. RIGO ziet dat in veel gemeenten en regio's dit soort contactmomenten er inmiddels zijn. Een term die hier vaak voor gebruikt wordt is (lokale) Bouwtafel. Nu Coevorden de overstap maakt van beheergemeente zonder grote nieuwbouwopgave naar een gemeente waarbij nieuwbouw weer nadrukkelijk op de kaart staat is een dergelijke vorm van vroegtijdige afstemming tussen gemeente en markt zeker denkbaar. Niet alleen op projectniveau, maar juist bij het gezamenlijk beantwoorden van de vraag hoe de ambities die zijn geformuleerd in de Woonvisie het beste gezamenlijk gerealiseerd kunnen worden.

De marktpartijen zijn over het algemeen positief over de samenwerking met de **gemeenteambtenaren**. Ze hebben de ervaring dat de gemeente wil meedenken en meewerken. Wel signaleren de marktpartijen dat er soms kennis en ervaring mist binnen de gemeente en dat er op projectniveau veel wisselingen zijn, wat het proces vertraagt, omdat sommige projectleiders een andere kijk op de zaak hebben.

De marktpartijen geven daarnaast als kritische noot dat de organisatie in hun optiek te veel bestaat uit verschillende afdelingen die elk graag al hun punten terugzien in het plan. Ook duurt de onderlinge afstemming bij de gemeente volgens hen soms erg lang. De route binnen de gemeente om zaken waarover men het niet met elkaar eens is op te schalen is niet altijd duidelijk. Dergelijke kritische geluiden hoort RIGO overigens in vrijwel elk onderzoek terug waarin marktpartijen om hun mening over de gemeentelijke organisatie wordt gevraagd, dus het is niet iets dat specifiek in Coevorden speelt.

Daarnaast is er onder de gesproken ontwikkelaars veel kritiek op het aantal verplichte onderzoeken dat bij nieuwbouw moet worden uitgevoerd. Al is dat volgens de marktpartijen niet de schuld van de gemeente, maar van te stringente en gedetailleerde landelijke eisen, bijvoorbeeld ten aanzien van de natuurinclusiviteit van nieuwbouw. Het Rijk probeert met het STOER programma iets aan dit eisenpakket te doen¹⁷. Ook het kabinet Jetten zet in op een vermindering van de regeldruk bij nieuwbouwprojecten. RIGO verwacht dat het nog enige tijd duurt voordat gemeenten deze aanpak daadwerkelijk in de praktijk terug gaan zien. Het risico bestaat dat er bepaalde verplichtingen worden geschrapt, maar dat er juist weer andere vanuit andere wetgeving worden ingevoerd. Het is dus niet zeker of het voor marktpartijen in Coevorden op dit gebied eenvoudiger zal gaan worden om nieuwbouw van de grond te krijgen.

¹⁷ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/aanpak-woningnood/bouwberaad/schrappen-tegenstrijdige-en-overbodige-eisen-en-regelgeving-stoer>

Contact op bestuurlijk niveau en met de raad minder uitgebreid

Op bestuurlijk niveau hebben de meeste ontwikkelaars weinig contact, al is er wel het beeld dat de verschillende **wethouders** open staan voor ideeën en input. Het college waardeert dat de meeste nieuwbouwplannen in de gemeente op dit moment worden gerealiseerd door lokaal gebonden marktpartijen die de specifieke context van de gemeente goed snappen en bereid zijn een stap extra te doen om een mooi project voor het dorp en de inwoners te realiseren.

Ook met de **raad** hebben de marktpartijen die we spraken over het algemeen weinig contact. Ze ervaren de raad als kritisch, en zouden de raad daarom graag eerder in het proces al betrekken om hen zo te overtuigen van de meerwaarde van hun nieuwbouwplannen en hen de gelegenheid te geven om aandachtspunten te formuleren. De raad wordt nu vaak pas betrokken als de plannen al min of meer beklonken zijn en er weinig ruimte is voor veranderingen. Ook maakt dit de raad gevoelig voor de bezwaren van omwonenden, die wat de marktpartijen betreft soms wel een erg negatief beeld aan raadsleden geven van hun bouwplannen.

Figuur 3 Visuele samenvatting gesprek met marktpartijen



Hoe zijn de relaties met de corporaties vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?

De meeste gemeenten hechten groot belang aan de sociale woningvoorraad. Het gaat tenslotte over de huisvestingsmogelijkheden van de groep inwoners met de laagste inkomens, vaak bovendien met een bijzondere woonbehoefte of beperking. De woningcorporaties zijn daarom een belangrijke samenwerkingspartner voor de gemeente. Een gemeente en de corporatie(s) die hierin actief zijn delen dus gezamenlijke belangen en doelstellingen.

Maar tegelijkertijd zijn gemeenten en woningcorporaties wezenlijk andere organisaties met een eigen strategie, bestuursstructuur en bedrijfsvoering. De woningcorporatie heeft een bij wet afgebakende volkshuisvestelijke taak, maar ook de wettelijke opdracht om de continuïteit van de organisatie te waarborgen. Dit brengt bijvoorbeeld met zich mee dat de woningcorporatie zich moet houden aan strenge financiële normen vanuit haar toezichthouders. In Coevorden is dit niet anders.

Corporaties: constructieve samenwerking met gemeente Coevorden

In de gemeente Coevorden zijn twee woningcorporaties actief: Domesta en Woonservice. Ze hebben in Coevorden een grotendeels gescheiden werkgebied zonder (veel) overlap in kernen. De corporaties zijn positief over hun betrokkenheid bij de totstandkoming van de woonvisie en breder bij het woonbeleid in de gemeente. Ze werken nauw samen met verschillende afdelingen binnen de gemeente. De corporaties ervaren de samenwerking als constructief, zowel op projectniveau als met de afdeling beleid.

In tegenstelling tot marktpartijen wel structureel overleg met corporaties

Binnen de prestatieafspraken is er een werkgroep wonen om de prestatieafspraken uit te voeren, de lopende jaarschijf te evalueren en deze bij te stellen voor het volgende jaar. Deze werkgroep wonen komt 6 tot 8 keer per jaar bijeen. Binnen de prestatieafspraken zijn er ten minste tweemaal per jaar bestuurlijke bijeenkomsten waarbij de directeur-bestuurders van de corporatie en de wethouder wonen en de huurdersorganisaties aanwezig zijn. Verder geven zowel de gemeente als de corporaties aan dat ze elkaar ad hoc goed weten te vinden.

Verschil in beleving centrale opgave: focus corporatie op transformatie i.p.v. groei

In het gesprek dat RIGO had met vertegenwoordigers van de beide corporaties gaven zij aan de duidelijke groeibehoeftes uit de woonvisie niet altijd in de praktijk te herkennen. Zeker in de dorpen zien zij soms een gebrek aan vraag naar sociale huurwoningen. Dit uit zich bijvoorbeeld in een laag aantal reacties in woonruimteverdeelsysteem Thuis Kompas. Ook bij nieuwbouwprojecten valt de animo onder woningzoekenden soms tegen. Dit laatste kan ook komen doordat in één keer een groot aantal nieuwbouwwoningen “op de markt” komen, terwijl niet alle woningzoekenden bereid of in staat zijn om op korte termijn te verhuizen, om omdat woningzoekenden te veel of te weinig blijken te verdienen voor de aangeboden woningen. De landelijke ervaring leert dat er voor nieuwbouwprojecten ondanks het soms stoevende verhuurproces uiteindelijk altijd wel voldoende animo is, bijvoorbeeld doordat woningzoekenden die nog maar relatief kort ingeschreven staan kans grijpen.

De corporaties geven aan niet in de eerste plaats een groeiambitie te hebben wat betreft het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Coevorden, maar een *transformatieambitie*, waarbij een betere energieprestatie en levensloopbestendigheid van de voorraad centraal staan. Dat maakt het gesprek met de gemeente soms moeizaam, want de gemeente heeft wel een duidelijke groeiambitie, ook in het sociale segment. Wat het gesprek soms ondoorzichtig maakt is of die groeiambitie uitgaat van bruto toe te voegen woningen (alle nieuwgebouwde woningen) of netto (nieuwgebouwde woningen minus sloop en verkoop).

De corporaties staan er wel voor open om in gesprek te gaan over nieuwe bouwlocaties voor sociaal. Momenteel voegen ze op een aantal locaties woningen toe (zie ook paragraaf 4.5: betaalbaarheid).

RIGO heeft de indruk dat de corporaties in hun strategie (nog) niet de omslag hebben gemaakt van een “krimpgemeente” met een relatief ontspannen woningmarkt naar een gemeente waarbij het woningtekort snel oploopt. Dit uit zich onder andere in een sterke stijging van de koopprijzen in de gemeente Coevorden. Ook in andere gemeenten met een vergelijkbare positie als Coevorden zien we inmiddels een vergelijkbare prijsontwikkeling. Deze trend verandert de positie van het sociale huursegment. Lang was de sociale huur een vangnet voor degenen die echt niet in staat waren om zelf een koopwoning te kopen, terwijl woningzoekenden met een laagbetaalde baan geen beroep hoefden te doen op de sociale huur, maar aan de onderkant van de koopmarkt terecht konden. Die onderkant is echter in snel tempo aan het verdwijnen. Ook in Coevorden zijn woningen met een koopprijs onder de 200.000 inmiddels zeldzaam. Dit kan ervoor zorgen dat een veel grotere groep woningzoekenden in de komende jaren een beroep zal moeten doen op de sociale huur.

RIGO herkent de in vergelijking met Coevorden-stad lagere vraag naar sociale huurwoningen in de dorpen ook uit andere gemeenten. In kleinere dorpen ligt de nadruk vaker op koopwoningen, ook voor jongeren die hun eerste woning zoeken. Daarnaast geven sociale huurders vaak de voorkeur aan Coevorden boven de kleinere dorpen. Dit is met name het gevolg van het (steeds) lagere voorzieningenniveau en de slechtere bereikbaarheid. Dit maakt het voor woningzoekenden die nog niet in het dorp zelf wonen vaak minder aantrekkelijk om zich daar in de sociale huur te vestigen.

Flexwoningen Obbo Bumahof voorbeeld succesvolle samenwerking

Een succesverhaal in de samenwerking met de gemeente vinden de corporaties de 30 flexwoningen die door Domesta op het Obbo Bumahof in Coevorden zijn gerealiseerd. Deze casus horen we ook terug in de gesprekken met de ambtenaren uit het programmateam wonen, de raad en het college. Ook zij zijn allen positief over de snelheid en soepelheid van deze samenwerking en het uiteindelijke resultaat. De doorlooptijd tussen idee en daadwerkelijke oplevering van de woningen is veel korter dan bij een regulier nieuwbouwproject, terwijl het draagvlak voor het project toch groot is.

Schoonoord door slechte onderlinge afstemming minpunt in samenwerking

Vanuit hun transformatieambities zien de corporaties dus ook een grote sloop-nieuwbouw opgave waarbij er netto weinig woningen worden toegevoegd. Een van de belangrijkste locaties waar deze herstructureringsopgave plaatsvindt is in Schoonoord. Woonservice en de gemeente willen hier sloop-nieuwbouw toepassen en daarbij de mix tussen koopwoningen en huurwoningen meer in balans brengen, in lijn met het beleidsdoel van spreiding van sociale huur over de verschillende wijken en kernen in Coevorden. Gedurende dit proces is de relatie tussen de woningcorporatie en de gemeente onder druk komen te staan, mede door weerstand vanuit bewoners en niet altijd optimale afstemming tussen gemeente en corporatie. Inmiddels is die relatie tussen gemeente en Woonservice weer verbeterd. RIGO beschikt niet over informatie over de mate waarin dit ook geldt voor de relatie tussen Woonservice en haar bewoners.

Andere stakeholders verwachten soms inzet van corporaties

Aangezien relaties altijd wederkerig zijn, is niet alleen aan de corporaties gevraagd om hun visie op de gemeente, maar is ook aan de andere stakeholders gevraagd naar hun kijk op de corporaties. De meest opvallende aspecten hieruit zijn:

- Wat het college betreft mogen de corporaties zich nog wat meer inspannen voor de realisatie van sociale nieuwbouw. Dit komt overeen met het eerdere beeld dat de gemeente zich focust op uitbreiding van de voorraad en de corporaties op de transformatie hiervan.
- Raadsleden maken zich ook zorgen over het aanbod aan sociale huur in de gemeente. Zij vragen zich af of verkoop en sloop van sociale huurwoningen niet te veel ten koste gaat van de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. Een begrijpelijke zorg, want sloop en verkoop zijn op de korte termijn heel zichtbaar en tastbaar, terwijl nieuwbouwplannen vaak nog alleen op papier bestaan. Wel is het daarbij goed om te beseffen dat bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen de kost vaak voor de baat uitgaat. Verkoop van woningen genereert financiële middelen voor nieuwbouw terwijl sloop de weg effent voor nieuwe woningen die doorgaans beter aansluiten bij de wensen van woningzoekenden.
- Bewonersorganisaties zouden graag willen dat er meer initiatief vanuit de woningcorporaties komt om met hen mee te werken in CPO's. De corporaties geven op hun beurt aan dat de plannen voor CPO's vaak nog te weinig concreet zijn om er als corporatie mee aan de slag te gaan. En dat zij als corporatie geen (grote) eengezinswoningen meer bouwen, waar in veel CPO's de nadruk op ligt.

Figuur 4 Visuele samenvatting gesprek met corporaties



Hoe zijn de drie thema's uit de Woonvisie doorvertaald naar de prestatieafspraken met de corporaties en huurdersverenigingen?

De prestatieafspraken worden gemaakt tussen de huurdersverenigingen, de corporaties en het college. De woonvisie van de gemeente (en straks het Volkshuisvestingsplan) is het uitgangspunt voor de te maken afspraken. De afspraken zijn wederkerig. Niet alleen de corporaties moeten prestaties leveren, ook van de gemeente wordt een bijdrage verwacht in het behalen van de gedefinieerde doelen. De raad heeft hier geen formele zeggenschap in. Zij heeft immers haar kaderstellende rol al ingevuld met het aannemen van de woonvisie, die de basis is van de prestatieafspraken. In de praktijk geeft de raad echter wel degelijk haar mening over de biedingen van de corporaties en de uiteindelijke prestatieafspraken. In veel gemeenten worden de biedingen van de corporaties besproken tijdens een raadsvergadering, waarbij de raad aandachtspunten meegeeft aan het college voor het gesprek met de corporaties.

