

De Ronde

Ontwikkelingen op volkshuisvestelijk gebied;
kennismaken met de woningbouwcorporaties en huurdersverenigingen;
Presentatie en beeldvorming over de urgentieregeling en bijbehorende fairshare afspraken.

Woningbouw

Nieuwveense Landen

Noordpoort

Stationsgebied

Danninge Erve

Binnenstedelijke ontwikkelingen

De uitdagingen

Infrastructuur en netcongestie;

Stikstof;

Capaciteit woningbouwcorporaties;

Betaalbaarheid;

Vergrijzing;

Doorstroming.

Introductie op wonen

Wet versterking regie op de Volkshuisvesting

- Sturen
 - Versnellen
 - Eerlijker verdelen
-
- Woonvisies verdwijnen, het volkshuisvestingsprogramma komt in de plaats
 - Huisvestingsverordening waaronder een verplichte urgentieverordening.

Verzamelwet: vijf wetten veranderen

Omgevingswet

Huisvestingswet 2014

Woningwet

WMO 2015

Algemene wet bestuursrecht

Tijdlijn



Volkshuisvestingsprogramma

- Van woonvisie naar programma
- Programma onder de omgevingswet
- Kadernotitie(s) voor de raad
- Programma vastgesteld door college
- Gericht op sturing dus moet met concrete doelen en aantallen.

Volkshuisvestingsprogramma

1. Bestaande voorraad

- Inzicht in omvang en samenstelling
- Specifiek beleid voor bijvoorbeeld duurzaamheid en doorstroming

2. Woningbehoefte

- Behoefte op basis van prognoses
- Aandeel binnen regionale woningbouwopgave
- Aandeel ouderen, zorgbehoevenden en aandachtsgroepen dat de gemeente op zich neemt

3. Programma

- Woningbouwplannen en locaties
- Voornemens voor woningbouwplannen
- Totaal programma inclusief aandeel betaalbaar, geclusterd en zorggeschikt
- Beschrijving van de mate waarin wordt voorzien in de woningbehoefte op korte termijn

4. Wonen & zorg

- Beleid voor nieuwbouw en bestaande bouw in relatie tot wonen, zorg en ondersteuningsbehoefte
- Beleid voor huisvesting van ouderen, zorgbehoevenden en urgentie- en aandachtsgroepen

5. Stedelijke vernieuwing

- Leefbaarheid
- Kwetsbare gebieden
- Kwaliteit openbare ruimte
- Bereikbaarheid

Huisvestingsverordening





Woonruimteverdeling

Niet verplicht. Woonruimteverdeling vindt nu plaats door
thuiskompas (sociale huur) en de markt.



Woonruimtevoorraadbeheer

We hebben op dit moment een 'paraplubestemmingsplan
Woningsplitsing en woningomzetting'

Ingestoken vanuit de ruimtelijke ordening.



Opkoopbescherming

Op dit moment hebben we via de leveringsvoorwaarden van woningen die van gemeentegrond worden gebouwd onder de vijf jaar een zelfbewoningsplicht onder kettingbeding ingevoerd.



Toeristische verhuur B&B

Het is mogelijk om via de verordening regels te stellen voor toeristische verhuur.



Woningbouwcorporaties



actium | opent
deuren



HUURDERSORGANISATIE MHS
MEPPEL - HOOGEVEEN - STEENWIJKERLAND



Sociale huur in Meppel

Kennismaking woningcorporaties
en nieuwe gemeenteraad



actium



HUURDERSORGANISATIE MHS

MEPPEL - HOOGEVEEN - STEENWIJKERLAND



Opbouw van deze kennismaking

Sociale huur in Meppel

Kennismaking met

Marcel van Halteren - bestuurder Woonconcept

Melanie Maatman - bestuurder Actium

Huurdersorganisatie MHS & Huurdersvereniging Meppel

Huurdersorganisatie MEVM

Hein van Mulligen – adviseur strategie en beleid Woonconcept



Koers 2026 - 2030

We bouwen samen aan sterke straten en buurten
Waar bewoners trots zijn op hun thuis



