Jaarschijf 2026 prestatieafspraken gemeente Borger-Odoorn

November 2025

Gemeente Borger-Odoorn
Woningcorporatie Lefier
Woningcorporatie Woonservice
Huurdersorganisatie Samen Sterk
Huurdersvereniging 't Huurdertje

Inleiding

De jaarschijf 2026 geeft een concrete invulling aan de meerjarige prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Borger-Odoorn. In de Meerjarige prestatieafspraken 2024-2028 zijn de belangrijkste doelen en samenwerkingsafspraken voor de langere termijn vastgelegd. In deze jaarschijf maken we duidelijk wat we daar in het komende jaar concreet van gaan uitvoeren.

De onderleggers van de afspraken zijn de Woonvisie 2022+ en bijbehorende Uitvoeringsagenda 2022+. Ook het rijksbeleid vormt een basis voor de gemaakte afspraken. Op dit moment is het rijksbeleid aan verandering onderhevig. In juli 2025 is namelijk het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' door de Tweede Kamer aangenomen. De invoering van deze wet zal gevolgen hebben voor de uitvoering van regionale woondeals en voor de coördinatie van de huisvesting van woningzoekenden met urgentie. Als opvolger van de woonvisie gaan gemeenten het komende jaar aan de slag met een volkshuisvestingsprogramma. Gedurende het komende jaar evalueren partijen of de toekomstige nieuwe wet- en regelgeving tot aanvullingen of wijzigingen van het proces of de afspraken moet leiden.

Hieronder worden de 5 hoofdthema's van de meerjarige prestatieafspraken voor 2026 uitgewerkt.

Beschikbaarheid

Eind 2025 wordt een nieuw woonbehoefte onderzoek voor de gemeente Borger-Odoorn opgeleverd. Uit deze cijfers zal blijken of bijsturing op aantallen woningen en typologieën in de komende jaren noodzakelijk is.
In onderstaande tabellen is de voorraadontwikkeling van beide corporaties weergegeven. De aantallen in de laatste kolom laten een verwachting zien. Deze zijn nog niet altijd concreet.

Lefier	2024	2025	2026/2027	Totale voorraad (dec 2025)
Nieuwbouw	0	0	-	
Sloop	0	0	0	
Verkoop	2	2	8	
				1129

In 2026 heeft Lefier geen oplevering gepland. Er loopt planvorming voor het toevoegen van woningen in Borger op de locatie van het oude Esdalcollege en de Koesteeg. En in Nieuw-Buinen voor plan Oosterwijk. Wanneer de woningen gerealiseerd zullen worden is afhankelijk van de planning van de gemeente.

Woonservice	2024	2025	2026/2027	Totale voorraad (dec 2025)
Nieuwbouw	14	20	74	
Sloop	12	8	58	
Verkoop	5	4	6	
				1180

Eind 2025 worden 6 modulaire (/flex)woningen in Valthermond opgeleverd. Deze zullen eind 2025/begin 2026 door Woonservice worden verhuurd. Verder heeft Woonservice de komende jaren diverse nieuwbouw gepland in onder meer Borger (12), 2e Exloërmond (39) en Valthermond (33). Enkele potentiële ontwikkellocaties, zoals in Exloo, zijn nog niet opgenomen in de tabel.

Ook in 2026 werken partijen verder aan het stimuleren van gemengde wijken en dorpen door, waar nodig, differentiatie aan te brengen in het woningaanbod. Partijen ondersteunen de gemeente bij gebiedsontwikkelingen gericht op doorstroming en een sociale mix. Zo ook bij de verdere uitwerking van het omgevingsprogramma Exloo, waar Woonservice samen met de gemeente woningen wil toevoegen. En in Borger-West op de Koesteeg locatie, waar Lefier en Woonservice beide een intentieovereenkomsten hebben gesloten met de gemeente.

Er wordt op dit moment gewerkt aan nieuw gemeentelijk grondbeleid. In 2026 wordt dit beleid vastgesteld. Hierin wordt ook een grondprijs voor sociale woningbouw opgenomen.

In 2026 gaan partijen de verkoopstrategie van de sociale huurvoorraad verder analyseren. Het gaat hier vooral om de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen in relatie tot de vraag.

Betaalbaarheid

Voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor de primaire doelgroep blijft een belangrijke afspraak. Beide corporaties voldoen aan deze afspraak en zullen dit voortzetten in het aankomende jaar. Wat betreft de werkwijze met jongerenwoningen is Woonservice bezig met intern beleid. In 2026 gaan partijen, ook op basis van het uitgevoerde woningmarktonderzoek, de behoefte van jongeren verder analyseren.

Beide woningcorporaties zien geen behoefte aan middenhuur woningen en hebben daarom geen plannen voor 2026 in deze prijsklasse. De gemeente geeft wel ruimte aan particuliere nieuwbouwontwikkelingen voor het toevoegen van middenhuur woningen.

De voorzieningenwijzer is vorig jaar geëvalueerd. Dit instrument wordt nog altijd gezien als een goed middel om betaalbaarheidsrisico's bij huurders te voorkomen. In 2026 wordt er een nieuw convenant getekend waarin geactualiseerde afspraken over de voorzieningenwijzer zullen worden gemaakt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is en blijft een belangrijk thema, ook in het aankomende jaar. Beide corporaties zetten zich in 2026 wederom in om hun woningvoorraad van een beter energielabel te voorzien. Met name Lefier heeft in het komende jaar een grote verduurzamingsopgave.

