

Prestatieafspraken Meppel 2023 - 2027



actium



Inleiding

In deze Prestatieafspraken Meppel 2023-2027 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Meppel, de woningcorporaties Woonconcept en Actium en de huurdersorganisaties MEVM en HvM met elkaar hebben gemaakt. Het zijn afspraken voor de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2027.

De bouwstenennotitie wonen (onder voorbehoud van vaststelling d.d. 22 december 2022) en de strategische koersen van de corporaties dienen als kader en kompas voor deze meerjarige prestatieafspraken. De volkshuisvestelijke prioriteiten van het Rijk zijn het uitgangspunt geweest voor de thema's. Daarnaast anticiperen we zo goed mogelijk op de programma's van het Rijk en de landelijke ontwikkelingen, zoals de Nationale Prestatieafspraken die gemaakt zijn.

Zo werken we samen

We beseffen dat de wereld voor bewoners niet uit domeinen bestaat. Bij hen komt het allemaal samen in de woning, de straat of hun buurt. Het is daarom belangrijk dat we als partijen integraal blijven kijken naar de opgaven. We werken hierbij samen met de inwoners van Meppel.

We werken samen op basis van vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Iedere partij levert een bijdrage aan deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden en partijen doen dit vanuit verschillende rollen en expertises.

Opzet van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken gaan over 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

Deze afspraken zijn in themasessies met experts van de verschillende organisaties tot stand gekomen. We hebben ervoor gekozen om prestatieafspraken te maken die voor focus zorgen in de samenwerking en die concreet iets toevoegen. Dat betekent dat we geen afspraken hebben gemaakt over bestaande wet- en regelgeving en al bestaande samenwerkingsverbanden, want die zijn complementair. De procesvoorstellen en acties voortkomend uit de themasessies, die niet tot prestatieafspraken hebben geleid, pakken we separaat op.

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. Dit document stellen we gezamenlijk op en stellen we uiterlijk medio december vast. Ieder jaar monitoren we of we de resultaten behalen en sturen we bij waar nodig.

Partijen en ondertekening

Gemeente Meppel



R. van Ulzen

Actium



R. Swart

Stichting Woonconcept



M. van Halteren

MEVM



H. Oostland

Huurdersvereniging Meppel



R. Ubbens

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 2023
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). 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.	We werken aan het behalen van dit doel, door structureel locatieatlas-overleg, waarin wordt gemonitord en op basis waarvan kan worden bijgestuurd. Woonconcept voegt in 2023 per saldo 55 woningen toe. Dit zijn 32 woningen aan de Nijeveenseweg en 29 woningen in Weideblick. Woonconcept onttrekt naar verwachting 6 woningen door verkoop. Actium voegt in 2023 per saldo geen woningen toe en verkoopt naar verwachting 2 woningen.
2	De gemeentelijke groeiambitie is echter hoger en richt zich op aanvullende woningbehoefte, bovenop 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).	We zetten gezamenlijk de locatiescan in, om zo de extra ruimte voor sociale huur in de gemeente Meppel in beeld te brengen. We onderzoeken of we samen slimmer kunnen werken aan de voortgang in projecten.
3	De gemeente hanteert voor haar ontwikkellocaties, waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, in principe sociale grondprijzen.	Dit uitgangspunt wordt opgenomen in de grondprijzennota van de gemeente.

<i>Verwachte voorraadontwikkeling</i>		
Peildatum	31-12-2020	31-12-2027
Actium	457	555
Woonconcept	4.129	4.342
Totaal	4.586	4.897

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 2023
4.	We zetten ons voor voldoende differentiatie in 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.	Beide corporaties hebben huurbeleid dat hier aan bijdraagt. Door te werken met de tweehurenmethodiek stelt Woonconcept minimaal 80% van de voorraad beschikbaar voor de primaire doelgroep.
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.	Dit doen we door de instrumenten te behouden die we nu kennen, zoals de VoorzieningenWijzer en onze samenwerking Vroegsignalering en door voldoende capaciteit in de teams die huurders helpen met betaalbaarheidsproblemen.
6.	We richten ons extra op financieel kwetsbare doelgroepen: - 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. Ons beleid en instrumentarium, om de balans tussen inkomen en woonlasten te verbeteren, is complementair.	- Partijen maken samen een plan om de genoemde doelgroepen te bereiken. - De gemeente Meppel biedt hulp aan de groep huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. We spannen ons in om de huishoudens die nog niet in beeld zijn te bereiken. - De bestemming van de SPUK-gelden wordt gekoppeld aan de huishoudens die het daadwerkelijk zwaar hebben (TNO-onderzoek, zo'n 755 huishoudens). - Actium en de gemeente zetten de SlimWonen-app in, Woonconcept onderzoekt of zij hierbij kan aansluiten. - Corporaties kennen de woningen met slechte energieprestaties en zoeken naar oplossingen. (Een voorbeeld is om na een warmtescan energiecoaches aan huishoudens te koppelen). - Gemeente zet de energiespaarschijf in.
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.	