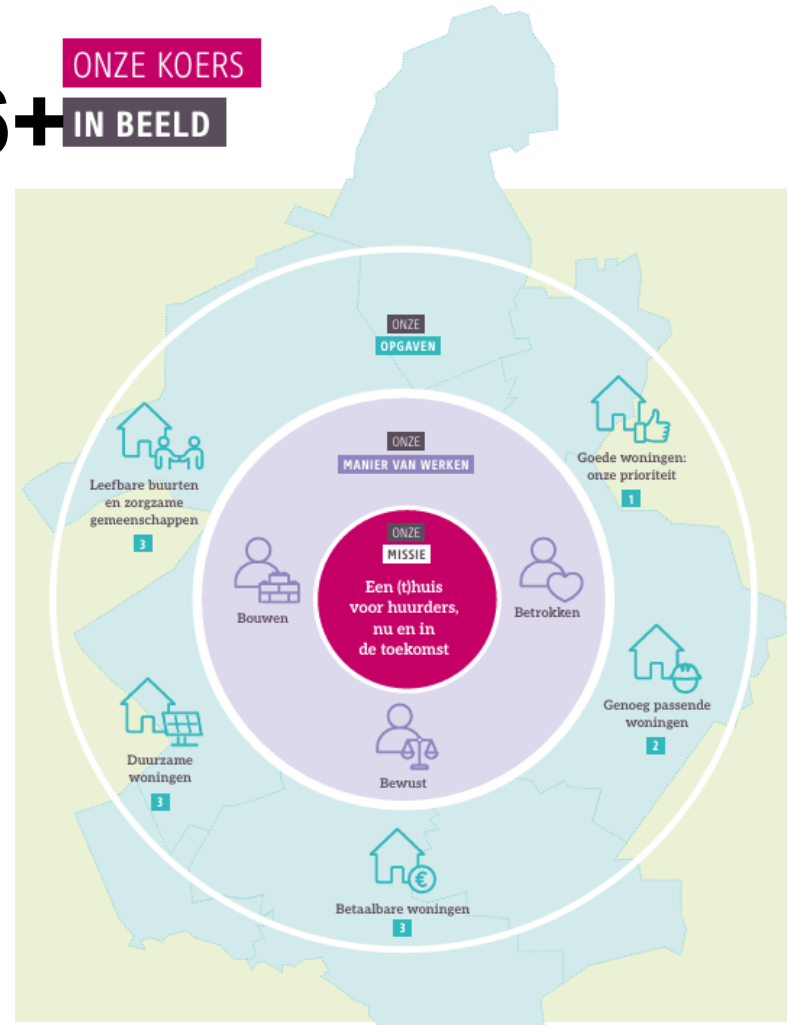
WOON
CONCEPT

-  Fijne buurten
-  Sociale samenhang
-  Goede woningen



Actium: koers 2026+ **ONZE KOERS** **IN BEELD**

1. Goede woningen
2. Genoeg passende woningen
3. Betaalbare woningen
3. Duurzame woningen
3. Leefbare buurten en zorgzame gemeenschappen





MEVM

Naam: Huurdersvereniging Meppel

Koepel: Huurdersorganisatie MHS

(HV Meppel, HV Cascade en HV De Veste)

Belangenbehartiging: Huurders Woonconcept

Bestuur: 5 bestuursleden

Bestuur MHS: 5 bestuursleden

Ondersteuning MHS: Secretarieel

Gemeenten: 3 (2 in Drenthe en 1 in Overijssel)



HUURDERSORGANISATIE MHS
MEPPEL - HOOGEVEEN - STEENWIJKERLAND

Naam: MEVM (Mit en Veur Mekaor)

Belangenbehartiging: Huurders Actium

Bestuur: 4 bestuursleden

Ondersteuning: Beleidsadviseur

Gemeenten: 8 (7 in Drenthe en 1 in Friesland)



Actief

- Lokaal/ Huurders
- Corporatie
- Gemeente (Prestatieafspraken)
- Provincie
- Landelijk



Vragen



Sociale huur in Meppel

Kennismaking woningcorporaties
en nieuwe gemeenteraad

Hein van Mulligen - Woonconcept



actium

Sociale huur in Meppel



3 op de 10 woningen in
Meppel is een huurwoning
van een woningcorporatie



4.277 woningen

actium 527 woningen



Wat is een sociale huurwoning?

Sociale huur in Meppel

Sociale huur

- Beginhuurprijs lager dan € 932
- Meestal via woningcorporatie, soms via particulier
- Inkomen mag niet te hoog zijn

Middenhuur

- Beginhuurprijs lager tussen € 932 en **€ 1.228**
- Meestal via particulier, soms via woningcorporatie
- Wél gereguleerd o.b.v. wws-punten

Vrije sector

- Beginhuurprijs hoger dan **€ 1.228**
- Niet gereguleerd o.b.v. wws-punten

Voor wie zijn wij er?

Tot de corporatiedoelgroep behoren:

- Eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 51.537
- Meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 56.910

Passend toewijzen

- Binnen deze doelgroep zijn er inkomensgroepen die passend moeten worden toegewezen, oftewel de huurprijs moet passen bij het inkomen.

Van jongere tot senior, van alleenstaande tot gezin

Zelfstandig wonen, maar soms ook onzelfstandig met zorg

Statushouders en andere aandachtsgroepen

Sociale huur in Meppel

Een sociale huurwoning
zoeken doe je via:



THUISKOMPAS
Startpunt naar jouw thuis!