Lefier	**2024**	**2025**	**2026/2027**
Verduurzaming	0	120	176
Woonservice			
Verduurzaming	64	30	30

In sommige dorpen in de gemeente Borger-Odoorn hebben woningeigenaren en huurders te maken met verzakkingen en scheuren als het gevolg van bodemdaling. In Nieuw-Buinen speelt deze funderingsproblematiek bij een aantal woningen van Lefier. Om dit probleem in kaart te brengen zitten de gemeente, Lefier, Woonservice, Provincie, Waterschap en buurgemeenten om tafel. Het aankomende jaar moet vervolg onderzoek naar de gevolgen plaatsvinden. Ook worden er verdere procesafspraken gemaakt.

De wijkuitvoeringsplannen in Borger, Odoorn en Valthe verlopen met golfbewegingen. Daarom is er het afgelopen jaar gewerkt aan een warmteprogramma. Hierin wordt de regie vanuit de gemeente verstevigt. Er wordt ook een blauwdruk voor de wijkuitvoeringsplannen in opgenomen. Op 16 oktober jl. is dit warmteprogramma vastgesteld.

De gemeente heeft binnen Samenwerkingsregio Noordelijke Vechtstromen in 2025 een menukaart klimaatadaptatie opgesteld. In deze menukaart staan onderwerpen rondom klimaatadaptatie die onderdeel kunnen zijn van de prestatieafspraken. Zoals bijvoorbeeld de inzet van klimaat adaptieve maatregelen in de openbare ruimte. De menukaart is met de corporaties gedeeld. In 2026 gaan de vakinhoudelijke betrokkenen hier verder over in gesprek om realistische afspraken te kunnen maken.

Leefbaarheid

In het kader van leefbare dorpen en wijken werken alle partijen samen met welzijnsorganisatie Andes aan een ABCD-training. Deze methode richt zich op het stimuleren van sociale verbindingen en het benutten van talenten en mogelijkheden van bewoners, organisaties en instellingen in de gemeenschap. In 2026 wordt er verder gewerkt aan gezamenlijke uitgangspunten.
Daarnaast werkt Lefier samen met huurdersorganisatie 't Huurdertje aan een 'Uitvoeringsplan Leefbaarheid'. Woonservice gaat de leefbaarheidsstrategie met gemeente en de huurdersvereniging bespreken.

Ook initiatieven vanuit de samenleving blijven gestimuleerd en ondersteund worden. Naast het gebiedsfonds, de dorpsbudgetten en het buurtfonds kan in 2026 ook gebruik worden gemaakt van het dorpsvernieuwingsfonds. Deze regeling vanuit de provincie Drenthe is gericht op de voorzieningenstructuur in landelijk gebied, welke nauw verband houdt met de leefbaarheid.

Om te kunnen handhaven in en voorkomen van veiligheidssituaties wordt er gewerkt aan een convenant voor gegevensdeling. Hier zal in het komende jaar, samen met de ketenpartners, aan verder gewerkt worden. Ook in het kader van de Wet Aanpak Woonoverlast blijven gemeente en corporaties in gesprek.

Wonen, zorg, welzijn

De behoefte aan geschikte woningen voor de oudere doelgroep neemt in de komende jaren sterk toe. Zo is er een groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen en geclusterde ouderenwoningen. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek bieden ons in het komende jaar inzicht in wat, en waar, deze behoefte in de gemeente Borger-Odoorn is. Daarnaast blijven partijen in 2026 de wooncoach (of vergelijkbare functie) inzetten, om bewustwording over langer zelfstandig thuiswonen en doorstroming te creëren.

Afgelopen zomer is in BOCE verband een uitvoeringsagenda van het Woonzorgakkoord opgesteld. Deze uitvoeringsagenda biedt kaders voor het uitvoeren van projecten op gemeenteniveau. In oktober vindt een programma dag plaats waarin samen met alle partners de projecten aangescherpt gaan worden. 2026 staat in het teken van besluitvorming over, en uitvoering van, deze projecten.

In het kader van de wet 'Versterking regie volkshuisvesting' werken partijen provinciaal samen aan een urgentieverordening. Hierin wordt geregeld welke urgente doelgroepen met voorrang in aanmerking komen voor vrijkomende sociale huurwoningen. Het doel is om de verordening in 2026 af te hebben.

De taakstelling statushouders blijft continu onder de aandacht. Door de grote vraag naar woningen bij andere urgente doelgroepen staat de huisvesting van statushouders onder druk.

Samenwerking

In 2026 continueren we de samenwerkingsstructuur zoals we die het afgelopen jaar hebben gehad. Dat wil zeggen;

- Een evaluatie van het jaar 2025 in het voorjaar van 2026
- Een jaarschijf met afspraken voor 2027 in het najaar van 2026
- 4 themabijeenkomsten over de verschillende onderdelen van de meerjarige afspraken

Met het oog op het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' en nieuw te realiseren volkshuisvestingsprogramma is extra samenwerking en verbinding in 2026 wenselijk. Hier zullen alle partijen zich voor inzetten.

Ondertekening

De gemeente Borger-Odoorn, de corporaties Lefier en Woonservice, de huurdersorganisaties Samen Sterk en 't Huurdertje zijn overeengekomen de afspraken zoals vastgelegd in dit document met de titel 'Jaarschijf Prestatieafspraken Gemeente Borger-Odoorn 2026'.

De gemeente Borger-Odoorn

[redacted]

Lefier

[redacted]

Woonservice

[redacted]

Samen sterk

[redacted]

't Huurdertje

[redacted]

De afspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig tot en met 31 december 2026.

Aldus overeengekomen te Exloo op 20 november 2025.