

Prestatieafspraken Meppel 2023-2027/ Jaarschijf 2025

Inleiding

Voor de periode 2023-2027 hebben de gemeente Meppel, de woningcorporaties Woonconcept en Actium en de huurdersorganisaties HvM en MEVM meerjarige prestatieafspraken met elkaar gemaakt.

Met de meerjarige afspraken als basis wordt voorafgaand aan elk kalenderjaar een nieuw gezamenlijk document opgesteld met daarin concrete activiteiten en werkzaamheden voor het aankomende jaar. Voorliggend document bevat de concrete activiteiten en werkzaamheden voor het jaar 2025.

Een overzicht van lopende samenwerkingen en bestaande convenanten en een begrippen- en afkortingenlijst is bijgevoegd.

Opbouw van dit document

De gemaakte afspraken en de bijbehorende activiteiten in 2025 worden per thema beschreven. De thema's zijn gebaseerd op de volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk.

De thema's:

- Bijdragen aan de bouwopgave
- Zorgen voor betaalbaarheid
- Investeren in een duurzame sociale woningvoorraad
- Realiseren van Wonen met zorg
- Huisvesten aandachtsgroepen
- Investeren in leefbaarheid

De afspraken zijn voor een langere periode gemaakt. Ieder jaar monitoren of we de resultaten behalen en sturen we bij waar nodig.

Bijdragen aan de bouwopgave

Het gezamenlijke woningmarktonderzoek heeft groei aangetoond. We committeren ons als partijen aan deze groeiambitie, de sociale huurwoningvoorraad van Actium en Woonconcept gaat de komende jaren groeien.

Meerjarige prestatieafspraken	Concrete activiteiten 2025
<p>1. De sociale huurwoningvoorraad van Actium en Woonconcept groeit met minimaal 315 sociale huurwoningen tot en met 2027. Eind 2027 hebben Actium en Woonconcept 4.901 woningen (zie tabel 1).</p> <p>We voegen deze woningen versneld toe. Deze toevoeging is namelijk gebaseerd op de uitbreidingsbehoefte die tot 2030 is aangetoond in de trendprognose uit het woningmarktonderzoek.</p>	<p>Woonconcept <i>Centrum Wonen 2</i> 2025 - 18 eengezinswoningen. <i>Broeklanden 3</i> Bouwrijp maken en voorbereiding op de realisatie van 41 woningen, die in 2026 worden opgeleverd. Woonconcept onttrekt naar verwachting 6 woningen door verkoop (toevoeging betaalbare koopvoorraad).</p> <p>Actium levert in 2025 geen woningen op in Meppel. Wel start de bouw van het complex aan de Eendrachtstraat (+55 in 2026). Actium onttrekt naar verwachting 1 woning door verkoop (toevoeging betaalbare koopvoorraad).</p>
<p>2. De gemeentelijke groeiambitie is echter hoger en richt zich op een aanvullende woningbehoefte, boven op de trendprognose. We spannen ons gezamenlijk in om extra sociale huurwoningen toe te voegen, daar waar we kansen zien in de markt. De realisatie van deze aantallen op korte termijn is afhankelijk van diverse factoren, zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties of het tempo van ontwikkelingstrajecten. De gemeente spant zich in om ontwikkelingen te versnellen. Het uitgangspunt van de gemeente is 30% sociale huurwoningen van de woningvoorraad in de gemeente Meppel, daarbij streven we naar evenwichtig samengestelde wijken (sociaal en particulier).</p>	<p>Woonconcept Het belang van evenwichtig samengestelde wijken wordt door iedereen gedeeld. Bij de ontwikkeling van Noordpoort gezamenlijk de kansen onderzoeken voor aangrenzend Haveltermade en omsloten Watertorenbuurt.</p> <p>Actium is met de gemeente in gesprek over Danninge Erve-Zuid in Nijeveen en Noordpoort in Meppel.</p> <p>In 2025 gaan partijen verder met het bepalen van wensprogramma's voor de verschillende wijken en dorpen o.b.v. de woonscan.</p>
<p>3. De gemeente hanteert voor haar ontwikkellocaties, waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, in principe sociale grondprijzen.</p>	<p>In 2025 overleggen gemeente en corporaties over sociale grondprijzen. We bepalen wat een aanvaardbare sociale grondprijs is.</p>

Verwachte voorraadontwikkeling		
Peildatum	31-12-2020	31-12-2027
Actium	457	555
Woonconcept	4.129	4.346
Totaal	4.586	4.901

Tabel 1 Stand van de voorraad per 31-12-2020 en de verwachte stand per 31-12-2027.