343 nieuwe verhuringen per jaar
1.100 aantal actief woningzoekenden
vanuit Meppel

Vooral: Inschrijftijd (ruim driekwart)
Daarnaast: Urgentie, bemiddeling en loting

Sociale huur in Meppel

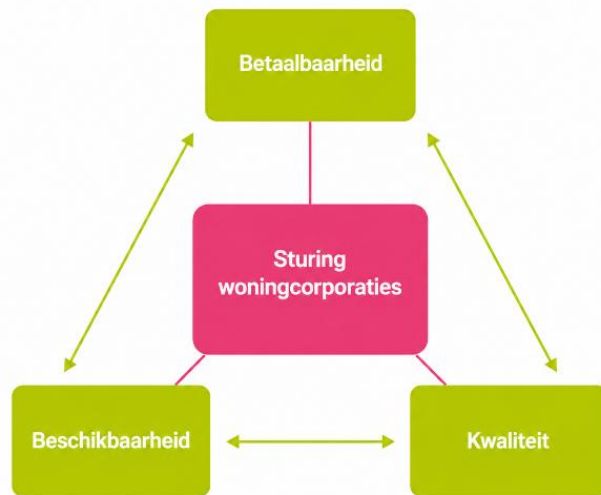


WOON
CONCEPT

actium

Veel opgaven en de opgaven voor woningcorporaties en partners worden steeds groter

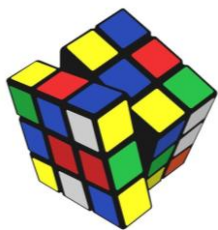
- Betaalbaar wonen
- Nieuwbouw
- Verduurzaming
- Wonen met zorg
- Aandachtsgroepen
- Leefbaarheid
- Etc.



Iedere euro kunnen wij
maar één keer investeren.

Waar kies je dan voor?

Lage huurprijzen?
Woningen bijbouwen?
Verduurzaming?
Leefbaarheid?
Seniorgeschikt maken?
Klimaatadaptatie?



actium



Samen werken we aan wonen

Deze opgaven kan geen van de partijen in haar eentje oppakken.
Samenwerking nodig. Daarom: prestatieafspraken.



actium



Sociale huur in Meppel

Wil je meer weten? Uitnodiging masterclass en verdieping

- Onze lopende en geplande nieuwbouwprojecten
- Onze inzet op leefbaarheid
- Cijfers over woningzoekenden: alleenstaanden of gezinnen?
Waar komen ze vandaan? Senioren of jongeren?
- Op welk type woningen komen de meeste reacties?
- Hoe zetten wij ons in voor de energietransitie?
- Wat doen we voor de groter wordende groep 75-plussers?

Op kantoor bij Woonconcept; beide corporaties zijn aanwezig



actium

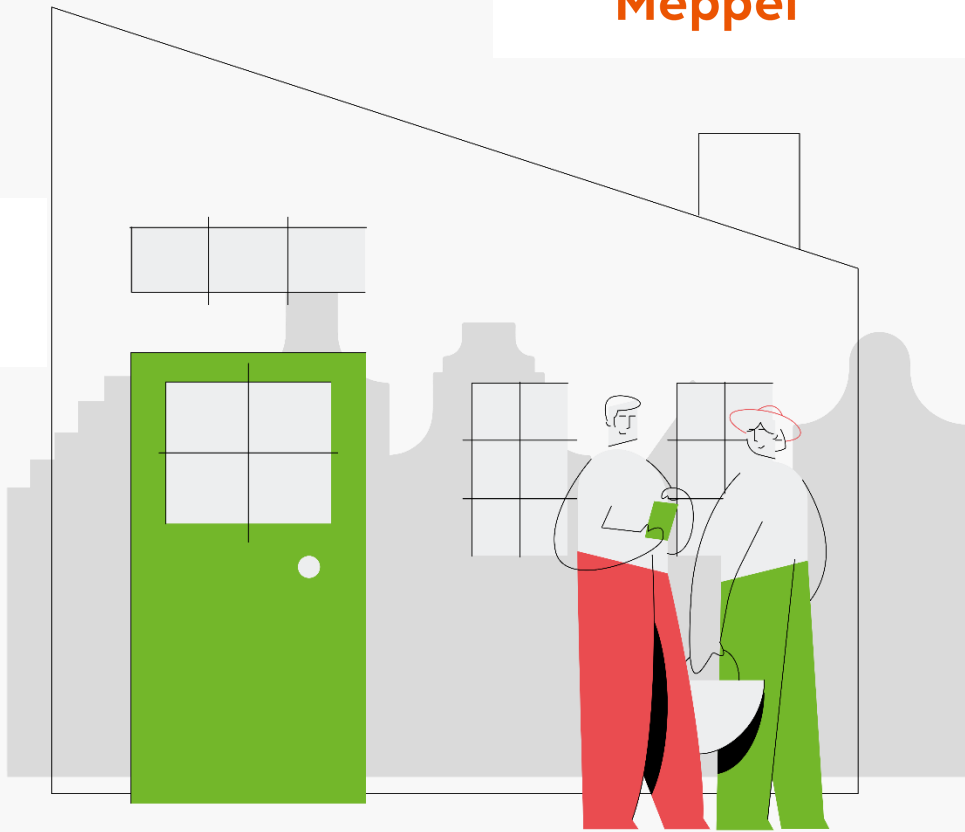
Vragen?