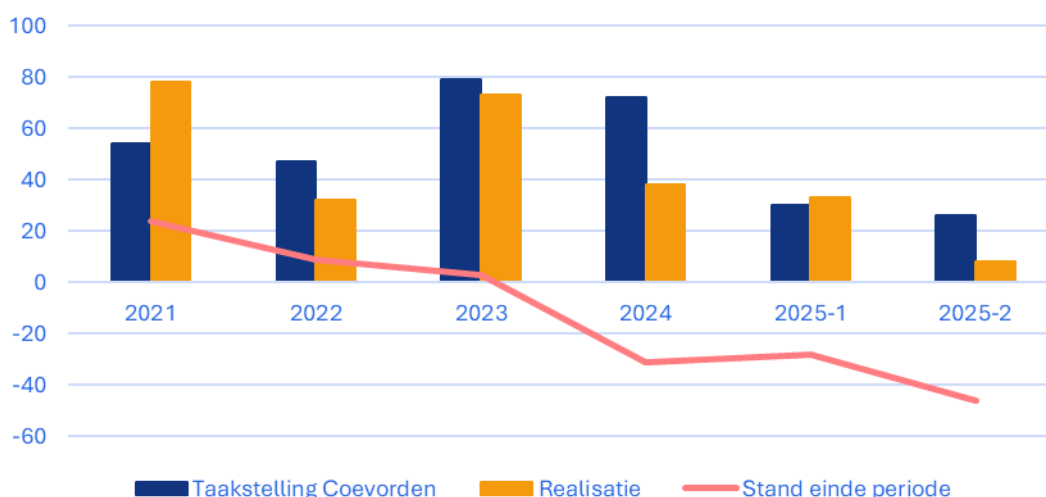
Woonvisie 2021+ vindt heldere doorvertaling in meerjarige prestatieafspraken 2023+

De prestatieafspraken worden in Coevorden gemaakt op basis van de Woonvisie 2021+. De meerjarige prestatieafspraken hebben de naam '2023+' en hebben dus net als de woonvisie geen vaste einddatum. De afspraken in de prestatieafspraken volgen dezelfde thema's als de woonvisie en zijn op hoofdlijnen, waarbij een jaarschijf elk jaar concrete uitwerking geeft aan de te zetten stappen. De gemeente ziet dan ook een duidelijke inhoudelijke relatie tussen beide documenten.

In de inleiding van de prestatieafspraken wordt benoemd dat het belangrijk is dat de afspraken wederkerig zijn en de partners gelijkwaardig. Dit komt in zekere mate terug in de afspraken, al is niet altijd duidelijk in de afspraken welke partijen waarbij betrokken zijn. De huurders hebben de meerjarige prestatieafspraken 2023+ medeondertekend, maar geven wel aan de jaarschijf 2025 onder protest getekend te hebben. Dit omdat zij vinden dat beloftes over verduurzaming en uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen door de corporaties te weinig worden waargemaakt. In paragraaf 4.4 gaan we nader in op in hoeverre dit ook uit de cijfers blijkt.

Een ander gevoelig onderwerp in de prestatieafspraken is de huisvesting van statushouders in de sociale woningvoorraad. Dit is een flinke uitdaging voor woningcorporaties, met name doordat de taakstelling in aantallen flink is verhoogd terwijl het aantal mutaties daalt. Daarnaast is er aandacht voor het spreiden van de statushouders over de verschillende kernen in de gemeente. Daardoor is er een achterstand van 46 personen ontstaan voor het huisvesten van statushouders. Strikt genomen is het huisvesten van statushouders een verantwoordelijkheid van de gemeente. In de prestatieafspraken van Coevorden is afgesproken dat alle statushouders door de woningcorporaties gehuisvest worden. Elders in het land worden woningcorporaties vaker ingezet om aan de taakstelling te voldoen maar levert de gemeente ook (tijdelijke) huisvesting voor deze groep.

Figuur 5 Taakstelling versus gehuisveste statushouders in de gemeente Coevorden. Bron: Overzicht huisvesting vergunninghouders, Ministerie van Binnenlandse Zaken.



Tegelijkertijd is er met de huurders afgesproken dat het merendeel van de woningen voor regulier woningzoekenden beschikbaar dient te zijn. Dit zorgt voor een spanningsveld.

Nieuwe meerjarige prestatieafspraken aan de hand van nieuw Volkshuisvestingsprogramma

Begin 2025 liet het college in de raadsinformatiebrief *jaarschijf 2025* weten dat nieuwe meerjarige prestatieafspraken worden opgesteld aan de hand van het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma (VHP). Hierin komen meerjarige afspraken voor de jaren vanaf 2028¹⁸.

4.3 Ruimte voor groei, tempo en maatwerk

Dit thema uit de Woonvisie 2021+ *Bouwen aan de Toekomst* belichaamt de overgang van een gemeente die inzet op behoud en transformatie van de woningvoorraad naar één die kansen ziet voor groei. Daar hoort aandacht voor de voortgang van nieuwbouwprojecten bij en inzetten op maatwerk om bewoners de kans te geven om hun woonwensen waar te maken.

De afgelopen jaren is een aanzienlijk instrumentarium ontwikkeld om deze doelen concreet vorm te geven. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste instrumenten opgenomen. Waar er voldoende informatie beschikbaar is, wordt daarna in het vervolg van 4.4 per instrument aangegeven in welke mate hier een concreet vervolg aan is gegeven. In sommige gevallen is uit de door de gemeente aangeleverde informatie namelijk niet af te leiden wat de huidige stand van zaken is. Dit hoeft niet automatisch te betekenen dat er iets ontbreekt aan de gemeentelijke informatievoorziening richting de

¹⁸ Raadsinformatiebrief strategische documenten woonbeleid, 29163-2025

rekenkamer. Soms is er eenvoudigweg niet meer informatie omdat college en ambtenaren nog niet in de gelegenheid zijn geweest om een bepaald instrument in de praktijk in te zetten.

Instrument	Type instrument	Vervolg
Aanpassing standaard gemeentelijke anterieure overeenkomst	Concreet instrument	De anterieure overeenkomst is vernieuwd en stuurt daarmee meer op tempo, woningtype en kwaliteit. Hier is een zelfbewoningsplicht toegevoegd die ontwikkelaars aan hun kopers moeten opleggen voorgeschreven. Daarnaast is toegevoegd dat voor het te realiseren woningbouwprogramma de verdeling naar woningtypen, marktsegment (sociaal/betaalbaar/vrije sector) en de mate van levensloopbestendigheid in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. In de anterieure overeenkomst landt ook het kostenverhaal. Het bedrag dat de initiatiefnemer aan de gemeente dient te betalen wordt vastgelegd. Dit bedrag wordt bepaald op basis van een gestandaardiseerde plankostenscan.
Het inzetten van het herstructureringsfonds voor transformatie van bestaand verouderd vastgoed naar woonruimte	Concreet instrument	In 2021 is er subsidieregeling ingesteld in toevoeging op het bestaande herstructureringsfonds uit 2018. Deze is na een jaar geëvalueerd en stopgezet, omdat er slechts 3 aanvragen waren gedaan en 1 was toegekend en dit was niet het beoogde resultaat. Per 1 december 2024 is opnieuw een subsidieregeling in werking getreden waar een budget voor gereserveerd is van €1.000.000,-.
Het opzetten van een wooncampagne waarbij nieuwe inwoners worden geworven	Concreet instrument	Dit beleidsdoel viel onder het thema lobby en profilering maar is wel relevant voor de nieuwbouwpoging. Door de schaarste en het ervaren tekort aan woningen voor eigen inwoners is dit niet in de praktijk gebracht.
Beleidsregel flex op eigen erf	Concreet instrument	De beleidsregel is ontwikkeld en er zijn meerdere pre-scans (22), conceptverzoeken (5) en vergunningsaanvragen gedaan (4) ¹⁹ .
Ondersteuning CPO vanuit de gemeente	Procesmatig instrument	De gemeente ondersteunt de verschillende CPO's in diverse fases. Bijvoorbeeld door hen te informeren over voorwaarden, mee te denken over een mogelijke locatie en grond beschikbaar te stellen (met een specifieke grondprijs ²⁰) en de plannen voor de vergunningsaanvraag al te toetsen en mee te denken. Vanuit de provincie Drenthe is ook directe procesbegeleiding beschikbaar voor de CPO's.
Beleidskader flexwonen	Richtinggevend beleidsdocument	Het beleidskader is ontwikkeld in 2022 en herzien in 2024 op basis van de ervaringen van de gemeente en Domesta bij het Obbo Bumahof.
Ruimte voor ruimte	Concreet instrument	In 2023 is het beleid voor de ruimte voor ruimte regeling uit 2012 geactualiseerd om aan te sluiten bij de nieuwe provinciaal beleid ²¹ . In navolging van dit nieuwe beleid zijn er 2

¹⁹ Stand september 2025 volgens de raadsinformatiebijeenkomst 16 september 2025.

		bestemmingsplannen voor in totaal 6 compensatiewoningen aangenomen. Dit is bovenop de 2 bestemmingsplannen met in totaal 5 compensatiewoningen uit de periode 2021-2023. Deze bestemmingsplannen zijn door dit beleid mogelijk gemaakt.
Vernieuwd grondbeleid (situationeel in plaats van passief)	Richtinggevend beleidsdocument	De nota grondbeleid is in 2024 vastgesteld na een motie van de raad ²² . De uitwerking hiervan vindt jaarlijks plaats in de grondprijzenbrief die het college vaststelt en waarvan de raad geïnformeerd wordt. Er zijn nog geen grondaankopen gedaan onder het nieuwe grondbeleid.
Analyse wonen in de binnenstad	Richtinggevend beleidsdocument	Begin 2022 ²³ een analyse naar wonen in de binnenstad gedaan. Deze heeft vervolgens geleid tot een plan van aanpak en keuzes voor het stimuleren van wonen in de binnenstad. Het lijkt dat dit vooral in gesprekken met ontwikkelaars wordt ingebracht. Daarnaast is er een planontwikkelingssubsidie en een transformatiesubsidie geïntroduceerd.
Voorrang voor eigen inwoners	Overwogen, maar niet nader uitgewerkt	In het kader van de huisvestingsverordening voorrang geven aan eigen inwoners bij de toewijzing van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen is overwogen in 2025. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat er niet genoeg onderbouwing is om het instrument in te zetten ²⁴ .

De gemeente heeft verschillende instrumenten uitgewerkt en verkend, maar deze hebben niet allemaal geleid tot daadwerkelijke stappen in de uitvoering. Dit hoeft niet erg te zijn, als er maar een goede reden is om dit niet te doen. Over het algemeen lijken er op vrijwel alle onderwerpen stappen te zijn gezet, enkel voor het beleidsdoel om wonen in de binnenstad te stimuleren lijkt weinig concreets te gebeuren, of in ieder geval zijn de acties niet openbaar.

²⁰ Deze grondprijs voor CPO's wordt jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Voor 2026 is deze €174 per m2 voor het aanstaande project in Ossehaar. Dit is iets lager dan de grondprijs voor projectmatige ontwikkeling en vrije kavels en hoger dan de sociale grondprijs voor woningcorporaties. Het verschil is te verklaren door een andere rekenmethode.

²¹ Raadinformatiebrief geactualiseerd beleid ruimte voor ruimte. d.d. 19 juli 2023. Kenmerk: 26642-2023:249258

²² Motie 24-07: Actief grondbeleid voor meer woningen in en rond dorpen en wijken

²³ Uitvoeringsagenda woonvisie 2021+

²⁴ Raadsinformatiebrief woonbeleid: huisvestingsverordening (d.d. 11 juli 2024)

Voortgang realisatie nieuwbouwopgave Woondeal op koers maar grote hoeveelheid zacht planvolume aandachtspunt

Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2021+ zijn er tot en met eind 2025 **452 woningen opgeleverd**. Volgens de gemeente waren 61 hiervan in 2021. Om de resterende opgave van de Woondeal (762 woningen van 2022 t/m 2030) te behalen moeten er t/m 2030 dus nog ten minste 371 woningen gebouwd worden. Gaat Coevorden dit lukken?

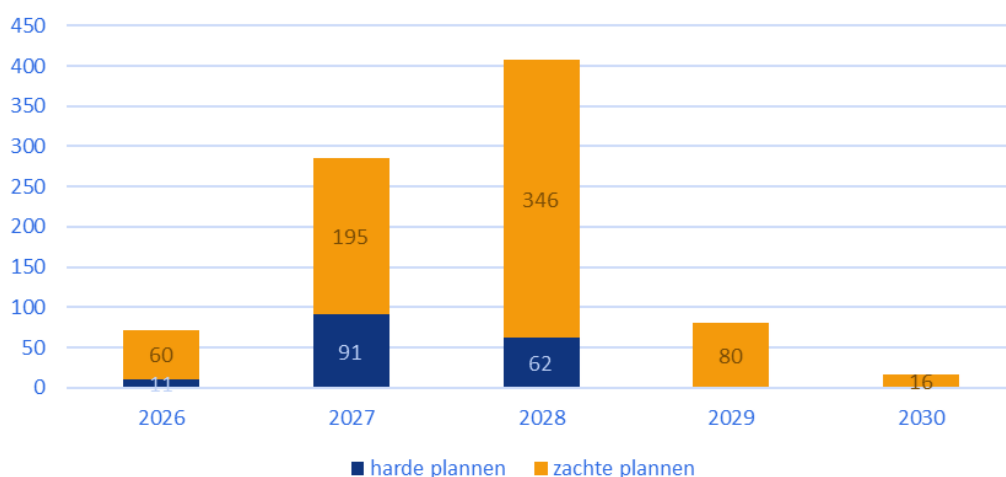
Op het eerste gezicht ziet het er goed uit: de gemeente heeft nog 883 nieuwbouwwoningen in de planning staan tot en met 2030, veel meer dus dan de benodigde 371. Echter: van deze nieuwbouwplannen is meer dan 75% (bijna 700 woningen) “zacht”. In Coevorden is een plan pas ‘hard’ als de vergunning of het omgevingsplan onherroepelijk (en dus niet meer liggend bij de rechter of hoge raad) is. Dit is een vrij strenge definitie. Desondanks betekent een groot aantal zachte plannen onzekerheid over de aantallen die echt gebouwd gaan worden. Bovendien leert de ervaring dat een aanzienlijk deel van zachte plannen vertraging oploopt, waardoor de oplevering kan doorschuiven tot na 2030.

Tabel 1 De opgave vanuit de woondeal, gerealiseerde woningen en plancapaciteit in Coevorden anno januari 2026.
Bron: gemeente Coevorden, 2026.

Woondeal 2022-2030	762
Opgeleverde woningen 2021-2025	452
Resterende opgave woondeal 2026-2030	371
Plan capaciteit 2026-2030	883
✓ Waarvan harde plannen	209
✓ Waarvan zachte plannen	674

Inmiddels is al een deel van de periode 2022-2030 voorbij en zijn er verschillende plannen opgeleverd aan de ene kant en nieuwe plannen bedacht aan de andere kant. Als we kijken naar hoe de harde en zachte plannen verdeeld zijn over de komende jaren (zie Figuur 6) dan is te zien dat er voor 2027 en 2028 veel woningen zijn gepland die zich nog in de zachte planfase bevinden. Ook voor 2026 zijn er nog 60 woningen voorzien die nog niet planologisch vastliggen. Het risico dat deze plannen doorschuiven is dus heel groot. Het is dus zelfs mogelijk dat een deel van deze plannen pas na 2030 gerealiseerd zullen worden.

Figuur 6 Harde en zachte plannen van 2026 tot 2030 in de gemeente Coevorden. Bron: Gemeente Coevorden, 2026.