Deze aantallen zijn gebaseerd op de programmering die in 2022 door de corporaties is bepaald t/m 2027. De corporaties stellen ieder jaar opnieuw hun programmering en meerjarenbegroting vast, aangepast aan de actualiteit. In het geval van Woonconcept kunnen er kleine verschillen zitten tussen de volkshuisvestelijke ambitie, zoals getoond in de tabel en de begroting. Woonconcept koerst op haar ambitie, die is financieel ook haalbaar, maar we begroten realistisch door al te anticiperen op risico's.

Zorgen voor betaalbaarheid

We zorgen voor voldoende betaalbare woningen. We voorkomen financiële problemen bij huurders en helpen huurders met betaalbaarheidsproblemen.

Meerjarige prestatieafspraken	Concrete activiteiten 2025
<p>4. We zetten ons in voor voldoende differentiatie van de huurprijssegmenten. Woonconcept zorgt ervoor dat 80% van de sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de 1^{ste} aftoppingsgrens. Actium zorgt ervoor dat 65% van de sociale huurwoningen een huurprijs heeft onder de 1^{ste} aftoppingsgrens.</p>	<p>Partijen monitoren jaarlijks of we nog aan de juiste verdeling voldoen.</p>
<p>5. Partijen streven ernaar de huurachterstanden niet op te laten lopen t.o.v. het niveau van 2021. Ook streven we ernaar géén huisuitzettingen te doen op basis van huurachterstanden. Gemeente en corporaties blijven investeren in de ketensamenwerking om betaalbaarheidsrisico's te voorkomen.</p>	<p>Het convenant voor vroegsignalering wordt geëvalueerd en waar nodig aangepast. De gemeente neemt in 2025 voor de evaluatie het initiatief. Actium sluit in 2025 ook aan bij bovenstaande activiteiten.</p>
<p>6. We richten ons extra op financieel kwetsbare doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. - Gezinnen met een alleenstaande ouder en een laag inkomen. - Werkenden met een laag inkomen en/of een aanvullende uitkering. - Ouderen die enkel AOW ontvangen. - Huurders die getroffen worden door energiearmoede. Huurders met een laag inkomen, die wonen in een woning met een slechte energieprestatie. <p>Ons beleid en instrumentarium, om de balans tussen inkomen en woonlasten te verbeteren, is complementair.</p>	<p>Gemeente, corporaties en de uitvoerende partij werken conform een nieuw convenant VoorzieningenWijzer.</p> <p>Inzet van de SlimWonen app, gericht op verlagen van de energielasten, loopt ook in 2025. In 2025 houden we de opbrengsten van de SlimWonen-app tegen het licht met elkaar.</p> <p>Partijen werven ook in 2025 actief nieuwe adressen voor de energiecoaches.</p> <p>De gemeente organiseert in 2025 een overleg om te kijken hoe we het succes van het Fixteam Drenthe kunnen versterken en een vervolgstap te maken.</p>
<p>7. Corporaties kunnen gebruik maken van de ruimte die het Rijk biedt voor inkomensafhankelijke huurverhoging bij huurders die, gezien hun inkomen, niet tot de corporatiedoelgroep behoren.</p>	<p>Besluitvorming hierover vindt, in afstemming met de huurdersverenigingen, plaats in februari/maart 2025, op basis van de dan bekende richtlijnen van het Rijk.</p>

Investeren in een duurzame sociale woningvoorraad

We werken gezamenlijk toe naar een duurzame sociale woningvoorraad. De gemeente heeft het doel in 2040 CO2-neutraal te zijn. Woonconcept heeft een routekaart ontwikkeld naar een energieneutrale voorraad in 2050 en heeft aangegeven dat als (markt)technische, financiële en organisatorische ontwikkelingen het mogelijk maken er wordt gestreefd naar realisatie in 2040. Actium heeft als doel om in 2050 CO2-neutraal te zijn met een inspanningsverplichting (vanuit de Expeditie Energieneutraal Wonen Drenthe) om al in 2040 te beschikken over een energieneutrale woningvoorraad.