actium

Fair Share afspraken Aandachtsgroepen Drenthe

Informerende raadsinformatiebijeenkomst
17 september 2026



Agenda

- Achtergrond en doel regionaal afsprakenkader
- Proces
- Tussenstand
 - Om hoeveel mensen gaat het?
 - Keuzes
- Wat vindt u belangrijk?

Achtergrond

Waarom fair share afspraken? En waarom nu?

Waarom fair share afspraken?

Krapte op woningmarkt is algemeen probleem, maar: voor sommige mensen is het nóg moeilijker om een woning te vinden dan voor anderen – vanwege zorgvraag of bijzondere woonvraag

→ 'aandachtsgroepen'



- Voldoende betaalbare woonruimte
- Evenwichtige verdeling over gemeenten
- Combineren van wonen, zorg en welzijn
- Preventie: voorkomen dat mensen in de knel komen



Waarom fair share afspraken?

Programma Een thuis voor iedereen:

- Zorgen voor **voldoende betaalbare woningen** voor alle aandachtsgroepen - met een **evenwichtige verdeling** over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wet Regie):

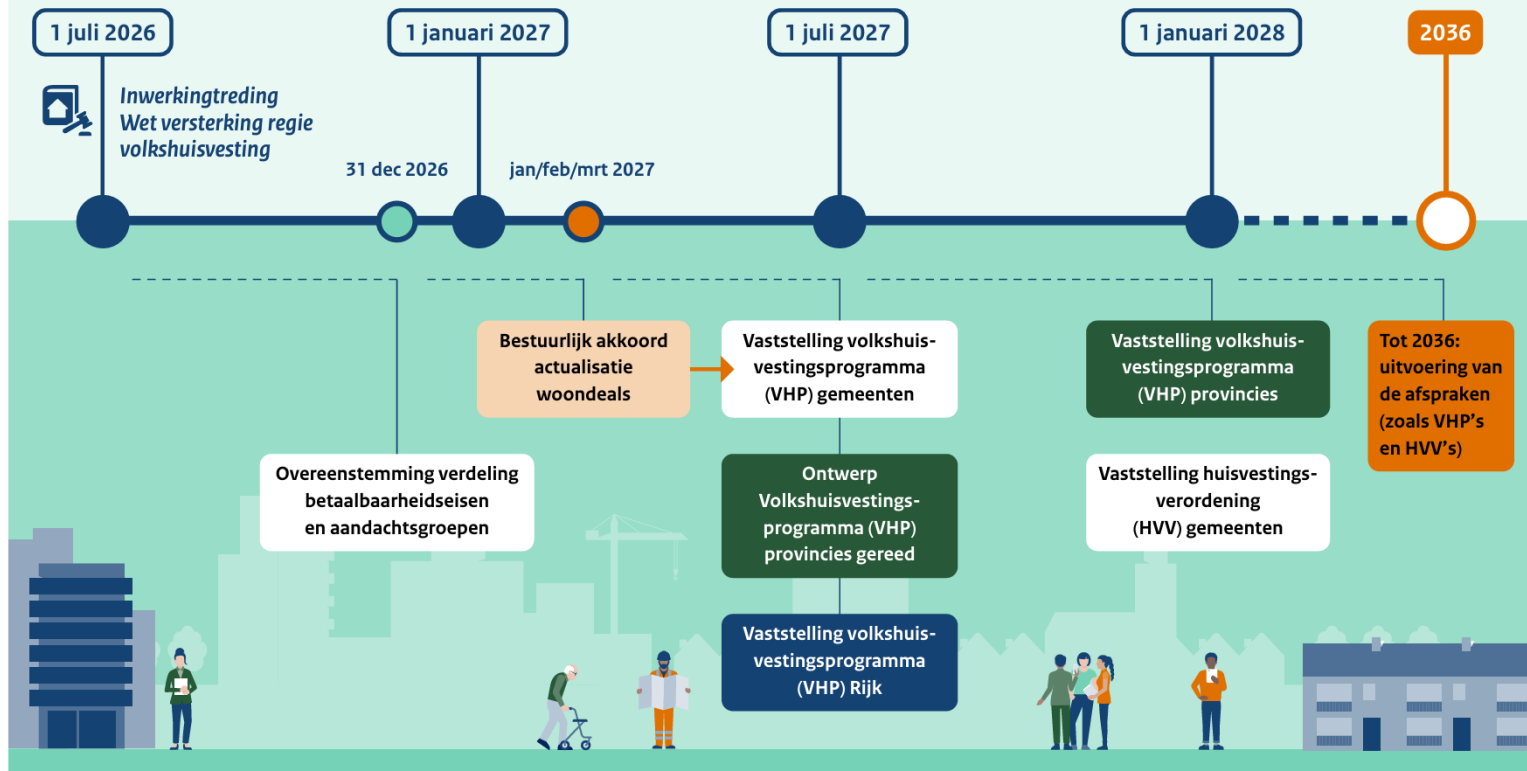
- Deel 'aandachtsgroepen' verplicht 'urgent'
- Gemeenten moeten regionaal afstemmen over huisvesting en woningtoewijzing aan (urgente) aandachtsgroepen (fair share)
- Afspraken over urgentie moeten worden vastgelegd in huisvestingsverordening

