

	Prestatieafspraken Woonconcept - Actium - HVM - huurdersplatform MEVM - gemeente Meppel 2020	
	A. Betaalbaarheid	2020
1	De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens, zoals dat in het meest recente woningmarktonderzoek is aangegeven.	Woonconcept: Minimaal 80% van de sociale huurwoningvoorraad van Woonconcept heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Deze minimale omvang garanderen wij in ieder geval voor de periode t/m 2022. Minimaal 15% van de woningvoorraad in Meppel heeft een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Actium: Minimaal 70% van de woningvoorraad van Actium heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens en een belangrijk deel hiervan onder de eerste aftoppingsgrens. In Meppel verhuurt Actium relatief veel in de huurklasse 'duur' en 'betaalbaar-hoog', dit komt door het geringe aantal woningen in deze gemeente en de relatief goede kwaliteit van deze woningen. Zoals bekend wijkt dit percentage enkele procentpunten af van wat in de meerjarige prestatieafspraken staat i.v.m. het administratief uitsluiten van een bepaald type verhuur.
2	In 2018 wordt in opdracht van een aantal Drentse woningcorporaties in samenwerking met de huurdersorganisaties een woonlastenonderzoek onder de huurders van woningcorporaties uitgevoerd. Doel is inzicht te krijgen in de woon- en huurlasten van de huurders.	Woonconcept: Het woonlastenonderzoek, dat in 2018 is uitgevoerd, geeft aan dat nog steeds 25% van de bewoners een betalingsrisico heeft. We kijken met een brede scope naar de mogelijkheden de woonlasten zo laag mogelijk te houden en stellen in 2020 woonlastenbeleid op. Enkele onderdelen van dit beleid zijn: - o Een ‘toolbox betaalbaarheid’, waar de woonlastencalculator en de voorzieningenwijzer onderdeel van zijn. - o Onderzoek naar de mogelijkheden bewoners met betaalproblemen (in het vrijwillig kader) te laten verhuizen naar een beter betaalbare woning. - o Woonconcept levert een bijdrage aan de maximale benutting van armoede- en minimaregelingen (bijv. kwietschelding gemeentelijke lasten), door o.a. een goede toeleiding te verzorgen. Deze toeleiding wordt met name vormgegeven door een effectieve inzet van de voorzieningenwijzer. In 2019 is in samenspraak met de huurdersverenigingen een huurakkoord opgesteld. De jaarlijkse huurverhoging en de huurharmonisatie samen zijn gelijk aan de jaarlijkse inflatie. Hierbinnen is sprake van differentiatie, waarmee we zorgen dat de huren van de woningen zo goed mogelijk passen bij de kwaliteit. Dit huurbeleid wordt gecontinueerd. Actium: Het woonlastenonderzoek dat we in 2018 uitvoerden laat zien dat het aandeel huurders van Actium met een betaalbaarheidsrisico aanzienlijk is afgenomen ten opzichte van 2014. Veel van de genomen maatregelen hebben gewerkt, zoals passend toewijzen en een daar op aansluitende woningvoorraad, het nemen van energiebesparende maatregelen en de inzet van de Voorzieningenwijzer. Deze focus blijven we houden, maar wordt ook breder. Gezamenlijk met collega-corporaties en huurdersorganisaties kijken we naar aanvullende maatregelen om de betaalbaarheidsrisico's te verkleinen. Gemeente: De gemeente levert een bijdrage aan een goede toeleiding naar de regelingen. Zie onder Woonconcept
3	Partijen zoeken naar mogelijkheden om woningzoekenden en huurders inzicht te bieden in hun woonlasten en hen hierbij te ondersteunen. Een woonlastencalculator en de Voorzieningenwijzer maken hier onderdeel van uit.	In 2019 zijn gemeente en corporaties gestart met een pilot met de VoorzieningenWijzer. Partijen gaan, bij positief besluit, na hoe de VoorzieningenWijzer structureel wordt ingezet. Woonconcept: Zie ook punt 2. Actium: Actium biedt de woonlastencalculator aan, waarmee woningzoekenden bij het beoordelen van een gepubliceerde woning, tijdig inzicht krijgen in de totale woonlasten. Ook de Voorzieningenwijzer is reeds onderdeel van onze inzet.
