

Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie

Voorwoord

Wonen en verstedelijking staan volop in de belangstelling. De woningnood in Nederland is fors. Rijk, provincies en gemeenten werken hard om woningbouw snel mogelijk te maken. Dat past prima bij de ambitie van de gemeente Meppel; we hebben de ambitie om stevig te groeien. Daarmee willen we bijdragen aan het woningtekort, maar óók aan het draagvlak en bestaansrecht voor onze lokale en (boven)regionale voorzieningen. Overigens bekijken we per gebied wat passend is om deze groeiambitie te verwezenlijken. De komende tijd zien wij mogelijkheden om het bouwtempo verder te verhogen. De seinen staan op groen!

De bestemmingsplannen voor Noordpoort en Nieuwveense Landen maken woningbouw mogelijk en het Rijk heeft middelen toegekend om de infrastructuur daarop aan te passen. De provincie kijkt nadrukkelijk naar Meppel om de groei in woningbouw te realiseren.

Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat Meppel de potentie heeft om hard te groeien, namelijk tot maximaal circa 400 woningen per jaar (op dit moment ligt het bouwtempo op circa 200 woningen per jaar). Daar zijn we klaar voor: met grootschalige woningbouwlocaties zoals de wijk Nieuwveense Landen, het transformatiegebied Noordpoort en in de toekomst het Stationsgebied hebben we in Meppel een woningbouwpotentie van circa 3100 woningen. Daar komen nog enkele binnenstedelijke locaties en locaties in Nijeveen en woonwijken bovenop. Daarmee hebben we meer dan voldoende locaties om versneld te bouwen tot het jaar 2030.

Het gaat echter niet alleen om het aantal woningen, maar zéker ook om betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Groeiend kwaliteit toevoegen, is het uitgangspunt. De extra woningbouw gaat bijdragen aan een sterker en duurzamer Meppel, waar leefbaarheid en brede welvaart hand in hand gaan. Deze thema's zijn dan ook belangrijke elementen in deze notitie. Dat geldt ook voor de thema's betaalbaarheid voor doelgroepen en 'wonen en zorg'.

1. Inleiding

Aanleiding

In de herijkte Woningwet is opgenomen dat alle gemeenten verplicht een actuele woonvisie dienen te hebben. De huidige woonvisie van de gemeente Meppel is in 2021 verlopen. De gemeente Meppel is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie, waar het Omgevingsprogramma Wonen onderdeel van wordt. Deze omgevingsvisie wordt pas in de loop van 2023 vastgesteld. Het is daarom noodzakelijk om het gemeentelijk woonbeleid tot die tijd te actualiseren. Om hierop te anticiperen maken wij als gemeente dit document teneinde de ambities t.a.v. wonen op korte termijn vast te leggen. Zodoende kunnen wij ook samen met de woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. Hoewel de bouwstenennotitie zelf niet een visie is, maar daar bouwstenen voor biedt, betekent dit niet dat de bouwstenennotitie slechts geldig is totdat de Omgevingsvisie is vastgesteld. De bouwstenennotitie heeft twee doelen: ten eerste actuele ambities vastleggen voor de korte termijn, zodat prestatieafspraken gemaakt kunnen worden; ten tweede beleidskeuzes vastleggen voor de langere termijn. Deze laatste zijn langer houdbaar en krijgen uiteindelijk een plek in de Omgevingsvisie zelf en/of het Omgevingsprogramma Wonen. Overigens betekent dit niet dat ze in beton zijn gegoten; het zijn uitgangspunten die we toepassen op grond van omstandigheden. Wij blijven de raad hierbij in het kader van de Omgevingsvisie betrekken.

Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie

Uitgangspunt bij het opstellen van de Omgevingsvisie is, dat er geen sectorale beleidsplannen, zoals een woonvisie, meer worden opgesteld, maar dat het woonbeleid wordt opgenomen in de integrale Omgevingsvisie. Wij hebben verschillende opties onderzocht voor een oplossing voor het woonbeleid voor de korte termijn. Het bleek niet haalbaar om het Omgevingsprogramma Wonen naar voren te halen. Ook het verlengen van de verlopen woonvisie, was niet wenselijk. Daarom hebben wij gekozen voor een 'bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de omgevingsvisie', passend in het proces van de Omgevingsvisie. In de bouwstenennotitie komen de gemeentelijke ambities ten aanzien van de volkshuisvestelijke prioriteiten aan de orde, zodat de corporaties en andere stakeholders, zoals marktpartijen en zorgaanbieders, hun bijdragen aan deze prioriteiten kunnen vormgeven.

Planning

Het zal niemand ontgaan dat de woningmarkt volop in beweging is. Daarom willen wij de bouwstenennotitie nog dit jaar laten vaststellen.

Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, regionale, provinciale en landelijke trends en opgaven vragen om een snelle besluitvorming in de vorm van bouwstenen voor de Omgevingsvisie, zoals:

- vertaling van recent door Companen uitgevoerd woningmarktonderzoek gemeente Meppel d.d. 7 december 2021 in beleid, waarin de woningbehoefte voor de komende jaren, inclusief de behoefte aan wonen en zorg is geprognoseerd;
- de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle;
- het bidbook van de provincie Drenthe in het kader van te maken bestuurlijke prestatieafspraken van de provincie met het rijk op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda. De provincie maakt op haar beurt regionale prestatieafspraken (woondeals) met de gemeenten waarin afspraken staan over de te realiseren woningbouwproductie in de komende tien jaar. Daarbij zijn de corporaties betrokken. De huurdersorganisaties willen hier ook graag bij worden betrokken;
- het collegeprogramma van het nieuwe college van burgemeester en wethouders, waarin ambities ten aanzien van wonen zijn opgenomen.

Uiteindelijk zullen de bouwstenen een plek krijgen in de Omgevingsvisie en/of omgevingsprogramma wonen.

Hoewel het om bouwstenen gaat ten behoeve van de Omgevingsvisie en dus niet de visie zelf hechten wij er belang aan, dat deze bouwstenennotitie ook ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden. In de bouwstenennotitie worden op basis van actuele ontwikkelingen namelijk belangrijke beleidskeuzes gemaakt, waarmee wordt voorgesorteerd op de Omgevingsvisie. De planning is om de bouwstenennotitie wonen, samen met de meerjarenprestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties, in december aan de raad aan te bieden. De bouwstenennotitie ter vaststelling en de meerjarenprestatieafspraken ter informatie.

Volkshuisvestelijke prioriteiten/thema's

De thema's waarop in de bouwstenennotitie wordt ingegaan zijn gebaseerd op de volgende door het rijk voor de periode 2021-2025 benoemde volkshuisvestelijke prioriteiten:

- de bouwopgave/verstedelijking;
- betaalbaarheid en doelgroepen;
- duurzaamheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid in wijken.

Ook wordt ingegaan op de behoefte aan huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals spoedzoekers, statushouders en woonwagenbewoners.

2. Participatie

Om input te krijgen voor de bouwstenennotitie hebben wij een participatietraject gevolgd. Wij hebben Witteveen+Bos gevraagd om ons bij deze participatie te ondersteunen.

Het participatietraject heeft uit vier onderdelen bestaan:

- een belronde met de wethouder wonen en de woordvoerders wonen van de raadsfracties;
- een schriftelijke vragenronde met stakeholders;
- een online enquête onder de bevolking van de gemeente Meppel;
- een fysieke bijeenkomst met de wethouder, fractiewoordvoerders en stakeholders.

De geraadpleegde stakeholders zijn naast woningcorporaties en huurdersorganisaties makelaars, marktpartijen, wijkplatforms, zorgaanbieders, welzijn, de adviesraad sociaal domein en de provincie. Van alle participatie-onderdelen is door Witteveen+Bos een uitgebreid verslag opgesteld. Deze participatieverslagen zijn als bijlage bij de bouwstenennotitie gevoegd.

De uitkomsten van de participatie vormen samen met het brononderzoek.

Dit brononderzoek bestaat naast rijks-, provinciaal en regionaal beleid uit gemeentelijke bronnen, zoals het woningmarktonderzoek en de warmtetransitievisie. Per thema worden de bronnen (actuele beschikbare documenten) en uitkomsten van de participatie vertaald in bouwstenen ten behoeve van de Omgevingsvisie.

3. Bouwopgave/verstedelijking

Voor de bouw- en verstedelijkingsopgave geven de Nationale Woon- en Bouwagenda, het bidbook van de provincie Drenthe, de (concept-) verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle, het collegeprogramma en het woningmarktonderzoek gemeente Meppel bouwstenen voor het actualiseren van het huidige woonbeleid.

Nationale Woon- en Bouwagenda

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in maart 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw (NWBA) gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De NWBA bevat zes programma's die in 2022 verder worden uitgewerkt. De rijksoverheid neemt de regie op de volkshuisvesting. De minister maakt afdwingbare prestatieafspraken met provincies, gemeenten, corporaties en marktpartijen over het opvoeren van het tempo, nieuwbouw en betaalbare woningen. Nationale doelen worden omgezet in provinciale taakstellingen, regionale woondeals en lokale prestatieafspraken. Deze zijn niet vrijblijvend. Na overleg met betrokken partijen zal eind 2022 voor iedere regio duidelijk zijn hoeveel woningen er de komende tien jaar jaarlijks bij komen, inclusief afspraken wat voor type woningen, in welk segment en op welke locaties.

Bidbook provincie Drenthe

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) is het snel aanpakken van de woonopgave. Om dit te bereiken wil het Rijk afdwingbare prestatieafspraken maken met provincies. Daarin komen afspraken te staan over de woningbouwproductie voor de komende tien jaar. NB: de hiervoor bedoelde prestatieafspraken worden gemaakt tussen het rijk en de provincie, Het gaat bij het bidbook dus niet om prestatieafspraken, die de gemeente (meer)jaarlijks met de corporaties en huurdersorganisaties maakt. Om als provincie een goed onderbouwd bod te kunnen uitbrengen op de landelijke bouwopgave wil de provincie inzicht krijgen in de plancapaciteit woningbouw voor alle Drentse gemeenten. Elke gemeente heeft een woonpannenlijst ingevuld. Op deze lijst staat de harde en zachte plancapaciteit van de gemeente vermeld en is aangegeven welke woningprojecten extra aandacht en ondersteuning vanuit het Impulsteam wonen van de provincie vragen. Het bod van de provincie Drenthe is vastgelegd in een bidbook d.d. 1 juni 2022. Het indicatieve bod gaat uit van de realisatie tenminste 13.000 woningen in de komende tien jaar. Dit bidbook is de regionale bundeling en detaillering van al deze gemeentelijke woonplannen(lijsten). Hierin is inzichtelijk gemaakt wat Drenthe kan bieden, maar ook wat Drenthe nodig heeft van het Rijk om dit programma te realiseren. Ook is duidelijk gemaakt onder welke voorwaarden er méér gebouwd kan worden: een 'plus'-scenario van respectievelijk 18.500 of nog meer extra woningen. Dit is een verhoging ten opzichte van de in 2020 vastgestelde Drentse Woonagenda, waarin als doel was gesteld om tot 2030 10.000 woningen in de provincie te realiseren.

Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

De regio Zwolle groeit. Zoals in zoveel regio's in Nederland is de druk op de woningmarkt in de regio Zwolle groot. De overheden binnen de regio werken samen aan een verstedelijkingsstrategie. Uitgangspunt hierbij is een groei van 40.000 tot maximaal 80.000 nieuwe woningen tot 2040. Dit komt deels door autonome groei, maar ook door de positie van de regio in het Stedelijk Netwerk Nederland: de regio Zwolle is populair alternatief voor de krapte op de woningmarkt in de Randstad en een aantrekkelijke plek op de schakel tussen Randstad en het noorden. Daarnaast komt de woningbouwopgave grotendeels voort uit huishoudensverdunning. In de verstedelijkingsstrategie is Meppel aangewezen als een warm hart met groeipotentie, vooral vanwege de aanwezigheid van een OV-knooppunt (op fietsafstand) en een goede balans tussen wonen en arbeidsplaatsen. Een aantal ontwikkelgebieden krijgen in de verstedelijkingsstrategie extra aandacht, zoals het transformeren van sleetse bedrijventerreinen (denk daarbij voor Meppel aan Noordpoort) en karakteristieke stationsgebieden.

Collegeprogramma

In het coalitieakkoord 2022-2026 "Werk in uitvoering" is in de paragraaf wonen aangegeven, dat de komende jaren veel woonruimte moet worden gerealiseerd. Voor Meppel is dit een kans. Door toename van het aantal inwoners wordt het draagvlak voor onze voorzieningen groter. Dit vergroot draagvlak zorgt ervoor dat Meppel het huidige hoge voorzieningenniveau makkelijker kan handhaven. Gezien de grote vraag naar woningen, willen we het bouwtempo verhogen. Ook in de gemeente Meppel zetten we ons in voor een extra woonopgave van het Rijk. De groei kan niet alleen de vorm van nieuwe woonwijken krijgen. Dat zou te veel ten koste gaan van kostbaar buitengebied. We willen en moeten ook inbreiden. Inbreidingslocaties als Noordpoort en het Stationsgebied zijn geschikt voor wonen en verstedelijking.

Woningmarktonderzoek gemeente Meppel

In een woningmarktonderzoek gemeente Meppel d.d. 7 december 2021 heeft Companen de toekomstige bouwopgave tot 2030 in beeld gebracht. In onderstaand schema zijn de autonome groei en de potentieel aanvullende woningbehoefte weergegeven. Het betreft een woningbouwprogramma in bandbreedten

Autonome groei

Autonome groei vanuit trendscenario Primos	1460 woningen
Huisvesting vergunninghouders	113 woningen (18 woningen per jaar. Daarvan is 30 % al opgenomen in de trendprognose, dus 70 % is aanvullend)
Totaal autonome groei 2021-2030	1573 woningen

Per jaar	175 woningen (afgerond)
----------	-------------------------

Potentieel aanvullende woningbehoefte

Opgave verstedelijkingsstrategie regio Zwolle	1042 tot 1160 woningen (minimale groei) per jaar 115 tot 130 (afgerond)
Arbeidsmigranten	420 tot 545 woningen
Uitstroom vakantieparken	140 woningen
Studenten	125 woningen
Totaal bandbreedte potentieel aanvullende behoefte 2021 tot 2030	1727 tot 1970 woningen
Per jaar	190 tot 220 (afgerond)
Autonome groei vanuit basisscenario Primos	17.290 woningen in plaats van 17.560 woningen in 2030 = minus 270 woningen per jaar 30 woningen minder dan vanuit trendscenario Primos
Per jaar	160 tot 190 (afgerond)
500:411x162 = 197 woningen extra eerste vijf jaar	40 (afgerond) woningen extra per jaar eerste 5 jaar

De autonome groei bedraagt 175 woningen per jaar en de potentieel aanvullende woningbehoefte 160 tot 190 woningen per jaar. De autonome groei is de basisopgave. De potentieel aanvullende woningbehoefte is minder zeker, vooral voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten en de uitstroom uit vakantieparken. Deze ramingen zijn indicatief. Bij arbeidsmigranten is bijvoorbeeld een raming gemaakt van de behoefte aan long-stayvoorzieningen (arbeidsmigranten die zich permanent vestigen) op basis van enerzijds een verwachte groei van het aantal arbeidsplaatsen en anderzijds de beroepsbevolking. De gemeente voert op dit moment geen actief beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het is van belang, dat voldoende huisvesting beschikbaar is voor de bedrijven in Meppel, die werkgelegenheid bieden aan arbeidsmigranten. Wij willen meer regie pakken. Hierbij wordt een relatie gelegd met leefbaarheid in de wijken, zodat overlastsituaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen. Met oog voor kwaliteit. Hiervoor is een paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting in voorbereiding.

De uitstroom uit vakantieparken, vanuit met name onze buurgemeente Westerveld, is moeilijk te ramen en hangt sterk af van de voortgang en de keuze van de bewoner van deze vakantieparken.

Een andere bijzondere doelgroep zijn woonwagenbewoners. Uit een inventarisatie van de behoefte aan woonwagenstandplaatsen d.d. 15-12-2020, uitgevoerd door Companen, blijkt dat als we rekening houden met het te verwachten natuurlijke verloop er in onze gemeente een additionele vraag bestaat naar 4 standplaatsen in de komende vijf jaar. Hierover gaan wij in eerste instantie in gesprek met woningcorporatie Woonconcept, die de woonwagenstandplaatsen in eigendom heeft en beheert.

Participatie

Alle partijen zijn het erover eens, dat Meppel verder moet uitbreiden. De consensus lijkt te liggen op stevige groei (extra groei boven op de natuurlijke groei). Niet alle plekken zijn geschikt om uit te breiden. Het karakter van Meppel moet behouden blijven en hoogbouw is mogelijk onder voorwaarden.

Nieuwbouw moet op een juiste wijze worden ingepast.

Als randvoorwaarden om het bouwtempo te kunnen versnellen worden de ambtelijke capaciteit en harmonisering van de regelgeving genoemd.

Door de stakeholders worden verschillende mogelijkheden genoemd om het bouwtempo te versnellen, zoals actief grondposities aankopen door de gemeente, het tijdig starten van gesprekken met grondeigenaren en een financiële bijdrage (als) gemeente onder voorwaarde dat het bouwtempo wordt versneld. Onder de stakeholders bestaat consensus, dat voor het verhogen van het bouwtempo meer personele capaciteit van de gemeente nodig is. Hiervoor ligt een voorstel in de begroting 2023.

Verder moeten er voldoende locaties met een vastgesteld bestemmingsplan zijn. Dit is voor corporaties en marktpartijen van belang om te kunnen versnellen.

Bouwstenen voor de bouw, c.q. verstedelijkingsopgave

1. Kiezen voor een stevige groeiambitie

Door niet uit te gaan van autonome groei, maar van stevige groei, wordt ervoor gekozen om gekozen om de bovenkant van de bandbreedte van de woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek aan te

houden. Dit betekent een autonome groei van 175 woningen per jaar met daarbovenop een aanvullende groei van 160 tot 190 woningen per jaar.

Om een plus boven op de trendmatige groei op basis van het woningmarktonderzoek te realiseren en deze ambitie te halen moet wel aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan, zoals voldoende mensen (personele capaciteit), grondstoffen, locaties en financiële middelen.

2. Het bouwtempo versnellen

Het bouwtempo waar mogelijk versnellen. In de praktijk zijn wij hier al mee bezig. Zo willen wij het bouwtempo in Nieuwveense Landen verhogen van circa 110 à 120 woningen per jaar naar 160 woningen per jaar. Dit doen wij door meerdere deelgebieden met verschillende woonmilieus in Nieuwveense Landen gelijktijdig op de markt te ontwikkelen.

Voor de twee grootste ontwikkellocaties (Nieuwveense Landen en transformatiegebied Noordpoort) is het (Chw-) bestemmingsplan al vastgesteld, zijn wij deels eigenaar van de grond en worden afspraken met de overige grondeigenaren gemaakt. Dit biedt volop kansen tot versnelling.

3. De realisatie van de woningbouwopgave monitoren

De woningmarkt is continu in beweging. Daarom is het van belang om de voortgang van de woningbouw te monitoren. Dit gebeurt in regionaal verband met de provincie en de gemeenten in Zuidwest en Midden-Drenthe. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een uniform monitoringssysteem met gebruikmaking van een door de minister aangeleverd format van ABF Research op basis van de woonplannenlijsten. De gemeente houdt de gemeentelijke woonplannenlijst bij en actueel.

4. Focus aanbrengen in ontwikkellocaties

Personele capaciteit is veelvuldig als randvoorwaarde meegegeven om te stevig te kunnen groeien en het bouwtempo te versnellen. Daarom willen wij focus aanbrengen in ontwikkellocaties. Het gaat daarbij vooral om grootschalige woningbouwlocaties in Meppel, te weten Nieuwveense Landen, Noordpoort en over een paar jaar mogelijk het Stationsgebied. Daarnaast gaat het om locaties in de Binnenstad. Deze locaties zijn richting provincie ook betiteld als prioritaire locaties, waarbij de provincie bereid is om vanuit het provinciale Impulsteam wonen ondersteuning te bieden en mede te lobbyen om rijksbijdragen te krijgen die nodig zijn voor de financiering van de onrendabele top. Het gaat daarbij niet alleen om rijksbijdrage voor woningbouw maar ook om financiële bijdragen voor de infrastructuur om grootschalige woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken. Dit heeft al zijn vruchten afgeworpen in de vorm van de toekenning van een Novex-rijksbijdrage van € 28,4 miljoen voor infrastructurele maatregelen ten behoeve van de bouw van circa 1600 woningen in Nieuwveense Landen en circa 950 woningen in Noordpoort.

Voor dit transformatiegebied is ook een aanvraag Woningbouwimpuls vierde tranche ingediend. Eind dit jaar weten wij of deze subsidie is toegekend. Het zou een gemiste kans zijn om geen gebruik te maken van deze subsidies voor infrastructuur en woningbouw. Dit brengt de verstedelijking verder op gang.

Voor Nijeveen is Danninge Erve Zuid de grootste ontwikkellocatie. Hier kunnen nog circa 80 woningen worden gebouwd.

