Prestatieafspraken Emmen 2024

Vastgesteld op 6 december 2023

In 2022 heeft de gemeente Emmen haar nieuwe woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 vastgesteld. Op basis hiervan zijn de Meerjarenafspraken 2023-2027 met woningcorporaties Domesta, Lefier, Woonservice en Woonzorg Nederland en huurdersorganisaties SBDE, Huurdersfederatie en Samen Sterk opgesteld. In december 2022 zijn deze Meerjarenafspraken door alle partijen ondertekend. In de Meerjarenafspraken staan de gezamenlijke doelstellingen en afspraken voor de jaren 2023-2027.

De organisaties stellen op basis van de meerjarenafspraken per jaar verdiepende prestatieafspraken op. Dat zijn afspraken die gelden voor 1 jaar. Deze geven het overzicht en de focus aan van de onderdelen uit de meerjarenafspraken waar de partijen in dat jaar gezamenlijk aan werken. Een aantal onderwerpen vinden we extra belangrijk om in 2024 op te pakken. Dit zijn de prioritaire punten:

A. Verduurzaming en toekomstbestendige woningvoorraad: aanpak betrekken particuliere woningen, de wijkuitvoeringsplannen, inzichtelijk maken concrete plannen corporaties.
B. Concrete aantallen nieuwbouw/sloop in woningbouwprojecten
C. Het organiseren van een aanspreekpunt voor individuele casuïstiek in wijken
D. Huisvesting bijzondere doelgroepen met voorrang (BW/MO, statushouders etc.) in verhouding tot het aantal mutaties.

1. Kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken en dorpen

1.1 Versterken leefbaarheid in wijken en dorpen

We zetten ons in voor:

- **Aanpak schoon, heel en veilig:**
  Onderhoud en aanpak van openbaar groen en grijs wordt door de gemeente halfjaarlijks afgestemd op projecten van de woningcorporaties in het projectenoverleg. Dit vraagt van corporaties dat ze vroegtijdig hun projecten met ons delen zodat de gemeente tijd heeft om hierop voor te bereiden.
- **Leefbaarheidsaanpak in de vier wijken:**
  Gemeenten en corporaties werken samen aan de uitvoering van de woon- en leefbaarheidsvisies in de wijken Angelslo, Bargeres, Veenoord en Emmerhout. De huurdersorganisaties worden betrokken bij de uitvoering van bestaande visies waar dit relevant is.
    - In Angelslo vindt dit plaats met een programmatische aanpak. In het kader van de Structuurvisie Angelslo worden gesprekken met de corporaties gevoerd in het kader van uitvoering geven aan de visie.
    - In Bargeres wordt een programmatische aanpak opgestart.
    - In Veenoord werken we gestructureerd samen rondom herstructurering. Het Woonservice Buurtfonds is er voor ideeën en initiatieven van bewoners in wijken/straten waar Woonservice woningen verhuurt. Met een bijdrage uit het fonds willen we buurtbewoners helpen met het creëren van een prettige buurt.
    - In Emmerhout richten we ons met name op de fysieke leefomgeving en starten we met opstellen van een Wijkuitvoeringsplan.
- **Nieuwe woon- en leefbaarheidsvisies:**
  In 2024 wordt het proces voor twee nieuwe woon- en leefbaarheidsvisies opgestart. Dit gaat om de wijk Emmermeer en Klazienaveen. De corporaties met bezit in deze gebieden worden nauw betrokken in het proces. De huurdersorganisaties worden geconsulteerd zodra er een conceptversie van een nieuwe woon- en leefbaarheidsvisies is.