4	a. Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. In 2017 is door partijen gewerkt aan een integrale ketenaanpak schuldhelpverlening voor een periode van twee jaar. Door in te zetten op vroegsignalering en een integrale aanpak. Onderdeel hiervan is een pilot, waarbij de huur rechtstreeks van de uitkering kan worden ingehouden. Op basis van een evaluatie zal worden onderzocht of en hoe de aanpak zal worden voortgezet. b. Corporaties zoeken vroegtijdig contact met huurders met een huurachterstand en kunnen waar wenselijk een beroep doen op organisaties voor hulpverlening en begeleiding.	● De integrale ketenaanpak schuldhelpverlening wordt gecontinueerd. Woonconcept levert een bijdrage aan het terugdringen van schulden. Door in te zetten op vroegsignalering, een outreachende benadering en een nauwe samenwerking met partners voorkomen we ontruimingen. ● In 2020 ontwikkelen we een aanpak voor ‘niet-willers’, waarbij we streven naar het zo laag mogelijk houden van de schulden van deze bewoners. Nu duurt het traject dat volgt na opschaling door Woonconcept te lang, waardoor de schulden onnodig hoog oplopen. Snellere doorlooptijden van de verschillende stappen bij opvolging zijn noodzakelijk. De afstemming hierover met de gemeente is inmiddels gestart (o.a. met Katja Ligterink). ● De pilot huurinhouding op de bijstandsuitkering is nog niet gestart. In 2019 wordt duidelijk op welke manier deze pilot vormgegeven kan worden. ● Actium: In 2019 implementeren we een credit management systeem. Een van de doelen hiervan is het drastisch verlagen van de openstaande vorderingen van de zittende en vertrokken huurders, het aantal deurwaarders en het minimaliseren van het aantal ontruimingen op basis van huurachterstand. Met het systeem kunnen we iedere huurder op maat benaderen, afhankelijk van achtergrond en betaalhistorie.
5	De huurdersorganisaties zetten zich in om huurders voor te lichten over betaalbare woonlasten. Dit kan bijvoorbeeld door algemene informatie bij bijeenkomsten, specifieke projecten en door de inzet van budgetcoaches.	Zie punt 14
6	De gemeente verstrekt leningen uit een revolverend fonds om de betaalbaarheid en doorstroming op de koopmarkt te bevorderen. Dit biedt huurders de mogelijkheid biedt om vanuit een huurwoning door te stromen naar een eerste koopwoning.	De gemeente blijft startersleningen verstrekken uit een revolverend fonds om de betaalbaarheid en doorstroming te bevorderen. De maximale verkoopprijs voor het verstrekken van startersleningen wordt verhoogd van € 170.000,- naar € 195.000,- op basis van de koppeling met de woningbouwcategorie Starters volgens de Grondprijzennota 2019. Door het verstrekken van startersleningen wordt de doorstroming bevorderd indien een huurwoning wordt verlaten en ingeruild voor een eerste koopwoning. Daarmee komen huurwoningen beschikbaar voor woningzoekenden naar een huurwoning. In 2019 is er een koppeling gemaakt tussen het Drentse energieloket en de verkoopafdelingen van de corporaties. In de mondelinge en schriftelijke communicatie richting kopers schenken we vanaf nu meer aandacht aan de mogelijkheden voor het verduurzamen van de woning. De eigenaar-bewoners krijgen bij het kopen van de woning, een op maat gemaakt advies voor de betreffende woning. Vanuit het Drents Energieloket wordt hier passende informatie aan toegevoegd. Het Drents energieloket is een onafhankelijke speler die namens en voor de gemeenten in Drenthe actief is. Zij richten zich op eigenaar-bewoners en helpen de inwoners met het energiezuiniger maken van de woning. De corporaties hebben samen met het Drentse energieloket werkafspraken gemaakt en deze worden in 2020 gecontinueerd.