5. Kiezen voor inbreiding en uitbreiding

Er zijn zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties nodig om te voorzien in de totale woningbehoefte. Er wordt zoveel als mogelijk in bestaand bebouwd gebied gebouwd. Maar daarmee kan niet worden volstaan. In aanvulling daarop wordt gebouwd Nieuwveense Landen. Dit is een lopende ontwikkeling, waarvoor al een onherroepelijk bestemmingsplan is vastgesteld. Deelplan 1 is nagenoeg volgebouwd. En wij zijn volop bezig met de ontwikkeling van de volgende deelgebieden, waar totaal nog circa 1600 woningen kunnen worden gebouwd. Ook zijn wij volop bezig met de ontwikkeling van inbreidingsprojecten in de Binnenstad, aan de rand van de Binnenstad en in bestaande woonwijken. De hiervoor aangebrachte focus leidt tot een goede mix van inbreiding en uitbreiding. Uitbreiding met circa 1600 woningen in Nieuwveense Landen en circa 80 woningen in Danninge Erve Zuid. En inbreiding met circa 950 woningen in Noordpoort, aangevuld met een aantal binnenstedelijke locaties (Urzo, en wellicht Swaenenborgh), diverse locaties in de woonwijken (Mulo locatie, oude LTS-locatie) en op termijn het Stationsgebied.

6. Het karakter van Meppel versterken

Nieuwbouw moet op een juiste wijze worden ingepast, passend bij de omgeving. De ambitie om te verstedelijken brengt ook meer stedelijke woonmilieus met zich mee. Dit biedt kansen om Meppel mooier te maken en als stad te onderscheiden. Dit kan ook gestapelde bouw zijn. Dit spaart schaarse grond, kan tegemoetkomen aan specifieke woonwensen en kan bijzondere stedelijke uitstraling toevoe-

gen –mits goed vormgegeven. Er zijn veel plekken waar dit goed mogelijk is. Dit borgen wij door goede kwalitatieve toetsing, het huidige beleid en natuurlijk de nieuwe omgevingsvisie. Gekozen wordt voor kwalitatieve groei. Dus niet groeien om te groeien, maar groeien met kwaliteit.

Meppel fungeert als centrumgemeente, met bijvoorbeeld een karakteristieke schouwburg, innovatief ziekenhuis en hoogwaardig onderwijs. Deze voorzieningen hebben een sterke verbinding met de samenleving, zijn draagkrachtig, klaar voor de toekomst en in balans met onze omvang. Voor het behoud en versterken van deze voorzieningen is groei nodig. In de vastgestelde Visie op de fysiek leefomgeving wordt de groei, die vanuit onze regio op ons afkomt omarmd. Maar niet zonder meer. We willen met groei kwaliteit toevoegen. We willen dat ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de gezondheid en het geluk van bewoners, ook in de omgeving, en aan een aangename woon- en werkomgeving.

4. Betaalbaarheid en doelgroepen

In het vorige hoofdstuk zijn bouwstenen aangedragen voor de kwantitatieve woningbehoefte. Bij betaalbaarheid en doelgroepen gaat het om de kwalitatieve woningbehoefte. Ook nu baseren wij de bouwstenen op beschikbare recente bronnen/onderzoek en de uitkomsten van de participatie over dit thema.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Naast voldoende woningen op de juiste plek, is in de NWBA ook expliciete aandacht voor de betaalbaarheid en de kwaliteit. Hierbij moeten ook voldoende woningen gebouwd worden voor aandachtsgroepen en ouderen. Van de 900.000 woningen die tot en met 2030 gebouwd worden, moeten 600.000 woningen betaalbaar zijn. Hiervan zijn 350.000 woningen middenhuur en betaalbare koop en 250.000 sociale huurwoningen. Het rijk wil, dat 300.000 woningen door de corporaties worden gebouwd, waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen, met oog voor de behoefte aan passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen als dak- en thuisloze mensen en statushouders. Naar verwachting worden vanaf 2024 jaarlijks 100.000 woningen gebouwd. Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen. Daarnaast krijgen corporaties meer ruimte voor het bouwen van middenhuur-woningen, gezien de grote behoefte aan woningen voor starters en mensen met een middeninkomen.

Om de al in gang gezette woningbouwprojecten geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zal het streven van tweederde betaalbare huur- en koopwoningen gelden voor nieuwe projecten. En dat dit streven vanaf 2025 in alle projecten de norm kan zijn.

Bidbook provincie Drenthe

In het bidbook zijn qua betaalbaarheid zijn op basis van plangegevens indicatieve aantallen sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot aan de NHG-grens (€ 355.000,-) opgenomen. Voor de aantallen en het aandeel betaalbare koop en sociale huur gaan we in Drenthe over het algemeen uit van de regionale en lokale woningmarktonderzoeken en de daaruit volgende lokale woonvisies. Dit leidt niet tot de door het Rijk vastgestelde streefpercentage van 30% voor sociale huurwoningen. Wel sturen de provincie nadrukkelijker dan voorheen op een toename van de sociale huur in kleinere gemeenten met een lager dan gemiddeld percentage sociale huur. In de bestaande woningvoorraad in de gemeente Meppel bedraagt het aandeel sociale huurwoningen in eigendom van Woonconcept, Actium en Woonzorg Nederland nagenoeg 30 procent (iets meer dan 29 procent). Omdat marktprijzen in Drenthe gemiddeld lager liggen dan in andere delen van Nederland, slagen wij er in onze provincie beter in het streefpercentage betaalbare koop tot aan de NHG-grens te realiseren. Dit is vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid gunstig en tegelijkertijd een belemmering in het licht van de stijgende bouwkosten.

Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

De woningbouwopgave in de regio Zwolle komt grotendeels voort uit huishoudensverdunding en sterke groei van het aantal kleine huishoudens. Dit treedt overal op: in de stad, in streekcentra en dorpen. Het zijn met name ouderen en jongeren die behoefte hebben aan een één- of tweepersoonswoning waarvoor gebouwd moet worden. Daarbovenop komt ook een groeiende groep éénoudergezinnen. Een andere belangrijke ontwikkeling is dat de woonbehoefte in algemene zin aan verandering onderhevig is. In de eerste plaats wordt het woonhuis steeds meer een leefhuis, waarin ook gewerkt kan worden en waar bij voorkeur ook (een geschikte) ruimte is voor hobby en vrije tijd. Dat betekent dat veel huishoudens op zoek zijn naar extra ruimte in en rondom (buitenruimte) de woning voor verschillende activiteiten en het aantal gewenste vierkante meters per inwoner voorlopig alleen nog maar lijkt toe te nemen. Daartegenover staat uiteraard wel dat de huishoudens kleiner worden. Tot slot bestaat er op de woningmarkt een toenemende behoefte aan flexibiliteit. Er wordt steeds meer verhuisd vanuit de Randstad naar overig Nederland, waaronder het oosten. Vestigers uit de Randstad zoeken veel naar een (grotere) woning. Met name de gezinnen zijn op zoek naar de ruimte, de kleine (senioren) huishoudens zoeken ook de natuur op. De betaalbaarheid van wonen is een belangrijk thema voor de regio

Zwolle en ook voor Meppel. Er ligt een uitdaging om de komende decennia voldoende geschoold personeel te vinden en te behouden in de regio. Het is daarom belangrijk dat er voor talenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten voldoende geschikte en betaalbare woningen in de regio zijn, zowel voor permanente als tijdelijke bewoning.

Collegeprogramma

Het college heeft aandacht voor het bouwen van betaalbare woningen. Het uitgangspunt is 30% sociale huurwoningen van de woningvoorraad in de gemeente Meppel. Daarnaast zien we dat starters moeilijk aan een woning kunnen komen. De starterslening, erfpacht of een grondlease constructie kan daarbij helpen en we gaan dit onderzoeken. Ook willen we de doorstroming bevorderen. Tenslotte hebben we oog voor de vraag naar bijzondere woonvormen en -typen, zoals collectieve woonvormen. Op specifieke plekken scheppen we daar ruimte voor en we faciliteren en stimuleren deze initiatieven. Bij dit alles willen we de woonlasten laag houden en de huidige zelfwoonplicht in stand houden. Ook wordt ingezet op studentenhuysvesting en kansen voor hoger onderwijs, waaronder de internationale PABO.

Woningmarktonderzoek gemeente Meppel

Behoeft sociale huur

De vraag naar sociale huurwoningen komt vooral van kleine huishoudens: alleenstaanden, oudere stellen en eenoudergezinnen. Ook biedt de sociale huursector huisvesting aan mensen die uitstromen uit zorginstellingen, statushouders, mensen in noodsituaties etc. Uitgaande van een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen van in totaal **315 woningen tot 2030** (22% van de behoeftegroei, uitgaande van een trendmatige groei van de woningbehoefte). Dit komt vooral door het generatie-effect. In het verleden speelde bij de groeiende vraag naar sociale huurwoningen de vergrijzing een belangrijke rol. Steeds meer ouderen hebben een goed pensioen en eigen woning. Daardoor groeit de behoefte aan sociale huurwoningen relatief iets minder snel. Als jaarlijks een vervangingsopgave speelt van circa 1,5% van de sociale huurwoningen zou de bouwopgave in de sociale huur verveelvoudigen. Daarom adviseert Companen in plaats van een toevoeging van 22% (op basis van de behoefte), een toevoeging van 25% van het programma.

In de aangeleverde woonplannenlijst voor het bidbook wordt uitgegaan van een aandeel van 25% sociale huurwoningen (uitgaande van de trendraming).

Advies woningbouwprogramma 2021-2030

In het programma-advies wordt uitgegaan van het volgende programma in bandbreedten

Sociale huur	25-30 %
Vrije sectorhuur	20-25 %
Betaalbare koop	15-20%
Middeldure koop	10-15 %
Dure koop	15-20 %
Totaal	100 %

Voor de koopgrenzen hanteert Companen (prijspeil 2021) veel lagere grenzen dan voor deze woonsegmenten in de Grondprijzennota zijn opgenomen. Gelet op de forse prijsstijgingen van de afgelopen jaren zijn de prijs categorieën, zoals opgenomen in de jaarlijkse Grondprijzennota realistisch. Helaas is het in de huidige markt nagenoeg niet haalbaar om betaalbare koopwoningen met een transactieprijs tot € 225.000, - te realiseren. In de Grondprijzennota wordt voor betaalbare koop een grens van € 325.000, - aangehouden en door het Rijk de NHG-grens van

€ 355.000, - (prijspeil 2022). Verder wordt geadviseerd een fors aandeel toegankelijke woningen, waarbij de woon-, slaapkamer, keuken, badkamer en wc zonder traplopen bereikbaar zijn, toe te voegen: in de sociale huur meer dan 85 %, in de vrije sectorhuur meer dan 50 % en in de koop meer dan 30 %. Voor de toegankelijkheidsopgave van de corporaties moet echter niet alleen worden gekeken naar de toe te voegen woningen, maar vooral ook naar de bestaande woningvoorraad (de hele voorraad). De belangrijkste opgave met betrekking tot toegankelijkheid ligt in de bestaande voorraad en niet in nieuwbouw. Met een focus op gebieden, waar het logisch is om toegankelijk te bouwen. Het gepresenteerde adviesprogramma gaat uit van een trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte. Bij meer nieuwbouw treden hierin accentverschuivingen op voor de extra groeiopgave. Bij realisatie van woningen voor arbeidsmigranten gaat het bijvoorbeeld vaak om betaalbare huur- en koopwoningen. Er liggen kansen voor groei door komst van nieuwe vestigers (uit bijvoorbeeld de Randstad en omliggende gemeenten uit de regio). In het bijzonder het centrum van Meppel is in trek bij jonge huishoudens. De nieuwe wijken als Berggierslanden en Nieuwveense Landen zijn in trek bij gezinnen met kinderen en huishoudens met een hogere sociaaleconomische status. Vergeleken met de trendmatige groei richten vestigers zich meer op het duurdere segment in zowel huur als koop. De extra groeiopgave zal daardoor een iets zwaarder accent moeten hebben in het vrije sector huursegment en vanaf het betaalbare koopsegment.