	Woonconcept		Actium		Totaal	
DAEB	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
t/m kwaliteitskortingsgrens	920	22,0%	49	10,8%	969	20,9%
t/m eerste aftoppingsgrens	2736	65,4%	289	63,7%	3025	65,2%
t/m tweede aftoppingsgrens	239	5,7%	50	11,0%	289	6,2%
t/m liberalisatiegrens	241	5,8%	65	14,3%	306	6,6%
boven de liberalisatiegrens	13	0,3%	0	0,0%	13	0,3%
Totaal DAEB	4149	99,2%	453	99,8%	4602	

Tabel 2 Verdeling naar actuele huurprijzen per woningcorporatie (zelfstandige huurwoongelegenheden volgens definitie dVi, stand 31-12-2021, huurprijsgrenzen 2022)

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 2023
8.	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 %. Woonconcept werkt maximaal aan de verbetering van de energieprestatie van haar woningen, door alle hiervoor beschikbare financiële ruimte in te zetten. 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++.	Woonconcept renoveert 100 woningen volledig. Woonconcept reduceert de warmtevraag met 0,6 %. Actium renoveert in 2023 in totaal 16 woningen. Partijen investeren in het inzichtelijk maken van de voortgang en prognose van de doelstellingen van de verschillende partijen.
9	Eind 2027 hebben de corporaties sociale huurwoningen met slechte labels E, F of G uitgefaseerd. De labels worden tenminste opgehoogd naar label B.	Inzet Woonconcept: 100 woningen worden verduurzaamd van de labels E, F en G naar tenminste label B. Actium heeft 1 label E-woning die al binnen de bestaande renovatieplannen is meegenomen.
10	De ambitie van de gemeente is dat er zoveel mogelijk circulair gebouwd wordt. Actium wil in 2050 volledig circulair bouwen en experimenteert op projectniveau in haar werkgebied. 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 kosten.	Binnen de proeftuin Drenthe Woont Circulair brengen we innovaties op het vlak van circulair bouwen in de praktijk. We experimenteren, testen verschillende oplossingen en ontdekken wat werkt. Ook delen we de goede voorbeelden binnen de provincie Drenthe. Onderzocht zal worden of er door Actium in de periode t/m 2027 een circulair project in de gemeente gerealiseerd kan worden.

11	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen werken met bewoners samen aan het opstellen van wijkuitvoeringsplannen (o.b.v. Transitievisie Warmte) en geen spijt maatregelen. In de periode t/m 2027 zijn Koedijkslanden/Reestlanden/Slingenberg, Oosterboer (2023) en Nijeveen (2024) aan de beurt. De gemeente betreft de andere partijen zo vroeg mogelijk bij een substantieel aandeel corporatiebezit.	We werken verder aan de WUP in Bergierslanden en starten in Oosterboer en Koedijkslanden,
12	De bewustwording van huurders wordt breder opgepakt dan alleen over energie. Het gaat ook om bewustwording ten aanzien van klimaatadaptatie (hittestress, steenbreek) en afvalscheiding.	- Het project de Meppeler Energiecoach wordt voortgezet en extra onder de aandacht van huurders gebracht. - De gemeente onderzoekt een (laagdrempelig) gemeentelijk duurzaamheidsloket voor huurders en woningeigenaren.

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 2023
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.	De gemeente stelt een visie op t.a.v. wonen met zorg, inclusief een uitvoeringsprogramma. De corporaties en huurdersorganisaties dragen bij in dit traject, samen met inwoners en andere relevante samenwerkingspartners, zoals welzijn en zorgpartijen, inclusief het maken van afspraken hierover. In de gebieden Oosterboer en Haveltermade gaan we, als pilot, aan de slag met een locatiescan, waarbij we naar kansen voor nieuwbouw kijken, maar ook naar kansen in de bestaande bouw.
14	Gemeente en corporaties kennen elkaars instrumentarium en dat van andere samenwerkingspartners t.a.v. het langer zelfstandig thuis wonen en doorstroom, zodat in contacten met inwoners zij geholpen worden zo passend mogelijk te wonen. We investeren in het delen van kennis hierover met onze samenwerkingspartners.	De corporaties evalueren en intensiveren de inzet haar seniorenmakelaars om ouderen te begeleiden in het passend wonen.
15	We hebben voldoende levensloopgeschikte woningen beschikbaar om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.	- Als vertrekpunt maken partijen inzichtelijk wat we gezamenlijk zien als het basisproduct 'levensloopgeschikt'. Op basis van gezamenlijke definities formuleren we doelstellingen. We bepalen aan de hand van het woningmarktonderzoek de manier waarop we zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen: welke aandeel door aanpassingen in de bestaande voorraad en welk aandeel in de nieuwbouw en sloopnieuwbouw. - Woonconcept past in 2023 102 woningen aan, zodat ze geschikter worden voor ouderen om langer zelfstandig te wonen en voegt 5 levensloopbestendige woningen toe (locatie Nijeveenseweg).