	B. Voorraad & Beschikbaarheid	
7: 2019 PA	Op basis van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek is voor de periode 2018 tot en met 2021 nog een resterende behoefte aan afgerond 220 sociale huurwoningen. Dit is een gezamenlijke opgave van de corporaties, die onderling een verdeling hebben afgesproken van circa 180 woningen te bouwen door Woonconcept en circa 40 woningen door Actium. Actium is nu op twee locaties aan het onderzoeken wat mogelijk is. Het gaat daarbij om een aanzienlijk hoger aantal dan 40 woningen, die Actium de komende jaren kan gaan realiseren. Een eventuele uitbreiding van dit aantal is voor de overige partijen bespreekbaar gelet op het risico van planvertraging, c.q. planuitval en omdat er uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er ook vanaf 2022 nog een resterende behoefte aan sociale huurwoningen is, waarop in voorkomend geval vooruitgelopen wordt.	Gemeente: ● Om bij te dragen aan de betaalbaarheid van nieuwbouw zal de gemeente bij de jaarlijkse herziening van de Grondprijzennota de grondprijzen voor sociale woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens maximaal inflatievolgend verhogen. ● Voor het daadwerkelijk kunnen voorzien in de inhaalbehoefte aan sociale huurwoningen spant de gemeente zich in om geschikte locaties beschikbaar te krijgen, hanteert de gemeente sociale grondprijzen en zal het vergunningentraject voortvarend worden doorlopen. Alle partijen: ● De PAS- en PFAS-problematiek heeft invloed op de voortgang van woningbouwontwikkeling. Partijen informeren en betrekken elkaar zo veel mogelijk bij de eventuele oplossingsrichtingen van deze problematiek. Woonconcept: Om de voorraad sociale huurwoningen uit te breiden investeren wij in nieuwbouw. Gezamenlijk is hiervoor de nieuwbouwatlas opgesteld. Projecten ● Gerard Doustraat – De woningen aan de Gerard Doustraat zijn in 2019 opgeleverd. ● Broeklanden4 (Nieuwveense Landen) – De oplevering staat gepland voor april 2020. ● Dahliastraat (Ezinge) en Randweg (Koedijkslanden) – Voor deze projecten lopen nu bestemmingsplan- procedures en vindt buurtafstemming plaats. De gemeente en Woonconcept dragen elk vanuit hun eigen rol bij aan deze processen om deze succesvol af te ronden, waarna Woonconcept de grond Randweg bouw- en woonrijp van de gemeente afneemt. We verwachten dat de bouw start in 2020 en dat de oplevering in 2021 plaatsvindt. ● Nieuwveense Landen Worst/Centrumwonen 4 – Op basis van de uitgevoerde verkavelingsstudie van buro Maan wordt het plan verder uitgewerkt. Het bestmemingsplan wordt door de gemeente verzorgd (onderdeel groter plangebied). In 2021 verwachten we de oplevering. ● Broeklanden 2 en 5 (plangebied gemeente, BPD, RoTij, SWC) – In 2019 zijn samenwerkingsafspraken gemaakt, waarna in 2020 gestart kan worden met de eerste fases bouw- en woonrijp maken en een nadere uitwerking van het programma en de planning. Het plan omvat 65 sociale huurwoningen. De verwachting is dat oplevering van dit project vanaf 2021 plaats gaat vinden. ● Bouwclaim Centrumwonen2 e.o. – Nabij de te bouwen school is ruimte voor 20 sociale huurwoningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de nadere uitwerking van dit plangebied (school, zorgvoorziening, kavels sociale huur onder andere), waarna met Woonconcept afspraken gemaakt kunnen worden over de bouw van de ca 20 eenheden. De planning is afhankelijk van o.a. de grondaankoop door de gemeente Meppel en voortgang van de realisatie school. - Bij nieuwbouw hanteren we het uitgangspunt dat we woningen bouwen met een huurprijs tot de 1ste aftoppingsgrens. Voor de komende jaren wordt ook gezocht naar mogelijkheden voor realisatie van enkele woningen onder 2de aftoppingsgrens. We ervaren in dit segment namelijk ook een hoge druk op de woningen en komen op deze manier aan die vraag tegemoet. We zorgen er hierbij wel voor dat dit niet ten koste gaat van het aantal nieuw te bouwen woningen tot de 1ste aftoppingsgrens. - In de loop van het vierde kwartaal van 2019 wordt duidelijk op welke locaties en welke aantallen woningen de komende jaren gerealiseerd kunnen worden. Daarmee wordt een totaaloverzicht verkregen van de gezamenlijke productie van huurwoningen van Woonconcept en Actium samen. (Voortgeborduurd wordt op de stand van de voorraad op peildatum 31/12/2016 (basis voor de prestatieafspraken) en de evaluatie van maart 2018. Inclusief prognose over hoe we aan het einde van 2022 ervoor staan, plus doorkijk naar de jaren hierna).
		Actium: In Nijeveen levert Actium 46 nieuwe woningen op in 2019 en 2020. Daarnaast neemt Actium een gedeelte van de verdere netto-uitbreidingsbehoefte in Meppel voor haar rekening. In afstemming met Woonconcept willen wij in 2021 circa 80
		Ter voorbereiding op de nieuwe woonvisie zal in 2020 een nieuw gezamenlijk woningmarktonderzoek worden uitgevoerd. De gemeente borgt dat de samenhang tussen de prestatieafspraken en de op te stellen Omgevingsvisie op een goede wijze wordt gestroomlijnd. Corporaties en huurdersorganisaties worden als stakeholders betrokken bij het opstellen van de Omgevingsvisie.