Participatie

Uit de participatie over betaalbaarheid en doelgroepen kwam het volgende naar voren. De sociale huursector moet groeien, daar zijn alle partijen het over eens. Het merendeel wil de rijksnorm van 30 % of hoger aanhouden.

Door het innemen van een actieve grondpositie door de gemeente kunnen grondprijzen laag worden gehouden en kan de betaalbaarheid worden geborgd. De erfpachtconstructie in combinatie met nieuwbouw is ook een middel om de betaalbaarheid te vergroten. De focus moet gelegd worden op de doelgroepen starters, ouderen alleenstaanden. De doorstroming moet worden bevorderd door levensloopbestendige woningen op locaties bij voorzieningen te realiseren, zodat woningen passend zijn voor de volledige levensloop. Verder kan de betaalbaarheid door het inzetten van wettelijke instrumenten, zoals de woonplicht en via Omgevingsplan, worden geborgd. Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) stimuleert gevarieerde ideeën en komt betaalbaarheid ten goede. Naast het laag houden van de grondprijzen door de gemeente zijn conceptuele bouw, standaardisering, prefab woningen en kleiner bouwen.

Oplossingen om de bouwkosten te beheersen. Het verstrekken van startersleningen en het bevorderen van de doorstroom is de gedeelde noemer bij de stakeholders.

Bouwstenen voor de betaalbaarheid en doelgroepen

Om de al in gang gezette woningbouwprojecten, waarover al afspraken zijn gemaakt, geen vertraging te laten oplopen door nieuwe betaalbaarheidsvereisten, zullen onderstaande bouwstenen voor nieuwe projecten gelden. Er wordt naar gestreefd betaalbaarheidsvereisten vanaf 2025 in alle projecten de norm kan zijn.

1. Streven naar 30 procent sociale huur

Gelet op de ambities van zowel het rijk, de gemeente zelf als het merendeel van de participanten zet de gemeente in op 30 procent sociale huur* in de hele gemeente. Dit percentage kan dus per project verschillen. Dit is ook in lijn met het woningmarktonderzoek, waarbij 30 procent sociale huur de bovenkant van het programma-advies is. De gemeente gaat over dit uitgangspunt in gesprek met de woningcorporaties. Randvoorwaarde daarbij is, dat er voldoende geschikte locaties beschikbaar zijn en komen. Dit zal tijdens het locatie-atlasoverleg tussen de gemeente en de woningcorporaties en bestuurlijke worden geagendeerd. De huidige plannen voorzien in circa 25 % sociale huur, de onderkant van het programma-advies (uitgaande van natuurlijke groei op basis van het trendscenario). De gemeente kiest echter voor stevige groei. Dat betekent, dat nog meer locaties nodig zijn om bij nieuwbouw 30 % sociale huurwoningen toe te voegen. Het benutten van gronden in eigendom van de gemeente en van de corporaties zelf (bijvoorbeeld van Woonconcept in Nieuwveense Landen) is een middel om dit richtinggevend percentage te proberen halen. De inzet van de gemeente is stevige groei en 30 procent sociale huur. Hierover gaan/willen wij afspraken maken met de corporaties. De corporaties geven daarbij een "winstwaarschuwing" af voor het stevige groeideel boven op de natuurlijke groei op basis van het trendscenario. Deze ambitie moet organisatorisch en financieel wel haalbaar zijn. * de wens is om een gezamenlijk beeld te hebben van wat sociale huur is door een definitie van sociale huur op te nemen. Dit kan bijvoorbeeld worden gedefinieerd in de prestatieafspraken.

2. De bouw van middenhuurwoningen

Door het rijk worden op basis van de Nationale Woon- en Bouwagenda van corporaties verwacht, dat zij 300.000 woningen gaan bouwen, waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen voor middeninkomens. De middenhuurwoningen worden ook gerekend tot de categorie betaalbare woningen. Ook in Meppel is er volgens het woningmarktonderzoek behoefte aan middendure huurwoningen (20-25 %). In eerste instantie zullen, om te voorzien in de behoefte aan middenhuurwoningen, marktpartijen worden benaderd. Van corporaties zal worden gevraagd om hieraan in Meppel hun bijdrage te leveren als er niet voldoende aanbieders in de markt zijn. Omdat de prioriteit van corporaties bij sociale huur ligt, kan de focus van de corporaties daarmee worden gelegd op de voorraad voor de corporatiedoelgroep.

3. Wettelijke instrumenten (via het omgevingsplan en/of beleidsregels) inzetten om voldoende betaalbare woningen te borgen

De gemeente kent al een zelfbewoningsplicht van minimaal 5 jaar bij de uitgifte van gemeentegrond voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot aan de Nationale Hypotheekgarantiegrens (€ 355.000,- , prijspeil 2022). Onder het nieuwe stelsel van de Omgevingswet komt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een instructieregel te staan die bepaalt in welk geval regels over woningbouwcategorieën (o.a. sociale koop- en huurwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur) in een omgevingsplan mogen worden gesteld. Deze wet biedt dus ook mogelijkheden voor sturing. De Omgevingswet maakt het bijvoorbeeld mogelijk het Omgevingsplan (i.c. de opvolger van alle geldende 'bestemmingsplannen') themagewijs te wijzigen. Nieuw beleid uit de Omgevingsvisie ten aanzien van bijvoorbeeld

woningbouwcategorieën kan dan worden verwerkt in het Omgevingsplan en zal vervolgens gelden bij de vergunningverlening van nieuwbouwplannen. Verder kunnen in navolging van de “Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen” regels over het programma betaalbare woningen worden opgenomen. Er zal verder worden onderzocht welk instrument of welke instrumenten onder de Omgevingswet het beste kunnen worden ingezet om het aandeel betaalbare woningen te borgen. Dat geldt ook voor de mogelijkheid om de helft van de woningen aan eigen inwoners toe te wijzen. Het kabinet wil dat gemeenten de helft van alle koop- en huurwoningen kunnen toewijzen aan mensen die al binnen de gemeente wonen. Een wetswijziging die dat mogelijk moet maken, is recent ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd.

4. De uitgifte van de grond in erfpacht bij het actualiseren van de nota grondbeleid onderzoeken.

In de huidige nota grondbeleid wordt de uitgifte van de grond in erfpacht gezien als een passende vorm van gronduitgifte. De voorkeur is echter om als gemeente de grond in volledige eigendom uit te geven. Met de inwerkingtreding van de omgevingswet gaan deze instrumenten, die o.a. gebruikt worden bij de uitvoering van het grondbeleid, gebundeld worden in een aanvullingswet van de omgevingswet. Bij de inwerkingtreding van de omgevingswet zullen o.a. de technische instrumenten, die in de nota grondbeleid worden gebruikt, worden geactualiseerd. Ook zullen de gevolgen van het Didam-arrest hierin worden meegenomen. Het al dan niet uitgeven van grond in erfpacht om de betaalbaarheid te vergroten, zal in deze actualisatie worden meegenomen.

5. Het accent verschuiven van het bouwen van eengezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens

Er moet worden gebouwd voor de toekomstige behoefte. De laatste jaren zijn vooral eengezinswoningen gebouwd. Gelet op de huishoudensverdunding is er sprake van een sterke groei van het aantal kleine huishoudens, zoals jongeren, ouderen en éénundergezinnen. Daarvoor moeten woningen worden gebouwd, die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Overigens blijft er altijd een behoefte aan eengezinswoningen bestaan. Ook veel ouderen willen niet in een appartement wonen, maar wensen naast toegankelijkheid ook veel ruimte. De huishoudenssamenstelling is ook locatie gebonden. De Binnenstad, het transformatiegebied Noordpoort en het Stationsgebied lenen zich het meest voor de huisvesting van kleine huishoudens. Gezinnen kunnen een plek krijgen in de uitbreidingswijken. Ook de nieuwvestigers uit de Randstad zoeken doorgaans een grotere woning en de ruimte. Naast kleinere producten is er vraag naar flexibelere producten, die multi-inzetbaar zijn.

6. Anders (durven) bouwen

Aan corporaties en marktpartijen zal worden gevraagd om bij nieuwbouw niet standaard uit te gaan van het bouwen van traditionele woningen.

Maar ook innovatief te bouwen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan:

- flexwoningen ten behoeve van de huisvesting van o.a. spoedzoekers, statushouders, studenten, arbeidsmigranten en de uitstroom uit beschermd wonen
- meergeneratiewoningen
- wonen in een beschermde omgeving met een hofjesstructuur
- rug-aan-rug-woningen
- tinyhouses
- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De gemeente heeft bij de uitgifte van grond in de deelgebieden Centrumwonen, Boshoven en Parkwonen in Nieuwveense Landen al een start meegemaakt. Ook het huurdersplatform roept corporaties op om bij te dragen aan deze initiatieven. Dit kan bijvoorbeeld door het inbrengen van kennis en kunde en anders te durven samenwerken.

5. Duurzaamheid

In de volgende hoofdstukken worden de aanverwante woon gerelateerde thema's uitgewerkt, te beginnen met duurzaamheid, waarbij de beschikbare (beleids-)documenten en participatie-uitkomsten worden vertaald in bouwstenen. Bij het thema duurzaamheid is er sprake van een grote relatie met het thema betaalbaarheid. De gemeente geeft prioriteit aan duurzaamheid. Verduurzaming is absolute noodzaak. Gezien de energietransitie, de klimaatopgave, de grondstoffenproblematiek, de biodiversiteitscrisis en de stijgende energiekosten. Hierover gaan we met de corporaties in gesprek om hier samen prioriteit aan te geven. Ook de huurdersvereniging vindt dat duurzaamheid een prioriteit zou moeten zijn bij corporaties. En daarbij niet enkel focus op nieuwbouw te leggen (voorbeeld: van enkel glas naar dubbel glas).