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.	We maken inzichtelijk wat de bijdragen van gemeente en corporaties zijn, t.a.v. deze opgave.
----	--	--

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 2023
17.	Partijen streven naar een flexibele huisvestingsschil in de gemeente Meppel om de verschillende groepen spoedzoekers te huisvesten.	We concretiseren de opgave door de verschillende groepen spoedzoekers in de gemeente te definiëren. We zoeken actief naar tijdelijke locaties in zowel bestaande bouw als voor nieuwbouw. In de locatiescan kijken we ook specifiek naar tijdelijke locaties, zowel bestaande als nieuwbouw.
18.	De gemeente Meppel is verantwoordelijk voor realisatie van de taakstelling voor huisvesting van statushouders en werkt hiervoor samen met de corporaties in haar gemeente. Corporaties stellen hiervoor maximaal 10% van hun vrijkomende woningen beschikbaar.	De huisvestingstaakstelling bedraagt 42 vergunninghouders in de eerste helft van 2023
19.	We realiseren de additionele vraag naar 2 (sociale huur) woonwagendplaatsen in de komende vijf jaar.	Om te voorzien in de behoefte naar de 2 extra woonwagendplaatsen gaat de gemeente in gesprek met Woonconcept, die nu de woonwagendplaatsen in eigendom heeft en beheert.

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 2023
120	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. 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.	We werken aan de doorontwikkeling van het wijk- en dorpsgericht werken. - De mate van veerkracht is een goede indicator voor wat er in een wijk of dorp nodig is. We stellen een nulmeting op o.b.v. de veerkrachtdata voor de zeven gebieden. We hebben het hier over de gebieden: Haveltermade, Oosterboer-Ezinge, Centrum, Nijeveen, Koedijkslanden-Berggierslanden, Rogat-buitengebied en Nieuwveense landen. - Afstemming over fysieke plannen van de corporaties en gemeenten. Vanuit hier leggen we het verband naar de sociale opgaven in een buurt. Dit gaan we in 1 á 2 gebieden doen.
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.	- Inzet op betere bemoeizorg - Afspraken t.a.v. opschaling casuïstiek (nieuwe naam: sociaal team / werkoverleg Meppel?) - Gezamenlijke aanpak woonoverlast

Samenwerking, procesafspraken en monitoring

Cyclus prestatieafspraken

Partijen plannen voor 1 april van elk jaar een overleg over de cyclus om te komen tot actuele prestatieafspraken, waarbij de gemeente de regie en het initiatief neemt.

Onderdeel van dit overleg is:

- Terugkijken op het voorgaande jaar (op basis van monitor/evaluatie);
- Samen besluiten of het noodzakelijk is de meerjarige prestatieafspraken voor het komende jaar aan te passen en bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- Maken van procesmatige afspraken over het vervolg van de cyclus.

Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeengekomen) stuurt Actium het overzicht van voorgenomen activiteiten (de bieding) voor het aankomende jaar naar de gemeente en huurdersorganisaties. Woonconcept stelt haar activiteiten voor het aankomende jaar vast aan het einde van ieder jaar, samen met gemeente, Actium en huurdersorganisaties.

Monitoring

De voortgang van de prestatieafspraken wordt jaarlijks tweemaal besproken in het ambtelijk overleg. Ieders voortgang wordt bijgehouden in een bondig monitoringsdocument. Dit document wordt tevens geagendeerd voor het bestuurlijke overleg. Onderwerpen die specifieke aandacht hebben worden voor dit overleg geagendeerd. Dit monitoringsdocument vormt tevens de basis voor de jaarlijkse evaluatie. Alle partijen hebben de monitor in ieder geval voor 1 mei ingevuld.

Overzicht kaders, convenanten en samenwerkingsafspraken

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of 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 tbv 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