8: 2019 PA	Afgesproken is dat partijen vanaf 2018 een gezamenlijk woningmarkt-monitorsysteem Meppel ontwikkelen. Deze afspraak wordt anders ingevuld. Partijen gaan in 2019 de mogelijkheid onderzoeken om hiervoor gebruik te maken van de beschikbare managementinformatie vanuit het door de Drentse woningcorporaties op te leveren gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem. Naar aanleiding daarvan zal een nieuwe afspraak worden gemaakt over hoe het woningmarktmonitoringssysteem verder zal worden ontwikkeld. En bijvoorbeeld kan worden aangevuld met gegevens over de sociale koopmarkt. De gemeente zal daarbij tijdig worden aangehaakt.	Om inzicht te krijgen in de druk op de sociale woningvoorraad willen corporaties en gemeente de beschikbaarheid op uniforme manier monitoren. In 2020 volgt uitsluitel over hoe Drenthe Huurt hieraan bij kan dragen (o.b.v. managementinformatie die uit het woonruimteverdeelsysteem komt). Voor de onwtikkeling van een woningmarktmonitorsysteem Meppel gaan partijen in 2020 de mogelijkheid onderzoeken om hiervoor gebruik temaken van beschikbare managementinformatie vanuit het door de Drentse woningcorporaties op te leveren gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem. Naar aanleiding daarvan zal een nieuwe afspraak worden gemaakt over hoe het woningmarktmonitoringssysteem verder zal worden ontwikkeld.
9: 2020 PA	Partijen willen dat woningzoekenden laagdrempelig en op eenvoudige wijze een woning kunnen vinden in de gemeente Meppel. De corporaties informeren de gemeente over het vastgestelde woonruimteverdeelbeleid en urgentiebeleid Drenthe Huurt en de nieuwe aanpak. De gemeente verwijst woningzoekenden die bij de gemeente aankloppen naar Drenthe Huurt via haar eigen kanalen.	De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeel- en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. We koersen op oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020. Binnen Drenthe Huurt onderzoeken we of we, naast gezamenlijk woonruimteverdeel- en urgentiebeleid, ook mogelijkheden zien voor een gezamenlijk laatste kans-beleid.
10	Partijen gaan in gesprek over het toewijzingsbeleid en de prioritering van bijzondere doelgroepen. Dit wordt gedaan in het verlengde van de afspraken die corporaties maken op het gebied van woonruimteverdeling in het samenwerkingsverband Drenthe Huurt.	In 2019 is met de gemeente afgestemd hoe om gaan met de vrije beleidsruimte die er in het nieuwe woonruimteverdeelsysteem voor iedere corporatie is. Het gaat hier onder andere over woningtoewijzing aan bepaalde kwetsbare doelgroepen, buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem om. In 2020 wordt aan deze afspraken vorm gegeven.
11	De gemeente organiseert een rondetafelgesprek met de corporaties en marktpartijen over studentenhuisvesting.	Gereed. (Studentenhuisvesting is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van marktpartijen)
12	De gemeente zet zich voortvarend in om, de voor sociale woningbouw, geschikte locaties (bij haar in eigendom) beschikbaar te stellen en publiekrechtelijke procedures vlot te doorlopen. Zie ook vertrouwelijke bijlage met (potentiële) locaties. Verder spannen partijen zich gezamenlijk in om voldoende overige locaties beschikbaar te krijgen.	conform afspraak
29 (nieuw PA 2019)	Gemeente en corporaties stemmen hun uitgangspunten voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte volgens de (nieuwe) NEN-norm 2580 van de voorraad sociale huurwoningen op elkaar af. Partijen zijn hierbij scherp op, en helder naar elkaar toe over, waar verschillen in interpretatie kunnen ontstaan. Waar mogelijk zoeken zij ook de samenwerking bij de uitvoering van de meting, en maken afspraken over eventuele verdeling van de kosten. Het ministerie van BZK heeft ten behoeve van een goede afstemming, de verplichting verschoven naar 2021.	Woonconcept heeft hierover met de gemeente werkafspraken gemaakt, met Actium worden nog werkafspraken gemaakt.

