

Meerjarenaafspraken 2023-2027

Emmen, 5 december 2022

In de Meerjarenaafspraken zijn de afspraken opgenomen tussen Lefier, Domesta, Woonservice, Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe, SBDE, Huurdersvereniging Samen Sterk en de gemeente Emmen voor de jaren 2023-2027. Hierin is aangegeven wat de partijen in deze jaren gaan doen voor een goede volkshuisvesting in de gemeente Emmen. De gemaakte afspraken sluiten aan bij de Woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030.

De gemaakte prestatieafspraken worden door alle partijen onderschreven.



Gemeente Emmen
Dhr. J. Otter
Wethouder

Gemeente Emmen
Dhr. R. Wanders
Wethouder



Domesta
Dhr. B. Moormann
Bestuurder



Stichting Bewonersraad Domesta
Emmen
Dhr. J. Gelderman
Voorzitter



Lefier
Mevr. E. Dost
Bestuurder



Huurdersfederatie Zuidoost
Drenthe
Mevr. A. Scholtens
Voorzitter

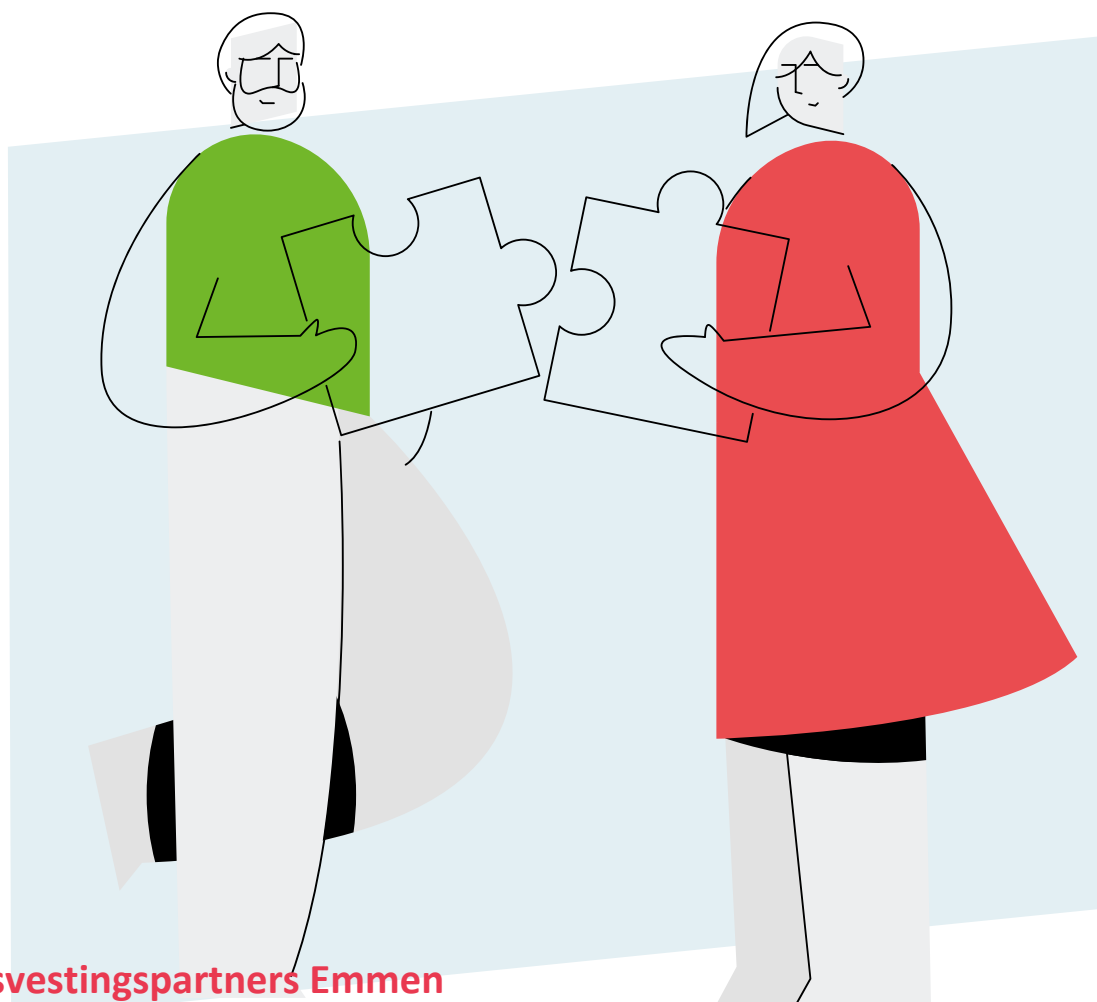


Woonservice
Mevr. B. Buma
Bestuurder



Huurdersvereniging Samen Sterk
Dhr. I. van der Sluis
Voorzitter

Meerjarenafspraken Emmen 2023-2027



Volkshuisvestingspartners Emmen

21 november 2022

Definitief

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	21 november 2022
TITEL	Meerjarenafspraken Emmen 2023-2027
OPDRACHTGEVER	Volkshuisvestingspartners Emmen
AUTEUR(S)	Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	114.112
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

