

Prestatieafspraken Emmen 2023

14 februari 2023



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

De organisaties stellen op basis van de meerjarenaafspraken 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 meerjarenaafspraken waar de partijen in dat jaar gezamenlijk aan werken. Een aantal onderwerpen vinden we extra belangrijk om in 2023 op te pakken. Dit zijn de prioritaire punten:

- A. Afstemming openbaar groen en grijs: onderhoud meer afstemmen op projecten van corporaties.
- B. Verduurzaming en toekomstbestendige woningvoorraad: aanpak betrekken particuliere woningen, de wijkuitvoeringsplannen, inzichtelijk maken concrete plannen corporaties.
- C. Concrete aantallen nieuwbouw/sloop in woningbouwprojecten
- D. Verbeteren gezamenlijk proces voor Vroegsignalering.
- E. Het organiseren van een aanspreekpunt voor individuele casuïstiek in wijken + pilot voor een nieuwe vorm van samenwerking op dit thema.
- F. 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 2023 in voor:

- **Aanpak schoon, heel en veilig:**
Onderhoud en aanpak van openbaar groen en grijs wordt door de gemeente beter afgestemd op projecten van de woningcorporaties. 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 en Veenoord. In Angelslo en Bargeres vindt dit plaats door een programmatische aanpak. In Veenoord werken we aan het vormen van een gestructureerde samenwerking. In Emmerhout richten we ons met name op de fysieke leefomgeving en starten we met opstellen van een Wijkuitvoeringsplan. De huurdersorganisaties worden geconsulteerd zodra er een conceptversie van een nieuwe woon- en leefbaarheidsvisies is en worden betrokken bij de uitvoering van bestaande visies waar dit relevant is.

1.2 Investeren in een duurzame voorraad

We zetten ons in 2023 in voor:

- **Energetische verbeteringen bestaande woningvoorraad:**
De woningcorporaties verduurzamen in 2023 459 woningen (zie bijlage voor splitsing per corporatie). Daarnaast gaat Domesta onderzoeken in 2023 of het mogelijk is om 135 woningen van het aardgas af te halen. Dit zou dan ook uitgevoerd worden in 2023.
- **Verbetering woningvoorraad particulieren:**
De gemeente zet zich in voor de uitgifte van subsidies via de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds voor particulieren om hun woningen te isoleren. Deze regelingen komen in 2023 beschikbaar.
- **Circulair bouwen:**

De gemeente werkt samen met andere partijen aan het opstellen van een actie-agenda circulair economie met daarin een focus op circulair bouwen. Deze zal in 2023 klaar zijn. De corporaties worden hier op aangehaakt.

- **Uitvoering Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen:**

De gemeente start met het proces voor de wijkuitvoeringsplannen in Emmerhout, Rietlanden, Parc Sandur, Oranjedorp en Nieuw-Dordrecht. De corporaties worden hier nauw bij betrokken.

2. Passend en betaalbaar huis

2.1 Voldoende passende woningen

We zetten ons in 2023 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. Onderling vindt afstemming plaats over de invulling en voortgang van de projecten (zie bijlage voor splitsing per corporatie, gekoppeld aan de meerjarenafspraken). In 2023 zijn er diverse projecten in ontwikkeling (planvorming, of sloop voor uitbreiding/nieuwbouw), maar de nieuwe woningen worden pas in 2024 of later opgeleverd. Deze komen daarom voor op latere jaarschijven.

- **Beschikbaarheid van woningbouwlocaties:**

De gemeente zet zich in om het aantal woningbouwlocaties waarop zij mogelijkheden zien voor sociale woningbouw inzichtelijk te maken. Een lijst wordt in 2023 opgesteld en voorgelegd aan de corporaties. De corporaties zetten zich op hun beurt in om in 2023 inzichtelijk te maken wat ze met nog onbebouwde gronden in hun eigendom van plan zijn.

- **Realisatie van flexwoningen:**

De gemeente neemt het initiatief om een project voor de realisatie van ca. 48 flexwoningen op te starten en betreft de corporaties daarbij voor wat betreft de exploitatie.

- **Verkoop van woningen:**

In 2023 gaan we in gesprek over een oplossing voor de woningen met een slecht energielabel die moeilijk verduurzaamd kunnen worden en die de corporaties liever niet willen door exploiteren.

2.2 Betaalbaar kunnen wonen

We zetten ons in 2023 in voor:

- **Aanpak vroegsignalering en voorkomen schuldenproblematiek:**

We zetten ons in om het gezamenlijke werkproces rondom vroegsignalering te verbeteren. Dit helpt ons bij het voorkomen van schuldenproblematiek. We streven naar het leggen van 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.

- **Monitoring van woonlasten:**

We gaan in overleg om te kijken naar een gezamenlijk systeem om woonlasten te kunnen monitoren. Deze informatie kunnen we betrekken bij de aanpak vroegsignalering, voorkomen van schulden en energiearmoede. We gebruiken hiervoor de uitkomsten van het Drents woonlastenonderzoek van corporaties en huurdersorganisaties.