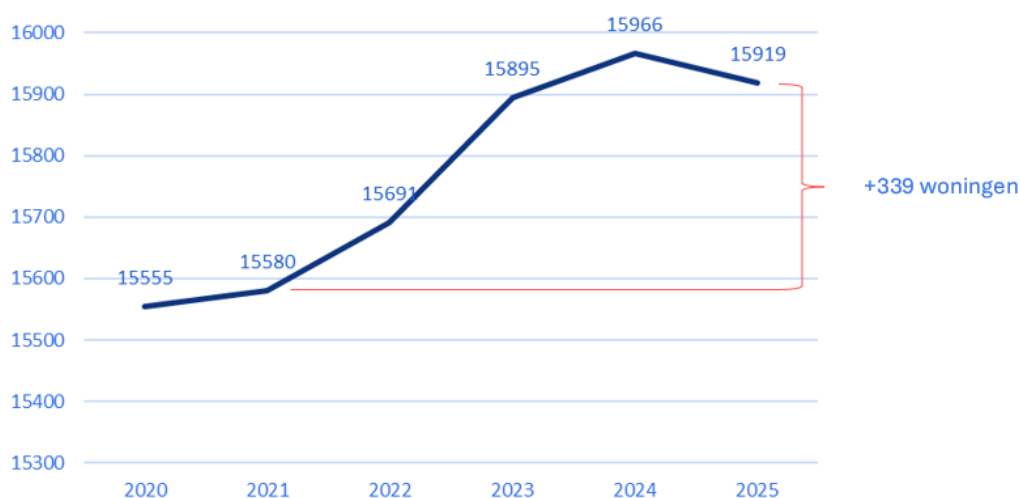
Slechts 209 woningen zijn aan te merken als harde plancapaciteit. Dat is dus nog een “gat” van $371 - 209 = 162$ woningen om te voldoen aan het afgesproken aantal woningen in de woondeal. De oplossing hiervoor is het definitief maken van bouwplannen. Hiervoor wordt ook wel de term “opharden” van plannen gebruikt. Aangezien Coevorden bijna 700 woningen aan zacht planvolume heeft, lijkt het mogelijk om hieruit de bouw van 162 woningen of meer zeker te stellen. Dan voldoet Coevorden aan de afspraak uit de regionale Woondeal én aan de doelstelling voor nieuwbouw zoals die is verwoord in de Woonvisie 2021+, die uitgaat van de toevoeging van 500 á 750 woningen t/m 2030. Of dit laatste gaat lukken is naast nieuwbouw ook afhankelijk van hoeveel woningen er gesloopt gaan worden. Daar heeft RIGO geen zicht op.

Ontwikkeling van de voorraad is niet hetzelfde als opgeleverde nieuwbouwwoningen

Het aantal in de woonvisie (500-750 woningen) gaat over de **groei van de voorraad woningen**. Tenminste, zo heeft RIGO het in de woonvisie verwoorde begrip *kwantitatieve opgave en aantal meer wooneenheden* opgevat. In de gesprekken, de regionale woondeal en terugkoppelingen aan de raad ligt echter met name een focus op het aantal **opgeleverde nieuwbouwwoningen**. De sloop van woningen wordt hier vaak niet bij betrokken. Er is dus relatief weinig aandacht voor de ontwikkeling van de woningvoorraad als geheel.

Als we kijken naar die ontwikkeling van de voorraad dan zien we dat de voorraad met 339 woningen is gegroeid sinds 2021. Dit lijkt redelijk op schema te liggen voor de ondergrens van 500 woningen vanuit de woonvisie. Dit aantal is door sloop en andere onttrekkingen wel lager dan het aantal van 452 opleverde nieuwbouwwoningen.

Figuur 7 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Coevorden (1 januari van het jaar). Bron: CBS, 2026.



Flexwonen op eigen erf levert eerste kansrijke initiatieven op

Als input voor de beleidsregel **flexwonen op eigen erf** is er een inloopavond georganiseerd waar 150 inwoners op afkwamen. De “oogst” van deze avond is gebruikt om in samenspraak met de raad tot de definitieve beleidsregel te komen. Deze is in 2025 verbeterd na vijf maanden ervaring opdoen. Het traject om te komen tot de beleidsregel wordt zowel de gemeenteamtbeambtenaren, het college als de raadsleden als positief ervaren, doordat alle stakeholders in de gelegenheid zijn geweest om mee te doen en mee te denken, inclusief

inwoners. Er zijn tien plannen ingediend voor flexwonen op eigen erf, waarvan er vier een vergunningsaanvraag is ingediend²⁵ (stand september 2025).

Realisatie CPO's ondanks ondersteuning lastig

Er is in de gemeente Coevorden veel aandacht voor bewonersinitiatieven, ook wel **collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)**. In de woonvisie werden deze genoemd als manier om in te spelen op de specifieke lokale woonwensen en de kansen van starters en andere lokaal woningzoekenden te verbeteren. Inmiddels zijn de CPO's in Sleen (4 woningen) en Gees (5 woningen) afgerond en is de CPO in Ossehaar (10 woningen) bijna in de realisatiefase.

In de verschillende gesprekken die we voerden met bewoners en gemeenteambtenaren kwam naar voren dat het daadwerkelijk realiseren van een CPO ondanks alle goede bedoelingen lastig is. Er zijn door bewonersorganisaties verschillende obstakels genoemd, zoals spuitzones (waardoor ergens niet gebouwd mag worden), bezwaren vanuit de omgeving en lange en ingewikkelde vergunningstrajecten. Bewonersorganisaties geven aan dat ze ervaren dat er geen vast aanspreekpunt binnen de gemeente is voor bewonersinitiatieven als het hunne. De gemeente herkent dit niet en geeft aan wel een vast contactpersoon te hebben en regulier contact met de bewonersorganisaties. Capaciteitsproblemen binnen de gemeente zorgen er bovendien volgens de bewonersorganisaties soms voor dat projecten niet of later kunnen worden opgepakt, ook omdat er soms externe kennis moet worden ingewonnen. Zo heeft de gemeente bijvoorbeeld geen eigen planeconoom in dienst. Dit zijn obstakels die ook terugkomen in het gesprek met de marktpartijen. Ze spelen dus niet uitsluitend bij CPO's. Wel zijn ze voor particulieren extra lastig, aangezien zij minder ervaring hebben met een ruimtelijk planproces dan een ontwikkelaar die al vaker een nieuwbouwproject van de grond heeft proberen te krijgen. Ook elders in Nederland is het voor CPO's om al deze redenen lastig en tijdrovend om hun mooie plannen daadwerkelijk ten uitvoer te brengen. Daarbij speelt mee dat hoe langer het traject duurt, hoe meer initiatiefnemers afhaken doordat zij al op een andere manier in hun woonbehoefte hebben voorzien.

Figuur 8 visuele samenvatting gesprek met bewonersorganisaties



²⁵ Raadsinformatiebijeenkomst 16 september 2025.

De gemeente probeert de **CPO's te ondersteunen** door waar mogelijk bouwgrond beschikbaar te stellen, mee te zoeken naar geschikte locaties door middel van kavelpaspoorten en de deelnemers goed te informeren over het te doorlopen proces. Waar mogelijk krijgen de CPO's in de gemeente Coevorden een procesbegeleider, vanuit een regeling van de Provincie Drenthe. Maar ook met deze ondersteunen verwachten we dat het een ingewikkeld proces om te doorlopen blijft. En dat leidt bij de initiatiefnemers soms tot frustratie. Het programmateam wonen geeft aan dat de gemeente door wetgeving CPO's geen voorkeurspositie kunnen geven in de vorm van versnelde procedures of geld. Wel kan er geholpen worden door een grondpositie aan CPO's te gunnen, dit doet de gemeente waar mogelijk.

Van passief naar situationeel grondbeleid

De aanpassing van het grondbeleid (van passief naar situationeel) heeft nog niet tot nieuwe aankopen geleid volgens de gemeente, maar mocht er zich een kans voordoen dan schrijft het nieuwe grondbeleid voor om deze kans aan te nemen. Dat de gemeente nog geen grondaankopen heeft gedaan is niet onlogisch, aangezien geschikte bouwlocaties niet vaak vrijkomen en bovendien nieuwbouwtrajecten vaak lang zijn. Daarnaast is grondaankoop kostbaar en heeft de gemeente met Ossehaar nog een grotere ontwikkeling op eigen grond lopen.

Analyse wonen in de binnenstad

Om de middenhuur in de binnenstad van Coevorden te stimuleren is er begin 2022²⁶ een analyse naar wonen in de binnenstad gedaan. Deze heeft vervolgens geleid tot een plan van aanpak en keuzes voor het stimuleren van wonen in de binnenstad. Of deze aanpak specifiek gericht is op middenhuur en wat de gezette stappen zijn is niet terug te vinden. Wel is er volgens de jaarschijf 2024 van de uitvoeringsagenda van de woonvisie op dit beleidsdoel ook gestuurd door het aanpassen van de standaard anterieure overeenkomst en worden er gesprekken gevoerd met ontwikkelaars om middenhuur in de binnenstad te stimuleren.

Inzetten van het herstructureringsfonds komt moeizaam van de grond

In 2021 is er subsidieregeling ingesteld in toevoeging op het bestaande herstructureringsfonds uit 2018. Deze is na een jaar geëvalueerd en stopgezet, omdat er slechts 3 aanvragen waren gedaan en 1 was toegekend en dit was niet het beoogde resultaat.

Per 1 december 2024 is opnieuw een subsidieregeling in werking getreden waar een budget voor gereserveerd is van €1.000.000,- euro. Het doel van dit budget is het herstructureren van de bestaande woningvoorraad in naoorlogse wijken en buurten, dat is dus een andere insteek dan die uit de Woonvisie 2021+ waar het voornamelijk ging over het omzetten van andere functies naar wonen. Tot op heden (start 2026) is er één aanvraag gedaan, maar deze is afgewezen omdat het project niet aan de voorwaarden kon voldoen.

Voor de inzet van het herstructureringsfonds werd volgens de jaarschijf van de uitvoeringsagenda 2024 in het kader van het programma realisatie regionale woondeal Zuidoost-Drenthe een aanpak op ontwikkeld. Volgens de gemeente valt het fonds niet onder het programma, wel wordt er door de gemeente wordt op dit moment gewerkt aan een vitaliteitsscan op basis waarvan het herstructureringsfonds kan worden ingezet.

²⁶ Uitvoeringsagenda woonvisie 2021+

Niet ingezet instrument: voorrang voor lokaal woningzoekenden via de huisvestingsverordening

Naast dat er instrumenten zijn ingezet zijn er ook zaken **overwogen en vervolgens niet ingezet**. Dit geldt bijvoorbeeld voor de huisvestingsverordening. Naar aanleiding van een motie²⁷ van de raad is onderzoek gedaan naar het voorrang geven aan lokale woningzoekenden. In dit onderzoek is een nadere analyse uitgevoerd van de mogelijkheden tot wettelijke onderbouwing van een dergelijke voorrangsregel. Hiervoor is onder andere advies bij de VNG aangevraagd²⁸. Het college is naar aanleiding van dit onderzoek tot de conclusie gekomen dat er vooralsnog onvoldoende tekorten op de lokale woningmarkt bestaan om een dergelijke maatregel wettelijk te mogen nemen. Het faciliteren van de woonwensen van lokaal woningzoekenden wordt door het college nu met name nagestreefd door het faciliteren van CPO's en het verzoek aan makelaars om woningen eerst lokaal te adverteren.

Overigens gaat er momenteel - volgens zowel de woningcorporatie als de marktpartijen - een groot deel van de **woningen naar inwoners van de eigen gemeente**. De marktpartijen schatten in dat bij koopwoningen zo'n 80 á 90 procent van de woningen aan zittende inwoners worden verkocht. Bij woningen die aan "westerlingen" worden verkocht gaat het volgens ontwikkelaars met name om grote en/of dure woningen. Deze inschatting staat haaks op het beeld onder bewoners dat er veel woningen naar 'westerlingen' gaan.

De werkelijke verhuisstromen houden het midden tussen de twee beelden die er bestaan. Onderzoek van KAW uit 2024²⁹ laat zien dat in 2023 circa de helft van de woningkopers uit de gemeente Coevorden komt en zo'n 30% elders uit de provincie Drenthe. Ongeveer 20% kwam in 2023 van buiten de provincie. In vergelijking met andere gemeenten is dit een gemiddeld percentage. Doorgaans komt tussen de 40 á 70 procent van de kopers uit de eigen gemeente.

Een (lopend) onderzoek naar de woningmarkt in Coevorden³⁰ geeft ten opzichte van het onderzoek van KAW meer inzicht in de verschillen in herkomst per marktsegment en per kern. Hieruit komt net als uit het onderzoek van KAW naar voren dat in de periode 2018-2023 circa de helft van de vrijkomende woningen naar bewoners uit Coevorden gaat. Voor sociale huur ligt dit getal het hoogst (circa 65 procent) en voor de koop het laagst (circa 45 procent). Een deel van de nieuwe bewoners blijken terugkeerders te zijn die al eerder in de gemeente Coevorden woonden (voor zowel de koop als de corporatiehuur is dit zo'n 8 procent).

In 2022-2023 waren het met name de woningen met een koopprijs van meer dan een half miljoen die in trek waren bij woningzoekenden van buiten. In dit segment is ruim 50 procent van de kopers afkomstig van buiten de provincie. Slechts 1/3^e van degenen die in het hoge segment een woning kopen zijn afkomstig uit de gemeente zelf. Deze uitkomst komt overeen met het beeld dat de marktpartijen al schetsten: met name in het hoge segment zijn er veel nieuwe bewoners van buiten Coevorden en zelfs buiten de provincie zelf.

Misschien omdat het dure segment vooral in de kleinere kernen was te vinden zien we hier in de periode 2018-2023 relatief veel woningzoekenden van buiten de gemeente. In Schoonoord

²⁷ Motie 23-25 meer woningen eigen inwoners (d.d. november 2023)

²⁸ In de raadsinformatiebrief woonbeleid: huisvestingsverordening (d.d. 11 juli 2024)

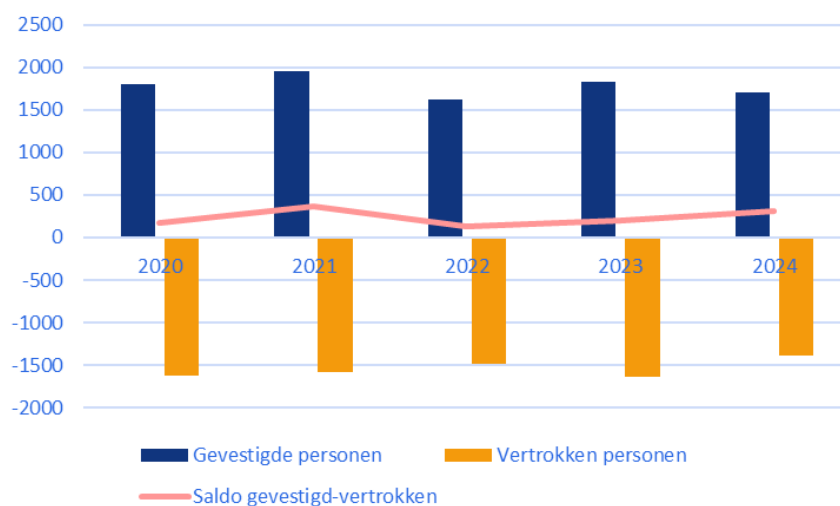
²⁹ Monitor woningmarkt KAW. Februari 2024.