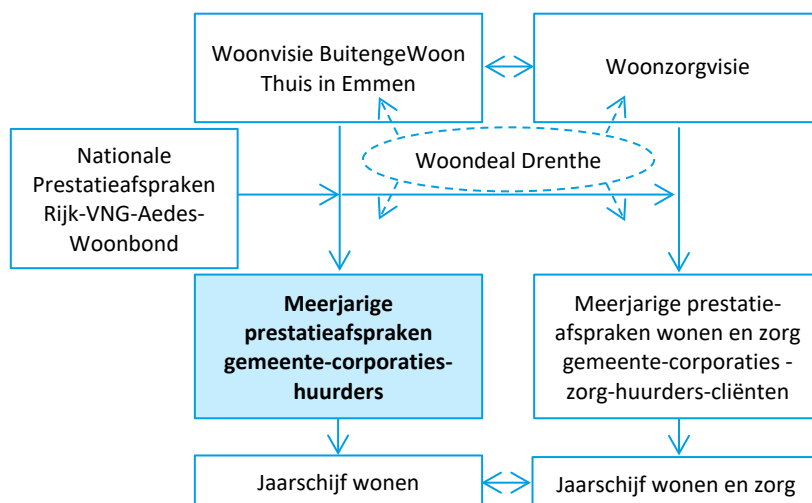
KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Samen bouwen aan goed wonen	4
2	Kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken en dorpen	8
2.1	Versterken leefbaarheid in wijken en dorpen	8
2.2	Investeren in een duurzame sociale huurvoorraad	9
3	Passend en betaalbaar thuis	11
3.1	Voldoende passende woningen	11
3.2	Betaalbaar kunnen wonen	12
4	Zorg en ondersteuning als dat nodig is	14
4.1	Thuis voor iedereen	14
4.2	Afstemmen van wonen met zorg	15

1 Samen bouwen aan goed wonen

De gemeente Emmen, Domesta, Lefier, Woonservice, Woonzorg Nederland, Stichting Bewonersraad Domesta Emmen, Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe, en Huurdersvereniging Samen Sterk, werken samen op basis van hun Lokaal Akkoord. Dit Lokaal Akkoord moet geactualiseerd. De gemeente heeft haar woonvisie recent vastgesteld. Het rijk heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd en uitgewerkt in programma's. Landelijk zijn er prestatieafspraken gesloten tussen Rijk, Aedes, VNG en Woonbond. Deze ontwikkelingen en de veranderende situatie op de woningmarkt vragen om herijking van de samenwerking. De Emmense volkshuisvestingspartners werken samen om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor de doelgroepen te vergroten, aan leefbare wijken en dorpen, wonen en zorg voor diverse doelgroepen, voorkomen van armoede, en verduurzamingsopgaven. Er ligt daarmee een vertrekpunt voor hernieuwde samenwerking. In de meerjarenaafspraken geven de partners aan hoe zij vanuit gezamenlijke ambities, doelen en prioriteiten, invulling willen geven aan de volkshuisvestingsopgave in Emmen. Het gaat daarbij niet alleen over de inhoudelijke ambities, maar ook over de realisatie hiervan, zodat 'papier' ook 'daadkracht' wordt.



Woonvisie Emmen: BuitengeWoon Thuis in Emmen

De gemeente Emmen biedt een gevarieerde woonomgeving en beschikt over een breed, duurzaam aanbod van woningen in diverse prijsklassen, in alle kernen. Het aanbod sluit aan bij de behoeften en financiële mogelijkheden van de huidige en toekomstige bewoners. Dit krijgt invulling via de volgende ambities:

1. Emmen draagt zorg voor een aantrekkelijke, leefbare woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt en zichzelf naar vermogen kan redden.
2. Emmen geeft ruimte aan vernieuwende woonconcepten.
3. Emmen versterkt haar groene omgeving, zet in op een duurzaam woon- en leefklimaat en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Voldoende aantrekkelijk woonaanbod

Er is een grote vraag naar verschillende, goede en betaalbare woningen. Daarom is Gemeente Emmen van plan om meer te groeien. Het doel is om tot aan 2030 in totaal 4.000 woningen bij te bouwen, waarbij er in alle dorpen en wijken nieuwbouwmogelijkheden komen. Daarmee wil de gemeente inspelen op de veranderende woningmarkt, waarbij onderwijs, het aanbod aan werk in Emmen en de verhuistrend naar Emmen. Zij wil de mismatch tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad terugbrengen, meer diverse woningen binnen wijken of dorpen realiseren, en een realistische groei van de woningvoorraad en het inwonertal realiseren. Voor de sociale huur streeft de gemeente naar een groei met 5%.

Toekomstbestendige woningvoorraad

Emmen zet met de woonvisie niet alleen in op nieuwbouw en het bouwen van nieuwe woningen. Het is ook de bedoeling dat er meer verschillende woningen beschikbaar komen. Gemeente Emmen wil dat huidige en nieuwe inwoners een plek kunnen vinden waar ze niet alleen graag wonen, maar waar ze zich ook thuis voelen in de omgeving waar ze wonen. Zij wil hiermee de bestaande woningvoorraad energiezuiniger maken, en een kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving in de wijken en dorpen. Hiertoe zet de gemeente tot 2030 onder meer in op sloop-nieuwbouw van (600 tot 800) verouderde woningen en verduurzaming van circa 1.500 sociale huurwoningen.

Nieuwe woonvormen

Voor steeds meer mensen is wonen meer dan een huis. Inwoners zijn steeds flexibeler qua werk, relaties en reizen. Daardoor is er steeds meer vraag naar nieuwe woonvormen zoals flexwonen, co-living, Tiny houses of gedeelde voorzieningen. Gemeente Emmen geeft ruimte aan deze nieuwe woonvormen.