Waarom nu?



Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties

Wet versterking regie volkshuisvesting - implementatie



Hoofddoel fair share afspraken aandachtsgroepen Drenthe

- Afspraken over voldoende passende en betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een eerlijke verdeling daarvan over de provincie.
- Goede governance en borging!



Achtergrond

Over wie gaat het?

Afbakening: over wie gaat het?

Aandachtsgroepen

- Ouderen
- Starters
- Mensen met een verstandelijke, lichamelijke of zichtugelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- (dreigend) dak- en thuislozen
- Mensen die in aanmerking komen voor verplichte urgentie
- Arbeidsmigranten
- Studenten
- Woonwagenbewoners
- Statushouders

Mensen die in aanmerking komen voor verplichte urgentie

- Medisch urgenten

Uitstromers

- Beschermd wonen en klinische GGZ
- Maatschappelijke opvang
- Vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel
- Jeugzorg met verblijf
- Detentie

- Mantelzorgers- en ontvangers
- Uitstappende sexwerkers
- Dreigend dakloze gezinnen met kinderen

Provinciale urgentiecategorieën

- Mantelzorg
- Ernstige en chronische medische problematiek
- Geweld en bedreiging
- Uitstroom naar zelfstandig wonen
- Dakloosheid
- Vergunninghouder
- Herhuisvesting bij sloop of ingrijpende verbetering

Achtergrond

Waarover en met wie?

Waarover maken we afspraken?



Fair share afspraken

Gemeenten en partners in Drenthe werken structureel samen aan afspraken over aandachtsgroepen op basis van fairshare afspraken. De fair share afspraken zijn de input voor het PVHP



Concrete borging van uitvoering en governance

Een uitvoeringsprotocol met duidelijke escalatiemechanismen waarbij fair share, uitstroomconvenanten en urgentieregeling zijn verbonden

En wat hebben we hiervoor nodig?



Een gedeelde feiten- en beeldenbasis

Overzicht van aandachtsgroepen in Drenthe: aantallen, sectoren, spreiding, huisvesting en onzekerheden.



Scenario's met impact

Bestuurders in Drenthe beschikken over een gedeeld normatief afwegingskader op basis waarvan – rekening houdend met lokale context- de huisvesting van aandachtsgroepen evenwichtig wordt verdeeld over de gemeenten in de provincie.

Met wie maken we afspraken?

- **De volgende partijen zijn mede-ondertekenaar:**
 - Alle gemeenten (College B&W)
 - Provincie Drenthe
 - Woningcorporaties volgen de interne besluitvormingsprocedures
- **De volgende partijen worden betrokken bij het proces (input):**
 - Gemeenteraadsleden
 - Zorgpartijen
 - Welzijnspartijen
 - Cliëntenorganisaties
 - Woningcorporaties
 - Huurdersorganisaties

Afbakening verantwoordelijkheden

- Afsprakenkader is bevoegdheid colleges
- Afspraken opnemen in volkshuisvestingsprogramma is bevoegdheid colleges
- Uitwerking in huisvestingsverordening is bevoegdheid gemeenteraden
- Provincie ziet toe op maken regionale afspraken
- Provincie neemt afspraken over in provinciaal vhv-programma

Samenhang urgentieregeling

Fair share afspraken

- Hoe verdelen we de huisvestingsopgave evenwichtig over Drenthe?
- Verdeelaafspraken: legt de verdeelcriteria vast
- Doel fair share: meer balans in de regio, betere spreiding van de opgave
- **Bestuurlijke afspraken tussen gemeenten over: verdeling van de opgave (wie doet wat?)**