³⁰ Woningmarktonderzoek Stec Groep op basis van microdata 2018-2023. Lopend onderzoek (figuren uit conceptversie geraadpleegd).

en Sleen kwam zelfs minder dan 40 procent van de inkomende verhuizingen van binnen de gemeente.

Volgens cijfers van het CBS (zie Figuur 9) heeft Coevorden een positief gemeentelijk migratiesaldo: Er verhuizen iets meer personen naar de gemeente dan dat er vertrekken. Dit resulteert in een positief migratiesaldo: sinds 2020 zijn er 1.179 personen extra gevestigd in de gemeente Coevorden.

Figuur 9 Migratiesaldo in de gemeente Coevorden. Bron: CBS, 2026.



4.4 Betaalbaarheid

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de instrumenten die zijn ingezet om de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen te verbeteren. Het valt op dat voor dit thema vooral concrete beleidsinstrumenten zijn geformuleerd om een praktisch vervolg te geven aan de in de Woonvisie geformuleerde doelstellingen ten aanzien van sociale huur en woningen in het middensegment.

We zien dat aan een aantal gedefinieerde instrumenten nog geen vervolg is gegeven.

Ten behoeve van het beleidsdoel *zoeken naar aanvullende manieren om betaalbaarheid te garanderen* zijn nog geen concrete instrumenten ontwikkeld of stappen gezet. Wel is het een doorlopend thema in de prestatieafspraken en het overige contact tussen gemeente en corporaties.

Instrument	Type instrument	Vervolg
Starterslening	Concreet instrument	De starterslening is ingevoerd en er zijn sindsdien 28 startersleningen verstrekt. Medio 2025 waren er voor dat jaar 20 aanvragen ingediend.
Zelfbewoningsplicht	Concreet instrument	De beleidsregel zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat kopers 3 jaar in hun woning moeten blijven wonen en deze pas daarna mogen verhuren aan derden. Deze is in 2023 aangescherpt, daarvoor was er sprake van een half jaar zelfbewoningsplicht.
Realisatie flexwoningen in betaalbaar segment	Concreet instrument	Er zijn in samenwerking met Domesta 30 flexwoningen gerealiseerd aan het Obbo Bumahof.
Stimuleren van middenhuur in Coevorden	Concreet instrument	Hierover zijn gemeente en ontwikkelaars met elkaar in gesprek, mede in het kader van de analyse van wonen in de binnenstad van Coevorden.
Gemeenteground inzetten voor sociale huur in Sleen en Dalen	Concreet instrument	Hierover is niets opgenomen in de meerjarige prestatieafspraken of in de jaarschijven. Er is in Sleen wel nieuwbouw gerealiseerd door een grondruil van de woningcorporatie met de ontwikkelaar
Corporaties geven bij verkoop voorrang aan lokaal woningzoekenden	Concreet instrument	Hier is door de gemeente en de corporaties voor zover bekend geen vervolg aan gegeven.

Richtlijnen voor percentages per marktsegment (zie Figuur 10)	Concreet instrument	De richtlijnen zijn door de gemeente Coevorden op een A6 kaartje gedrukt en worden uitgedeeld bij gesprekken met ontwikkelaars en initiatiefnemers. Figuur 10 laat zien hoe dit kaartje er voor 2025 uit ziet. Dit wordt waar mogelijk vastgelegd in anterieure overeenkomsten, zoals in Oosterhesselen, Ossehaar en Alerveld.
Voorzieningenwijzer	Concreet instrument	De voorzieningenwijzer biedt inwoners van de gemeente Coevorden inzicht in hun uitgaven en mogelijkheden om te besparen.

Figuur 10 De betaalbaarheidseisen die worden gesteld bij nieuwbouw. Bron: gemeente Coevorden, 2025.



Exacte ontwikkeling sociale woningvoorraad onduidelijk

De corporaties geven aan dat de nieuwbouw van de sociale huur in de pas loopt met de afspraken in de meerjarige prestatieafspraken. Zowel het college als de raad zouden desondanks nog wel meer sociale nieuwbouw gerealiseerd willen zien. In de jaarschijf 2025 van de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties wordt echter gesteld dat *“uit de cijfers blijkt dat bijsturing op aantallen of typologieën vooralsnog niet nodig is”*.

Of de nieuwbouwproductie van de sociale huur daadwerkelijk overeenkomt met de doelstellingen uit de woonvisie en prestatieafspraken is niet duidelijk. In de raadsinformatiebrief over de jaarschijf van 2025³¹ staan andere productiecijfers dan de aantallen die uit eerdere jaarschijven volgen. Het is onduidelijk welke cijfers de juiste zijn. Volgens de verschillende jaarschijven bij de prestatieafspraken zijn er twee grotere sociale nieuwbouwprojecten uitgevoerd in de afgelopen jaren. Deze hebben plaatsgevonden in Sleen (Jongbloed, 11 woningen) en Coevorden (30 flexwoningen bij Obbo Bumahof). De komende jaren staat de opleveringen van 38 woningen in Ossehaar op de planning. Over het algemeen is dit in lijn met de geformuleerde aantallen per kern zoals deze te zien zijn in Figuur 10. Daarbij valt een deel van de kwantitatieve opgave in het sociale segment. In Dalen is er nog een vraag van 15-20 woningen (15% van de kwantitatieve opgave) waar niet in wordt voorzien. Zodra de gemeente grondpositie heeft is woningcorporatie Domesta bereid sociale huur te realiseren. In Oosterhesselen (10 woningen sociale huur³²) is er nog geen concreet plan. Voor de 10 woningen in Aalden wordt er gewerkt aan het project Alerhof²⁸.

In de woonvisie staat overigens geen nieuwbouwambitie geformuleerd maar een *kwantitatieve opgave*. Dat is relevant, omdat er niet alleen sociale huurwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd, maar ook zijn onttrokken. Bij Domesta krimpt de voorraad met 65 woningen en bij Woonservice neemt de voorraad af met 24 woningen. Dit komt door sloop-nieuwbouw

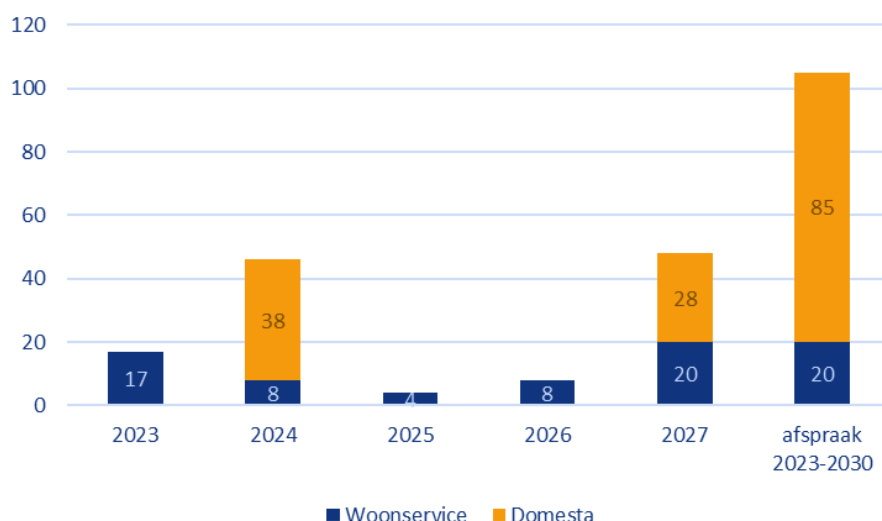
³¹ Raadsinformatiebrief jaarschijf 2025 prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Coevorden (d.d. 22 januari 2025)

³² Deze aantallen volgen uit de woonvisie 2021+

projecten (in Aalden, Sleen en Schoonoord) en verkoop (42 Domesta³³ en 7 Woonservice). In de periode 2020-2023, waarin de vorige prestatieafspraken gelde, was er ook sprake van meer sloop/verkoop dan nieuwbouw door Domesta en Woonservice. Daarmee neemt de sociale woningvoorraad vooralsnog netto af in de gemeente sinds de Woonvisie 2021+. Volgens het CBS gaat het in de periode 2021-2025 om een afname van 113 woningen. Dit terwijl er in de meerjarige prestatieafspraken wel afspraken zijn gemaakt over *extra sociale huurwoningen*.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de bruto toevoegingen aan de sociale voorraad. Daarin zien we dat Woonservice met een bruto toevoeging van 57 woningen waarschijnlijk ruim aan de prestatieafspraken voldoet. Domesta doet dit met 66 woningen vooralsnog niet. De piek van Domesta in 2024 zijn de flexwoningen die Domesta dat jaar heeft gerealiseerd. Aangezien dit bruto aantallen zijn waarin sloop en verkoop niet zijn verwerkt, betekent dit dus niet dat de sociale huurvoorraad als geheel ook daadwerkelijk gegroeid is in een specifiek jaar of dat de kwantitatieve doelstelling van de groei van de voorraad zoals die in de woonvisie is geformuleerd behaald wordt.

Figuur 11 Bruto toevoegingen sociale huurwoningen door Domesta en Woonservice. Bronnen: jaarschijven 2024-2026, gemeente Coevorden, Woonservice, Domesta, Samen sterk & SBDE. Raadsinformatiebrief 60884-2024, gemeente Coevorden.



De corporaties slopen deze woningen om er later andere woningen voor terug te bouwen, die bijvoorbeeld meer levensloopbestendig of duurzamer zijn. In bepaalde gevallen bouwen ze woningen terug in een ander marktsegment, om zo meer inkomensmenging te realiseren. Deze aanpak leidt soms wel tot discussie, zoals in Schoonoord. Hier zijn raadsvragen en een motie ingediend over de betaalbaarheid voor terugkeerders³⁴.

Betaalbaar flexwonen kent met Obbo Bumahof tastbaar resultaat

Ten aanzien van het **flexwonen** als betaalbaar alternatief voor reguliere woningbouw heeft de samenwerking met Domesta 30 flexwoningen opgeleverd aan de Obbo Bumahof (zie ook 4.2. *samenwerking met partners*). Dit heeft geleid tot ruim 1.300 reacties, waarvan 500 reacties van woningzoekenden uit Coevorden zelf³⁵. Dit is gedeeltelijk te verklaren doordat het project

³³ Voor Domesta was dit grotendeels één complex dat verkocht werd. Deze woningen worden momenteel nog verhuurd in de sociale sector.

³⁴ Zaaknummer 29530-2025 en motie 25-2

³⁵ Dit wordt benoemd in het interview met het programmteam wonen

uitgebreid in het nieuws kwam³⁶ en Thuis Kompas (het woonruimteverdeelsysteem voor de corporaties in Drenthe) een groot werkgebied en geen inschrijfgeld kent waardoor reageren laagdrempelig kan. Desondanks is dit een groot aantal reacties in vergelijking met de 149 reacties per woning die dat jaar gemiddeld was in Thuis Kompas in de regio Zuidwest Drenthe³⁷. Zowel de gemeente als de corporaties zijn blij met het resultaat en het tempo waarmee de woningen tot stand zijn gekomen.

De corporaties en gemeente zien flexwoningen niet als een woonvorm voor speciale doelgroepen maar juist als een manier om flexibel om te kunnen gaan met de onzekere woonvraag in de toekomst en een mix van doelgroepen te laten landen. De woningen staan er voor 15 jaar. Zoals aangegeven verwacht RIGO dat de vraag aan sociale huurwoningen niet zal afnemen. Economische groei, huishoudensverdunning en buitenlandse migratie zijn lange termijntrends die de woningmarkt aanjagen. Deze fluctueren weliswaar door de tijd heen in kracht, maar er is vooralsnog een aanleiding om te denken dat deze over 15 jaar geen rol meer zullen spelen. Zo onzeker is de woonvraag wat ons betreft dan ook niet in Coevorden. Het voordeel van de Obbo Bumahof is uiteraard wel dat het project in relatief korte tijd heeft geleid tot een aantrekkelijk aantal nieuwe woningen. Omdat het vooral om appartementen gaat, past het project bovendien goed bij de huidige groep woningzoekenden, die vooral bestaat uit één en tweepersoonshuishoudens.

De marktpartijen staan kritischer ten opzichte van flexwonen. Zij bouwen liever meteen permanente woningen. Ook de huurdersvereniging *Samen Sterk* en de bewonersorganisaties verwachten dat woningzoekenden de voorkeur geven aan permanente bouw.

Naast de Obbo Bumahof is ook een mogelijkheid tot het realiseren van flexwoningen aan de Looweg verkend. Maar dat is niet gelukt door bezwaren uit de buurt, waarna de ontwikkelaar de realisatie onhaalbaar achtte.

Evaluatie starterslening leidt tot wijzigingen in regels en verhoging budget

De **starterslening** is in 2024 geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is de eerste €300.000 aan budget aangevuld met nogmaals €500.000. Er zijn tot september 2025 28 startersleningen verstrekt. Als we om een indicatie te krijgen deze € 800.000 delen door 28, dan was de gemiddelde starterslening ongeveer € 28.000 per woning. Dit bedrag past goed in de bandbreedte waarin landelijk de meeste starterslening vallen, zo tussen de € 20.000 t/m € 50.000. Bovendien kent Coevorden lagere verkoopprijzen dan elders in Nederland, dus starters zijn goed geholpen met een dergelijk bedrag. De populariteit van de starterslening neemt toe, in 2025 zijn er al 20 aanvragen gedaan in de eerste 9 maanden van het jaar.

De hoogte van de koopsom waarvoor in aanmerking gekomen kan worden voor de starterslening stijgt door de wijzigingen mee met de NHG-prijs (70% van de NHG-grens). Daarnaast is er een bindingseis toegevoegd om in aanmerking te kunnen komen. De starterslening is alleen beschikbaar voor woningzoekenden met lokale binding. Hierdoor wordt er naast een doel van betaalbaarheid ook gestuurd op het beleidsdoel dat de positie van eigen inwoners wil verbeteren.

Het verhogen van het aankoopbedrag waarvoor een starterslening kan worden aangetrokken speelt goed in op de stijging van de koopprijzen die ook in Coevorden is te zien. Het helpt met

³⁶ Zie onder andere: <https://www.rtvddrenthe.nl/nieuws/17021696/anouk-is-een-van-de-nieuwe-flexbewoners-in-coevorden-eindelijk-een-plekje-voor-mezelf>

³⁷ Woningmarktonderzoek provincie Drenthe. 20 november 2025.

name starters die geen steun van familie krijgen en/of alleenstaand zijn om toch de stap te maken naar het koopsegment.