Nationale prestatieafspraken

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken tussen Ministerie, Aedes, VNG en Woonbond, zien we de volgende vraagstukken die lokaal opgepakt moeten worden. Deze zijn verweven in de ambities in de volgende hoofdstukken:

- Landelijk moeten 100.000 woningen per jaar **gebouwd worden. Hiervan is circa 30% sociaal**. Voor gemeenten met minder dan 30% sociaal zal dit percentage hoger moeten zijn. Gemeenten kunnen hieraan bijdragen door sociale grondprijzen.
- Daarnaast zouden corporaties ongeveer 6% van het programma op zich moeten nemen voor **middenhuurwoningen** tussen € 850 en € 1.000. Bij toewijzing van deze middenhuurwoningen krijgen huurders van sociale huurwoningen voorrang.
- Deze nieuwbouw is zo veel mogelijk **circulair, industrieel en klimaatadaptief**.
- Corporaties voegen tot en met 2030 50.000 eenheden voor **geclusterd wonen voor ouderen** toe. Dit is circa 2% van het totale bezit.
- Voor de realisatie van deze woningen moeten door gemeenten en corporaties zo snel mogelijk, liefst nog in 2022, **concrete locaties gereserveerd** worden.
- De **huren worden gematigd** door een lagere verhoging dan de gemiddelde loonontwikkeling. Voor huurders met een inkomen tot 120% van het minimumloon komt er een **algemene huurverlaging naar € 550** (prijspeil 2020, doorvertaald naar 2022 komt dit neer op € 563).
- Tot 2030 zal circa **20% van het (bestaande) corporatiebezit aardgasvrij** moeten zijn. Dit vraagt van gemeenten dat zij uiterlijk in 2024 hun uitvoeringsplannen hiervoor duidelijk hebben gemaakt.
- Uiterlijk in 2028 hebben alle corporatiewoningen een **beter label dan E, F of G**. Uitzondering hierop: monumenten en woningen die gelabeld zijn voor sloop. Bovendien zijn vanaf 2026 hybride warmtepompen of alternatieve verwarming verplicht bij ketelvervanging. Deze maatregelen worden voor zittende huurders gedaan zonder huuraanpassing.
- Vanaf 2026 zijn er geen corporatiewoningen meer met een **slechte kwaliteit (categorie 5 en 6)**, met uitzondering van woningen gelabeld voor sloop. Ook is extra inzet nodig voor het tegengaan van schimmelproblematiek, saneren van loden leidingen en asbest.
- Het **verbeteren van de leefbaarheid** vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente, door het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak met maatschappelijke partners in het sociale- en veiligheidsdomein.
- Van corporaties worden meer investeringen verwacht in **sociaal beheer en leefbaarheid**. Er moet geïnvesteerd worden in het realiseren van buurtkamers, waar corporaties, gemeenten en zorg-, welzijns- en veiligheidspartijen samen met bewoners lokaal verankerd zijn. Daarnaast moet er geïnvesteerd worden in activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. Dit gebeurt in een intensieve samenwerking met de gemeente en zorg- en welzijnpartners.

Dit laat zien dat er alles bij elkaar een forse opgave op ons afkomt. Hieraan leveren we graag onze bijdrage, passend bij de lokale uitdagingen.

Prioriteiten

De opgave waar gemeente, corporaties en huurdersorganisaties samen voor staan is groot. Niet alles kan en niet alles kan tegelijkertijd. Daarom hebben de partners met elkaar vanuit de woonvisie “BuitengeWoon Thuis in Emmen” en de nationale prestatieafspraken met elkaar een aantal prioritaire opgaven benoemd:

1. Een voldoende gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod begint bij de kwaliteit van bestaande wijken en dorpen. Investeren in de leefbaarheid van gebieden is belangrijk. Onze inzet richt zich op de kwaliteit van de leefbaarheid in gebieden die het meest onder druk staan. We geven invulling aan de kwaliteitsverbetering en verduurzaming in de bestaande woningvoorraad en zetten de toevoeging van nieuwe woningen hiervoor strategisch voor in: ruimte creëren om vernieuwing mogelijk te maken.

2. We bieden mensen die zich niet volledig op eigen kracht redden op de huidige gespannen woningmarkt hun plek vinden, een goed thuis. Wij bieden hun een betaalbaar huis. We streven naar meer diversiteit in Emmen. Naast traditioneel wonen zoeken we naar nieuwe woonvormen.
3. Ten derde zetten we in op ondersteuning van mensen die extra hulp nodig hebben. Dit vraagt begeleiding, en afstemming van wonen en zorg. Momenteel krijgt dit vorm in de gemeentelijke woonzorgvisie (in ontwikkeling). In de meerjarige prestatieafspraken richten we ons op enkele hoofdlijnen en urgente opgaven om op te pakken. Op grond van de woonzorgvisie maken we in 2023 nadere (meerjarige) afspraken met ook onze zorg- en welzijnspartners.

De context waarin we samenwerken verandert. Belangrijke ontwikkelingen hierin zijn de landelijke prestatieafspraken, woondeals en de komst van regionale / lokale woonzorgvisies. Maar ook de onzekere conjunctuur speelt mee. De prioriteitstelling en invulling van de meerjarige afspraken kan hierdoor mee veranderen. Dit vraagt, misschien wel meer dan ooit, dat we jaarlijks de afspraken beoordelen en zo nodig aanpassen aan de actualiteit.

Samenwerking vormgeven

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken.

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen willen de komende jaren verder investeren in de samenwerking en hebben als streven dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente Emmen. De gemeentelijke woonvisie 'BuitengeWoon Thuis in Emmen' 2022-2030 is de leidraad. De corporaties hebben daarnaast hun ondernemingsstrategie die richting geeft aan hun inzet. Iedere partij geeft invulling aan de volkshuisvestelijke opgaven uit deze beleidskaders, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat wij:

- transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel.
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.
- In een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen, die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren.
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking.
- plannen en intenties met en op elkaar afstemmen, en lef tonen door te doen wat nodig is.
- de afspraken regelmatig monitoren en elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal drie keer per jaar (maart, juli, november) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van de evaluatie van de prestatieafspraken van het vorige jaar. Het bestuurlijk overleg van begin juli staat in het teken van het bod voor het komende jaar. Eind november worden de prestatieafspraken voor het volgende jaar ondertekend. De voortgang van de

afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

Regiegroep prestatieafspraken: De regiegroep prestatieafspraken werkt jaarlijks de jaarschijf prestatieafspraken uit. Daarnaast evalueert de regiegroep de prestatieafspraken van het vorige jaar en wordt de voortgang van de prestatieafspraken uit het lopende jaar gemonitord. Ook bereidt ze het bestuurlijk overleg voor. Zij voert besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De regiegroep kan op onderwerpen uit deze meerjarenaafspraken thematische werkgroepen instellen die zorgen voor nadere uitwerking en samenwerking. De regiegroep overlegt minimaal eens per maand. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg.