Meerjarige afspraak		Concrete activiteiten 2025
8.	<p>Woonconcept renoveert 475 tot 525 woningen (volledige renovaties) en bij ruim 200 woningen worden componenten verduurzaamd. Woonconcept reduceert met deze activiteiten de warmtevraag in de bestaande omgeving met ca. 5 %.</p> <p>Woonconcept werkt maximaal aan de verbetering van de energieprestatie van haar woningen, door alle hiervoor beschikbare financiële ruimte in te zetten.</p> <p>Actium gaat minimaal 53 woningen grondig renoveren, vrijwel allen in Nijeveen. Alle woningen op de planning worden gerenoveerd naar de nieuwe isolatiestandaarden en zijn na renovatie geschikt voor iedere volgende stap naar aardgasvrij. In labels uitgedrukt komen de meeste woningen uit op A+++ , de overige op A++.</p>	<p>Woonconcept renoveert (incl. verduurzaming) in 2025 116 woningen in Koedijkslanden.</p> <p>Actium renoveert in 2025 40 woningen (incl. verduurzaming) in Nijeveen.</p> <p>De corporaties informeren de gemeente over de vorderingen tijdens de bestaande overleggen.</p>
9	<p>Eind 2027 hebben de corporaties sociale huurwoningen met slechte labels E, F of G uitgefaseerd. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B.</p>	<p>Woonconcept komt in de periode t/m 2027 een heel eind met het verbeteren van de woningen met energielabels E, F en G. In 2025 verbetert het energielabel bij ruim 100 woningen, als gevolg van de geplande renovaties. Voor ruim 130 woningen wordt in 2025 onderzocht welke ingrepen noodzakelijk zijn. De aanpak voor dit deel van de woningen wordt gepland in 2026 en 2027, maar deels zal dit ook om renovatieprojecten gaan die pas in 2028 uitgevoerd (kunnen) worden. Ze gaat het zeer waarschijnlijk niet redden om vóór 2028 alle woningen aangepakt te hebben door de grootte van de opgave. Woonconcept streeft ernaar de woningen bij een aanpak naar energielabel B te brengen, maar in de praktijk kan dit ook stapsgewijs gaan.</p>

		Actium heeft 1 woning met label E in Nijeveen. Deze wordt met de renovaties in 2025 uitgefaseerd.
10	<p>De ambitie van de gemeente is dat er zoveel mogelijk circulair gebouwd wordt.</p> <p>Actium wil in 2050 volledig circulair bouwen en experimenteert op projectniveau in haar werkgebied.</p> <p>Woonconcept zoekt naar kansen binnen beproefde methoden op het gebied van circulariteit in haar projecten. Dit doen ze met creatieve oplossingen, die geen grote investeringen vragen.</p>	<p>Woonconcept heeft in 2025 een duurzaamheidsvisie waar circulariteit onderdeel van is. De gemeente wordt uitgenodigd om mee te denken in de ontwikkeling van de duurzaamheidsvisie van Woonconcept.</p> <p>Actium formuleert in 2025 concrete (tussen)doelen om stappen te zetten richting 2050.</p>
11	<p>Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen werken met bewoners samen aan het opstellen van wijkuitvoeringsplannen (o.b.v. Transitievisie Warmte) en geen spijt maatregelen.</p> <p>In de periode t/m 2027 zijn Koedijklanden/Reestlanden/Slingenberg, Oosterboer (2023) en Nijeveen (2024) aan de beurt. De gemeente betreft bij een substantieel aandeel corporatiebezit, de andere partijen zo vroeg mogelijk.</p>	<p>Planning 2025 warmteplannen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oosterboer: afronding en uitvoering - Nijeveen: afronding - Berggierslanden en Koedijklanden: verdere uitvoering. <p>Partijen investeren in 2025 op initiatief van de gemeente in de samenwerking zodat ze elkaar kunnen versterken in de warmtetransitie. De gemeente verwacht van Woonconcept een actievere rol in de participatie rondom de warmteplannen en de uitvoering ervan.</p>
12	<p>De bewustwording van huurders wordt breder opgepakt dan alleen over energie. Het gaat ook om bewustwording ten aanzien van klimaatadaptatie (hittestress, steenbreek) en afvalscheiding.</p>	<p>Woonconcept heeft in 2025 een duurzaamheidsvisie waar klimaatadaptatie onderdeel van is.</p> <p>Actium ontwikkelt Actium-breed een tuinbeleidsplan in 2025. Verder wordt de inzet van de energiebesparingsadviseurs in 2025 geëvalueerd.</p> <p>De gemeente start in 2025 met een communicatiecampagne gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Onderdeel hiervan is een gezamenlijke oproep met de corporaties aan huurders om hun tuin te vergroenen en hier subsidie voor aan te vragen. Daarvoor zetten corporaties en gemeenten hun gebruikelijke communicatiemiddelen in. De</p>

		gemeente komt in het eerste kwartaal van 2025 met een voorstel.
--	--	-----------------------------------------------------------------

Realiseren van Wonen met zorg

Partijen zorgen voor voldoende passende woningen voor ouderen. We zorgen er aan de ene kant voor dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Aan de andere kant stimuleren we ouderen om door te stromen naar passende(re) woningen.