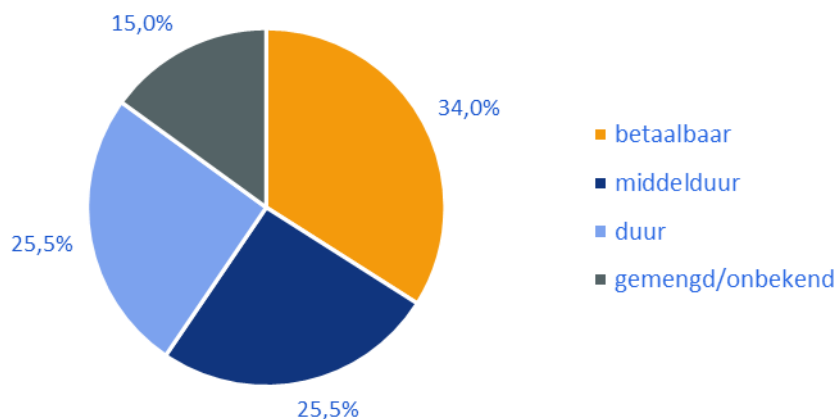
Aansluiting nieuwbouwprojecten op segmentering sociaal/betaalbaar/vrije sector onduidelijk

In hoeverre sluiten de belangrijkste gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten aan bij de beleidsdoelen op het gebied van de drie thema's (en dan in het bijzonder bij betaalbaarheid?)

Voor Coevorden-stad hanteert de gemeente als richtlijn dat op kernniveau 35% van de nieuwbouw uit betaalbare koop (maximaal € 315.000, prijspeil 2025) of middeldure huur (maandhuur tussen de € 900,07 en € 1.184,82, prijspeil 2025) moet bestaan. Voor de meeste dorpen geldt 50%, zij het dat dit percentage betekent dat 50% van de nieuwbouw óf uit betaalbare koop óf uit sociale huur mag bestaan (zie ook Figuur 12).

Het college geeft aan streng de hand te houden aan deze percentages. Het is niet openbaar bekend in hoeverre de gemeente deze verdeling en aantallen ook behaalt. Interne cijfers van de gemeente geven aan dat van de 452 woningen die sinds 2021 zijn opgeleverd er 34% betaalbaar en ongeveer een kwart middelduur en een kwart duur. Het grootste gedeelte van de betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, terwijl het dure segment vooral bestaat uit dure koopwoningen. Dit is niet zo gek, er is immers slechts een kleine markt in Coevorden voor dure huurwoningen zoals in veel plattelandsgemeenten het geval is wordt de voorkeur gegeven aan kopen boven huren.

Figuur 12 Opgeleverde nieuwbouwwoningen naar betaalbaarheid in de gemeente Coevorden. Bron: Gemeente Coevorden.



Wat opvalt is dat het aantal sociale huurwoningen dat gebouwd is in de gemeente: 145 woningen sinds 2021. Dit zijn zowel woningen van woningcorporaties als huurwoningen van derden. Dit aantal ligt goed op schema met de 184 die in de woondeal zijn vastgelegd. Het gaat hier echter veel om sloop-nieuwbouw projecten waarbij er dus netto weinig woningen zijn toegevoegd aan de woningvoorraad en de voorraad van woningcorporaties zelfs is afgenomen met 113 woningen.

De gemeente Coevorden kent veelal kleine nieuwbouwprojecten, waarbij in Coevorden-stad of één van de dorpen een bescheiden aantal woningen wordt toegevoegd, bijvoorbeeld door transformatie van bestaande gebouwen. Dit beeld met veel kleine projecten binnen bestaand gebouwd gebied is logisch gezien de omslag van een krimp/stabilisatie situatie naar een groeisituatie. In een situatie waarin een gemeente verwachtte weinig of geen extra woningen

nodig te hebben, worden immers geen grote uitleglocaties ontwikkeld en ontstaan nieuwbouwprojecten meer ad hoc.

Door al deze relatief kleine nieuwbouwprojecten is het lastig inzichtelijk te krijgen in hoeverre deze op individueel niveau aansluiten bij de gedefinieerde beleidsdoelen uit de Woonvisie 2021+. Dit komt mede doordat de vergunning van de projecten soms stamt van (ver) voor de woonvisie. De verwachting is dat de verdeling naar marktsegmenten met name een uitvloeisel is van de mogelijkheden van de locatie en/of de visie van de initiatiefnemer dan van harde sturing vanuit de gemeente. De gemeente betreft in de gesprekken met de ontwikkelaar wel betaalbaarheid en andere doelen, waardoor deze in het plan kunnen landen.

Een uitzondering hierop is de uitbreidingswijk **Ossehaar**. Dit project in Coevorden-stad heeft lang stilgelegen maar is nieuw leven ingeblazen. Fase B van het project is in een eerder stadium afgeboekt en is een park geworden. In fase C wordt ten opzichte van de eerdere plannen juist verdicht. Er worden meer woningen toegevoegd, waarvan 37% sociale huur te realiseren door Domesta. 53% van het project bestaat verder uit dure koop³⁸. Volgens het college en het programmateam wonen was er wat weerstand vanuit de omliggende bewoners tegen de toevoeging van sociale huurwoningen maar heeft de raad deze weerstand om kunnen buigen door het maatschappelijke belang van nieuwe en betaalbare woningen aan te stippen. De samenwerking met de corporatie was ook positief in dit project.

In de uitvoeringsagenda van de woonvisie is daarnaast **Molenakkers fase II** in Dalen genoemd als nieuwbouwlocatie. Dit project is echter stilgelegd als gevolg van archeologische vondsten en vervolgens zijn de meeste grondposities verkocht aan particuliere partijen. Na een motie³⁹ in de raad wordt er nu een gesprek gevoerd met de provincie over deze locatie, mogelijk in het kader van een CPO van Stichting Dorpsbelangen Dalen. De gemeente focust op de bestaande grondposities voor het toevoegen van woningen in Dalen.

Uitwerking thema betaalbaarheid in meerjarige prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn een plek waar veel van de beleidsinstrumenten en doelen van de woonvisie een plek vinden. Ten aanzien van betaalbaarheid gaat het dan bijvoorbeeld om het beleid ten aanzien van **energiearmoede, de realisatie van flexwoningen in het betaalbaar segment en de voorzieningenwijzer**. Elk van deze drie beleidsinstrumenten vergt om nauwe samenwerking tussen gemeente en corporaties.

Aan de realisatie van flexwoningen is met de Obbo Bumahof een tastbaar vervolg gegeven. Energiearmoede wordt inmiddels aangepakt door middel van de Doe Mee Energieregeling. Huishoudens die hiervoor in aanmerking komen kunnen met gratis vouchers energiebesparende zaken als ledlampen en tochtstrips aanschaffen. Ook de Voorzieningenwijzer staat inmiddels online. Het thema betaalbaarheid heeft daarmee de afgelopen jaren een duidelijk concreet vervolg gekregen.

³⁸[Kaartweergave Woningbouwkaart - Gemeente coevorden](#)

³⁹ Motie 25-16 Onderzoek herontwikkeling Molenakkers II

4.5 Doelgroepen en bijzondere woonvormen

De woonvisie benoemt de uitdaging bij dit beleidsthema als volgt:

“We zien een toenemende behoefte aan anders-dan anders wonen. Denk hierbij aan de transformatie van boerenerven, tiny houses, nieuwe woonvormen voor senioren of meergeneratiewoningen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente bieden we hier, waar mogelijk, ruimte voor.”

Het is dus een veelzijdige beleidsdoelstelling die een brede waaier aan specifieke doelgroepen en woonvormen behelst. Een bijzondere plaats binnen dit thema neemt het woonwagengebeleid in, gezien de bijzondere wettelijke status van deze doelgroep.

Instrument	Type instrument	Vervolg
Beleidsregel flex op eigen erf	Concreet instrument	Flexwonen wordt genoemd in de Woonvisie 2021+ als een instrument in het kader van het flexibel kunnen inspelen op de woonbehoefte en de marktomstandigheden. Daarna zijn door de VVD ook raadsvragen gesteld om dit verder te bevorderen en is het beleid in samenspraak met inwoners en de gemeenteraad ontwikkeld.
Het introduceren van een verhuurverordening in het kader van malafide verhuurders en arbeidsmigranten	Concreet instrument	Dit is genoemd in de jaarschijf van de uitvoeringsagenda van 2024. In 2024 was de conclusie van de gemeente dat er geen malafide verhuurders speelden in de gemeente. Dit wordt opnieuw onderzocht in het nieuwe volkshuisvestingsprogramma.
Samenwerking met Domesta in het kader van woonwagens	Procesmatig instrument	In de jaarschijven van de prestatieafspraken wordt hier aandacht aan besteed. In 2023 is er een gezamenlijke verkenning geweest voor bestaande en een nieuwe locatie. Dit heeft niet herleidbaar tot concrete stappen geleid.
Beleidskader woonwagens/locatiescans voor woonwagens/onderzoek vitaliteit bestaande locaties woonwagens	Richtinggevend beleidsdocument	Er is een beleidskader woonwagens vastgesteld in 2021 en sindsdien zijn de locatiescans uitgevoerd en is de samenwerking met Domesta verbeterd. Er is enige vertraging in het geplande proces gekomen. In medio 2025 is er een mogelijke nieuwe locatie aan de raad voorgesteld: Picardtlaan. In 2025 is daarnaast de

		woonwagentoewijzingsverordening vastgesteld. De prioritering van de revitalisering van bestaande terreinen wordt verkend.
In gesprek met de provincie in het kader van woonschepen	Procesmatig instrument	Het onderwerp is besproken met de provincie maar die kan het plan van de gemeente niet ondersteunen.
Shortstay beleid arbeidsmigranten	Richtinggevend beleidsdocument	Voor de huisvesting van internationale werknemers wordt er in de gemeente gewerkt met locatiescans. Voor de huisvesting van deze doelgroep is er nog geen concrete locatie gevonden, al is er bij dit onderwerp wel stappen gezet. Zo is bijvoorbeeld het beleidskader vastgesteld in 2023, de projectopdracht opgesteld in 2024 en het plan van aanpak vastgesteld in 2025.

Woonwagengebeleid: focus op leefbaarheid op bestaande locaties

Het woonwagengebeleid is in 2021 vastgesteld en is vervolgens verder gebracht. In 2025 is de woonwagengebeleidswijzigingsverordening vastgesteld waarin de regels over de volgorde van wie in aanmerking komt voor een woonwagen zijn vastgelegd⁴⁰. De samenwerking met Domesta is verder opgezocht voor de plekken die in het bezit zijn van Domesta. Er is een locatiescan naar nieuwe locaties gedaan en een vitaliteitsscan voor de bestaande parken. In deze twee lijnen zit volgens het college ook direct de afweging van waarop ingezet moet worden. Op verschillende terreinen is er aandacht nodig voor de leefbaarheid op het terrein. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de openbare ruimte en voorzieningen en overlast. Het leefbaarheidsvraagstuk binnen de bestaande woonwagelocaties krijgt momenteel de prioriteit boven de nieuwbouwopgave. Desondanks is er medio 2025 wel een raadsvoorstel gedaan om 10 nieuwe standplaatsen te realiseren in de gemeente⁴¹ waarvan de oplevering naar verwachting in 2027 zal plaatsvinden.

Nog geen instrumentarium voor alternatieve woonvormen

Voor alternatieve woonvormen ontwikkelt de gemeente deze als er zich daadwerkelijk kansen voordoen. Het college beantwoordt de vragen vanuit de raad op het gebied van tiny houses bijvoorbeeld met *“Als gemeente staan wij open voor deze ontwikkelingen, als er hier behoefte aan is. Op dit moment zien wij hier nog geen concrete voorstellen in.”*⁴² Deze terughoudendheid van het college is goed te begrijpen. Initiatieven voor alternatieve woonvormen hebben meer kans van slagen als deze worden genomen door enthousiaste omdenkers dan wanneer de overheid deze van bovenaf initieert. Hiernaast leveren alternatieve woonvormen in absolute zin meestal maar een zeer beperkte bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort.

Bijzondere woonvormen voor senioren hebben aandacht corporaties en marktpartijen

Bij zowel marktpartijen, woningcorporaties en de gemeente is er aandacht voor bijzondere woonvormen voor senioren. In Schoonoord worden na de sloop van bestaande eengezinswoningen bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Verder vertaalt deze aandacht zich vooralsnog maar in beperkte mate in tastbare projecten die gericht zijn op (het langer zelfstandig laten wonen van) senioren. Net zoals bij veel andere ontwikkelingen van de afgelopen jaren is ook dit een fenomeen dat we in (vrijwel) heel Nederland zien: de realisatie van woonvormen die zich expliciet richten op senioren blijft achter bij de behoefte. Daarbij is het wel goed om te bedenken dat een verschuiving van de bouw van eengezinswoningen naar traploze appartementen die in veel gemeenten zichtbaar is ook bijdraagt aan meer aanbod voor senioren zonder dat deze woningen formeel zijn aangemerkt als seniorenwoningen. Daarnaast is er echter ook veel behoefte aan geclusterde woonvormen die fungeren als tussenstap tussen volledig zelfstandig wonen en het verpleeghuis⁴³.

⁴⁰ Raadsvoorstel Woonwagengebeleidswijzigingsverordening (d.d. 20-05-2025).

⁴¹ Raadsvoorstel ten behoeve realisatie nieuwe woonwagelocatie (d.d. 24 juni 2025).

⁴² Beantwoording schriftelijke vragen VVD woningnood (d.d. 15-03-2022).

⁴³ Zie onder andere: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/2023/07/25/handreiking-geclusterde-woonvormen>

4.6 Monitoring en bijsturing

Hoe wordt de voortgang van het woonbeleid binnen deze thema's gemonitord en gebruikt om beleid en uitvoering te verbeteren?

Monitoring en nadere uitwerking Woonvisie 2021+ en meerjarige prestatieafspraken

Bij de jaarschijven van het uitvoeringsprogramma dat naar aanleiding van de **Woonvisie 2021+** is opgesteld wordt er per jaar gekeken naar de verschillende beleidsdoelen. In elke jaarschijf worden zowel de activiteiten van het voorgaande jaar als de voorgenomen activiteiten van het nieuwe jaar bijgehouden.

In de jaarschijven van de **meerjarige prestatieafspraken** tussen gemeente en corporaties wordt wat betreft het aantal opgeleverde woningen terug- en vooruitgekeken. Op andere thema's is minder duidelijk benoemd wat er het afgelopen jaar is gebeurd. Ook zijn er minder duidelijke indicatoren om de prestaties van gemeente en corporaties aan af te meten.

De monitoring wordt maar in beperkte mate uitgevoerd op basis van vooraf afgesproken indicatoren. Vaak zijn er ook, zoals in paragraaf 3.1 besproken, in beperkte mate concrete SMART-C geformuleerde doelen voorhanden waar tegen de voortgang kan worden afgezet. Van de gerealiseerde woningen wordt bovendien niet gemonitord in hoeverre ze overeenkomen met de segmentatie naar marktsegment zoals die is vastgelegd in de woonvisie.

Monitoring woningbehoefte en effectiviteit starterslening

In 2023 is er, zoals ook in de woonvisie voorgenomen, een nieuw onderzoek naar de woningbehoefte gedaan. Daaruit bleek dat bijstelling niet nodig was. De raad kon zich hier volgens het college in vinden. Daarom zijn de beleidsdoelen ten aanzien van de aantallen niet bijgesteld.

