

Prestatieafspraken Meppel 2023-2027/ Jaarschijf 2026

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 2026.

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 2026 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 2026
1.	<p>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: 2026-2027:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Broeklanden, Nieuwveense Landen: 112 woningen ▪ Boshoven, Nieuwveense Landen: 42 woningen <p>Actium:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meppel, Eendrachtstraat: 55 appartementen (oplevering 2027) (Actium levert dus in '26 geen woningen op. • Naar verwachting verkoop 2 woningen per jaar <p>Gemeenten kunnen via de realisatiestimulans een bijdrage aanvragen voor alle woningen die in 2025 in aanbouw gaan en binnen het betaalbare segment vallen. In januari 2026 zal het aantal doorgegeven worden. Corporaties zullen hun woningen waarvan in 2025 mee gestart is om te bouwen doorgeven inclusief de benodigde bewijsvoering.</p>

	Woonconcept		Actium		Totaal
	Eind 2022	Eind 2027	Eind 2022	Eind 2027	Eind 2027
Sociale huur (DAEB)	4.147	4.312	454	578	4.890
Totaal prestatieafspraken		4.346*		555*	4.901*
Resterend		34		-23	11

*De genoemde 4.346 en 555 zijn gebaseerd op de programmering die in 2022 door de corporaties is bepaald t/m 2027. De toevoeging van 315 sociale huurwoningen is gebaseerd op de uitbreidingsbehoefte die tot 2030 is aangetoond in de trendprognose uit het woningmarktonderzoek (Companen, 2021), partijen spannen zich gezamenlijk in om dit al eind 2027 te realiseren.

2	<p>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>Ook in 2026 zal er middels een regelmatig locatieatlasoverleg geschakeld worden tussen gemeente en corporaties over eventuele beschikbaar komende locaties. Dat is ook het moment waarbij de corporaties elkaar op de hoogte brengen van de laatste ontwikkelingen in Meppel.</p> <p>Woonconcept: Woonconcept investeert de komende jaren fors in een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad. De bijdrage van Woonconcept aan de gewenste groei van het aantal nieuwe sociale huurwoningen zal hierdoor lager zijn. Woonconcept blijft deelnemen aan nieuwbouwprojecten en houdt het aantal sociale huurwoningen ten minste op peil, maar verdere uitbreiding lijkt op dit moment slechts beperkt mogelijk. In 2026 zetten we de gesprekken over nieuwbouw in Noordpoort voort.</p> <p>Actium: Actium is met de gemeente in gesprek over Noordpoort in Meppel.</p> <p>Gemeente: De gemeente gaat met Woonconcept in gesprek over het gebruik en de borging van het Soortenmanagementplan waar onder meer besproken welke bijdragen zij daarin leveren.</p>
3	<p>De gemeente hanteert voor haar ontwikkellocaties, waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, in principe sociale grondprijzen.</p>	<p>In het bestuurlijk overleg van 2026 met corporaties wordt een notitie vastgesteld waarin de definities van sociale grondprijzen worden uitgewerkt.</p>

Zorgen voor betaalbaarheid

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

Meerjarige prestatieafspraken	Concrete activiteiten 2026
<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>Woonconcept: We staan voor een gedifferentieerd woningaanbod en bereikbaarheid voor verschillende doelgroepen. We borgen dat 80% van de bewoners een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens heeft. Met onze nieuwbouw in 2026 en 2027 breiden we uit met verscheidene woningtypen, in verschillende huurklassen.</p> <p>Actium Werkt conform afspraak.</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>Partijen willen gezamenlijk de vroegsignalering van betalingsproblemen evalueren met als doel in beeld brengen hoe dit verloopt sinds de implementatie van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening in 2021.</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>Het is belangrijk dat er voldoende capaciteit is om de wachttijd bij de VoorzieningenWijzer terug te dringen. Over de precieze invulling met betrekking tot voldoende capaciteit wordt in het eerste kwartaal van 2026 verder in gesprek gegaan met Woonconcept, Actium en Welzijn Mensenwerk. Met als doel dat de Voorzieningenwijzer een vervolg krijgt voor de huurders van Woonconcept en Actium.</p> <p>De corporaties zetten actief in op het promoten van de Energiecoaches richting de huurders, met als doel het aantal aanmeldingen te verhogen. Zij nemen hierin een proactieve rol in communicatie en verwijzing, aanvullend op de inzet van de gemeente.</p> <p>De gemeente gaat in gesprek met de corporaties om een bewonersbijeenkomst of campagne om energie te besparen.</p>