Regionale urgentieverordening

- Wie krijgt voorrang op een sociale huurwoning?
- Werkt fair share uit in regels voor woningtoewijzing
 - Bepaalt: welke groepen urgent zijn; voorwaarden voor urgentie; hoe aanvragen worden beoordeeld; hoe woningen worden toegewezen.
- **Juridisch instrument (verordening) vastgesteld door de gemeenteraad: borgt regels woningtoewijzing**

Uitgangspunten voor de verordening



- **Regionaal gelijke** huisvestingsverordeningen voor de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties: de gemeenten kiezen **niet** voor verdere sturing via de Huisvestingsverordening op de woningtoewijzing in de corporatievoorraad.
- Het staat de gemeenten vrij om gebruik te maken van de sturingsmogelijkheden die de Huisvestingswet biedt voor woningvoorraadbeheer en eventuele woonruimteverdeelregels te maken gericht op overige (particuliere) huursegmenten of nieuwbouw betaalbare koop.
⇒ Dit dan in regionaal overleg en met regionale afstemming zoals de Huisvestingswet vraagt.
- Voldoen aan de wettelijke verplichtingen, met **drie provinciaal geldende toevoegingen**.
- **De woningcorporaties zijn de belangrijkste uitvoerders namens de gemeenten:** de urgentieverordening doet op een aantal vlakken uitspraken over het 'hoe', maar laat dit grotendeels over aan de woningcorporaties, net zoals nu het geval is binnen Thuis Kompas (dit gaat tenslotte goed).

Wie krijgen er urgentie?

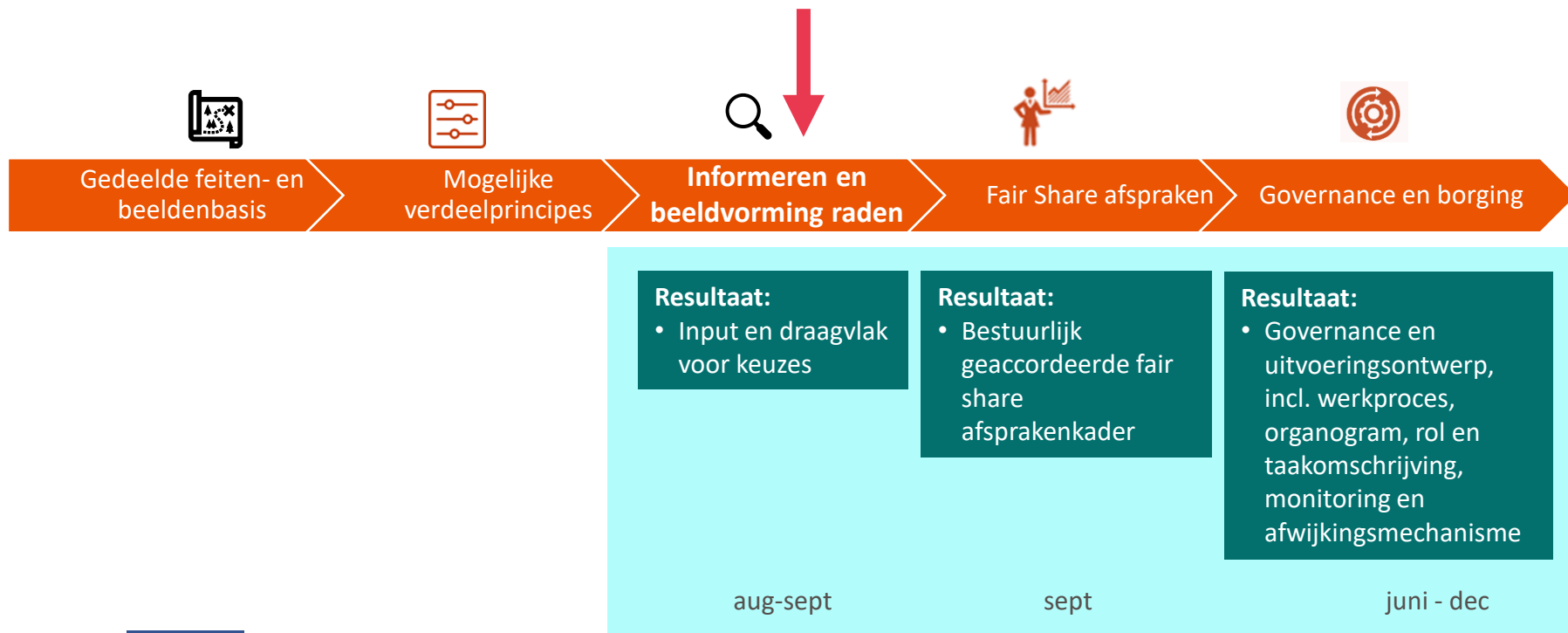
Concept richting...