1.2 Investeren in een duurzame voorraad

We zetten ons in voor:

- **Energetische verbeteringen bestaande woningvoorraad:**
  De woningcorporaties zetten volop in op verduurzaming van hun bezit. De corporaties verduurzamen minimaal 483 woningen (zie bijlage voor splitsing per corporatie). Daarnaast worden ca. 1500 woningen voorzien van PV-panelen en worden 130 woningen waterzijdig ingeregeld.
- **Verbetering woningvoorraad particulieren:**
  De gemeente heeft subsidies via de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds beschikbaar gesteld voor particulieren om hun woningen te isoleren.
- **Circulair bouwen:**
  De gemeente werkt samen met andere partijen aan het uitvoeren van een actie-agenda circulair economie met daarin een focus op circulair bouwen. De corporaties worden hierop aangehaakt.
- **Uitvoering Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen:**
  De gemeente is bezig met het proces voor de wijkuitvoeringsplannen in Emmerhout, Rietlanden, Oranjedorp, Nieuw-Dordrecht en Parc Sandur. In dorpen en wijken waar woningcorporaties bezit hebben, wordt (ook) met hen afgestemd hoe ze betrokken willen / kunnen zijn in het proces van het maken van het uitvoeringsplan.
- **Klimaatadaptatie:**
  Gemeente en woningcorporaties verkennen wat er in samenwerking gedaan kan worden aan klimaatadaptatie.

2. Passend en betaalbaar huis

2.1 Voldoende passende woningen

We zetten ons in voor:

- **Aantal en soort nieuw te bouwen woningen:**
  De corporaties bouwen volgens de aantallen zoals opgenomen in de Woondeal door gemeente, Provincie en Rijk 570 woningen tot en met 2030. Deze aantallen bestaan uit concrete projecten en visieplannen waar nog een concrete uitwerking van moet worden gemaakt. Onderling vindt afstemming plaats over de invulling en voortgang van de projecten. In 2024 zijn er diverse projecten in ontwikkeling (planvorming, of sloop voor uitbreiding/nieuwbouw), maar de nieuwe woningen worden pas in 2025 of later opgeleverd. Deze komen daarom voor op latere jaarschijven (zie bijlage voor splitsing per corporatie, gekoppeld aan de meerjarenafspraken).
    - In 2024 wordt de raad van de gemeente Emmen, net als in 2023, meegenomen in de voortgang door middel van een presentatie door de woningcorporaties.
- **Beschikbaarheid van woningbouwlocaties:**
  Op basis van de in 2023 inzichtelijk gemaakte gemeentelijke woningbouwlocaties worden in 2024 gesprekken gevoerd over de inzet van de woningcorporaties op deze plekken. De corporaties zetten zich op hun beurt in om in 2024 inzichtelijk te maken wat ze met nog onbebouwde gronden in hun eigendom van plan zijn. Tijdens het projectenoverleg dat twee keer per jaar plaatsvindt worden afspraken gemaakt over deze locaties. Tijdens dit overleg actualiseren en monitoren we ook de projecten zoals genoemd in de Woondeal.
    - Woonzorg Nederland en de gemeente Emmen zijn in gesprek over de uitbreidingsambities van Woonzorg Nederland in Emmen. Partijen spannen zich in om in 2024 tot een meer concrete locatie/plan te komen.

- **Realisatie van huisvesting bijzondere doelgroepen en spoedzoekers:**
  De gemeente werkt aan een programma asiel en migratie waar naar oplossingen wordt gezocht voor huisvesting van statushouders, vluchtelingen en eventuele andere migranten. Daarnaast is er een grote huisvestingsvraag vanuit diverse andere doelgroepen en spoedzoekers. In 2024 zetten we ons in om in samenhang voor al deze doelgroepen een aantal concrete plannen voor huisvestingsmogelijkheden op te stellen en verder te brengen tot realisatie.
  De gemeente start in 2024 een onderzoek naar de aantallen en huisvestingsomstandigheden van internationale medewerkers en studenten. De uitkomsten worden gedeeld met de regiegroep.
- **Verkoop van woningen:**
  Corporaties gaan terughoudend om met verkoop. Dit wordt jaarlijks afgestemd met de gemeente. Uitgangspunt is dat de verkoop van woningen:
  - niet leidt tot een grotere teruggang van het aantal sociale huurwoningen dan afgesproken in de Meerjarenafspraken; Grote aantallen verkoop worden gecompenseerd met nieuwbouw.
  - niet leidt tot een grotere versnippering van bezit.
- De verdeling van de verkoop is afhankelijk van mutatie en gelegenheid. Voor Lefier bedraagt dit voor 2024 gemiddeld 31 woningen. Dit is het gemiddelde per jaar.
- **Moeilijk te verduurzamende woningen:**
  We blijven in gesprek over oplossingen voor woningen met een slecht energielabel die moeilijk verduurzaamd kunnen worden en die corporaties liever niet willen door exploiteren. Dit is maatwerk per locatie.
  - Lefier maakt met de gemeente speciale afspraken over een lijst met (half)vrijstaande woningen met een EFG label.