- **Lokaal sociaal beleid en kwijschelding:**

We gaan in Q1-2023 in overleg welke maatregelen er nu zijn genomen om de koopkrachtdaling op te vangen, en of dat voldoende is voor de huurders. Doormiddel van vroegsignalering kunnen we monitoren of het aanbod aan maatregelen dat er is voldoende is.

- **Bevorderen gebruik van inkomensondersteunende voorzieningen:**

We beginnen in 2023 met de lokale inzet van de Voorzieningenwijzer. Gesprekspunt voor de regiegroep is nog de verdeling van eventuele bijkomende kosten.

3. Zorg en ondersteuning als dat nodig is

3.1 Thuis voor iedereen

We zetten ons in 2023 in voor:

- **Samenwerking sociale wijkteams:**

De gemeente organiseert een aanspreekpunt voor individuele casuïstiek in alle wijken van de stad Emmen (behalve Emmerhout en Emmerschans) waar dit op dit moment ontbreekt. In Emmerhout en Emmerschans hebben de corporaties een aanspreekpunt. Daarnaast neemt de gemeente het initiatief om een gezamenlijke pilot te organiseren voor een nieuwe vorm van samenwerking op dit thema. We kiezen hiervoor de wijk Bargeres, omdat de corporaties daar de grootste urgentie ervaren.

- **Monitoren uitstroomafspraken:**

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 kijken of de verwachte reservering van corporaties voor de uitstroom uit zorginstellingen (40 met indicatie + 10 woningen zonder indicatie) passend is.

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 2023, doormiddel van twee tussenevaluaties in juni en december.

- **Woonwagendstandplaatsen:**

Er wordt verder gewerkt om een deel van de standplaatsen te laten overnemen door de woningcorporaties: in 2023 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.

- **Huisvesting internationale medewerkers:**

De gemeente start in 2023 een onderzoek naar de aantallen en huisvestingsomstandigheden van internationale medewerkers. Dit wordt het startpunt van een aanpak voor de verbetering van de huisvesting van deze doelgroep. De uitkomsten worden in 2023 gedeeld met de regiegroep.

3.2 Afstemmen van wonen met zorg

We zetten ons in 2023 in voor:

- **Uitwerking woonzorgvisie:**

We maken in 2023 een gezamenlijk regionaal woonzorgakkoord met overkoepelende afspraken op het gebied van Wonen en Zorg met de gemeente(n), woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Deze afspraken komen voort uit de woonzorgvisie.

Deze afspraken worden daarna per gemeente verder uitgewerkt in lokale prestatieafspraken.

Bijlage – Specifieke informatie

Verduurzaming corporaties in 2023

Corporatie	Lefier	Domesta	Woonservice	Woonzorg NL
Aantal woningen	261	0	30	0

Voor Lefier zijn dit de volgende projecten:

Project	Label	Plaats	Aantal
25.0035 - AGL Oude Meerdijk	Verduurzaming (label A)	Emmen	75
25.0047 - EMS Weergang e.o	Verduurzaming (label A)	Emmen	32
25.0051 - NWE B.Nieuwenhuisweg e.o.	Verduurzaming (label A)	Nieuw Weerdinge	10
25.0075 - EMM verkoopvijver Emmen A	Verduurzaming (label C)	Gemeente Emmen	62
25.0076 - EMM verkoopvijver Emmen B	Verduurzaming (label C)	Gemeente Emmen	82

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

Aantal en soort nieuw te bouwen woningen corporaties

	Lefier	Domesta	Woonservice	Woonzorg NL
2023-2027 (netto toevoeging)*	220	100	0	0
2023				
Nieuwbouw	8	0	10	0
Sloop	122	0	10	0
Aankoop	0	0	0	0
Verkoop	30	5	2	0

*afgerond op 10-tallen

Voor Domesta geldt dat in 2023 gewerkt wordt aan een aantal grote ontwikkelingen, die qua nieuwbouw in 2025 en 2026 gaat plaatsvinden.

Voor Woonservice geldt dat er 10 levensloopbestendige woningen worden gebouwd aan Het Burgemeester Gratemaplein in Veenoord.

Met Woonzorg NL is de gemeente in gesprek voor mogelijke uitbreiding.

Voor Lefier geldt dat er een grote sloopopgave is, op de locaties komt er wel nieuwbouw in vergelijkbare aantallen terug.

Projecten Lefier

Project	Type project	Plaats	Aantal
15.0027 - ZWM Kniepveen	Nieuwbouw	Zwartemeer	8
10.0032 - Grex EMR Valtherzandweg blokje om	Sloop	Emmen	66
10.0032 – Grex EMR Valtherzandweg	Nieuwbouw (deels)	Emmen	14
10.0034 - Grex EMR Haagjesweg	Sloop	Emmen	56