		<p>Woonconcept: Een belangrijk deel van onze woningvoorraad in Meppel bieden we aan voor een huurprijs die passender is voor minima.</p> <p>Actium: We zetten medewerkers duurzaamheid in om energiearmoede aan te pakken, onder meer advies te geven mbt gedrag.</p> <p>MEVM: Huurders kunnen gebruikmaken van de energicoaches en een energiedisplay aanvragen.</p>
7.	<p>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 2026, 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 2026
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:</p> <p>In 2026 renoveert Woonconcept 261 woningen, gelegen in de wijken Koedijklanden en Haveltermade. Dit varieert van een doelmatige ingreep tot volledige renovatie.</p> <p>Actium:</p> <p>In 2026 renoveren we 29 woningen in Nijeveen en 10 woningen in Meppel.</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:</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. Het is niet haalbaar om vóór 2028 alle woningen aangepakt te hebben.</p> <p>Actium:</p> <p>De resterende woningen van Actium met een E-label in de gemeente worden in 2026 – met de renovaties in Nijeveen – uitgefaseerd.</p>
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>In 2026 gaan corporaties met gemeente in gesprek over het evenwicht tussen circulariteit en betaalbaarheid.</p> <p>Woonconcept:</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>Circulariteit is onderdeel van de visie op duurzaamheid van Woonconcept. We werken conform deze prestatieafpraak.</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. 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>De gemeente is bezig met het schrijven van de werkagenda 2026 om uitvoering te geven aan de warmtetransitie. Corporaties worden uitgenodigd om deze met de gemeente vorm te geven.</p> <p>De gemeente verwacht in 2026 de warmteplannen voor Haveltermade en Ezinge op te stellen. Ook wordt de transitievisiewarmte herzien.</p> <p>In navolging van het warmtenet in Noordpoort onderzoekt de gemeente de technische en financiële haalbaarheid van een warmtenet in Haveltermade. Gezien het substantiële corporatiebezit van Woonconcept in deze wijk betreft de gemeente Woonconcept vroegtijdig bij deze verkenning. In 2026 worden samen met Woonconcept de condities en uitgangspunten besproken die van toepassing zijn indien wordt gekozen voor een warmtenet. Huurdersvereniging Meppel vraagt net als Woonconcept bij de afweging of een warmtenet wenselijk is, nadrukkelijk aandacht voor de betaalbaarheid voor de doelgroep.</p> <p>De gemeente verkent met Actium en MEVM een pilotproject warmteopslag in Nijeveen.</p> <p>Woonconcept en de gemeente inventariseren waar kansen liggen om gezamenlijk op te trekken in de verduurzaming van het gespikkeld bezit. Indien Woonconcept een verduurzamingsproject opstart waar ook gespikkeld bezit is, zal zij de gemeente betrekken bij het benaderen van de particuliere eigenaren. De gemeente handelt daarbij proactief in het benaderen en voorlichten van de particuliere woningeigenaren op het gebied van</p>

		verduurzamen en de subsidiemogelijkheden.
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.	<p>De gemeente betreft de corporaties bij de totstandkoming van het deelomgevingsprogramma. De huurdersverenigingen participeren daarin mee.</p> <p>Woonconcept:</p> <p>In 2026 adviseren Tuinrangers de bewoners in het vergroenen van de tuin.</p> <p>Actium:</p> <p>Medewerkers duurzaamheid adviseren huurders over klimaatadaptatie en biodiversiteit in tuinen.</p> <p>Huurdersvereniging Meppel:</p> <p>De HVM gaat met de gemeente in gesprek over afvalscheiding bij de complexen met hoogbouw. Daar is op dit moment de afvalscheiding nog niet goed geregeld.</p>

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 2026
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.	Zodra de woonzorgvisie afgerond is (waar corporaties en huurdersverenigingen in meegesproken hebben) dan gaan partijen deze afspraak uitwerken.
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.	Corporaties en huurdersverenigingen gaan met gemeente in gesprek over de mogelijkheden om doorstroom te stimuleren.
15	We hebben voldoende levensloopgeschikte woningen beschikbaar, om ouderen te faciliteren zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.	Woonconcept Bij de realisatie van onze nieuwbouw in 2026-2027 worden seniorenwoningen gerealiseerd. In zowel het plan Boshoven als Broeklanden realiseert Woonconcept seniorenwoningen. Actium: Met project Eendrachtstraat worden 55 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd (oplevering 2027).
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 nieuwbouwoopgave t.b.v. de doelgroep ouderen.	Woonconcept: Onderdeel van de ontwikkeling van Noordpoort en de wijkontwikkeling van Haveltermade is het onderzoeken van mogelijkheden voor geclusterde ouderenwoningen. In zowel het plan Boshoven als Broeklanden realiseert Woonconcept seniorenwoningen. Zonder ontmoetingsruimte, maar de opzet nodigt uit tot ontmoeting en naar elkaar omzien. Actium: Project Eendrachtstraat is uitgewerkt naar een geclusterde woonvorm.

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 2026
17.	Partijen streven naar een flexibele huisvestingsschil in de gemeente Meppel om de verschillende groepen spoedzoekers te huisvesten.	De gemeenteraad heeft het college met een motie opgeroepen om mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte niet te bedienen met flexwoningen. De mogelijkheden moeten worden gezocht in de voorraad 'goede woningen'. In het begin van 2026 onderzoeken gemeente en corporaties wie dan precies spoedzoeker zijn (buiten de urgentieverklaringen om) en hoe groot die groep is. Vervolgens kijken partijen naar mogelijkheden om deze groep te bedienen.
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.	Vanuit de gemeente geen specifieke activiteiten.
19.	We realiseren de additionele vraag naar 2 (sociale huur) woonwagendplaatsen in de komende vijf jaar.	We zijn in afwachting van de resultaten van de werkgroep woonwagens in VDG-verband. Op basis van die inzichten willen we gaan handelen. Dit om te voorkomen dat wij opnieuw het wiel uit gaan vinden.

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 2026
<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>Woonconcept en gemeente werken gezamenlijk aan een startnotitie, waarin we de nadruk leggen op het integraal werken aan intersectorale opgaven in de wijk Haveltermade.</p> <p>Partijen gaan ook de nieuwe samenwerkingsovereenkomst in 2026 bestendigen.</p> <p>Met de ontwikkeling van de wijkagenda's zullen de huurdersverenigingen meegenomen worden.</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>Geen concrete activiteit.</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