Opzet afspraken

In het vervolg werken we de inhoudelijke thema's voor de afspraken uit. We hebben deze geordend volgens onze drie prioriteiten:

- Kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken en dorpen
- Passend en betaalbaar thuis
- Zorg en ondersteuning als dat nodig is.

Per thema geven we eerst een korte situatieschets vanuit de beleidsplannen en analyses. Daarna benoemen we de gezamenlijke ambities en strategische afspraken om aan deze ambities te werken.

Disclaimer: de gemeente werkte op het moment van deze meerjarenaafspraken nog aan de uitwerking van de woonzorgvisie. Ook deze woonzorgvisie moet een vertaling krijgen in prestatieafspraken; niet alleen tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, maar ook met zorgorganisaties en welzijnspartners. Deze verdieping volgt zodra de woonzorgvisie is afgerond.

2 Kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken en dorpen

2.1 Versterken leefbaarheid in wijken en dorpen

De samenleving verandert. Individualisering, vergrijzing, groeiende culturele diversiteit zijn enkele ontwikkelingen die daarin spelen. Ook verliezen wijken of dorpen voorzieningen. Hierdoor veranderen ook de sociale structuren in wijken. Dit kan ervoor zorgen dat mensen zich ontheemd voelen in hun eigen wijk of dorp. Zij ervaren die wijk als minder leefbaar. Bovendien concentreren maatschappelijke opgaven zich in een aantal woonwijken. Gemeente en corporaties lijken de afgelopen jaren soms minder zichtbaar. Sommige wijken en dorpen blijven goed functioneren bij veranderingen. Andere wijken en dorpen krijgen te maken met verschraling en verlies aan samenhang. De leefbaarheid komt onder druk. Vaak zijn dit ook wijken waar nieuwkomers komen die minder binding hebben met de wijk. Draagkracht van de wijken wordt aangetast. Versterken van de leefbaarheid vraagt in die wijken en dorpen extra aandacht.

Gezamenlijke ambitie

- Wijken en dorpen zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, en waar integratie mogelijk is van verschillende bevolkingsgroepen.
- We maken van schone en veilige wijken waar bewoners zich thuis kunnen voelen. We leggen gezamenlijke focus op die wijken en dorpen waar dit het meest onder druk staat. Fysieke en sociale inzet gaan hierbij hand in hand.
- Er zijn geen plekken waar overlast en misstanden aan de orde van de dag zijn. In wijken en dorpen waar dit onder druk staat werken we zowel preventief als repressief samen. We spreken elkaar daarbij aan op elkaars inzet.

Waar werken we samen aan

- Corporaties en gemeente zijn elk verantwoordelijk voor de basis op orde in alle gebieden: wijken die schoon, heel en veilig zijn met mogelijkheden voor ontmoeting en integratie. Extra zorg en aandacht is er voor het kwaliteits- en onderhoudsniveau van de openbare ruimte in de wijken waar de leefbaarheid het meest onder druk staat. Goede zorg voor de openbare ruimte draagt immers bij aan zorg van inwoners voor hun omgeving. Bij ingrepen in deze wijken kijken we altijd welke koppelmogelijkheden er liggen voor versterken ontmoeting en betrekken van bewoners.
- Bij de gezamenlijke leefbaarheidsaanpak richten gemeente, corporaties en huurdersorganisaties zich op wijken en kernen waar op basis van metingen of meldingen extra aandacht noodzakelijk is, en waar een woon- en leefbaarheidsvisie reeds is opgesteld. Primair geven de partijen nu prioriteit aan een aanpak voor Emmerhout, Angelslo, Bargeres en Veenoord. Voor deze gebieden werkt de gemeente met haar partners in de betreffende wijk of kern vanuit de bestaande woon- en leefbaarheidsvisie uit naar een actieplan. De aanpak kenmerkt zich door:
 - gezamenlijke visie op en aanpak van de benodigde leefbaarheidsinvesteringen
 - gezamenlijke visie op en aanpak van de gewenste variatie van het woningaanbod in de wijk
 - gezamenlijke focus op deze gebieden door inzet van menskracht en geld
 - jaarlijks bij elkaar leggen en afstemmen rondom planningen (4 jaar vooruit)
 - samenwerking op basis van transparantie en vertrouwen
 - samenwerking van professionals en inwoners
 - niet gelijk-monniken-aanpak, maar ongelijke gevallen ongelijk behandelen.

- Gemeente en corporaties bundelen bij deze vier gebieden leefbaarheidsgelden per wijk / dorp en stemmen met inwoners welke investeringen hiermee noodzakelijk zijn.
- Gemeente en corporaties stimuleren een collectieve aanpak vanuit inwoners. Zij geven deze initiatieven een status en ondersteunen die.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Aanpak schoon, heel en veilig
- Inzet leefbaarheidsgelden
- Collectieve initiatieven
- Leefbaarheidsaanpak in de vier wijken

2.2 Investeren in een duurzame sociale huurvoorraad

Er ligt vanuit het Klimaatakkoord een opgave om toe te werken naar CO₂-neutraliteit, verkleinen van de afhankelijkheid van aardgas, en meer circulair gebruik van materialen. Energiezuiniger maken van (bestaande) woningen is hiertoe een belangrijke stap. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken ligt er de afspraak dat in 2030 circa 20% van het (bestaande) corporatiebezit aardgasvrij is. De gemeente heeft in 2026 vijf uitvoeringsplannen gereed (Emmerhout, Parc Sandur, Rietlanden, Oranjedorp/Nieuw-Dordrecht en Delftlanden). Uiterlijk in 2028 hebben alle corporatiewoningen een beter label dan E, F of G. Uitzondering hierop: monumenten en woningen die gelabeld zijn voor sloop. Bovendien zijn vanaf 2026 hybride warmtepompen of alternatieve verwarming verplicht bij ketelvervanging. Corporaties werken vanaf 2023 in de geest van deze wetswijziging. Rondom deze maatregelen geeft de wet de kaders voor huuraanpassing. De stijgende energielasten zijn voor veel huurders een groeiend knelpunt. Zij kunnen hun lasten moeilijker betalen. Energiebesparing door een energiezuiniger voorraad helpt huurders met betaalproblemen. Overigens speelt dit niet alleen bij huurders maar zeker ook bij woningeigenaren. Deze laatste groep heeft lang niet altijd de middelen om woningen tijdig aan te passen.