Nationale Woon- en Bouwagenda

In de NWBA is een programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving opgenomen. Het Rijk wil in Nederland in een hoog tempo de CO₂-uitstoot verder verlagen en het aardgasverbruik drastisch verminderen. De ambitie om in 2030 een CO₂-reductie van minimaal 55 procent te halen en te streven naar 60 procent betekent voor de gebouwde omgeving dat we gaan versnellen ten opzichte van de afspraken in het Klimaatakkoord. Het programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving is opgezet in vijf programmalijnen, waaronder een gebiedsgerichte aanpak van de warmtetransitievisie en verduurzaming van individuele woningen. Hier wordt met belanghebbenden en medeverantwoordelijke partijen samengewerkt aan concrete acties voor versnelling. Isolatie en stimulering van de hybride warmtepomp lopen als rode draden door het programma. De afschaffing van de verhuurdersheffing stelt de corporaties in staat om de volkshuisvestelijke opgaven, waaronder de duurzaamheidsopgave te realiseren. Het kabinet koppelt de afschaffing van de verhuurderheffing aan afdwingbare prestatieafspraken. De minister heeft voor de zomer prestatieafspraken met Aedes en de Woonbond gemaakt over vergaande verduurzaming. Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Er mag na isolatiemaatregelen geen huurverhoging worden opgelegd.

Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle

In de verstedelijkingsstrategie wordt gewerkt aan “Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta” als overkoepelend motto en integrale koers voor verstedelijking in de regio Zwolle. Een ‘klimaatadaptieve delta’ is gebaseerd op de gedachte dat we een omslag willen maken naar natuurlijke oplossingen waar bodem en water leidend zijn. Waarbij niet symptoombestrijding, maar investeren in veerkrachtige en toekomstbestendige systeemoplossingen centraal staat. Er wordt in de regio integraal gewerkt werken aan de klimaatopgave, het versterken van groen-blauwe structuren, biodiversiteiten de verstedelijkingsopgave. De opgave is om bij nieuw toe te voegen woningen mee te groeien in grote transities, zoals circulariteit, de klimaatopgave, natuurinclusieve samenleving en de energietransitie. Meppel streeft ernaar om een klimaatbestendig stedelijk gebied te zijn in 2050. Hetgeen dat gebouwd wordt, moet niet alleen zelf van goede kwaliteit zijn, maar als hefboom voor noodzakelijke transitie in de omgeving dienen.

Collegeprogramma

In het coalitieakkoord is als specifiek aandachtspunt opgenomen, dat de gemeente afspraken met woningcorporaties Actium en Woonconcept maken om hun sociale huurwoningen zo snel mogelijk energie- en CO₂-neutraal te maken. Hierbij staat isoleren van oudere woningen voorop en duidelijkheid voor huurders wanneer zij actie van hun woningcorporatie/verhuurder kunnen verwachten. Wij willen stevig inzetten op het stimuleren van woningisolatie en andere maatregelen rond huizen en bedrijfspanden. Mensen moeten op een laagdrempelige manier betrouwbare informatie kunnen krijgen als ze willen verduurzamen. Samenwerking met het Drents Energie Loket (DEL) ligt voor de hand. Op alle vlakken staat de biodiversiteit onder druk. We vinden het belangrijk om het vergroten van soortenrijkdom te stimuleren. Specifieke aandacht hebben we voor de bij. CO₂-neutraal te zijn in 2040 vraagt een enorme inzet op verduurzaming met gevolgen voor onze inwoners, werknemers en ondernemers. Duurzaamheid is geen vrijblijvend vergezicht meer, maar een realiteit in het hier en nu. Deze realiteit is direct verbonden aan ons eigen handelen als huishouden, ondernemer en organisatie. Inwoners en bedrijven spelen een grote rol bij verduurzaming. We zetten in op verbreding van de betrokkenheid en 100% lokaal eigendom en dus ook eigenaarschap nemen. Om deze grote uitdaging aan te gaan, is samenwerking en participatie noodzakelijk; samenwerking met inwoners, met ondernemers, met bewoners-coöperaties, met energiebedrijven en netbeheerders, met woningcorporaties en particuliere eigenaren, met kennisinstellingen en anderen.

Warmtetransitievisie

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte vastgesteld. Gemeente Meppel heeft de ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. De gemeente-brede energietransitie kent twee sporen, namelijk het spoor van “geen spijt-” maatregelen en het spoor van de wijkgerichte aanpak. Er worden wijkuitvoeringsplannen gemaakt hoe een wijk aardgasvrij kan worden gemaakt. Berggierslanden is de eerste wijk in de gemeente Meppel met een wijkuitvoeringsplan. Bij de vaststelling van de warmtetransitievisie is unaniem het amendement “Huurders Transitievisie Warmte” aangenomen. Wij zijn bezig met een notitie in de vorm van een raadsmemo met een visie hoe huurwoningen ook gaan voldoen aan de doelstellingen zoals gesteld in de Transitievisie Warmte. Deze notitie zullen wij meenemen in het vervolgproces.

Het is een Meppelse ambitie om op kostenefficiënte wijze woningen te isoleren, zodat het energieverbruik daalt, het binnenklimaat gezonder wordt en het comfort stijgt. Ook wil de gemeente in 2040 een CO₂ neutrale stad zijn. De transitie die hiervoor nodig is houden we voor iedereen betaalbaar. In Meppel zijn gebouwen goed geïsoleerd, zijn comfortabel warm zonder aardgas en gebruiken weinig energie of leveren zelfs. De versnelling van de verduurzaming zal in het kader van nieuwe meerjarenprestatieafspraken 2023-2027 van de gemeente met de woningcorporaties Woonconcept en Actium en hun huurdersorganisaties verder handen en voeten moeten krijgen. Waarbij wordt geanticipeerd op het

afschaffen van de verhuurdersheffing en de versnelling die de Rijksoverheid hiervoor eist. Hierover zijn nationale afspraken gemaakt tussen VNG, Aedes en Rijk, bijvoorbeeld geen woningen met E, F en G-labels per 2028. Ook de nog niet vastgestelde notitie amendement "Huurders Transitie Warmte" bieden hiervoor bouwstenen. Woonconcept is op basis van de Nationale Woon en Bouwagenda voornemens om zoveel mogelijk extra inspanning te leveren op kwaliteit toevoeging in bestaande voorraad, waarvan verduurzaming een belangrijk onderdeel is. Het gesprek hierover en vertaling naar aantallen vindt plaats op de tafel van de prestatieafspraken. Actium besteedt de vrijgekomen ruimte daar waar de urgentie het hoogst is in het bezit, zonder dat daar specifiek een gemeente aan koppelen. Om op die manier het effect het grootst te laten zijn. In de gemeente Meppel staat het bezit van Actium er op gebied van duurzaamheid bovengemiddeld bij. Voor Woonconcept is dit een grotere uitdaging gelet op hun beperktere investeringscapaciteit. De afschaffing van de verhuurdersheffing vergroot evenwel de bestedingsruimte voor o.a. de duurzaamheidsopgave, ook voor Woonconcept. Wij vragen een extra inspanning van de corporaties door naar capaciteit maximaal te investeren in duurzaamheid.

Participatie

Er wordt (heel) veel waarde aan een duurzame woning gehecht.

De focus moet komen te liggen op isoleren, circulair bouwen en aardgasvrije wijken. Isoleren heeft de hoogste prioriteit. Er wordt door bewoners al veel geïsoleerd. Vaak toegepaste duurzaamheidsmaatregelen zijn: isolatie, dubbelglas, LED-lampen, zonnepanelen en energiezuinige apparaten. De gemeente moet regie nemen in wijkuitvoeringsplannen. Bij de wijkuitvoeringsplannen moet aan de bewoners een duidelijk toekomstperspectief worden geboden. Je moet daarbij een betaalbaarheidsperspectief bieden. De bewoners moeten daarbij in stappen worden gefaciliteerd. Uit de participatie komt de wens van een gemeentelijk duurzaamheidsloket naar voren, waar voorlichting kan worden gegeven. Verder kunnen energieleveranciers een rol spelen bij de verduurzaming. Energiearmoede moet een plek worden gegeven. Daarbij past ook goed overleg tussen bewoners, gemeente, woningcorporaties en energieleveranciers. Voor nieuwbouwwoningen gelden wettelijke eisen, deze moeten voldoen aan de BENG-norm en bijna energieneutraal worden gebouwd. De grootste uitdaging betreft het verduurzamen van de bestaande bouw. Subsidieverstreking en leningen zijn de meest voor de hand liggende manieren om woningeigenaren van bestaande woningen te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren. De provincie biedt isolatiesubsidie aan voor Drenten met een koopwoning en een laag inkomen. Bij het investeren in duurzaamheid worden kosten naar voren gehaald en gaan de bouwkosten daarom omhoog. De levenscycluskosten gaan echter omlaag. De hogere aanvangskosten bij de bouw kunnen worden opgevangen door bijvoorbeeld kleiner te bouwen, waarmee de bouwkosten weer worden verlaagd.

Bouwstenen voor duurzaamheid

1. De gemeente maakt afspraken met de corporaties over versnelling van de verduurzaming van sociale huurwoningen met als doel CO₂-neutraal in 2040

Wij gaan in gesprek met de woningcorporaties over versnelling van de duurzaamheidsopgave. Hierbij staat isoleren van oudere woningen voorop. Op basis hiervan worden o.a. afspraken gemaakt over het versneld verduurzamen van woningen door het uitfasen van huurwoningen met E, F en G label of door oude slecht geïsoleerde sociale huurwoningen uit de markt te nemen om die door de particuliere sector te laten verduurzamen. Dit vraagt om een goede communicatie. Inzet van de gemeente bij het maken van prestatieafspraken is, dat nieuwbouwwoningen niet alleen energieneutraal worden gebouwd, maar ook zoveel mogelijk circulair (demontabel, waarbij grondstoffen kunnen worden hergebruikt). Daarover gaan wij met elkaar in gesprek. Corporaties geven duidelijkheid aan huurders wanneer hun huurwoningen aan de beurt zijn.

2. Het verstrekken van informatie over verduurzaming van woningen via een duurzaamheidsloket

Wij willen inwoners motiveren om hun woningen te verduurzamen en hun gedrag aan te passen. Een goede informatievoorziening aan alle inwoners (zowel particuliere woningeigenaren als huurders) draagt daaraan bij. Bijvoorbeeld via een laagdrempelig loket, waar alle inwoners van Meppel/Drenthe terecht kunnen. In plaats van een energieloket, kan dit ook een duurzaamheidsloket zijn. Hierbij wordt samenwerking gezocht met het Drentse Energieloket.