De starterslening is het enige beleidsinstrument dat is geëvalueerd (zie 4.5). Voor flexwonen op eigen erf is er een toezegging (nr. 172) gedaan dat deze de komende jaren wordt geëvalueerd, nadat deze in 2024 is opgezet en in 2025 is gewijzigd. Het beleidskader flexwonen is aangepast aan de hand van het eerste project met flexwoningen, maar hier heeft geen formele evaluatie bij plaatsgevonden.

In hoeverre zijn eventuele beleidswijzigingen vertaald in aanpassingen in de uitvoering?

Weinig formele beleidswijzigingen, wel ad hoc verschuiving naar focus op eigen bewoners

In de loop van de woonvisie zijn er weinig formele beleidswijzigingen geweest. Wel hebben actualiteiten in sommige gevallen geleid tot een ad hoc wijziging in koers, zonder dat hier een formele beleidswijziging aan ten grondslag lag.

Het meest duidelijke voorbeeld hiervan is de duidelijke verschuiving van aandacht voor woningzoekenden van buiten de gemeente naar aandacht voor lokale "eigen" inwoners. Waar er in de woonvisie wordt ingezet op het aantrekken van bewoners van buiten de gemeente, is daar in de loop van de woonvisie weinig vervolg aan gegeven. Die inzet is in plaats daarvan gegaan naar de verschillende instrumenten die de gemeente inzet om lokaal woningzoekenden meer kansen te geven: CPO's, het onderzoek naar voorrang voor lokaal woningzoekenden door middel van de huisvestingsverordening, het lokaal in de markt zetten van nieuwbouwprojecten en de starterslening voor – wederom – lokale jonge woningzoekenden.

Een dergelijke ad hoc beleidswijziging is op basis van recente ontwikkelingen goed te begrijpen. Zowel de landelijke woningmarkt als de lokale woningmarkt in Coevorden zijn sinds het vaststellen van de Woonvisie 2021+ veel krapper geworden. En in de publieke opinie is zowel

op landelijk als op lokaal niveau een verschuiving zichtbaar naar meer aandacht voor de belangen van eigen inwoners. RIGO begrijpt dat door deze accentverschuiving onvoldoende aandacht was voor het opstellen van een geheel nieuwe woonvisie, ook omdat de meeste andere doelstellingen uit de woonvisie wel een vervolg hebben gekregen in de beleidspraktijk. Wel kunnen we ons voorstellen dat in de opvolger van de huidige woonvisie wel weer expliciet aandacht wordt besteed aan deze balans tussen lokale en regionale/nationale woningzoekenden.

Drie formele beleidswijzigingen doorgevoerd

Er is op drie onderwerpen sprake geweest van een formele beleidswijziging. Aanleiding hiervoor was in alle drie de gevallen de wens om de daadwerkelijke effecten van beleid beter te laten aansluiten bij de geformuleerde doelstellingen.

- Het beleidskader flexwonen in 2024 aangepast om flexwoningen los te koppelen van speciale doelgroepen en om permanente verhuur van flexwoningen toe te staan.
- De verordening starterslening is aangepast waarbij verschillende aanscherpingen zijn doorgevoerd.
- Binnen het beleidskader huisvesting voor internationale werknemers (arbeidsmigranten) is de focus verschoven van reguliere huisvesting binnen de bestaande woningvoorraad naar grotere locaties in de directe nabijheid van het bedrijf waarbij men werkt.

5 Sturing gemeenteraad

De Woonvisie 2021+ is vastgesteld door de gemeenteraad. In dit hoofdstuk bespreken we welke rol de raad heeft gehad bij de totstandkoming van de woonvisie en de tussentijdse bijsturing van het woonbeleid. Daarin staan net zoals in de rest van het rekenkameronderzoek de drie thema's uit de woonvisie *ruimte voor groei, tempo en maatwerk, betaalbaarheid en doelgroepen en bijzondere woonvormen* centraal.

We doen dit aan de hand van deze onderzoeksvraag die centraal staat bij het duiden van de rol van de gemeenteraad in het woonbeleid van de afgelopen jaren:

welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad om hierop⁴⁴ te sturen of bij te sturen ten behoeve van een evenwichtige en toekomstbestendige woningmarkt?

Deze hoofdvraag wordt beantwoord aan de hand van drie deelvragen die in de volgende paragrafen beantwoord worden.

5.1 Betrokkenheid gemeenteraad bij totstandkoming, uitvoering en bijsturing beleid

In hoeverre is de gemeenteraad betrokken geweest bij de vormgeving, uitvoering en bijsturing van het beleid binnen deze drie thema's (ruimte voor groei, tempo en maatwerk/betaalbaarheid/doelgroepen en bijzondere woonvormen)?

In hoeverre maakt de Gemeenteraad actief gebruik van haar instrumentarium om invloed uit te oefenen op beleid of uitvoering?

Algemene indruk betrokkenheid gemeenteraad bij woonbeleid

De gemeenteraad maakt actief gebruik van instrumenten zoals moties, schriftelijke vragen en ze organiseert participatie om de samenleving te betrekken. Marktpartijen, corporaties en het programmateam wonen geven aan dat de raad wat hen betreft soms iets te veel vaart op de geluiden die inwoners afgeven. Meer informatie-uitwisseling met corporaties en marktpartijen en als raad vaker met deze organisaties het gesprek aangaan is wat hen betreft daar een waardevolle aanvulling op. Ook in andere gemeenten ziet RIGO een vergelijkbare dynamiek. Raadsleden ontlenen als gekozen volksvertegenwoordigers in hoge mate hun informatie aan hun gesprekken met bewoners, terwijl de afstand tussen raadsleden en professionele stakeholders als corporaties en ontwikkelaars vaak veel groter is.

De raadsleden met wie wij gesproken hebben, ervaren beperkte invloed tussen het moment waarop zij wordt gevraagd om haar inbreng te leveren op beleid c.q. dit formeel vast te stellen en de daadwerkelijke uitvoering verderop in de tijd. Dit terwijl zij als raadsleden door inwoners wel worden aangesproken op die uitvoering. Deze discrepantie wordt ook in andere gemeenten ervaren. Deze kan gedeeltelijk verklaard worden door het feit dat gemeenteraadsleden als “lekenbestuur” maar beperkt tijd hebben voor hun controlerende taak als raadslid en daardoor eigenlijk niet van alle aspecten van de uitvoering van beleid op de hoogte kunnen blijven. Ook vergt het monitoren van de daadwerkelijke uitvoer van beleid vaak behoorlijk gespecialiseerde kennis en ervaring. Het is voor raadsleden ondoenlijk om op alle aspecten van het woonbeleid over de hiervoor benodigde gedetailleerde kennis en ervaring te beschikken. Ze moeten daar dus voldoende ondersteuning bij krijgen om hun rol goed te kunnen vervullen.

⁴⁴ Hierop duidt op de drie genoemde thema's uit de woonvisie 2021+

Betrokkenheid bij totstandkoming Woonvisie 2021+

De raad is niet alleen actief betrokken geweest bij de inhoudelijke totstandkoming van de Woonvisie 2021+, de raad heeft destijds ook het initiatief genomen voor de actualisatie door middel van een motie⁴⁵ (zie ook hoofdstuk 3 over de betrokkenheid van de raad bij de vorming van de woonvisie). Daarmee heeft de raad haar kaderstellende rol ten aanzien van het woonbeleid dus uitgebreid weten in te vullen. Met name het feit dat zij het initiatief tot actualisatie heeft genomen spreekt hiervoor: het is doorgaans het college dat hiervoor het initiatief neemt en niet de gemeenteraad.

Woongerelateerde moties

Er zijn sinds het vaststellen van de Woonvisie 2021+ acht woongerelateerde moties ingebracht door raadsleden, waarvan er zeven zijn aangenomen. De moties die zijn aangenomen gingen (chronologisch) over de mogelijkheden voor een Knarrenhof, flexwoningen op eigen erf, meer woningen voor eigen inwoners, grondbeleid, Schoonoord, parallel plannen en de herontwikkeling van Molenakkers II. Meestal roepen deze moties op om zaken te onderzoeken en de resultaten terug te koppelen aan de raad, de moties zijn over het algemeen duidelijk en uitvoerbaar geformuleerd en de voortgang wordt teruggekoppeld door het college. Het valt op dat deze moties met name zijn gericht op de woningbouwopgave en minder op het woonbeleid zelf. Ze hebben of betrekking op specifieke locaties (Schoonoord, Molenakkers) of op bijzondere woonconcepten als flexwonen op eigen erf of de mogelijkheid tot het realiseren van een Knarrenhof in Coevorden.

Raadsinformatiebijeenkomsten

Regelmatig wordt de raad bijgepraat over de voortgang van het woonbeleid. Dit gebeurt in raadsinformatieavonden die tweemaal per jaar plaatsvinden. Hierbij wordt er in verschillende sessies aandacht besteed aan diverse thema's binnen het woonbeleid, waarbij een aantal thema's vaker terugkomen. Deze thema's die vrijwel elke raadsinformatiebijeenkomst zijn teruggekomen zijn woonwagengebeleid en wooninitiatieven /CPO's. Ook het thema flexwonen en het instrumentarium dat de gemeente heeft om te sturen zijn de afgelopen jaren regelmatig behandeld. De voortgang van de aantallen nieuwbouw wordt weinig geagendeerd, de focus ligt meer op de vergunde plannen in plaats van de gerealiseerde plannen. De thema's die aan bod komen worden bepaald door het college en ambtenaren op basis van toezeggingen en actualiteiten. In de bijeenkomst van 16 mei 2023 is er bijvoorbeeld input bij de raad opgehaald in de vorm van tips en tops. De tips die werden gegeven lopen uiteen van het bijsturen van beleid tot verbetering van de communicatie tot agendering van nieuwe onderwerpen. De verslaglegging van de tips is in steekwoorden waardoor niet altijd duidelijk is wat er bedoeld werd ('beperking oppervlak').

In het geval van flexwonen werd bijvoorbeeld het idee van flexwoningen op eigen erf genoemd om verder uitgewerkt te worden maar ook het idee om een flexwoning neer te zetten als voorbeeld voor omwonenden en deze circulair in plaats van tijdelijk te noemen (communicatie). Ook worden er in de tips nieuwe zaken geagendeerd (aandacht voor doorstroming).

Wat er vervolgens met deze input (zoals aandacht voor het onderwerp doorstroming) is gedaan is niet te achterhalen. Op het gebied van woonwagengebeleid lijkt de tip die door de raad is meegegeven over dat uitbreiding prioriteit nummer 1 voor het woonwagengebeleid is niet te zijn overgenomen aangezien de gemeente zegt de nadruk te leggen op leefbaarheid van de

⁴⁵ motie nr. 2020-09

bestaande terreinen. De raad gaf ook mee dat de CPO's zoveel mogelijk ondersteund moeten worden, iets wat de gemeente beaamt maar in de praktijk het lastig proces niet makkelijker maakt en dus beperkt tot concrete resultaten leidt.

Flex op eigen erf

De raad heeft het onderwerp flex op eigen erf geagendeerd via de hierboven genoemde tip en daarna ook in een motie⁴⁶. Vervolgens is er tijdens een raadsinformatiebijeenkomst eind 2023 nogmaals aandacht aan het thema besteed met een interactieve sessie. Met die input is er een ambtelijk een beleidsvoorstel voorbereid. Deze is besproken en aangescherpt met de raad in een raadsinformatiebijeenkomst. Zo is er tot de uiteindelijke beleidsregel gekomen in najaar 2024 met het plan om deze na een jaar te evalueren. In dit eerste jaar is de beleidsregel op een aantal punten aangepast door het college⁴⁷. Na het eerste jaar van de beleidsregel zijn er raadsvragen gesteld over de voortgang van de pilot en de tussentijdse aanpassingen⁴⁸. De beleidsregel voor flexwonen op eigen erf kunnen we classificeren als co creatie tussen college, ambtenaren en raad, waarbij de raad vaak betrokken is en van haar gehele instrumentarium (raadsvragen, moties, raadsbijeenkomsten) gebruik heeft gemaakt om het beleid vorm te geven. Dit is dus een onderwerp waarop de raad niet alleen agendabepalend is geweest, maar door het college ook intensief betrokken is geweest bij de uitwerking van het initiatief.

Beschikbaarheid woningen

Daarnaast komt de raad in aanraking met zaken bij behandeling van raadsvoorstellen die over nieuwbouwprojecten gaan of over specifieke instrumenten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het stedenbouwkundig plan bij Schoonoord of de verordening starterslening. Hierbij zijn geen amendementen aangenomen om het beleid te veranderen door de raad.

Vernieuwende woonvormen in bestaande voorraad en nieuwbouw

De raadsleden geven aan dat ze het college geregeld ideeën aanreiken over creatieve woonoplossingen. Meestal doen ze dit door middel van het stellen van schriftelijke vragen of moties. Het college reageert op deze punten in lijn met de woonvisie: als er een initiatief naar voren komt staan ze daarvoor open. Het actief faciliteren van deze woonvormen doet het college echter niet. Een uitzondering hierop is het Knarrenhof. Daar is het college tweemaal met de organisatie in gesprek gegaan om de mogelijkheden te verkennen. Dit heeft tot nu toe niet tot concrete stappen geleid.

Ook in andere gemeenten ziet RIGO dat raadsleden geregeld met 'out of the box' ideeën komen op basis van media-aandacht voor bijzondere initiatieven of succesverhalen uit andere gemeenten. Colleges nemen dit type vragen doorgaans even serieus als andere raadvragen, maar zitten bij het hier een concreet vervolg aan geven vaak wel in een spagaat. Niet elk initiatief past namelijk binnen de kaders van het vigerende woonbeleid. Daarnaast is de ambtelijke capaciteit beperkt, waardoor niet elke initiatief een concreet vervolg kan krijgen. Dit zien we ook in Coevorden: alle raadsvragen zijn naar behoren beantwoord, maar het college maakt wel keuzes ten aanzien van waar zij wel of geen prioriteit aan geeft in de concrete opvolging.

⁴⁶ Motie 23-15

⁴⁷ Collegebrief aanpassen beleidsregel flexwonen op eigen erf van 20 maart 2025.

⁴⁸ Schriftelijke vragen CDA 4 juni 2025.

5.2 Informatievoorziening richting gemeenteraad

Over welke informatie beschikt de raad om haar kaderstellende en controlerende rol effectief te vervullen en waar liggen kansen voor versterking?

Raadsleden: informatievoorziening soms versnipperd

De raadsleden geven aan dat de informatievoorziening soms versnipperd is en dat dat het lastig maakt voor de raad om haar taak goed uit te voeren. Er is onder raadsleden behoefte aan overzicht en duidelijkere opleggers bij stukken. Zoals al eerder benoemd bij de algemene indruk van de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het woonbeleid is het voor parttime volksvertegenwoordigers als raadsleden nu eenmaal zijn lastig om alles bij te houden en om het overzicht over het totale (beleid) te bewaren. Niet alleen in Coevorden, maar in eigenlijk alle Nederlandse gemeenten. Dit verklaart misschien de wens tot duidelijkere opleggers. De onderliggende behoefte is waarschijnlijk vooral om de grote hoeveelheid informatie waar een raadslid mee te maken heeft goed samen te vatten en duidelijk te benoemen hoe een bepaald beleidsdocument zich verhoudt tot het grotere geheel van het woonbeleid. Deze aspecten zijn idealiter al in een beleidsdocument zelf opgenomen en hoeven daarmee niet (altijd) in een oplegger een plaats te krijgen.