De woonomgeving moet klimaatbestendiger worden. Door een groene woonomgeving moet wateroverlast, hittestress en gevolgen van droogte voorkomen worden.

Gezamenlijke ambitie

- Emmen is CO₂-neutraal in 2050 of zoveel eerder als mogelijk.
- De partijen voelen zich samen verantwoordelijk voor de totale volkshuisvestingsdoelgroep: huurders en woningeigenaren. Waarbij de primaire verantwoordelijkheid van woningcorporaties ligt bij haar huurders.
- We zien een energiezuinige woning als de norm conform de gangbare landelijke norm.
- De woonomgeving is groen en klimaatbestendig.

Waar werken we samen aan

- Netto-warmtevraag gaat omlaag door woningen stapsgewijs aan te passen naar 'de standaard' of door het realiseren van labelsprongen. De woningcorporaties werken hieraan door een no-regret toekomstbestendige aanpak tot 'de standaard' of label-A.
- Bij deze verbetering van de woningvoorraad betrekken de corporaties en gemeente ook particulieren zodat zij deze verbetering kunnen realiseren, met als doel aanpak van 20% van de particuliere woningen voor 2030. Corporaties en gemeente benutten logische momenten in hun energetische aanpak van woningcomplexen of van wijkuitvoeringsplannen om particulieren en particuliere verhuurders hierbij te betrekken; door informatievoorziening of waar mogelijk bundelen of samen

optrekken bij het nemen van maatregelen. Corporaties nemen geen investeringsverantwoordelijkheid over van particulieren.

- Er is tot 2030 verduurzaming van 1.500 bestaande sociale huurwoningen voorzien.
- De corporaties bouwen ervaring op rond verduurzaming en circulariteit, en doen hiermee experimenten. Zij delen de ervaringen met andere verhuurders.
- Gemeente en corporaties geven samen invulling aan de Wijkuitvoeringsplannen, waarbij zij aanhaken op initiatieven uit de wijk en op elkaars plannen (zie ook thema leefbaarheid). Voorlopig investeren corporaties op basis van geen warmtenet, maar richten zij zich wel op maatregelen die zorgen voor 'aardgasvrij-ready' maken van woningen.
- Bij aanpak voor een klimaatbestendige openbare ruimte stemmen gemeente en corporaties hun inzet onderling af (zie ook thema leefbaarheid). De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
- Naast technische maatregelen gaat het ook om gedragsveranderingen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen aan voorlichting en het stimuleren van klimaatvriendelijk en energiezuinig gedrag in de woning en woonomgeving.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Energetische verbeteringen bestaande woningvoorraad
- Verbetering woningvoorraad particulieren
- Circulair bouwen
- Uitvoering Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen
- Klimaatbestendige openbare ruimte
- Stimuleren duurzaam gedrag

3 Passend en betaalbaar thuis

3.1 Voldoende passende woningen

De druk op de woningmarkt is groot. Dat geldt ook voor de sociale huursector. In haar woonvisie gaat de gemeente dan ook uit van groei, van zowel de bevolking als het aantal woningen. En ook in de Nationale Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over groei van de voorraad sociale huurwoningen (tot 30% van de woningvoorraad, waar dit in de gemeente Emmen nu 28% is). De gemeentelijke Woonvisie voorziet vooral in groei van de koopsector. De sociale huursector zou volgens deze visie groeien met 5% (met ca. 700 woningen). Een verdere groei is voor Emmen niet noodzakelijk, gelet op alternatieve mogelijkheden voor (lage) middeninkomens in koopwoningen. Continueren van de huidige voorraad of een lichte groei is voldoende om te voorzien in de behoefte. Woningbouw van sociale huurwoningen is ook nodig om met de extra ruimte die hierdoor ontstaat herstructurering en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen mogelijk te maken.

De behoefte verandert ook van samenstelling. De doelgroep voor sociale huurwoningen zijn steeds vaker kleine huishoudens. De woningvoorraad van corporaties bestaat echter merendeels uit (grotere) gezinswoningen. Ook is er een groep mensen met een laag middeninkomen die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, en te weinig voor een koopwoning. Hierdoor groeit de behoefte aan betaalbare koopwoningen en aan middenhuur.

Naast groei is dan ook vooral een omslag nodig in de aard van het aanbod: meer voor kleine huishoudens, meer levensloopgeschikte woningen. De bouwopgave is complex: groei en verandering. Dat moet onder een gesternte van sterk stijgende bouwkosten, schaarste aan bouwmaterialen en schaarste aan menskracht.

Gezamenlijke ambitie

- We werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod van woningen, in aantallen en kwaliteit.
- We werken vanuit een adaptieve aanpak van de bouwopgave om snel in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen, zoals de Nedersaksenlijn en economische ontwikkelingen.
- Nieuwbouw benutten we voor noodzakelijke verandering in de sociale huurvoorraad door in te spelen op de vraag van nieuwe doelgroepen en door nieuwe kwaliteit.
- Bij nieuwbouw benutten we kansen voor realisatie van vernieuwende woonvormen.