3. We maken een planning voor de wijkgerichte aanpak en goede communicatie daarover.

De bewoners als gemeente duidelijkheid geven wanneer hun wijk aan de beurt is voor een wijkgerichte aanpak. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven wanneer actie kan worden verwacht.

4. Inzetten op participatie

De energiehuishouding verduurzamen is een enorm karwei én een gedeeld belang. Een belangrijk onderdeel van de strategie is daarom de inzet op participatie van en samenwerking tussen inwoners en andere belanghebbenden.

5. Samenwerken bij het bestrijden van energiearmoede

Energiearmoede is meer dan alleen het niet kunnen betalen van de rekening. De woning is ook een factor. Als die een laag energielabel heeft, hebben de inwoners vaak last van vocht en schimmel. Dat is niet alleen heel naar, het heeft ook nadelige gezondheidseffecten. Er zijn ook sociale effecten van energiearmoede: wie de verwarming uit heeft, nodigt meestal niet graag mensen uit in zijn koude huis. Voor het bestrijden van energiearmoede is goed overleg tussen bewoners, gemeente, woningcorporaties en energieleveranciers nodig.

6. Stimuleren vergroten van de soortenrijkdom voor beschermde dieren

Het is urgent en noodzakelijk dat hier aandacht voor komt. Dit willen wij bereiken door het beschermen van gebouwgebonden beschermde diersoorten bij o.a. spouwmuurisolatie. De provincie werkt als bevoegd gezag aan handvatten. Voor de gemeente ligt er een taak om meer inzicht te geven door een soorten-managementplan op te stellen. Verder wordt natuurinclusief bouwen bij nieuwbouw gestimuleerd. We streven naar een natuurinclusieve samenleving, daar past het beschermen van dieren goed onder.

7. Duurzaamheid integraal oppakken

Het programma duurzaamheid bestaat uit zes pijlers en we werken daarbij aan: energietransitie, klimaatadaptatie, grondstoffeninzameling, circulaire economie, gezond leefmilieu en biodiversiteit en natuur. Meppel is een warm hart in een klimaatadaptieve delta binnen de regio Zwolle. Er wordt integraal gewerkt aan de klimaatopgave, het versterken van groen-blauwe structuren, biodiversiteit, een gezonde leefomgeving en de verstedelijkingsopgave. Er worden met de corporaties en huurdersorganisaties niet alleen afspraken gemaakt over de energietransitie, maar ook over de andere duurzaamheidspijlers, die zijn opgenomen in het programma duurzaamheid van de gemeente.

6. Wonen en zorg

Woningbouw is onderdeel van een grotere opgave. Woningbouw- en zorgopgave raken elkaar nauw. Dit vraagt om een goede samenwerking en integrale benadering van wonen en zorg.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Het doel is om voldoende betaalbare woningen voor ouderen te realiseren. Ook hier neemt het Rijk de regie. Dat betekent sturen op voldoende passende en toekomstbestendige woningen voor ouderen. Naast reguliere woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen, zijn geclusterde woonvormen en nieuwe woonzorgvormen nodig waar zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt. Ook maken we het aantrekkelijk voor ouderen om te verhuizen, zodat de doorstroming op gang komt. Dit zal tegelijk de kansen van jongere woningzoekenden op een passende woning vergroten. Voor ouderen die langer thuis willen en kunnen wonen, maken we het eenvoudiger een deel van de waarde van het huis op te nemen. In het programma "Een thuis voor iedereen" is het combineren van wonen, zorg, welzijn en werk als actielijn opgenomen. Een thuis is voor de mensen die we willen helpen met dit programma meer dan een huis alleen. Passende huisvesting en zorg, begeleiding of ondersteuning moeten gelijktijdig gerealiseerd worden. Op gemeentelijk en provincieniveau worden de woon- en zorgbehoeften in kaart gebracht. Gemeenten werken in verplichte verbrede woonzorgvisies uit hoe zij invulling geven aan de verschillende behoeften van aandachtsgroepen en stemmen dit regionaal af. De woonzorgvisies vormen de basis voor gemeenten om op lokaal niveau bindende afspraken te maken met woningcorporaties, particuliere verhuurders, zorgaanbieders/zorgkantoren en andere partijen in het fysiek en sociaal domein over de prestaties die geleverd moeten worden om aan de woon- en zorgbehoeften te voldoen. Het doel van het nog uit te komen programma "Wonen en zorg voor ouderen" is het bouwen van meer reguliere woningen voor ouderen en het bouwen van geclusterde woon(zorg)vormen. Bij de woon(zorg)vormen kan de zorg en ondersteuning voor ouderen worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt en zitten zij in een omgeving met voldoende voorzieningen. Dit draagt eraan bij dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen en beperkt het beroep op verpleeghuisplekken die voor de ernstig kwetsbaren nog wel nodig zijn. In het WOZO-programma van de minister van Langdurige Zorg is de ambitie: zelf als het kan, thuis als het kan, en digitaal als het kan. Er komen geen verpleeghuisplekken bij als het aan de minister ligt, waardoor zwaardere verpleegzorg thuis in de wijken moet worden verzorgd. Ook kan worden voldaan aan de woonwensen van grote groepen ouderen door aantrekkelijke reguliere woningen te bouwen die geschikt zijn voor prettig ouder worden. Veel (toekomstige) ouderen bezitten een koopwoning en zouden op termijn een overstap kunnen maken

naar een meer passende woning, mits die voldoet aan hun wensen. Wanneer zij verhuizen bevordert dit de doorstroming op de woningmarkt.

Provincie Drenthe

De gemeenten en woningcorporaties in de regio Zuidwest- en Midden-Drenthe hebben adviesbureau Companen ingezet om een regionaal woningmarktonderzoek te doen. De woonzorgopgave is daarin als belangrijk component meegenomen. Dit jaar (tot medio oktober 2022) voert bureau Companen in opdracht van de provincie Drenthe ook het onderzoek uit naar behoeften en wensen rond woonzorgvastgoed in de andere subregio's. Vanuit de Drentse samenwerking rondom ouderen is er in opdracht van de Bestuurlijke Alliantie Drentse Zorg met Ouderen een opdracht uitgezet om een gezamenlijk beeld te schetsen van de ontwikkelingen in de ouderenzorg die effect hebben op hun woonbehoefte, als ook een visie te ontwikkelen samen met de partijen op wonen – zorg – welzijn van ouderen. De Alliantie Drentse Zorg met Ouderen is een Drents netwerk, met Drentse gemeenten, zorgverzekeraars (de financiers van zorg en ondersteuning), aanbieders van zorg, wonen en welzijn, corporaties, senioren en regionale kennisinstellingen. Actium vertegenwoordigt de corporaties in deze alliantie. Het vraagstuk wonen, welzijn en zorg vraagt om een integrale aanpak. Dit is nog geen gemeengoed binnen alle organisaties en tussen domeinen. Er wordt daarom in de opdracht goed gekeken naar het bewerkstelligen van een goed samenwerkend netwerk en wat hiervoor nodig is om dit te bereiken.

Collegeprogramma

Zorg staat hoog in het vaandel. Aandacht moet worden gegeven aan afspraken met en samenwerking tussen zorgpartijen. De wetten binnen het sociaal domein zijn een vangnetten voor mensen die het nodig hebben en het zelf niet kunnen regelen. Dit telt ook voor de Wmo. Om langer thuis te kunnen wonen kan een beroep gedaan worden op Wmo-gelden, mits de inwoner het zelf niet kan regelen. Het huidige (WMO-)beleid wordt voortgezet. Dit beleid gaat uit van het bevorderen van de eigen verantwoordelijkheid. En van preventie in plaats van zorgafhankelijkheid. Bijvoorbeeld door levensloopbestendige wijken. De inzet voor wonen en zorg wordt gecontinueerd en waar mogelijk verbeterd.

Woningmarktonderzoek gemeente Meppel

In hoofdstuk 4.4 van het woningmarktonderzoek is het huidige aanbod en de (toekomstige) behoefte aan wonen met zorg in beeld gebracht. Daarbij wordt ingezoomd op de gevolgen van de ontwikkelingen rond wonen en voor de woningbehoefte: langer thuis en weer thuis. Naast de behoefte aan toegankelijke woningen (zie hoofdstuk 4) is er een specifieke woonvraag die verbonden is met de zorgvraag van inwoners. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd, zodat men kan terugvallen op een steunnetwerk. De vraag naar wonen met zorg komt zowel van ouderen als van cliënten in de gehandicaptenzorg (mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking), Geestelijke Gezondheids Zorg (mensen die een beroep doen op Beschermd Wonen of uitstromen naar zelfstandige woonvormen) en mensen die een beroep doen op de Maatschappelijke Opvang (MO). Het aantal zorgbehoevenden dat hierdoor actief is op de woningmarkt neemt toe.

Wonen en zorg voor ouderen

- Er is nu geen tekort aan 24-uurszorg voor ouderen. De behoefte groeit richting 2030 door de vergrijzing met 110 plekken. Dit kan ingevuld worden door nieuwe zorginstellingen (verpleeghuizen) of door zorg thuis in een gevarieerd aanbod van geclusterde woonvormen (tussenvormen) en voor een beperkt deel in de reguliere woning. In de trendraming is er rekening mee gehouden dat een deel van deze vraag in de reguliere woningvoorraad wordt opgevangen (circa 1/3 deel). Mocht dat meer worden, gezien het Rijksbeleid om verpleegzorg thuis te gaan organiseren, dan groeit de woningbehoefte verder.
- De behoefte aan geclusterde woonvormen groeit met 260 woningen, waarvan 195 sociale huurwoningen. Deze behoefte is al onderdeel van de trendraming. Kwalitatief kan dit door aanpassing van bestaande woningen of door nieuwbouw.
- De behoefte aan geschikte woningen groeit. Deze groei is onderdeel van de (mis)match van vraag en aanbod. Dit stelt eisen aan de toegankelijkheid van de woningvoorraad.

Deze groei hoeft zeker niet alleen door nieuwbouw, maar zal ook door aanpassing van bestaande woningen moeten gebeuren; ook ten behoeve van variatie in buurten.

Wonen en zorg voor Verstandelijk gehandicapten (VG)

De doelgroep VG gaat in toenemende mate lokaal wonen en hierdoor verandert het aandeel mensen met een verstandelijke beperking op de bevolking richting het landelijk gemiddelde. Het aantal VG-indicaties in de regio Zuidwest-Drenthe en Meppel ligt boven het landelijk gemiddelde.