	C. Kwaliteit & Duurzaamheid	
13	Corporaties streven voor de langere termijn naar een energieneutrale woningvoorraad.	In 2020 trekken de gemeente en de corporaties samen op, zodat de duurzaamheidsopgaven van de corporaties worden verbonden aan de gemeentelijke opgaven ten aanzien van de energietransitie. In afstemming met de gemeente streven de corporaties naar een optimale inzet van de maatschappelijke middelen. Corporaties in Drenthe zoeken nauwe samenwerking op met de andere corporaties om te komen tot gezamenlijk inzicht en een routekaart. De prioriteit voor de komende vijf jaar: de focus van de investeringen ligt vooral op reductie van de energievraag. De gemeente heeft een routekaart vastgesteld om in regionaal verband uitvoering te geven aan de opgaven uit het klimaatakkoord. De routekaarten van de woningcorporaties en de regionale energiestrategie, die in overleg met de strategische partners waaronder woningcorporaties zal worden opgesteld, zullen op elkaar worden afgestemd. Eind 2021 moet de gemeente een warmtetransitievisie klaar hebben, die inzicht geeft in welke wijk wanneer van het aardgas afgaat en de mogelijke oplossingen. In juni 2019 is een sprintsessie over de warmtevisie gehouden, waarbij ook de corporaties betrokken zijn. Dit heeft bouwstenen voor de warmtetransitievisie opgeleverd die in de tweede helft van 2019 en in 2020 samen met alle stakeholders verder zullen worden uitgewerkt. Partijen maken uiterlijk 2020 inzichtelijk wat de implicaties zijn de invoering van de NTA 8800 rekenmethodiek op de gemiddelde energieprestatie van haar woningvoorraad. De NTA 8800 is een nieuwe rekenmethode voor de bepaling van de energieprestatie van nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw en utiliteitsbouw en vervangt de huidige EPC- en EI-indicatoren. Woonconcept: ● Woonconcept heeft een routekaart ontwikkeld naar een energieneutrale voorraad in 2050. In 2020 heeft Woonconcept een fasering uitgewerkt, waarbij een concrete doelstelling voor 2030 is geformuleerd. ● We streven ernaar de nieuwbouw energieneutraal te realiseren. Wanneer dit financieel niet haalbaar blijkt, realiseren we de beste duurzaamheidsoplossing die financieel wel mogelijk is. ● Bij renovatie streven we naar een aanpak richting energieneutraal. Naast woningen die we in één stap energieneutraal maken, verduurzamen we woningen ook stapsgewijs richting energieneutraal. Onze focus ligt in eerste instantie op het verhogen van het comfort van bewoners en het besparen van energie (reductie van het warmtegebruik) en pas in tweede instantie op het opwekken van energie. Projecten - In 2019 is de duurzaamheidsrenovatie van start gegaan in de Rozen- en Resedastraat (59 woningen). Uiterlijk in maart 2020 is de renovatie van deze woningen afgerond. - Al tijdens het project aan de Rozen- en Resedastraat wordt gestart met de voorbereiding van het volgende duurzaamheidsproject. Op dit moment wordt voor een drietal complexen onderzocht wat de beste duurzaamheidsaanpak is. In 2019 start Woonconcept met de herziening van haar kwaliteitsbeleid. Er wordt bepaald wat de basiskwaliteit en het uitrustingsniveau van een woning moeten zijn. In 2020 wordt dit beleid afgerond. Een belangrijk uitgangspunt bij het onderhouden en verbeteren van de woningen is de integratie van de wensen van de bewoners. Dit doen we o.a. door een klankbordgroep van bewoners mee te laten praten over de basiskwaliteit van de woningen. We zetten actief in op bewonersparticipatie bij het verduurzamen en verhogen van de kwaliteit van onze woningvoorraad. o Bij renovatieprojecten worden bewonersadviesgroepen aangesteld. De bewonersadviesgroep heeft met een actieve rol invloed op de planvorming. o Een algemene klankbordgroep duurzaamheid wordt bevraagd over de duurzaamheidsprojecten nieuwbouw en renovatie. Vanuit deze klankbordgroep worden er ook dwarsverbanden gelegd met de BAG. o Een klankbordgroep kwaliteitsbeleid richt zich op de basiskwaliteit van de bestaande woningvoorraad.
		Actium Actium zorgt ervoor dat alle nieuwbouwwoningen, waarvan de aanvraag van de omgevingsvergunning na 1 juli 2020 plaatsvindt, minimaal voldoen aan de BENG-eisen. Actium trekt samen op met de Energiecoöperatie Nijeveen Energieneutraal, een ambitieus bewonersinitiatief met veel potentie. Deze samenwerking houdt in dat wij ons voor het corporatieve deel inzetten en de energiecoöperatie zich voor het particuliere woningbezit en we waar mogelijk en nodig samen optrekken om Nijeveen uiteindelijk energieneutraal te maken. De gemeente (in haar verbindende rol tussen meerdere sectoren en haar warmtetransitieplan) gaat een belangrijke rol spelen in het overkoepelende project en de opgave om ook de uiteindelijke resterende (niet op woningniveau op te wekken) energiebehoefte duurzaam op te wekken.