Waar werken we samen aan

- Bij groei van de sociale huursector gaan corporaties en gemeente uit van een rollende voorraad (eerst ruimte creëren door nieuwbouw, dan vernieuwen van de voorraad), in plaats van een kwantitatief doel. De corporaties beginnen met nieuwbouw (toevoegingen) zodat herhuisvesting en vervolgens transformaties mogelijk zijn. Met deze aanpak spelen we eerst in op de actuele woningnood, om vervolgens kwalitatieve verbeteringen te realiseren.
- Dit betekent op korte termijn realisatie van nieuwe sociale huurwoningen. Vanuit het gemeentelijke bid-book voor de provincie Drenthe gaat het om de volgende aantallen (2022 tot en met 2030, afgerond op 10-tallen):

	Bruto	Sloop	Netto
Lefier	630	290	340 (waarvan 220 tot en met 2027)
Domesta	420	190	230 (waarvan 100 tot en met 2027)
Woonservice	90	90	0
Totaal	1.140	570	570 (waarvan 320 tot en met 2027)

Binnen deze meerjarenaafspraken richten de corporaties zich binnen deze meerjarenaafspraken op de netto-aantallen tot en met 2027. Deze nieuwbouw is zo veel mogelijk levensloopgeschikt en wordt zo veel mogelijk in combinatie gedaan met verbetering van de leefbaarheid in de woonomgeving.

- Binnen de genoemde aantallen zijn ook flexwoningen geraamd als buffercapaciteit bij snel opkomende huisvestingsopgaven. Het gaat om 75 flexwoningen tot en met 2027. De gemeente geeft garantie op locaties, corporaties investeren in units.
- Daarnaast is een beperkte inzet van Lefier voorzien voor nieuwbouw van middenhuurwoningen.
- Door te werken met een rollende voorraad, met een start in nieuwbouwproductie is er gelegenheid voor monitoring van de effecten van nieuwbouw op slaagkansen van woningzoekenden. Via adaptief plannen kunnen de corporaties dan op- of afschalen. Corporaties helpen elkaar hierbij: als de een de opgave niet kan realiseren, dan pakt een ander het waar mogelijk over.
- Randvoorwaardelijk is dat corporaties in positie komen voor woningbouw:
 - De gemeente stelt middelen beschikbaar voor versnelling van woningbouw en procedures, bijvoorbeeld door bij bouwen in bouwstromen zoveel mogelijk een eenmalige toetsing.
 - De gemeente faciliteert de bouw van 'echte sociale huurwoningen' door het beschikbaar stellen van grondposities tegen een sociale grondprijs. Echte sociale huur betekent dat nieuw te bouwen sociale huurwoningen een prijs-kwaliteitverhouding hebben die gangbaar is bij toegelaten instellingen en die ook toegewezen wordt aan bijzondere doelgroepen.
 - Corporaties nemen posities af, formuleren een programma van eisen zodat voor de gemeente de wensen duidelijk zijn, brengen eigen (transformatie-)locaties in, en organiseren bouwstromen. Zij informeren de gemeente over hun gezamenlijke inzet.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Aantal en soort nieuw te bouwen woningen
- Beschikbaarheid van woningbouwlocaties
- Transformatie van bestaande woningen
- Realisatie van flexwoningen

3.2 Betaalbaar kunnen wonen

De inflatie stijgt. Steeds meer mensen komen door de oplopende kosten voor levensonderhoud en energie in betalingsproblemen. Dat zijn niet alleen de huurders met de laagste inkomens, maar ook andere huurders. Armoede komt in steeds meer gezinnen voor. Vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Prestatieafspraken komen wetswijzigingen voor veranderingen rond huurniveaus en huurtoeslag. Deze maatregelen zullen hun beslag krijgen gedurende de looptijd van de deze meerjarenaafspraken. De uitwerking hiervan voor huurders is nog zeer onzeker.

Corporaties en de gemeente hebben invloed op de betaalbaarheid van het wonen: via de huurprijs, lokale lasten, en indirect door de energetische kwaliteit van woningen (warmte en stroom). De invloed op de belangrijkste bepalende factor in armoede, het inkomen, is echter beperkt. Al zijn gemeente en corporaties wel volop aan zet bij hulp rondom (het voorkomen van) schulden.

Gezamenlijke ambitie

- Huurders kunnen een woning vinden in de huurprijsklasse die zij kunnen betalen volgens de passendheidsnorm. Wij gaan dan ook uit van variatie in de huurprijsopbouw.
- De huurprijs en energielast van een woning staan in een logische verhouding tot elkaar. Bij dezelfde woning met een slechtere energieprestatie is de huurprijs navenant lager.

- Wij hebben goed zicht op armoede onder huurders in Emmen, en nemen op basis daarvan gerichte maatregelen.
- Huurachterstanden zijn minimaal en huisuitzettingen vanwege enkel huurachterstanden komen niet voor.