2.2 Betaalbaar kunnen wonen

We zetten ons in voor:

- **Aanpak vroegsignalering en voorkomen schuldenproblematiek:**
  We monitoren de effecten van de structurele inzet van de vroegsignalering. De uitkomsten van de monitoring zullen gebruikt worden voor verdere doorontwikkeling. We leggen contact bij 100% van het aantal meldingen (minimaal een brief, aanvullend een telefoontje of een huisbezoek). Tenzij deze personen geen contact willen of niet bereikbaar zijn.
  - Er wordt in 2024 gewerkt aan een onderlegger voor het delen van gegevens (convenant of verwerkersovereenkomst).
- **Bevorderen gebruik van inkomensondersteunende voorzieningen**:
  Na de zomer van 2024 evalueren we de lokale inzet van de Voorzieningenwijzer.
- **Monitoren woonlasten:**
  In 2024 analyseren we de uitkomsten van het Woonlastenonderzoek Drenthe 2023 van de corporaties en de huurdersorganisaties. We toetsen hiermee of bestaande instrumenten voldoende zijn en kijken of er nog aanvullende maatregelen nodig zijn.

3. Zorg en ondersteuning als dat nodig is

3.1 Thuis voor iedereen

We zetten ons in voor:

- **Samenwerking sociale wijkteams:**
  De gemeente organiseert een aanspreekpunt voor individuele casuïstiek in alle wijken en dorpen van Emmen. Er komt een kader voor inachtneming van de regels omtrent privacy voor alle huidige en toekomstige aanspreekpunten. Dit wordt opgenomen in een convenant.

- Eind 2024 is er een uniforme basis van samenwerken in de gebieden (gebiedsnetwerken). Deze gebiedsnetwerken zijn o.a. bedoeld om het voor inwoners en professionals gemakkelijker te maken elkaar te ontmoeten, zorgen te delen en vragen te stellen en beantwoorden. De werkwijze en afspraken tussen organisaties omtrent het beantwoorden van de sociale vraag van inwoners wordt op elkaar afgestemd.
- **Monitoren uitstroomafspraken:**
  We plannen iedere maand een overleg om de bemiddeling te monitoren en om te zorgen dat de bemiddeling voor de uitstroom en de taakstelling goed verloopt. We houden twee tussenevaluaties in juni en december. De positie van 'normale' woningzoekenden moet niet in het gedrang komen. Als het nodig blijkt maken we aanvullende afspraken over het percentage woningen dat met voorrang wordt toegewezen.

  Uitstroom BW/MO

  We geven de uitstroom vorm volgens de afspraken uit het actieprogramma Weer Thuis. De verwachtte reservering van corporaties voor de uitstroom uit zorginstellingen is 40 met indicatie + 10 woningen zonder indicatie.

  Statushouders

  Daarnaast huisvesten de corporaties statushouders met voorrang. De verhoging van de taakstelling in relatie tot de afname van mutaties baart ons zorgen. Daarom monitoren we dit goed in 2024.

  Er wordt in 2024 verkent of de woontraining die woningcorporaties aanbieden een onderdeel kan worden van het inburgeringstraject.
- **Monitoring toewijzing door bemiddeling:**
  We analyseren en monitoren de toewijzing aan verschillende groepen (regulier, urgentie en bemiddeling) in Thuiskompas. We bewaken de slaagkansen voor regulier woningzoekenden en gaan daarover in 2024 een nadere invulling aan geven hoe we dat kunnen kwantificeren. Als blijkt dat dit in de afgelopen jaren significant verslechterd is dan gaan we hier concrete afspraken over opnemen. In 2024 wordt een evaluatie en voorstellen voor herijking van de beleidsuitgangspunten van Thuiskompas voorbereid.
- **Woonwagenstandplaatsen:**
  Er wordt verder gewerkt om een deel van de standplaatsen te laten overnemen door de woningcorporaties: in 2024 gaat het concreet over gesprekken over de overname van Vleerackers en Valtherlaan door Lefier. Daarnaast werkt de gemeente aan de uitbreiding van locatie de Ark.