14	HVM en MEVM zetten zich in voor bewustwording van huurders op het gebied van duurzaamheid, door de inzet van energiecoaches.	De inzet van energiecoaches bij onze bewoners wordt onderdeel gemaakt van de opgave die Woonconcept heeft ten aanzien van duurzaamheid. Woonconcept zoekt o.a. naar regionale borging.
15	Corporaties hebben aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Projecten en investeringen sluiten aan bij het karakter en de kwaliteit van de betreffende kern of wijk en leveren een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving.	Actium: conform afspraak Woonconcept: Wij houden bij onze plannen rekening met de ruimtelijke kwaliteit en laten gemeente (stedenbouw, welstand), Woon Advies Commissie (van Steenwijkerland) én bewoners of direct omwonenden hier over mee beslissen. In 2020 dragen we vanuit het wijk- en dorpsgericht werken actief bij aan wijkvisies om de kwaliteit van de wijken te behouden of te verbeteren.
	D. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen	
16	Corporaties zetten woonconsulenten, huismeesters en wijkbeheerders in ten behoeve van de leefbaarheid in wijken en buurten.	Conform afspraak
17	De gemeente Meppel is verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling voor huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met de corporaties in haar gemeente. De gemeente blijft de afstemming van de huisvesting van statushouders initiëren op regionaal niveau. Gemeente en corporaties zijn bereid om naar oplossingen te zoeken en collegiaal samen te werken (met andere corporaties en gemeenten), wanneer de situatie daarom vraagt.	Conform afspraak
18	Voor het inventariseren van knelpunten in kernen en wijken worden bewoners betrokken. Bewoners hebben inspraak als het gaat om leefbaarheid en wijkvernieuwing en bewonersinitiatieven worden gesteund.	Het wijk- en dorpsgericht werken wordt doorontwikkeld. Met behulp van data-analyses worden mét bewoners keuzes gemaakt voor verbeteringen in de wijk.
19	In het kader van wijk- en dorpsgericht werken wordt door partijen afstemming gezocht tussen het fysieke en sociale domein. Partijen stemmen hun bilaterale afspraken (gemeente met corporaties, gemeente met Welzijn MensenWerk en gemeente met politie) jaarlijks met elkaar af.	Afstemmen van bilaterale afspraken wordt in 2019 in stuurgroep vormgegeven. Eén van de opgaven is het concretiseren van de opgaven in het sociaal domein (zie ook punt 22 en 23). Oosterboer: In 2019 is gestart met het proces voor de wijkaanpak van Oosterboer en is de werkgroep van bewoners van informatie voorzien. In 2020 worden volgende stappen over de wijkaanpak Oosterboer gemaakt. Met de wijkontwikkeling in Oosterboer zal worden gestart nadat Koedijklanden is afgerond.

20	In 2018 werken partijen binnen het wijk- en dorpsgericht werken toe naar een thematische aanpak, waarbij per gebied wordt bepaald welke inzet voor dat gebied het meest effectief is. Op deze wijze worden middelen optimaal ingezet.De theamtische aanpak wordt vormgegeven met een wijkagenda (doe-agenda) op basis van het vastgestelde visiedocument.	In 2020 werken partijen binnen het Wijk- en Dorpsgericht Werken toe naar een thematische aanpak op wijkniveau. (passend bij de wijkvisie). De professionals in de wijk halen input op van bewoners en nemen de signalen die zij zien mee. Het budget is niet toereikend om alle bewonerswensen in te willigen. Op stadsniveau worden vervolgens prioriteiten gesteld en wordt bepaald waar de inzet wordt gepleegd: de juiste dingen doen op de plekken waar het het hardst nodig is. De wijkregisseurs nemen hierin de regie. Woonconcept levert hier een bijdrage aan.
21	Jaarlijks is een gemeenschappelijk budget van € 50.000,- beschikbaar voor het wijk- en dorpsgericht werken. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid in die wijken waar zich problemen voordoen of om problemen te voorkomen, door de inzet van wijkteams waarin Woonconcept, politie, gemeente en welzijn samenwerken en de wijkplatforms waarin bewonerscommissies via de wijkregisseur in het wijkteam zijn vertegenwoordigd.	De evaluatie van deze werkwijze is verschoven naar eind 2019. De positionering van de wijkregisseurs is voor dit onderdeel van belang (hiervoor is het wenselijk en praktisch wanneer de drie wijkregisseurs bij de stuurgroep aanwezig zijn).