- Er is een actueel tekort aan 90 plekken geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze plekken kunnen binnen reguliere woningen gevonden worden.
- Bij gesprekeld wonen (verspreid over een gebouw) is er een klein maar oplopend tekort.

Wonen en zorg voor de doelgroepen Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO)
De opgave voor uitstroom uit BW en MO voor de komende jaren kan als volgt worden samengevat.

	2021	2025	2030
Uitstroom	31	29 tot 33	28 tot 38

Bron: BW-indicaties, bevolkingsprognoses, rapport doelgroepen flexwonen, bewerking Companen.
De huisvestingsopgave is onderdeel van de reguliere woningvraag.

Participatie

De doorstroming naar passende woningen en langer zelfstandig wonen moet worden bevorderd. Dit kan enerzijds door ervoor te zorgen, dat er binnen de wijk een voldoende aantrekkelijk en kwalitatief goed aanbod nabij voorzieningen van passende woningen is (zoals appartementen, woningen met bad- en slaapkamer op de begane grond en woonzorgclusters). Op deze manier kunnen mensen in hun vertrouwde levensloopbestendige wijk blijven wonen. De betaalbaarheid van deze woningen is daarnaast van belang. Anderzijds kan winst worden behaald in de bewustwording bij ouderen, voorlichting en het ondersteunen van ouderen. Dit kan ondersteuning bij verhuizing zijn. Overigens verhuizen veel ouderen liever niet. Zij willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Of in hun eigen wijk. Om de sociale kring niet te verliezen. Bij passende woningen wordt gedacht aan appartementen, woningen met een bad- en slaapkamer op de begane grond en woonzorgclusters. Aan de marktpartijen en de overheidsorganisaties is de vraag voorgelegd welke nieuwe mogelijkheden zij zien voor locaties voor woonzorginitiatieven. De stakeholders zien op dit moment geen geschikte of beschikbare locaties voor woonzorginitiatieven. De plannen in Noordpoort worden wel als voorbeeld genoemd. Mobiele voorzieningen kunnen een goede vervanging voor voorzieningen in de buurt. Voor deze mobiele voorzieningen worden de volgende randvoorwaarden meegegeven:

- betaalbaar;
- beschikbaar;
- bereikbaar
- toegankelijk
- niet ten koste van sociale interactie en gezondheid;
- bekendheid (bijvoorbeeld van de wijkteams).

In het algemeen geldt dat op locaties waar geclusterd wonen met zorg aangeboden wordt een hoog voorzieningsniveau een vereiste is. Een lager voorzieningsniveau zou volstaan in wijken waar minder mensen met mobiliteitsproblemen of zorgvraag wonen.

Als innovatieve woonconcepten worden genoemd:

- de 'Knarrenhofjes';
- wonen in een wijk met zorg om de hoek (zoals in Koedijklanden);
- aanleunwoningen bij zorginstellingen;
- woonzorglocaties met een flexibel zorgaanbod.

Op de vraag wie verantwoordelijk wordt geacht voor het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen, blijkt dat met name verwacht wordt dat de verantwoordelijkheid bij de ouderen zelf ligt. Uiteindelijk is het een samenspel tussen de overheid, gemeente, zorgorganisaties, zorgverzekeraars, welzijnsorganisaties en andere betrokkenen. Van de gemeente wordt verwacht dat zij de regie(rol) pakken.

Bouwstenen voor wonen en zorg

1. Een substantieel aandeel van de nieuwbouwwoningen wordt toegankelijk gebouwd

Gelet op de behoefte moet een groot deel van het programma toegankelijk zijn. Daarom is het, waar het gaat om toegankelijkheid van woningen, wenselijk om woningen zoveel mogelijk toegankelijk te realiseren. Nabijheid van voorzieningen is daarbij belangrijk. Uitgangspunt is, dat mits passend bij de omgeving (binnen ca. 500 meter van zorg, welzijns- en primaire winkelveorzieningen) in ieder geval de onderkant van de bandbreedte voor de toevoeging van toegankelijk woningaanbod van het programma-advies van Companen richtinggevend is. Dit betekent voor sociale huurwoningen een aandeel van minimaal 85 %, voor vrije sectorhuur minimaal 50 % en voor koopwoningen minimaal 30 %. Bij het aandeel toegankelijke sociale huurwoningen wordt niet alleen gekeken naar de toevoegingen maar naar de totale voorraad. Door bestaande woningen geschikt te maken om langer zelfstandig thuis te wonen. Als er meer nieuwbouw wordt gerealiseerd dan enkel op basis van de lokale behoefte (bijvoorbeeld door vervangende nieuwbouw of nieuwbouw ten behoeve van verstedelijkingsopgave) zal dit percentage lager kunnen zijn.

Verder zijn er qua toegankelijkheid koppelkansen met de Wmo.

2. Het mogelijk maken voor ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen

Dit doen wij door het geven van voorlichting. Bij het invoeren van de blijverslening (inmiddels vervangen door de verzilverlening) door de gemeente hebben wij meegelift op de campagne “Lang zult u wonen” van de provincie Drenthe om de bewustwording van ouderen om langer zelfstandig thuis te wonen te vergroten. Naast het meedoen aan provinciale en/of regionale campagnes zet het college in op een lokale aanpak. Dit zal in samenwerking met de lokale partijen, waaronder zorgaanbieders en leveranciers, worden opgepakt. Randvoorwaarde daarbij is dat hier financiële middelen voor beschikbaar worden gesteld. Deze financiële ruimte kan worden gevonden doordat investeringen in bouwkundige- en domotica aanpassingen om langer thuis te kunnen blijven wonen, ertoe leiden dat er minder beroep op Wmo-gelden hoeft te worden gedaan. De Verzilverlening blijft bestaan. Hierdoor zullen woningeigenaren geen beroep hoeven te doen op Wmo-gelden. Naast het bevorderen van langer zelfstandig thuiswonen door particuliere woningeigenaren, is focus op de huurders nodig. Door informatie te verstrekken over wat is er mogelijk is voor huurders. En het huurders makkelijker te maken om te langer thuis kunnen blijven wonen.

3. Het inzetten van een locatiescan en/of stadsscan om nieuwe locaties voor woonzorgvormen te onderzoeken

Eenzijds zetten wij erop in, dat ouderen langer thuis blijven wonen en anderzijds dat ouderen kunnen doorstromen naar een passende woning, het liefst in hun eigen omgeving. Het vinden van nieuwe locaties voor o.a. (innovatieve) woonzorgvormen is in de praktijk niet eenvoudig. Verschillende stakeholders hebben aangegeven, dat de zoektocht naar locaties ingewikkeld is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties voor Knarrenhoven, Wonen Zonder Zorgen, het Woonconcept, maar ook voor flexwonen, waarbij de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang ook één van de doelgroepen is. Graag willen wij een Locatiescan laten uitvoeren als slimme tool om kansrijke nieuwe locaties te vinden, om nog onbekende plekken in beeld te brengen die kansrijk zijn voor de verschillende doelgroepen. Daarbij zou kunnen worden aangehaakt op de locatietool Flexwonen van adviesbureau Over Morgen. Dat is een GIS-analyse, gebaseerd op het vinden van onbebouwde locaties, gefilterd op belemmeringen en gekoppeld aan diverse beschikbare datasets, die helpen gefundeerde keuzes te maken. Een andere methode is Ruimte Zat. Dit is een onderzoeksmethode van KAW, waarbij ontwerpend onderzoek wordt gecombineerd met analyse van big data. Hiervoor kunnen voor verschillende onderwerpen specifieke, representatieve locaties ruimtelijk onderzocht en getoetst op haalbaarheid van ruimtelijke invulling met woningen. Volgens het onderzoek van KAW is er Ruimte Zat in de Bestaande Stad. Ruimte die je kunt gebruiken voor veel meer woningen in de bestaande wijken.

4. Het woonzorgpanel nieuw leven inblazen

Bij het vorige woningmarktonderzoek is onder leiding van Companen een zogenaamd woonzorgpanel georganiseerd om de behoefte aan woningen voor bewoners met een zorgvraag in beeld te brengen. Te weten zorg met verblijf (intramuraal wonen) en verzorgd wonen voor ouderen (extramuraal). Daaraan hebben naast de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties ook alle in onze gemeente actieve zorgpartijen deelgenomen. Voorgesteld wordt om het woonzorgpanel opnieuw in te zetten om verder invulling en uitvoering te geven aan het programma-advies voor wat betreft het onderdeel wonen met zorg en bij het opstellen van de visie op wonen en zorg.

5. De inzet van mobiele voorzieningen naast vast voorzieningen nader onderzoeken

Mobiele voorzieningen kunnen een goede vervanging of aanvulling zijn voor voorzieningen in de buurt. Voorbeelden van mobiele voorzieningen zijn een bibliotheek, een oude SRV-wagen, tandarts, huisarts, klussendienst, huishoudelijke hulp en een mobiel wijkteam. Daarmee hoeft niet elke wijk dezelfde graad van voorzieningen op het gebied van wonen en zorg te hebben. Dit kan per wijk verschillen. Op locaties waar geclusterd wonen met zorg aangeboden wordt is een hoog voorzieningsniveau een vereiste is. Een lager voorzieningsniveau zou volstaan in wijken waar minder mensen met mobiliteitsproblemen of zorgvraag wonen. Wel moet de basis op orde zijn. Wij willen vanuit de driehoek wonen, zorg en welzijn gezamenlijk onderzoek doen om wat voor soort mobiele voorzieningen het zou kunnen gaan en wat hiervoor nodig is.

6. Het woningmarktonderzoek om de bouwstenen voor wonen en zorg gebruiken als input voor een woonzorgvisie

Een woonzorgvisie wordt per 1-1-2024 verplicht. Het opstellen van deze bouwstenennotitie heeft prioriteit gehad. Samen met het woningmarktonderzoek, bij de totstandkoming waarvan ook zorgpartijen zijn betrokken, vormen de bouwstenen voor wonen en zorg voldoende ingrediënten om een korte en snelle vertaalslag naar een woonzorgvisie te maken. Wij willen de Taskforce Wonen en Zorg benaderen om ons daarbij te ondersteunen en gebruik maken van de kennis van de Alliantie Drentse Zorg met Ouderen.

7. Leefbaarheid in wijken

Leefbare wijken zijn van belang om prettig te kunnen wonen. Onder andere door wijk- en dorpsgericht werken wordt binnen onze gemeente gewerkt aan de continuering en verbetering van de leefbaarheid van de wijken van Meppel en het dorp Nijeveen.