Raadsbijeenkomsten

De gemeenteraad werd structureel tot 2024 eens per halfjaar bijgepraat over de stand van zaken in het woondomein. In 2024 stopte dit met oog op de agenda van de raad, die vaak erg vol was. Op verzoek van de raad is er in 2025 wel een bijeenkomst geweest en het is de voorkeur van de raad om deze wel structureel door te laten gaan. De bijeenkomsten worden als nuttig en informatief ervaren.

De raadsleden zagen potentie in het organiseren van onderlinge bijeenkomsten om hun agendabepalende rol beter uit te kunnen voeren. Hierin zouden ze hun visie 'als raad' op onderwerpen kunnen afstemmen.

Raadsvragen

Daarnaast put de raad haar informatie uit raadsvragen die beantwoord worden door het college. Er zijn sinds de invoering van de woonvisie zowel technische als reguliere raadsvragen gesteld. In totaal zijn er vijftien keer raadsvragen gesteld over het thema wonen. Daarnaast zijn er nog zes keer vragen gesteld over vakantieparken in combinatie met hun woonfunctie of het programma vitale vakantieparken en zijn er drie keer vragen gesteld over participatie van de raad en inwoners. Deze raadsvragen bestaan vaak uit meerdere vragen over één onderwerp. Die onderwerpen liepen uiteen van de woningmarkt als geheel tot flexwonen tot specifieke vragen over een nieuwbouwproject. De vragen worden doorgaans binnen een maand door het college beantwoord.

Raadsinformatiebrieven

Er zijn meerdere raadsinformatiebrieven gestuurd sinds de invoering van de Woonvisie 2021+. Sinds 2022 zijn er rond het thema wonen 39 raadsinformatiebrieven verzonden. Een groot deel hiervan ging over ruimtelijke ordening of specifieke projecten. In 2022 gingen de meeste brieven over statushouders en de regionale woondeal terwijl in 2025 de meeste brieven over woonwagens ging. Elk jaar wordt er een brief over de prestatieafspraken verzonden met daarin de jaarschijf. Een ander jaarlijks terugkerend thema is de grondprijzenbrief die geldig is voor het lopende jaar. Hierin worden de grondprijzen voor verschillende type bestemmingen die voor het jaar gehanteerd worden bij verkoop van gemeentegrond vastgelegd. Daarnaast zijn er relatief veel raadsinformatiebrieven over het thema flexwonen gegaan (4 in totaal sinds 2022).

Sommige raadsinformatiebrieven worden geschreven naar aanleiding van een motie of toezegging, andere worden op initiatief van het college geschreven om de raad op de hoogte te houden van de voortgang van het woonbeleid.

39 raadsinformatiebrieven betekent dus een gemiddelde van 10 per jaar, en dat specifiek rond het thema wonen. RIGO beschikt niet over harde data over het gemiddelde per Nederlandse gemeente, maar met een gemiddelde van bijna één brief per maand hebben we de indruk dat de gemeenteraad van Coevorden in ieder geval zeer frequent op de hoogte wordt gehouden van het woonbeleid, hetzij van de voortgang in het algemeen of van een specifiek project of onderwerp. Het aantal van 39 raadsinformatiebrieven alleen op het gebied van wonen is wederom een indicatie van de grote hoeveelheid informatie waarmee raadsleden in hun werk te maken hebben.

Figuur 13 Visuele samenvatting gesprek gemeenteraadsleden



Bijlage 1: Documentenoverzicht

Legenda: De oranje stukken gaan specifiek over de ruimtelijke ordening. De grijze stukken zijn agendastukken met de gemeenteraad te maken hebben, zoals vragen en voorstellen en de blauwe stukken zijn beleidskaders.

2012: Welstandsnota

2014: Notitie ruimtelijke kwaliteit buitengebied gemeente Coevorden

2017: Toekomstvisie centrum Coevorden

2018: Positionering centrumstraten Coevorden

2018: Prestatieafspraken gemeente Coevorden 2019-2023

2021: Prestatieafspraken Coevorden 2022

2020: Raadsinformatiebrief Actualisatie Woonbeleid

Bijlage 1: Woningmarktonderzoek BOCE

Bijlage 1 conclusies factsheet per gebied

2021: Koevers Kompas

9 februari 2021: Bijeenkomst actualisatie Woonbeleid

2021: Onderlegger voor de woonvisie (KAW)

2021: Raadsvoorstel Actualisatie woonvisie

Concept actualisatie woonvisie

2021: Raadsvoorstel Woonvisie 2021+ en uitvoeringsagenda

2021: Bouwen aan de toekomst Woonvisie 2021+

2021: Uitvoeringsagenda Woonvisie gemeente Coevorden 2021+ 'Bouwen aan de toekomst'

2023: Woonvisie uitvoering jaarschijf 2024

7 december 2021: Beantwoording technische vraag PAC bij behandeling woonvisie (d.d. 23 november 2021)

2021: Woonwagenbeleid gemeente Coevorden 2021

15 maart 2022: Motie Er is grote woningnood – flexwonen is pure noodzaak- snelheid geboden (d.d. 28 februari 2022)

31 mei 2022: Informatiebijeenkomst wonen raad (deelsessies flexwonen, instrumentarium, uitvoering woonwagenbeleid, overzicht bewonersinitiatieven, plenaire presentatie, Omgevingswet, stappenplan wooninitiatieven)

2022: Regionale woondeal Zuidoost Drenthe

2022: Bidbook Drenthe: Groeien in de provincie

2022: Woonzorgvisie BOCE 2023-2026 'wonen zonder zorgen'

2023: Zorgzaam wonen in BOCE: regionaal Woonzorgakkoord

31 januari 2023: Raadsvoorstel vaststellen woonzorgvisie 'Wonen zonder zorgen 2023-2026'

2022: Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Coevorden 2023+

2022: Jaarschijf 2023 prestatieafspraken

2023: Jaarschijf 2024 prestatieafspraken

2024: Jaarschijf 2025 prestatieafspraken

13 december 2022: Informatiebijeenkomst wonen raad (deelsessies woonwagens, instrumentarium, wooninitiatieven, gebiedsontwikkeling en sociale huur)

24 januari 2023: Raadsvoorstel vvgb Aelderstraat 1 Aalden (d.d. 24 januari 2023)

2023: Ruimte voor ruimte

16 mei 2023: Informatiebijeenkomst wonen raad (deelsessies duurzaamheidsambities binnen wonen, wooninitiatieven, flexwonen, woonwagens, vluchtelingenopvang, tips en tops vanuit de raad)

2023: Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Coevorden

2023: Beleidskader huisvesting internationale werknemers (shortstay)

11 juli 2023: Motie 23-15 Flexwonen op eigen erf

4 oktober 2023: raadsinformatiebrief zelfbewoningsplicht

November 2023: Motie 23-25 Meer woningen voor eigen inwoners

2 november 2023: Toezegging geactualiseerde toekomstvisie wonen in 2025

19 december 2023: Themasessie wonen (deelsessies flex op eigen erf, monitoring, wooninitiatieven, woonwagens, Schoonoord)

2024: Monitor woningmarkt Coevorden

2024: Beleidskader flexwonen 2024

28 mei 2024: Informatiebijeenkomst wonen raad (deelsessies instrumenten, sociale huur, wooninitiatieven)

11 juli 2024: Raadsinformatiebrief woonbeleid huisvestingsverordening (n.a.v. motie 23-25)

11 juli 2024: Raadsinformatiebrief flexwonen op eigen erf (n.a.v. motie 23-15)

2024: Ruimte om te Leven. Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe

10 december 2024: Informatiebijeenkomst wonen raad (deelsessies actualisatie woonvisie in 2025, huisvesting internationale werknemers, omgevingstafel, woonwagens)

3 december 2024: Tussenevaluatie starterslening

17 december 2024: Raadsvoorstel verordening starterslening (aangepaste versie).
Zaaknummer: 43094-2024

2025: Beleidsregel afwijken Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf.

22 jan 2025: Raadsinformatiebrief jaarschijf 2025 prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente Coevorden

2025: Overzicht (afgedane) toezeggingen

16 oktober 2025: Beantwoording raadsragen 'Schoonoord: huurgrens woningen.' (d.d. 9 juli 2025)

5 juni 2025: Beantwoording raadsvragen plan Schoonoord (d.d. 8 mei 2025)

5 maart 2025: Beantwoording schriftelijke vragen fractie PAC over het initiatief voor flexwoningen aan de Looweg in Coevorden (d.d. 8 februari 2025)

11 maart 2025: Commissievergadering (agendapunt 9: jaarschijf prestatieafspraken op verzoek van PAC)

27 maart 2025: Raadsinformatiebrief stand van zaken flexwoningen aan de Looweg in Coevorden.

12 oktober 2025: Schriftelijke vragen Effecten STOER op de woningbouw (nog niet beantwoord)

5 juni 2025: Raadsinformatiebrief strategische documenten woonbeleid

16 september 2025: Informatiebijeenkomst gemeenteraad: Volkshuisvestingsprogramma Coevorden 2026+

Bijlage 2: Overzicht deelnemers gespreksronde

- Interview 1: programmateam wonen, gemeente Coevorden (8 deelnemers)
- Interview 2: College gemeente Coevorden (1 deelnemer namens het college)
- Interview 3: Huurdersvereniging samen sterk & Wooncollectief Geesbrug & Werkgroep Wonen van Dorpsbelang Dalen (6 deelnemers)
- Interview 4: Woningcorporatie Domesta en woningcorporatie Woonservice (2 deelnemers)
- Interview 5: Marktpartijen, bestaande uit Koenen Bouw BV, Kwest, Vancouver vastgoed BV, Scholten vastgoed, Straject, Koers-Vast (6 deelnemers)
- Interview 6: Raadsleden (4 deelnemers)

Bijlage 3: Deelvragen en normenkader

Om de conclusies te ondersteunen kijken we naar de deelvragen en het bijhorende normenkader. Hier zetten we de bevindingen tegen af. We gebruiken hierbij 4 mogelijke oordelen:

- Groen geeft aan dat de deelvraag positief beoordeeld kan worden aan de hand van de gestelde normen.
- Oranje geeft aan dat de deelvraag gedeeltelijk positief beoordeeld kan worden aan de hand van de gestelde norm
- Rood geeft aan dat de deelvraag niet of nauwelijks positief beoordeeld kan worden aan de hand van de gestelde norm.
- Grijs geeft aan dat er niet genoeg informatie is om de deelvraag te beantwoorden.

Beleid	Norm	Beoordeling aan de hand van norm
Hoe zijn de beleidsdoelen binnen de 3 thema's tot stand gekomen; op basis van welke argumenten of redenen?	• Het beleid is gebaseerd op lessen uit (beleids)evaluaties, analyses van woningmarktontwikkelingen en behoeften, en afgestemd op (boven)regionale en landelijke wet- en regelgeving. • De beleidsvorming is participatief: inwoners, woningcorporaties en marktpartijen zijn aantoonbaar betrokken. • De beleidsdoelen zijn SMART-C (specifiek, meetbaar, afgestemd, realistisch, tijdgebonden en consistent) geformuleerd. • De beleidsdoelen zijn tot stand gekomen op basis van een transparant en navolgbaar proces, waarin belangen, keuzes en afwegingen zijn vastgelegd.	• De keuzes in de Woonvisie 2021+ hebben een krachtige inhoudelijke basis in een combinatie van een uitgebreid participatieproces met inwoners, raad en marktpartijen en een verdiepend woningmarktonderzoek door bureau KAW. • De betrokken partijen zijn overwegend positief over het proces waarmee de woonvisie tot stand is gekomen, hoewel niet altijd inzichtelijk is hoe individuele bijdragen precies zijn verwerkt. • Wel zijn een aantal beleidsdoelen in de woonvisie niet SMART-C geformuleerd, wat het lastig maakt om de doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid scherp te beoordelen. • Het is niet transparant geweest is hoe deze uitkomsten in de woonvisie zijn verwerkt en welke afwegingen hierin zijn gedaan.
In hoeverre zijn (de uitgangspunten) gedurende de looptijd van het woonbeleid geactualiseerd?	• Het woonbeleid wordt ondersteund door een systematische aanpak voormonitoring en periodieke herijking en evaluatie, waarbij actuele gegevens, maatschappelijke ontwikkelingen en voortgangsinformatie worden benut om het beleid waar nodig bij te stellen en het lerend vermogen te versterken.	• Sinds de vaststelling van de woonvisie zijn de uitgangspunten formeel slechts beperkt geactualiseerd, mede omdat de geactualiseerde prognoses de ingeslagen koers bevestigden. Er is slechts een accentverschil gezien ten aanzien van het loslaten van de wooncampagne om nieuwe inwoners te trekken. • De aankomende Wet versterking regie op de volkshuisvesting heeft tot slot geleid tot uitstel van een formele actualisatie van het woonbeleid als geheel. Deze wetgeving brengt grote veranderingen met zich mee en hierop wachten is wat RIGO betreft dus een verstandige zet geweest. • Er wordt doorlopend nagedacht over het woonbeleid. De raad wordt hier in

		raadsinformatieavonden regelmatig over bijgepraat. Op deze momenten wordt de informatie verzameld en gedeeld. Een systematische en doorlopende aanpak voor monitoring ontbreekt echter.
Uitvoering		
Welke maatregelen en instrumenten zijn ingezet om de beleidsdoelen binnen de thema's te realiseren? Hoe effectief zijn deze gebleken in de praktijk?	- De gekozen instrumenten en gemaakte afspraken zijn onderbouwd en zijn passend bij de opgave en de rol van de gemeente. - De beschikbare ambtelijke capaciteit wordt als voldoende ervaren om de ingezette maatregelen en instrumenten een effectief vervolg te geven. - De gekozen aanpak wordt actief ondersteund door relevante externe partijen, zoals corporaties en ontwikkelaars	- De gemeente zet veel instrumenten in om het woonbeleid tot uitvoering te krijgen. De keuze voor deze instrumenten is niet altijd goed onderbouwd. Niet alle instrumenten zijn even concreet, met name voor het thema doelgroepen en bijzondere woonvormen zijn er tot nu toe met name kaders opgesteld. - Niet alle aangekondigde instrumenten zijn daadwerkelijk toegepast, maar op de meeste onderdelen zijn stappen gezet. Bij de instrumenten waar geen vervolg aan is gegeven bleek capaciteitsgebrek bij de ambtelijke organisatie een belangrijke factor. - De gesproken partijen herkennen zich in de uiteindelijke keuzes en uitgangspunten van de woonvisie. Wel wordt door sommigen aangegeven dat de aandacht voor de specifieke situatie en behoeften van de verschillende dorpen beperkt is.
Hoe zijn de relaties met marktpartijen vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?	- Samenwerking met marktpartijen is structureel en geformaliseerd. Bijvoorbeeld in overeenkomsten of periodiek overleg. - De samenwerking leidt aantoonbaar tot concrete resultaten	- Marktpartijen zijn over het algemeen positief over de woonvisie en de samenwerking met de gemeente, met name over de ruimte die wordt geboden voor nieuwbouw in verschillende kernen. - De samenwerking met marktpartijen is niet structureel en geformaliseerd. De gemeente zit eenmaal per jaar met bouwende Nederland om de tafel maar individuele ontwikkelaars geven aan weinig structureel contact te hebben. Zij signaleren knelpunten in de interne afstemming bij de gemeente en relatief veel wisselingen in projectleiding. - De marktpartijen vragen zij om meer flexibiliteit in gemeentelijke eisen. Ook hebben zij moeite met de vele landelijke regels waar zij aan moeten voldoen en de onderzoeken die zij als initiatiefnemer moeten overleggen.
Hoe zijn de relaties met de corporaties vormgegeven en hoe effectief is deze samenwerking in de praktijk?	Samenwerking met corporaties is structureel en geformaliseerd. Bijvoorbeeld in overeenkomsten of periodiek overleg.	Met woningcorporaties Domesta en Woonservice is de samenwerking intensief en geformaliseerd in de prestatieafspraken. Projecten zoals de flexwoningen aan het Obbo Bumahof laten zien dat samenwerking tussen