Meerjarige prestatieafspraken		Concrete activiteiten 2025
13	Op basis van de gemeentelijke visie wonen en zorg geven de gemeente, corporaties en andere samenwerkingspartners gebiedsgericht vorm aan de opgaven wonen met zorg. In de visie staat het menselijke aspect voorop. De gemeente heeft en pakt hierbij de regierol.	In 2025 zal er verder gewerkt worden aan de woonzorgwelzijnsvisie. Vanuit haar regierol zal de gemeente de corporaties en de huurdersorganisaties betrekken.
14	Gemeente en corporaties kennen elkaars instrumentarium en dat van andere samenwerkingspartners t.a.v. het langer zelfstandig thuis wonen en doorstroom, zodat inwoners geholpen worden zo passend mogelijk te wonen. We investeren in het delen van kennis hierover met onze samenwerkingspartners.	Woonconcept bezoekt 70+'ers in de grotere woningen. Met hen wordt een gesprek gevoerd over het wonen nu en de mogelijkheden in de toekomst. Aan de hand van het praatstuk van Platform31 over een gezamenlijke aanpak gaan partijen in 2025 in gesprek over elkaars instrumentarium t.a.v. voorlichting, informatie en advies. Actium initieert dit gesprek.
15	We hebben voldoende levensloopgeschikte woningen beschikbaar, om ouderen te faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.	In 2025 heeft Woonconcept 3 projecten gericht op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. Waarvan 2 in Koedijklanden, waarbij in totaal 116 woningen toegankelijker worden gemaakt. Het derde project betreft het zorggeschikter maken van 26 woningen in Haveltermade. Actium start in 2025 met de bouw en exploitatie van de geclusterde woonvorm met ontmoetingsruimte aan de Eendrachtstraat. We kwantificeren de opgave vanuit de woonzorgwelzijnsvisie en wensprogramma's obv de woonscan.
16	We zetten in op het realiseren van meer geclusterde ouderenwoningen. Op basis van het woningmarktonderzoek is de inschatting dat het tot en met 2030 om 176 geclusterde sociale huurwoningen gaat (dit is onderdeel van de groeiopgave van 315 sociale huurwoningen). Dit is voor de partijen het kompas voor de transformatie en de kansen in de nieuwbouwopgave t.b.v. de doelgroep ouderen.	Woonconcept heeft de potentie van haar bestaande woningvoorraad in kaart gebracht voor de realisatie van geclusterde woonvormen. De gemeente en Actium vullen deze inventarisatie in 2025 aan. Hierbij wordt ook het belang en de potentie van bestaande wijk- en dorpscentra in overweging genomen.

Huisvesten aandachtsgroepen

We zorgen ervoor dat er voor iedereen een prettig (t)huis beschikbaar is en bieden ondersteuning aan groepen die extra aandacht nodig hebben.

Meerjarige prestatieafspraken		Concrete activiteiten 2025
17.	Partijen streven naar een flexibele huisvestingsschil in de gemeente Meppel om de verschillende groepen spoedzoekers te huisvesten.	In 2025 nemen gemeente en corporaties de meerjarige prestatieafspraken 17 onder de loep en bekijken we of deze op de manier waarop deze nu is geformuleerd wel uitgevoerd kan worden.
18.	De gemeente Meppel is verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling voor de huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met de corporaties. Corporaties stellen hiervoor maximaal 10% van hun vrijkomende woningen beschikbaar.	Geen concrete aanvullende activiteiten voor 2025.
19.	We realiseren de additionele vraag naar 2 (sociale huur) woonwagendplaatsen in de komende vijf jaar.	Woonconcept is bereid hier in de begroting ruimte voor te maken, maar momenteel is het geen onderwerp van gesprek met de gemeente en ontbreekt het aan woonwagendbeleid. De gemeente heeft in 2024 opdracht gegeven om een locatiescan uit te laten voeren om nieuwe woonwagendplaatsen toe te voegen. In 2025 worden de corporaties op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Investeren in leefbaarheid

We werken wijk- en dorpsgericht en kijken integraal naar de opgaven. We zetten in op veerkrachtige wijken en dorpen. We sturen op gemengde wijken waar iedereen zijn of haar plek kan vinden. Met een goede mix aan koop- en huurwoningen in een wijk en evenwicht in 'vragers en dragers' binnen de sociale huurwoningvoorraad. We benutten koppelkansen t.a.v. opgaven t.a.v. klimaatadaptatie, natuur-inclusieve en gezonde woonomgeving.