3.2 Afstemmen van wonen met zorg

In 2024 is het Woonzorgakkoord van kracht. We houden aan deze afspraken in kader van wonen en zorg.

Bijlage – Informatie per onderwerp

Verduurzaming corporaties

Corporatie	Lefier	Domesta	Woonservice	Woonzorg NL
Aantal woningen	217 (Label A) + 241 (Label C verkoopvijver) isoleren. Circa 1250 woningen worden voorzien van PV panelen.	5 woningen isoleren, circa 250 woningen PV panelen hoogbouw en circa 130 woningen waterzijdig inregelen	20	0

Voor Lefier zijn dit de volgende projecten:

Project	Label	Plaats	Aantal
Nijkampenweg 4-20 en 36-65	Verduurzaming (label A)	Emmen	12
De Kap, Voeghoutenstraat e.o.	Verduurzaming (label A)	Klazienaveen	61
Bruntinger- en Ekselerbrink	Verduurzaming (label A)	Emmen	104
Zwartemeer (slechte label aanpak)	Verduurzaming (label A)	Zwartemeer	40
EMM-verkoopvijver Emmen B	Verduurzaming (label C)	Gemeente Emmen	65
EMM-verkoopvijver Emmen C	Verduurzaming (label C)	Gemeente Emmen	108
EMM-verkoopvijver Emmen D	Verduurzaming (label C)	Gemeente Emmen	68

Het project van Woonservice betreft 30 woningen als fase van het project de drie hofjes in Veenoord.

Woonzorg Nederland onderzoekt de verduurzaming van de Meerhoek. Hier zijn nog label E appartementen.

Nieuwbouw/Sloop/Aankoop/Verkoop

Voor Lefier gaat het om de volgende concrete projecten in 2024:

Project	Type project	Plaats	Aantal
Meridiaan deelgebied 1 en 2	Nieuwbouw	Klazienaveen	69
EMR Valtherzandweg blokje om	Sloop	Emmen	48
EMR Valtherzandweg blokje om	Nieuwbouw (deels)	Emmen	47
Stellingstraat en Molenwijk	Sloop	Klazienaveen	25

Voor de corporaties geldt dat er een pijplijn is met verschillende zachte projecten waar nog geen definitieve besluitvorming op rust. Bestuurlijk vinden hier gesprekken over plaats. Zodra deze projecten een concrete vorm aannemen worden deze in de afspraken opgenomen.

Doorkijk woningbouw in relatie tot Meerjarenafspraken

2024	Lefier	Domesta	Woonservice	Woonzorg NL
Nieuwbouw	116	9**	10	0
Sloop	73	0	0	0
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	31***	5	2	0
2024 (netto toevoeging)*	12	4	8	0

**afgerond op 10-tallen*

*** Domesta gaat in 2024 circa 9 woningen bouwen in Schoonebeek. Voor Domesta geldt dat in 2024 gewerkt wordt aan een aantal ontwikkelingen, die qua nieuwbouw in 2025 en 2026 gaat plaatsvinden.*

**** Lefier heeft tot 2034 de verkoop van 310 woningen ingerekend in haar investeringsportefeuille. Lefier heeft de verkoopinkomsten nodig om haar duurzaamheids- en sloop/nieuwbouw ambities te behalen.*

Doorkijk woningbouw tot Woondeal

2024-2030	Lefier*	Domesta	Woonservice	Woonzorg NL**
Nieuwbouw	470	310	60	0
Sloop	250	107	50	0
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	215	30-60	8	0
2024-2030 (geschatte netto toevoeging)	5	173-143	2	0

**aantallen op basis van goedgekeurde investeringsbesluiten en forecast op grond in bezit van Lefier.*

*** Woonzorg Nederland en de gemeente Emmen zijn in gesprek over de uitbreidingsambities van Woonzorg Nederland in Emmen. Partijen spannen zich in om in 2024 tot een meer concrete locatie/plan te komen.*