	De samenwerking leidt aantoonbaar tot concrete resultaten.	- gemeente en corporaties succesvol kan zijn en duidelijk in een behoefte voorziet. - De corporaties onderschrijven op zich de groeiambities zoals die in de Woonvisie zijn geformuleerd. Wel geven zij meer prioriteit aan de transformatie van de bestaande voorraad: herstructurering, verduurzaming en verbetering van de levensloopbestendigheid. Hoewel de corporaties in de nieuwbouwaantallen op koers liggen, neemt de voorraad per saldo dus nog af door sloop en verkoop.
In hoeverre sluiten de belangrijkste gerealiseerde en geplande woningbouwprojecten aan bij de beleidsdoelen op het gebied van de 3 thema's? (Onder <i>belangrijkste</i> wordt hier verstaan: woningbouwprojecten met meer dan 10 woningen en kleinere projecten waaraan veel aandacht vanuit de gemeenteraad is besteed)	- De gemeente monitort de eigen realisatie en die van externe actoren. - Het is aannemelijk dat de gemeentelijke doelstellingen worden gerealiseerd, niet alleen ten aanzien van aantallen opgeleverde nieuwbouwwoningen, maar ook ten aanzien van betaalbaarheid en de huisvesting van specifieke doelgroepen. - Het is aannemelijk dat externe actoren hun doelstellingen kunnen realiseren.	- De gemeente monitort de planregistratie en de opgeleverde woningen. Of deze data de werkelijkheid correct weergeeft is niet altijd te achterhalen. - De woningbouwopgave ligt kwantitatief op koers met de woondeal en de ramingen vanuit de woonvisie 2021+, al vormt het hoge aandeel zachte plancapaciteit nog wel een risico voor tijdige realisatie. Nieuwbouwprojecten hebben te maken met lange doorlooptijden als gevolg van obstakels waar de gemeente weinig grip op heeft, zoals spuitzones en bezwaren van omwonenden. - De gemeente heeft onvoldoende grip op de realisatie van betaalbare woningen (sociaal, betaalbare koop) bij kleinere nieuwbouwprojecten omdat hier veel afhangt van het gesprek met ontwikkelaars. - Veel van het beleid ten aanzien van doelgroepen en bijzondere woonvormen staat inmiddels op papier maar heeft nog niet veel praktische uitwerking gehad. Een concreet instrument is het gebruik van locatiescans om nieuwe locaties voor doelgroepen te vinden. Het huisvesten van statushouders om aan de taakstelling te voldoen is een aandachtspunt. - Enkele instrumenten, zoals de realisatie van flexwoningen, flex op eigen erf en CPO's, leveren weliswaar al een paar aansprekende resultaten op, maar blijken desalniettemin in de uitvoering complex en dus niet overal toepasbaar.
Hoe zijn de drie thema's uit de Woonvisie doorvertaald naar de prestatieafspraken met de corporaties?	De prestatieafspraken bevatten duidelijke en wederkerige afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties ten behoeve van de realisatie van de doelstellingen bij de drie thema's uit de woonvisie, in het bijzonder ten	- De prestatieafspraken zijn in lijn met de woonvisie opgesteld en behandelen dezelfde thema's. De afspraken zijn duidelijk en wederkerig. - De netto groei van de sociale woningvoorraad blijft achter ten opzichte van het aantal

	aanzien van de realisatie van de voorraad betaalbare woningen.	opgeleverde nieuwbouwwoningen. Dit komt door sloop en andere onttrekkingen.
Hoe wordt de voortgang van het woonbeleid binnen deze thema's gemonitord en gebruikt om beleid en uitvoering te verbeteren?	De voortgang wordt gemonitord op basis van vooraf vastgestelde indicatoren.	Er is geen structurele monitoring op basis van vooraf vastgestelde indicatoren.
In hoeverre zijn eventuele beleidswijzigingen vertaald aanpassingen in de uitvoering?	- Beleidswijzigingen worden tijdig, aantoonbaar en eenduidig vertaald naar de uitvoering, zodat activiteiten in lijn zijn met het beleid. - De uitvoering is in lijn met het beleid, tenzij afwijkingen expliciet zijn onderbouwd	- Er zijn een aantal updates van beleidskaders geweest (internationale werknemers, flexwonen, staterslening) om de instrumenten effectiever en meer in lijn met de doelen te laten zijn. - Bij het voornemen om lokaal woningzoekenden voorrang te geven op huurwoningen is hiervan afgezien omdat de gemeente inschat dat dit qua landelijke regelgeving niet haalbaar is. - De instrumenten die wel zijn ingezet ondersteunen de omslag van een beheergemeente zonder groei van de voorraad naar een groeigemeente.
Sturing gemeenteraad		
In hoeverre is de Gemeenteraad betrokken geweest bij de vormgeving, uitvoering en bijsturing van het beleid binnen deze thema's?	- De gemeenteraad is aantoonbaar en vroegtijdig betrokken bij de beleidsvorming, stelt kaders vast en wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang en eventuele bijstellingen. - De gemeenteraad ontvangt periodiek informatie over de resultaten (output) en maatschappelijke effecten (outcome) van het woonbeleid. - Er zijn duidelijke en vastgelegde afspraken tussen raad en college over de wijze van betrokkenheid van de raad bij beleidsvorming, uitvoering en evaluatie van het woonbeleid.	- De gemeenteraad van Coevorden heeft een actieve rol gespeeld bij de totstandkoming van de Woonvisie 2021+ en daarmee haar kaderstellende rol helder ingevuld. De raad nam zelfs het initiatief tot actualisatie van het woonbeleid via een motie, wat uitzonderlijk is omdat dit doorgaans bij het college ligt. - De raad wordt regelmatig geïnformeerd over het woonbeleid via raadsinformatieavonden, schriftelijke antwoorden op raadsragen en raadsinformatiebrieven. De tweejaarlijkse raadsinformatieavonden waren tijdelijk van de raadsagenda gevallen maar zowel ambtenaren als het college als raadsleden vinden dit belangrijke en gewaardeerde momenten die doorgezet moeten worden. - De wijze van betrokkenheid van de raad verschilt per dossier. Zo was de raad sterk betrokken bij het formuleren van het beleidskader flexwonen maar is dit zeker niet in alle gevallen zo.
Over welke informatie beschikt de raad om haar kaderstellende en controlerende rol effectief te vervullen en waar liggen kansen voor versterking?	- De gemeenteraad ontvangt tijdig actuele, betrouwbare en begrijpelijke informatie, gekoppeld aan de doelen en activiteiten van het woonbeleid, inclusief scenario's en risicoanalyses. - De gemeenteraad benut de informatie om actief te sturen op	- De hoeveelheid informatie die raadsleden ontvangen en de frequentie hiervan wordt door raadsleden gewaardeerd, maar wordt door hen soms als versnipperd ervaren. Ook missen zij overzicht en samenhang in de informatievoorziening. - De raad stelt regelmatig raadsragen. Deze hebben net als in veel Nederlandse gemeenten

	beleidsaanpassingen of -prioriteiten.	over het algemeen een hoog detailniveau. De vragen worden door het college over het algemeen snel en volledig beantwoord. - In de uitvoeringsfase ervaren raadsleden hun invloed als beperkter dan in de beleidsvorming. Zij worden bijvoorbeeld door inwoners aangesproken op de uitvoering van een specifiek nieuwbouwproject, terwijl hun formele betrokkenheid hierbij zich vaak vooral concentreert op het vaststellen van kaders en het behandelen van voorstellen. Door beperkte tijd en het ontbreken van specialistische kennis is het voor raadsleden lastig om de uitvoering actief zelf te volgen. Dit maakt het moeilijker om doelgericht op de uitvoering van het beleid bij te sturen.
In hoeverre maakt de Gemeenteraad actief gebruik van haar instrumentarium om invloed uit te oefenen op beleid of uitvoering?	- De gemeenteraad zet actief raadsinstrumenten in (zoals moties, amendementen, schriftelijke vragen, interpellaties) om beleid te beïnvloeden. - De inzet van instrumenten leidt aantoonbaar tot beleidsaanpassingen of bestuurlijke verantwoording. - De gemeenteraad organiseert of stimuleert participatie en betreft signalen uit de samenleving bij haar afwegingen.	- In de jaren na de totstandkoming van de Woonvisie heeft de raad uitgebreid gebruikgemaakt van haar instrumentarium. Door middel van moties en schriftelijke vragen heeft de raad invloed uitgeoefend op alle thema's uit de Woonvisie die in dit onderzoek zijn meegenomen. Hiermee heeft de raad richting gegeven aan het beleid binnen de drie centrale thema's en ook aandacht voor nieuwe zaken gevraagd, zoals bijzondere woonvormen en aandacht voor vergrijzing in de gemeente. - De prioritering en uitvoering van het beleid ligt bij het college. De inzet van de instrumenten van de raad leidt vrijwel altijd tot beleidsaanpassingen of bestuurlijke verantwoording. - De gemeenteraad organiseert en stimuleert participatie en vraagt actief om insprekers in de raad.

Bijlage 4: Overzicht beleidsdoelen 3 centrale thema's Woonvisie 2021+

Thema	Beleidsdoel
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Bouwtempo proberen op te voeren door actief met ontwikkelaars van stagnerende plannen in gesprek te gaan en het ruimtelijke proces zo efficiënt mogelijk te maken
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Onderzoeken van de mogelijkheid van tijdelijke wooninvulling parallel aan een langduriger bouwproces
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	We zoeken naar aanvullend instrumentarium zoals bij voorbeeld regelingen, CPO-constructies en/of anders bouwen, om onder meer doorstroming te bevorderen.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Coevorden: • Om ook bijzondere doelgroepen een plek te bieden wijzen we hiervoor actief locaties aan; • Jagen we stagnerende plannen actief aan; • Voor de binnenstad is wonen en transformeren naar wonen al langer een thema. Hier gaan we onderzoeken welke typen woningen zowel qua behoefte als qua beleving in de binnenstad het meest nodig zijn. En waar deze het beste aansluiten bij de Binnenstadsvisie.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Dalen • Er loopt een aantal initiatieven uit het dorp; deze gaan we verzilveren. • Daarnaast is er nog extra behoefte, onder andere aan sociale huur. Hier zetten wij -in overleg met de corporaties- allereerst bestaande gemeentelijke gronden voor in. • Er is tot slot ook behoefte aan grondgebonden woningen voor kleinere huishoudens.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Oosterhesselen • Hier loopt een aantal plannen waarvan de exacte invulling nog niet bekend is. Als blijkt dat de definitieve invulling van deze plannen niet toereikend is, gaan we kijken naar andere mogelijkheden. Mogelijk geschikte vrije ruimte of vrijkomend vastgoed gaan we hiervoor inzetten.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Sleen • Hier gaan we actief op zoek naar ruimte, allereerst binnen eigen grond van de gemeente.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Aalden • We gaan met de ontwikkelaars van de stagnerende plannen in gesprek. Als blijkt dat deze plannen niet

	toereikend zijn, zoeken we actief andere ruimte die in eigendom van de gemeente is.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Schoonoord Hier komt een aantal zaken samen: grootschalige renovatie door de woningcorporatie en vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Dit vraagt om een integraal plan voor de kern. Die maken we samen met dorp, woningcorporatie, bedrijfsleven, zorgpartijen en overige partners. Het overleg met het dorp is in gang gezet. Het is vooral belangrijk hierin zowel intern als met het dorp en de betrokken partijen samen op te trekken.
Ruimte voor groei, tempo & maatwerk	Andere kernen In deze kernen gaan wij vraag-gestuurd in gesprek. Als er een concrete, toonbare behoefte is denken wij mee hoe we een plan kunnen ondersteunen. Waar nodig bieden we ondersteuning bij het onderzoeken van de behoefte of de ondersteuning van kleinschalige, lokale wooninitiatieven.
Betaalbaarheid	We vergroten de voorraad betaalbare woningen door met ontwikkelaars afspraken te maken over de hoeveelheid betaalbare woningen die er gebouwd moeten worden.
Betaalbaarheid	We stimuleren de middenhuur sector, bijvoorbeeld in de binnenstad van Coevorden, maar ook in de andere kernen. Hiervoor gaan we in gesprek met onze lokale ontwikkelaars en ondernemers. Onder middenhuur verstaan we wooneenheden met een huurprijs boven de grens van de sociale huur (ongeveer €750) en ongeveer €1000.
Betaalbaarheid	We stimuleren de sociale huursector. Met de woningcorporaties maken we afspraken over het toevoegen van sociale huurwoningen in de stad Coevorden en in Dalen.
Betaalbaarheid	We zoeken we met de woningcorporaties naar manieren, binnen de huidige wetgeving, om bij de (beperkte) verkoop van hun bezit in onze gemeente voorrang te geven aan huidige inwoners van de gemeente Coevorden.
Betaalbaarheid	We stimuleren, bijvoorbeeld door het herstructureringsfonds, de transformatie van bestaand vastgoed naar betaalbare woonruimte.
Betaalbaarheid	We zoeken naar aanvullende manieren voor ons als gemeente om betaalbaar wonen voor al onze inwoners haalbaar te maken.
Doelgroepen en bijzondere woonvormen	We bieden letterlijk ruimte voor alternatieve woonvormen. We geven aan waar deze haalbaar zijn en waar we dit vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk vinden.

Doelgroepen en bijzondere woonvormen	We voeren het woonwagenbeleid uit.
Doelgroepen en bijzondere woonvormen	We gaan experimenteren met vormen van flexibele huisvesting, zowel qua bebouwing als contractduur.
Doelgroepen en bijzondere woonvormen	We ontwikkelen samen met betrokken ondernemers een plan voor de huisvesting van hun arbeidsmigranten.
Doelgroepen en bijzondere woonvormen	We gaan in gesprek met de provincie over mogelijkheden voor woonschepen op de provinciale wateren binnen onze gemeente. Het grootste deel van het water in de gemeente Coevorden is provinciaal water. Op dit moment bieden zij geen ruimte voor het toevoegen van ligplaatsen voor woonschepen. Dit gesprek gaan we opnieuw aan.

RT&O