22	Gemeente en corporaties intensiveren de samenwerking met zorgaanbieders ten behoeve van mensen die (weer) zelfstandig gaan wonen na een periode in een instelling of beschermde woonvorm. Doelstelling is om preventief problemen te voorkomen en waar nodig in te grijpen Het streven bij (her)huisvesting is om te komen tot een goede spreiding, zo mogelijk in de gemeente van herkomst. De gemeente voert hierover de regie.	Woningcorporaties bieden huisvesting voor bijzondere doelgroepen. We intensiveren het contact met onze zorg- en welzijnspartners. In 2020 wordt bijvoorbeeld geïnvesteerd in samenwerkingsovereenkomsten met instellingen ten behoeve van de uitstroom naar reguliere huisvesting. Hierbij gaat het om tijdige inschrijving als woningzoekende (bij voorkeur bij instroom), begeleiding bij het zoeken naar een passende plek en een zachte landing in de wijk. Aandachtspunt voor 2020 is de samenwerking t.a.v. mensen die begeleiding nodig hebben, maar geen zorg willen. Wat is er naast het vrijwillig kader mogelijk? Hoe kunnen de corporaties aanhaken bij goede afspraken over de wet verplichte GGZ. De corporaties hebben behoefte aan handvatten, o.a. met het oog op de omgeving.
23	Partijen ontwikkelen in 2018 een effectieve overlegstructuur, waarbij zij vroegtijdig integraal overleg hebben om vroegsignalering een plek te geven. De op- en afschaling wordt geoptimaliseerd, waarbij het gat tussen het wijkteam van Wijk en Dorpsgericht Werken en het sociaal team wordt gedicht.	Evaluatie 2018: Bij (vroeg)signalering is het gat tussen de wijkteams en het sociaal team nog steeds te groot. Er wordt verschillend gedacht over het inbrengen van casuïstiek en het oppakken van casuïstiek in wijkteams. De koppeling tussen het wijkteam en het sociaal team, waar de zorgaanbieders vertegenwoordigd zijn, is onvoldoende. De op- en afschaling verloopt niet goed. Helderheid is nodig over wat we kunnen verwachten van een casusregisseur en een uitvoeringsregisseur van het sociaal team. Een corporatie signaleert, maar moet niet de enige partij zijn waar de urgentie wordt gevoeld. Een belangrijk verbeterpunt is het informeren van de voortgang in een casus (bijv. een terugkoppeling wanneer een bewoner tijdelijk wordt opgenomen). Het op- en afschalen is op dit moment nog steeds problematisch. Wat kan/gaat de gemeente hier aan doen? Integrale ketenaanpak woonoverlast. Er is behoefte aan concrete afspraken die we in 2019 nog kunnen uitvoeren. De uitwerking en optimalisatie volgt in 2020. Heeft de gemeente een concreet voorstel voor dit onderdeel?
30 (nieuw PA 2019)	In 2019 wordt, samen met de gemeente, corporaties en vluchtelingwerk, invulling gegeven aan extra (woon)begeleiding na sleuteluitgifte doormiddel van een (woon)training aan vergunninghouders om vergunninghouders goed te informeren over het ‘wonen’ in Nederland.	In het reguliere werk wordt door de bewonersconsulenten, wijkbeheerders en bewonersadviseurs hier aandacht aan geschonken. Op het moment dat het onverhoopt mis gaat met een bewoner, dan is het voor de corporatie niet altijd helder welke partijen betrokken kunnen worden. Extra aandacht voor het in beeld brengen van de contactpersonen bij de aanvang van de huur is gewenst.
31 (nieuw PA 2020)	De gemeente Meppel brengt, in regionaal verband, de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in beeld. Ze onderzoekt in hoeverre het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid van de Rijksoverheid van invloed is op het beleid van de gemeente en de woningcorporaties.	