Meerjarige prestatieafspraken	Concrete activiteiten 2025
<p>20 De gemeente zet, samen met de corporaties, in op het vernieuwde wijk- en dorpsgericht werken. Dit houdt in dat wij werken op basis van de Visie op Wijk- en Dorpsgericht Werken, met een meerjarige financiële impuls van de gemeente.</p> <p>Dit doen we door wijkagenda's op te stellen met een brede scope, we willen een integrale aanpak per gebied op basis van data en dialoog. De stem van de bewoners is hierin goed verankerd, met aandacht voor de kwetsbare bewoners.</p>	<p>We werken gezamenlijk aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst WDW.</p> <p>Bij het opstellen van de wijkagenda's worden alle partijen betrokken en draagvlak gecreëerd op alle niveaus. De gemeente werkt toe naar de oplevering van 2 wijkagenda's.</p> <p>Woonconcept benadrukt (ook in 2025) het belang van wijkcentra (o.a. De Poele en De Koeberg) voor de leefbaarheid in de wijken en vraagt om garantie/inspanning van de gemeente deze open te houden.</p> <p>Actium wil in 2025 structureel deelnemen aan het WDW-wijkteam. Dat was tot nu toe nog niet het geval.</p>
<p>21 Gemeente en corporaties kennen een goede samenwerking bij zwaardere (zorg & veiligheid) casuïstiek. We werken hier vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid samen. De corporaties hebben een (vroeg)signaleringsrol. De gemeente heeft de regierol in deze casuïstiek en draagt zorg voor opvolging. Deze werkwijze is gebiedsgericht en ingebed bij de gemeente en corporaties.</p>	<p>De complexe problematiek wordt goed opgepakt. De eenvoudige sociale problematiek moet duidelijker en juist worden belegd. Denk aan een knip leggen tussen achter de voordeur en voor de voordeur. Randvoorwaarde WDW.</p> <p>De inzet op casuïstiek wordt vanuit het sociaal domein opgepakt in afstemming met de corporaties.</p>

Samenwerking, procesafspraken en monitoring

Cyclus prestatieafspraken

Partijen plannen vóór 1 april een bestuurlijk overleg, waarvoor de gemeente het initiatief neemt. Onderdeel van dit overleg is:

- terugkijken op het voorgaande jaar (op basis van de monitor/evaluatie)
- focuspunten bepalen voor het lopende jaar
- procesafspraken maken

In het tweede kwartaal ligt de focus op de uitvoering lopende afspraken en de benoemde focuspunten.

In het derde kwartaal actualiseren partijen indien nodig de lopende meerjarige prestatieafspraken. We gaan na of afspraken moeten worden aangepast of toegevoegd, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wetgeving en Rijksbeleid of urgente ontwikkelingen. Daarnaast bepalen partijen gezamenlijk de jaaractiviteiten voor het komende jaar, die uitvoering geven aan de prestatieafspraken. Dit bespreken we in een bestuurlijk overleg.

In het vierde kwartaal stellen partijen (vóór 15 december) in een bestuurlijk overleg de actualisatie en jaaractiviteiten vast.

Overzicht kaders, convenanten en samenwerkingsafspraken

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of waar we gezamenlijk aan werken.

Landelijk:

- Woningwet
- Sociaal Huurakkoord
- Wet schuldhulpverlening
- Bouwbesluit
- Volkshuisvestelijke prioriteiten 2021 - 2025
- Nationale Prestatieafspraken
- Rijksprogramma's Nationale Woon- en Bouwagenda

Lokaal:

- Woningmarktonderzoek 2021
- Bouwstenennotitie t.b.v. Omgevingsprogramma Wonen gemeente Meppel
- Strategische Koers 2022+ en Activiteitenoverzicht 2023 Actium
- Ondernemingsstrategie Woonconcept 01-01-2022 tot 01-03-2026
- Grondprijzennota gemeente Meppel
- Transitievisie warmte
- Beleid sociaal domein
- Samenwerking Meppeler Energiecoach
- Werkafspraken VoorzieningenWijzer
- Convenant Vroegsignalering
- Convenant Wijk- en Dorpsgericht Werken
- Uitstroomconvenant WeerThuis
- Urgentiebeleid Thuis Kompas
- Toewijzingsbeleid Thuis Kompas
- WMO-convenant