Nationale Woon- en Bouwagenda

We bouwen met aandacht aan de leefbaarheid en veiligheid in wijken. De leefbaarheid van verschillende wijken in Nederland is de afgelopen jaren onder druk komen te staan, zo blijkt uit onder meer de Leefbarometer. Een aantal kwetsbare gebieden in de Nederlandse steden heeft te maken met een concentratie en stapeling van – per gebied uiteenlopende – problemen op het gebied van onderwijs, werkloosheid, armoede, gezondheid, de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, veiligheid en georganiseerde en ondermijnende criminaliteit. We hebben ook oog voor de sociale kant van wonen. Wonen en samenleven – het fysieke en sociale domein – zijn nauw verweven. Volkshuisvesting gaat over het bouwen van gemeenschappen. Ook bij het leefbaarder maken van wijken zet de Rijksoverheid een stap naar voren. Bijzondere aandacht krijgen zestien stedelijke vernieuwings-gebieden die uitdagingen kennen op het vlak van veiligheid en leefbaarheid. Om te voorkomen dat deze kwetsbare gebieden achterop raken is een gebiedsgerichte, langjarige inzet nodig van de Rijksoverheid, betrokken gemeenten en maatschappelijke en private partners. Daarom start het kabinet het nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid. Het doel van het programma is om de leefsituatie en het perspectief van bewoners van de meest kwetsbare gebieden in Nederland in vijftien tot twintig tijd te verbeteren. Het Volkshuisvestingsfonds vormt voor het programma een belangrijke bouwsteen. Omdat Meppel in vergelijking tot andere gebieden goed scoort op de leefbarometer en geen kwetsbaar gebied met bijzondere aandacht van het rijk is, is het nagenoeg onhaalbaar om in aanmerking te komen voor rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds om bestaande woningen in wijken te verbeteren en de leefbaarheid in wijken te vergroten. Door het rijk worden met woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt over het investeren in leefbaarheid.

Bidbook

Naast de kwantitatieve opgave om woningen toe te voegen (waardoor de woonvraag bediend wordt en hierdoor ook de huidige woningvoorraad wordt verbeterd) is er een directe link met de kwalitatieve opgave om in bestaande wijken en dorpen bij te dragen aan het tegengaan van segregatie; via diversifiëring van typologieën, prijssklassen en leefstijlen en het herstructureren en transformeren van de woningvoorraad. De link die hierin bestaat tussen de diverse op te zetten programma's van het Rijk (Een thuis voor iedereen, programma betaalbaarheid en programma verduurzaming) vraagt om een integrale benadering. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid.

Collegeprogramma

Het college wil niet alleen bijdragen aan de woningbouwopgave, maar tegelijkertijd aan de slag met o.a. veilige buurten waar het goed wonen is in een gezonde leefomgeving. In Meppel zien we elkaar. Wij willen bijdragen om die kwaliteit te behouden en te bevorderen. Daarom streven we naar bekrachtiging van sociale verbondenheid in een aantrekkelijke leefomgeving. De sociale structuur van Meppel is hecht en uiterst belangrijk. Met vrijwilligerswerk, het verenigingsleven, wijk- en dorpsgericht werken geven we daar verder invulling aan. Samen met mensen in hun buurt, wijk of dorp. Partijen zoals jongerenwerk, opbouwwerk en wijkagent benutten we daarbij optimaal. Juist in een buurt, dorp, wijk, gemeente is het mogelijk om de schijnbaar toegenomen tegenstellingen en het onbegrip te overbruggen. De leefomgeving van de toekomst daagt mensen uit tot gezond gedrag. Bij gezonde leefomgeving draait het niet alleen om schone lucht en voldoende groen, maar ook kan de leefomgeving uitnodigen tot wandelen, fietsen, hardlopen, watersport, skeeleren, enzovoorts. Bij elke aanpak in de leefomgeving bekijken we welke mogelijkheden op dit vlak bestaan en voeren deze mogelijkheden, indien haalbaar, door.

Visie op wijkagenda's

Wijk- en dorpsgericht werken is een wijze van werken waarbij de behoefte van de inwoner centraal staat. In de samenwerkingsovereenkomst Wijk- en dorpsgericht werken is de aanzet gegeven voor een gezamenlijk initiatief voor het WDW. Door vanuit één visie integraal te werken aan de verbetering van het leefmilieu, de leefkwaliteit en door bewoners actief te betrekken bij wat in hun buurt gebeurt, denken we als organisaties in staat te zijn om samen met bewoners een toekomstige agenda voor elke wijk of dorp op te stellen. We willen graag de belangrijkste prioriteiten in een wijk of dorp in beeld hebben. Dit doen we door als gezamenlijke organisaties en bewoners samen te werken. De wijkagenda is een instrument dat ons hierbij helpt. Het helpt om te sturen op resultaten. De wijkagenda is van en voor bewoners en betrokken partijen. De wijkagenda's zijn gemaakt met inbreng van alle partners in de wijk: bewoners, ondernemers, politie, zorg- en welzijnsinstellingen, woningcorporaties en gemeente. De agenda is opgebouwd uit thema's, prioriteiten en activiteiten. De thema's fysiek, sociaal en veilig zijn leidend voor de wijkagenda. Uit de prioriteiten volgen de activiteiten. De wijkagenda's bestaan uit de

onderdelen opgaves uit de wijk en opgaves uit de organisaties, beide op basis van cijfers en feiten uit de wijk. Binnen Meppel hebben we 7 werkgebieden. De planning is, dat eind 2022 de wijkagenda's in 3 gebieden voor 2023 zijn opgesteld, te weten in de gebieden Nieuwveense Landen, Haveltermade en Nijeveen. In Oosterboer is navolgend op de wijk Koedijklanden vanuit de gemeente een wijkaanpak ingezet. Koedijklanden/Berggierslanden is al bezig met een korte termijnagenda.

Participatie

Er is in de gesprekken veel ingegaan op burgerparticipatie om de leefbaarheid te vergroten. Betrek bewoners aan de voorkant of zij ideeën hebben. Door het verzamelen van wensen, problemen en knelpunten van bewoners door de wijkagent, huisarts, woningcorporaties en zorgorganisaties in kaart worden gebracht. Daarbij moet samenwerking en verbinding tussen wijkteams, wijkplatforms, bewoners, etc. worden gezocht door samen in gesprek gaan. Het fysieke en het sociale domein moeten daarbij vaker samenwerken. Het sociale domein moet worden betrokken bij het verbeteren van woningen en de woonomgeving. Zodat een koppeling wordt gemaakt tussen het sociale domein en fysieke projecten. Dit kan door binnen de gemeente te werken met multifunctionele teams. De regie ligt bij de gemeente. Vaak wordt een relatie gelegd met straat/wijkevenementen. Gepleit wordt voor het beschikbaar stellen van meer buurtbudgetten voor buurtactiviteiten. Ook het gezamenlijk onderhouden van groen in de wijk wordt genoemd. Het geven van meer verantwoordelijkheid en zeggenschap waar mogelijk over hun eigen leefomgeving. Doe daarbij wel aan verwachtingen-management. Daarnaast kwamen gemengde wijken vaak aan bod met betrekking tot de demografische menging, de woonvormen, het uiterlijk van de wijk en de voorzieningen. Er wordt verschillend gedacht over dat in elke wijk een dwarsdoorsnede van doelgroepen moet wonen om de sociale duurzaamheid van wijken veilig te stellen. Het op peil houden van voorzieningen is hoe dan ook randvoorwaardelijk. Kwalitatief goede ontmoetingsplaatsen worden belangrijk gevonden om de leefbaarheid te vergroten. De leefbaarheid in Meppel wordt in zijn algemeenheid als goed ervaren.

Bouwstenen voor leefbaarheid in wijken

Uitgegaan wordt van de kracht en kwaliteit in de wijken en in de samenleving. Gestreefd wordt naar krachtige, vitale wijken.

1. Samen werken aan leefbaarheid

Er wordt al veel samengewerkt als het gaat om het verbeteren van de leefbaarheid in de gemeente Meppel.

Op de volgende manieren kan verder goed worden samengewerkt:

- gezamenlijk werken aan het oplossen/verbeteren van multiprobleem-casuïstiek;
- meer delen van informatie bij casuïstiek;
- werken vanuit een analyse van verschillende wijken en dan gezamenlijk een aanpak ontwikkelen;
- zorgen dat de verantwoordelijkheden blijven op de plek waar ze horen.
- meer betrokkenheid van de bewoners;
- goede samenwerking tussen de wijkteams, de wijkplatforms en de bewoners;
- door bij initiatief van de ontwikkeling van de wijk samen hierover het gesprek aan te gaan. De gemeente zal hierin de regie moeten voeren;
- door met elkaar in gesprek te gaan en wensen, zorgen en mogelijkheden te bespreken en verken-
nen.

2. Werken met wijkagenda's

Het opstellen van wijkagenda's binnen de kaders van de Visie op wijkagenda 's. Naast het werken met wijkagenda's, wordt er ook gewerkt met een wijkaanpak, zoals in Oosterboer.

3. Het fysieke en sociale domein werken nauw samen

In de wijkagenda's zijn de thema's fysiek, sociaal en veilig aan elkaar gekoppeld. Het sociale domein wordt betrokken bij het verbeteren van woningen en de woonomgeving. Zodat een koppeling wordt gemaakt tussen het sociale domein en fysieke projecten. Dit kan door binnen de gemeente te werken met multifunctionele teams.

4. Elke wijk is uniek vraagt om maatwerk

Iedere wijk heeft zijn eigen karakter. Niet elke wijk vraagt om eenzelfde aanpak. Elke wijk heeft zijn eigen prioriteiten. De activiteiten worden daarop afgestemd. Dit betekent dat niet in elke wijk een dwarsdoorsnede van doelgroepen hoeft te wonen en niet elke wijk dezelfde voorzieningen hoeft te hebben. De inzet per wijk kan verschillen. Bijvoorbeeld door in te zetten op een gemengde wijk, balans draagkracht/draaglast, een duurzame wijk, of juist niet. In de uitwerking via wijkagenda 's zal het gewenste karakter per wijk worden beschreven. De voorzieningen in alle wijken moeten op peil worden gehouden.

5. Het realiseren van ontmoetingsplaatsen

Door goede ontmoetingsplaatsen in wijken te realiseren wordt de sociale verbondenheid versterkt en de leefbaarheid vergroot. Door fysieke elementen als groen, een speeltuin of een prettig wandelpad toe te voegen aan openbare ruimtes, creëer je meer gelegenheid tot interactie en dus ontmoeting. Bij het opstellen van de wijkagenda 's zal hier bijzondere aandacht voor worden gevraagd. Koppelkansen bij elke aanpak in de leefomgeving worden indien haalbaar benut.

6. Bewoners waar mogelijk meer verantwoordelijkheid en zeggenschap over hun eigen leefomgeving geven

Het gezamenlijk onderhouden van groen in de wijk is hiervan een goed voorbeeld. Daarbij moet wel aan goed verwachtingenmanagement worden gedaan.