	E. Wonen, welzijn & zorg	
24	Corporaties onderzoeken de geschiktheid van hun gelijkvloerse woningen op geschiktheid voor bewoning door senioren met een beperking zoals de toe- en doorgankelijkheid met een rolstoel of rollator. Een belangrijke voorwaarde is dat deze woningen zich in de nabijheid van (zorg)voorzieningen bevinden. De gemeente is verantwoordelijk voor het geschikt maken van de woonomgeving.	Woonconcept: In 2019 heeft Woonconcept haar complexen met een 55+leeftijdslabel geanalyseerd. Op basis van de toegankelijkheid van woningen, de verhuurbaarheid en de nabijheid van voorzieningen wordt een aantal complexen voor een breder publiek toegankelijk gemaakt. Het loslaten van het leeftijdslabel wordt gefaseerd aangepakt. De communicatie hierover richt zich in eerste instantie op de bewoners van de complexen zelf. Daarnaast is bepaald welke complexen juist het meest geschikt zijn voor ouderen met een lichamelijke beperking. In 2019 is Woonconcept gestart met een project in de Beemd, om ervoor te zorgen dat bewoners daar zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Actium: In 2020 krijgt het inzichtelijk maken van zowel het aanbod van als de vraag naar seniorgeschikte woningen aandacht.
25	Corporaties en de gemeente onderzoeken op basis van deze inventarisatie, wat nodig is om ouderen en bewoners met een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, stemmen hun beleid daarop af en maken daarover afspraken in een nieuw op te stellen WMO-convenant.	Woonconcept: In het verlengde van het kwaliteitsbeleid zoeken we naar mogelijkheden waarop Woonconcept kan bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen. Hierbij moet niet gedacht worden aan een standaardpakket van aanpassingen in de woning, maar zoeken we juist naar passende individuele oplossingen. Wat heeft de bewoner nodig om langer zelfstandig thuis te wonen? In 2020 worden in afstemming met partners (o.a. de gemeente en een ergotherapeut) de richtlijnen hiervoor vastgesteld. Hierbij wordt voortgeborduurd op het in 2019 (nog op te stellen) Wmo-convenant. Actium: Actium verdiept zich in de verdergaande kwalificatie van seniorgeschikte woningen, waaronder WoonKeur. Hiernaast evalueren we in 2020 een in 2019-2020 uitgevoerde pilot met een assortiment (eenvoudige) woningaanpassingen die vraaggestuurd worden gedaan. Hieruit blijkt waar vooral vraag naar is en geeft ons input voor ons beleid.
26	De behoefte aan wonen met zorg zal periodiek tussen corporaties en de gemeente worden afgestemd.	Gemeente: afstemmen van de nieuwbouw van zorgprojecten. Corporaties vragen aandacht voor het onderdeel wonen met zorg in het in 2020 uit te voeren woningmarktonderzoek.
27	De corporaties geven de vrijgekomen (ingrijpend) aangepaste woningen door aan de gemeente. De gemeente draagt zorg voor het toewijzen aan WMO-cliënten. Nadere uitwerking vindt plaats in werkafspraken, die worden vastgelegd in het nieuwe WMO-convenant tussen partijen. Belangrijk hierin is een adequate informatie-uitwisseling.	Zie punt 25.
28	Partijen ontwikkelen samen een nieuwe aanpak, hoe om te gaan met de uitstroom van kwetsbare groepen, zoals bijvoorbeeld ex-AMV'ers, de uitstroom uit beschermd wonen en de relatie met het urgentiebeleid, etc. De gemeente voert de regie. Hiernaast wordt er gezocht naar een woonvorm als tussenstap naar het zelfstandig wonen, waar deze mensen kunnen 'leren wonen'.	Woonconcept heeft een overleg geïnitieerd 'het woonconcept', waarbij met zorginstellingen gezocht is naar oplossingen tussen het wonen in een instelling en het zelfstandig wonen. (Op dit moment onderzoeken Noorderboog en Cosis samen de haalbaarheid van een locatie). We blijven ook in 2020 overlegpartner voor nieuwe woonvormen. We onderzoeken de mogelijkheden voor het clusteren van verschillende doelgroepen (bijv. met een zorgvraag en behoefte aan rustig wonen) die elkaar kunnen ondersteunen. In 2020 is er bij de gemeente beter zicht op de huisvestingsopgave van kwetsbare bewoners, zoals de uitstroom uit beschermd wonen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Woonconcept anticipeert hierop en levert, binnen haar mogelijkheden, een bijdrage aan deze huisvestingsopgave. De focus ligt in 2020 op de lokale uitstroom, aangezien de decentralisatie van beschermd wonen is uitgesteld. Beschermd wonen zal per 1-1-2021 worden gedecentraliseerd. Gemeenten in de regio, zorgorganisaties en woningcorporaties gaan met elkaar het gesprek aan om knelpunten en dilemma's rondom de uitstroom vanuit beschermd wonen te agenderen. Dit vraagstuk wordt regionaal opgepakt 'Weer Thuis'.