- De wettelijk verplichte groepen, met de volgende drie toevoegingen:
 - **Vergunninghouders** inclusief de uitstroom naar een permanente woning vanuit tijdelijke doorstroomlocaties en woonruimte voor de opvang van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen met een verblijfsstatus.
 - Woningzoekenden die te maken krijgen met **geweld en bedreiging in de thuissituatie** (dit aanvullend op de wettelijke verplichte categorie uitstromers uit maatschappelijke opvang voor deze doelgroep).
 - Woningzoekenden die urgentie verdienen als gevolg van **sloop of ingrijpende vernieuwing van de woning** of nadien naar de oorspronkelijke wijk/ buurt/ complex terugkeren op basis van een overeengekomen sociaal plan.
- Alle urgente groepen woningzoekenden worden in de model-urgentieverordening **verder uitgewerkt**. Denk aan de geldende definities, met bijbehorende criteria, voorwaarden en beperkingen.
- Passend bij de 'fairshare-afspraken' en wettelijke regels is het hebben van een **regionale maatschappelijke of economische binding** vereist voor het krijgen van de urgentiestatus.

Proces

Stappenplan

Proces op hoofdlijnen



Tussenstand

Cijfers en keuzes

Om hoeveel mensen gaat het?

Urgentiegroep	Schatting jaarlijkse vraag naar woonruimte met urgentie in Drenthe
Uitstromers uit Beschermd Wonen (Wmo)	105
Uitstromers uit klinische GGZ	50
Uitstromers uit jeugdzorgvoorziening	50 - 55
Uitstromers uit maatschappelijke opvang	100 - 105
Uitstromers uit vrouwenopvang	35
Uitstromers uit detentie / forensische zorg	55
Medisch urgenten	30 - 40
Mantelzorgers / mantelzorgontvangers	10 - 35
Stoppende sekswerkers	10
Dakloze gezinnen met kinderen	220 - 245
Totaal	665 - 735 (nu 323)

Verdeling nu

Gemeente	Huidig deel	Obv prognose
Aa en Hunze	9	19
Assen	90	185
Borger-Odoorn	10	21
Coevorden	13	27
De Wolden	12	25
Emmen	84	173
Hoogeveen	36	74
Meppel	30	62
Midden-Drenthe	9	19
Noordenveld	17	35
Tynaarlo	11	23
Westerveld	2	4
Drenthe	323	665

Nog te maken keuzes

Principes en aandachtspunten

Eerste inzichten

Gedeelde uitgangspunten

- Brede steun voor het principe van Fair Share
 - Het gesprek voeren vanuit **solidariteit**
- Grote behoefte aan gedeelde feitenbasis
- Diverse scenario's voor de verdeling van de opgave zijn verkend
- Breed draagvlak voor woonplaatsbeginsel, maar met ruimte voor maatwerk
- Breed draagvlak voor ingroeimodellen

Denk aan criteria, zoals...

- Inwonertal
- Draagkracht
- Bezit (sociale huurwoningen)
- Mutaties (tot 1^{ste} aftoppingsgrens)

Aandachtspunten

- **Passende woning en woonomgeving:** Woning moet aansluiten bij persoon, gezinssamenstelling/context en zorgbehoefte
- **Zorg en ondersteuning in de buurt:** toegang tot / nabijheid van zorg en begeleiding
- **Sociaal netwerk & binding:** rekening houden met sociale verbondenheid en steunstructuren; slecht netwerk kan juist reden zijn om elders te wonen
- **Veerkracht en draagkracht van wijken:** voorkomen concentratie kwetsbare groepen
- **Betaalbaarheid:** woning moet (klein en) betaalbaar zijn i.v.m. laag inkomen
- **Veiligheid:** bijv: na huiselijk geweld juist naar andere gemeente

Mogelijke ‘verdeelprijncipes’

- Terug naar gemeente van herkomst
- Huisvesting in wensgemeente
- Huisvesting in gemeente waar kans op herstel / goede start het grootst is
- **Verdeling o.b.v. inwoneraantal**
- Verdeling o.b.v. draagkracht bevolking
- **Verdeling o.b.v. aantal *vrijkomende* sociale huurwoningen in een gemeente**
- ‘Cap’ hanteren met een bepaald % (b.v. 15% of **20%** van woningtoewijzingen in sociale huur)
- Uitwisseling van doelgroepen tussen gemeenten