Waar werken we samen aan

- Wij volgen landelijke ontwikkelingen rondom de Huurtoeslag. Waar aanpassing in wetgeving leidt tot meer betaalbaarheidsproblemen, nemen partijen gezamenlijk verantwoordelijkheid om binnen hun mogelijkheden de grootste knelpunten te verzachten.
- Bij betaalbaarheid van het wonen gaat het om woonlasten door huur, energie en lokale lasten. De uiteindelijke weging wat passend is, verschilt per huishouden. Ook omdat gedrag hierbij een belangrijke rol speelt. Om te komen tot een objectieve norm bepalen de partijen de nulsituatie van de huidige kwaliteit in relatie toe de woonlasten. Bij woningen met een ongunstige lasten-kwaliteitverhouding nemen gemeente en corporaties het initiatief om deze verhouding te verbeteren. In de werkplaats woonlasten / energiearmoede zoeken en delen zij hiervoor passende oplossingen.
- De partijen geven naar hun achterban (VNG, politiek, Aedes, Woonbond) signalen door van concrete knelpunten ten aanzien van armoede.
- De gemeente scheldt lokale lasten kwijt bij huishoudens met een inkomen tot 110% van het sociaal minimum.
- Knelsituaties bij huurders ontstaan door de huidige inflatie en energiearmoede lost de gemeente zoveel als mogelijk op via maatwerk en werkt daarbij samen met de partners in het maatschappelijk middenveld. Corporaties, huurdersorganisaties, Waterbedrijven, Ziektekostenverzekeraars, Energiebedrijven en gemeente zijn samen verantwoordelijk voor vroegsignalering. De gemeente en de corporaties werken samen aan de optimalisatie van de vroegsignalering, met als doel het bereiken van richting 100%, maar minimaal 90%, van de huurders die gemeld zijn vanwege problematische schulden.
- Gemeente, corporaties, Sedna en vrijwilligersorganisaties gaan mede door de inzet van betaalbaarheidsinstrumenten, als Voorzieningswijzer en de bijdrage Domesta aan het Geldloket, de financiële basis van huishoudens zoveel als mogelijk verbeteren. Huishoudens krijgen hierdoor waar ze gelet op hun inkomensniveau recht op hebben. Hiertoe zetten de genoemde partijen gezamenlijke informatie en communicatie in.
- Betrokken partijen zien vroegsignalen maar ook de ervaringen met de betaalbaarheidsinstrumentarium als leerpunten. Periodiek worden deze zaken alsmede de samenwerking geëvalueerd en zullen daar waar wenselijk verbetertrajecten starten.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Monitoring van woonlasten
- Lokaal sociaal beleid en kwijschelding
- Aanpak vroegsignalering en voorkomen schuldenproblematiek
- Bevorderen gebruik van inkomensondersteunende voorzieningen

4 Zorg en ondersteuning als dat nodig is

4.1 Thuis voor iedereen

Een deel van de woningzoekenden is met spoed op zoek naar een passende woning. Vaak komt dit doordat de huidige huisvestingssituatie niet passend is. Belangrijk daarbij zijn uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Deze uitstroom is ook noodzakelijk om voldoende opvangmogelijkheden te houden voor mensen die zijn aangewezen op deze opvangvoorzieningen. Ook vluchtelingen met een verblijfsstatus en internationale medewerkers zoeken met spoed een woning. Deze groepen lijken te groeien door enerzijds onrust in de wereld en anderzijds de personeelstekorten bij bedrijven. Ook woonwagenbewoners doen op grond van hun culturele identiteit een beroep op specifieke woonvormen. In het programma “Een thuis voor iedereen” bepleit het Ministerie van Binnenlandse Zaken voorrang voor al deze doelgroepen bij huisvesting en voor passende woonvormen binnen de sociale huursector.

Veel van deze bijzondere doelgroepen zijn afhankelijk van een betaalbare niet al te grote woning. Deze woningen zijn vaak geclusterd in complexen. Op die plekken kunnen concentraties in de toewijzing van bijzondere doelgroepen ontstaan. Het gevolg is dat in een dergelijk complex de draagkracht van de omgeving onder druk komt te staan. Bovendien moeten regulier woningzoekenden steeds vaker en langer wachten op een woning; ondanks de eigen situatie.

In 2023 maken we een regionaal akkoord wonen en zorg waarin we afspraken maken met woningcorporaties, gemeente, zorg- en welzijnspartijen en vertegenwoordigers van de inwoners over onderwerpen die wonen en zorg aangaan. Eind 2022 worden deze afspraken omgezet in lokale prestatieafspraken

Gezamenlijke ambitie

- Er zijn voldoende woonvormen voor bijzondere doelgroepen zodat zij tijdig kunnen uitstromen naar een passende woonsituatie.
- Mensen kunnen functioneren in hun wijk of kern en worden opgevangen als het niet lukt. Met de preventieve aanpak voorkomen we dat terugval op (kostbare) zorg nodig is.
- Wijken en buurten blijven leefbaar door een goede balans tussen dragende en vragende groepen, die voor elkaar in kunnen staan.

Waar werken we samen aan

- Partijen plegen een gezamenlijke inspanning voor een zachte landing in de wijk voor mensen die uitstromen uit zorginstellingen. Daartoe bieden de corporaties voldoende geclusterde woonvormen in de wijken. Spreiding over de wijken is hierbij het uitgangspunt. De gemeente ondersteunt dit financieel door welzijnswerk en wijkopbouwwerk (inzet Sedna). Bovendien maakt de gemeente afspraken met zorgorganisaties over verhogen van zorguren bij calamiteiten en als laatste redmiddel terugstroom naar bijvoorbeeld tussenvormen (tussen instelling en zelfstandig) als zelfstandig wonen even niet gaat
- Samenwerking tussen corporaties, welzijnsorganisaties en zorgaanbieder is cruciaal. Via een uitstroomconvenant en het kwartaaloverleg wonen en zorg krijgt dit invulling. Daarnaast geeft de gemeente inzicht in de contractpartners BW en MO. Jaarlijks worden de uitstroomafspraken gemonitord, en geeft de gemeente een verwachting van de uitstroom uit instellingen.
- Partijen zijn samen verantwoordelijk voor een zachte landing. Dit vraagt wijken met zowel dragende als vragende inwoners. Dit is te bereiken door variatie in de woningvoorraad en door bij toewijzing

aan bijzondere doelgroepen (waaronder vluchtelingen met een verblijfsstatus) te kiezen voor spreiding over wijken en dorpen, op basis van draagkracht in wijken. Bij meer dan 20% toewijzing aan bijzondere doelgroepen treden gemeente en corporaties in overleg om zo nodig alternatieve huisvestingsoplossingen te verkennen.

- De gemeente neemt het initiatief de eerste helft van 2023 een aanspreekpunt aan te wijzen voor de gebieden waar nog geen bestaande structuur is voor individuele casuïstiek en/of collectieve signalen, waar de aanpak woonoverlast niet in voorziet. Daarnaast neemt de gemeente het initiatief om te komen tot een pilot in samenwerking met partners, in een onderling gekozen wijk, om te komen tot betere samenwerking tussen partijen in het sociaal domein en woningcorporaties ten aanzien van individuele casuïstiek. Deze pilot biedt dan inzichten hoe en op welke wijze een en ander gestructureerd kan worden georganiseerd. De (nog te formuleren) uitgangspunten vanuit de herijking van het beleidsdocument Samen Verder vormen hierbij de basis.
- De corporaties zorgen voor extra aanbod van kleinschalige en betaalbare woningen voor jongeren, studenten en jongeren die uitstromen uit de jeugdhulp. Daarmee bieden ze woonvormen waarbij de gemeente zorgaanbod kan organiseren; bijvoorbeeld via Kamers met kansen. De corporaties gaan na waar dit binnen de bestaande woningvoorraad kan, en waar 'nieuwbouw' gewenst is.
- Gemeente en Lefier werken aan een overeenkomst voor overname van huurwoningwagens en standplaatsen in Emmermeer en Angelslo, inclusief afspraken over beheer en toewijzing. Een vergelijkbare verkenning doet de gemeente met Domesta voor enkele locaties.
- De gemeente ziet toe op adequate menswaardige huisvesting van internationale medewerkers, en het voorkomen van grootschalige kamergewijze huisvesting in woonwijken. Corporaties huisvesten internationale medewerkers die zich langjarig vestigen in Nederland.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Zachte landing door woonvormen en opbouwwerk
- Samenwerking sociale wijkteams
- Monitoren uitstroomafspraken
- Kleine betaalbare en passende woonvormen
- Woningwagenstandplaatsen
- Huisvesting internationale medewerkers

4.2 Afstemmen van wonen met zorg

Mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker langer of weer thuis, overigens niet per se altijd in hetzelfde huis. Onder ouderen is het 'langer thuis wonen' door de vergrijzing getalsmatig een grote beweging. En ook andere zorgdoelgroepen als mensen met een psychiatrische aandoening of mensen met een verstandelijke beperking wonen weer thuis in een eigen huis. Deze veranderingen rond wonen met zorg vragen niet alleen een passende woning, maar ook ontmoeting en zorg in (directe) nabijheid.

Met deze ontwikkeling neemt het beroep op mantelzorg toe. Groeiende schaarste aan zorgpersoneel versterkt dit beroep op mantelzorg. Het aantal mantelzorgers groeit niet mee, en de druk op mantelzorgers neemt toe. Ook hiervoor is aandacht nodig.

De gemeente werkt in 2022 aan haar woonzorgvisie. In die visie geeft de gemeente aan op welke wijze zij wonen en zorg in de gemeente in samenhang wil organiseren. Op basis van die woonzorgvisie maken de partijen verdiepende prestatieafspraken wonen en zorg. Hierbij zijn ook zorg- en welzijnspartners en cliëntenorganisaties betrokken. In 2023 maken we een regionaal akkoord wonen en zorg waarin we afspraken maken met woningcorporaties, gemeente, zorg- en welzijnspartijen en vertegenwoordigers van

de inwoners over onderwerpen die wonen en zorg aangaan. Eind 20223 worden deze afspraken omgezet in lokale prestatieafspraken.

Gezamenlijke ambitie

- We bieden mensen de mogelijkheid voor zelfstandig wonen, ook als zij een zorgvraag hebben. Hiertoe zijn er voldoende toegankelijke woningen met mogelijkheid van ontmoeting en zorg in de nabijheid in een sociaal veilige omgeving.
- Voor mensen met een specifieke huisvestingsvraag zijn er specifieke woonzorgvormen, zoals geclusterd wonen. Deze woonvormen zijn ook primair beschikbaar voor zorgdoelgroepen.
- De samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties en cliëntenorganisaties is adequaat en gestoeld op een gemeenschappelijk beeld.

Waar werken we samen aan

- Corporaties bieden huisvestingsmogelijkheden voor specifieke zorgdoelgroepen. Dat kunnen geclusterde woonvormen voor senioren zijn, of specifieke wooneenheden voor andere groepen. De corporaties ontwikkelen deze woningen zo dat ze alternatief aanwendbaar zijn: voor meerdere doelgroepen, zodat zij mee kunnen bewegen met veranderingen in het zorgdomein.
- Voor de aanpassing van woningen hebben gemeente en corporaties een Wmo-convenant gesloten.
- Nieuwe woonconcepten nodigen uit tot (terloopse) ontmoeting en vormen van samenleven. Het 'hofje' staat hierin symbool voor een veilige leefbare en op gezondheid gerichte samenlevingsvorm. Dit kan (professionele) zorgvragen voorkomen. Hiertoe investeert de gemeente via welzijnswerk in woonbegeleiding. Corporaties doen dit op complexniveau. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties committeren zich aan langjarige betrokkenheid bij dergelijke woonconcepten.
- In de woonzorgvisie doet de gemeente uitspraken over de spreiding van zorgmogelijkheden over de wijken en dorpen van de gemeente Emmen. Daarbij gaat het om een evenwicht tussen kleinschalige exploitatie en spreiding enerzijds of clustering en schaalvoordelen anderzijds. Daarbij kijkt de gemeente ook naar kansen voor koppelingen met andere voorzieningen, zodat schaalvoordelen eerder bereikt worden en zoveel mogelijk kernen een volwaardig voorzieningenaanbod hebben ter ondersteuning van langer en weer thuis wonen.

We maken jaarlijks verdiepende prestatieafspraken over ...

- Geschiktheid woningvoorraad
- Geclusterd wonen met ontmoeting
- Uitwerking woonzorgvisie