Twee voorbeeldscenario's bij cap 20%

Gemeente	Inwonertal	Max 20% mutaties	Jaarlijks niet gehuisvest	Rato mutaties	Max 20% mutaties	Jaarlijks niet gehuisvest
Aa en Hunze	34	31	3	26	26	0
Assen	92	92	0	123	123	0
Borger-Odoorn	34	31	3	26	26	0
Coevorden	47	47	0	44	44	0
De Wolden	32	22	10	19	19	0
Emmen	144	144	0	167	167	0
Hoogeveen	75	75	0	77	77	0
Meppel	48	48	0	67	67	0
Midden-Drenthe	45	45	0	43	43	0
Noordenveld	42	29	12	25	25	0
Tynaarlo	46	31	15	27	27	0
Westerveld	26	23	3	20	20	0
Drenthe	665	618	47	665	665	0 vd 665

Bij cap van 15%

Gemeente	Inwonertal	Max 15% mutaties	Jaarlijks niet gehuisvest	Rato mutaties	Max 15% mutaties	Jaarlijks niet gehuisvest
Aa en Hunze	34	23	11	26	23	3
Assen	92	92	-	123	108	15
Borger-Odoorn	34	23	11	26	23	3
Coevorden	47	39	8	44	39	5
De Wolden	32	17	16	19	17	2
Emmen	144	144	-	167	147	20
Hoogeveen	75	67	7	77	67	9
Meppel	48	48	-	67	59	8
Midden-Drenthe	45	38	6	43	38	5
Noordenveld	42	22	20	25	22	3
Tynaarlo	46	24	22	27	23	3
Westerveld	26	17	9	20	17	2
Drenthe	665	554	111 vd 665	665	585	80 vd 665

3^{de} 'ingroeiscenario'

	Huidige verdeling	2029	2032	2035
Gemeente	Jaar 0	Jaar 3	Jaar 6	Jaar 9
Aa en Hunze	11	19	26	34
Assen	136	122	107	92
Borger-Odoorn	15	21	28	34
Coevorden	61	57	52	47
De Wolden	18	23	27	32
Emmen	251	215	180	144
Hoogeveen	75	75	75	75
Meppel	41	43	45	48
Midden-Drenthe	12	23	34	45
Noordenveld	22	28	35	42
Tynaarlo	15	25	36	46
Westerveld	8	14	20	26
Drenthe	665	665	665	665

(mis)matches en per jaar niet gehuisvest

	Huidige verdeling	2029	2032	2035
Gemeente	Jaar 0	Jaar 3	Jaar 6	Jaar 9
Aa en Hunze	7%	12%	17%	22%
Assen	19%	17%	15%	13%
Borger-Odoorn	10%	14%	18%	22%
Coevorden	24%	22%	20%	18%
De Wolden	16%	20%	25%	29%
Emmen	26%	22%	18%	15%
Hoogeveen	17%	17%	17%	17%
Meppel	10%	11%	12%	12%
Midden-Drenthe	5%	9%	13%	18%
Noordenveld	15%	19%	24%	28%
Tynaarlo	10%	16%	23%	29%
Westerveld	7%	12%	18%	23%
Drenthe	17%	17%	17%	17%

	Jaar 1-3	Jaar 4-6	Jaar 7-9
Totaal niet gehuisvest	112	38	103
Per jaar niet gehuisvest	37	13	34

Benodigde toevoegingen vs plannen

Gemeente	Hoeveel moet je voorraad totaal toenemen	Totaal aantal plannen (hard en zacht t/m 2035)	Netto toevoeging (voorzover bekend)
Aa en Hunze	396	236	
Assen	31	1.120	682
Borger-Odoorn	344	137	
Coevorden	498	86	
De Wolden	340	312	312
Emmen	890	829	
Hoogeveen	657	953	714
Meppel	269	711	
Midden-Drenthe	453	200	
Noordenveld	453	211	
Tynaarlo	414	243	
Westerveld	338	102	74
Drenthe	5.081	5.103	

Dilemma's

- Beschikbaarheid passende woning (m.n. in kleinere gemeenten)
 - Behoeftte vs. realisatiemogelijkheden: groot gebrek aan 'klein, passend en betaalbaar'
 - Nieuwbouwvolume (harde plancapaciteit) naar verwachting te laag
- Verschillend perspectief op urgentie opgaven in grotere gemeenten
 - Extra lasten vs. financiële compensatie
 - Verschillende vormen van solidariteit mogelijk (naast woningbouw)?
- Draagkracht kleinere kernen
 - Sociale cohesie en draagkracht vs. beschikbaarheid van zorg en ondersteuning
 - Wat kunnen nieuwe vormen van zorg betekenen?
- Wachttijden regulier woningzoekenden
 - Besparing in zorg en/of opvang (door uitstroom) vs. (extra) wachttijden van regulier woningzoekenden



Afronding en vervolg

- Afsluitende vragen of opmerkingen
- Dank voor alle input! De aandachtspunten nemen we mee