

Prestatieafspraken Emmen 2025

Vastgesteld op 2 december 2024



In 2022 heeft de gemeente Emmen haar 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 2025 op te pakken. Dit zijn de prioritaire punten:

- A. Komen tot een gemeenschappelijk ambitie rond en invulling van woningbouw en grootschalige woningbouwlocatie Emmen.
- B. Versterken van leefbaarheid in wijken door investeren in ontmoeting, schoon, heel en veilig, en uitbouwen leefbaarheidsaanpakken.
- C. Voorkomen kwetsbaarheid van aandachtsgroepen in wijken, en effecten hiervan op leefbaarheid.
- D. Door ontwikkelen plannen van aanpak wonen en zorg.

Tussentijdse evaluatie meerjarenaafspraken

Nu halverwege de looptijd van de meerjarenaafspraken hebben de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties de meerjarenaafspraken geëvalueerd. Uit deze evaluatie blijkt dat de meerjarenaafspraken hebben bijgedragen aan een intensievere en beter georganiseerde samenwerking. Dit geeft meer rust en leidt tot een constructieve aanpak. Ook zijn concrete resultaten geboekt, zoals rond aanpak woonoverlast, uitstroom- en Wmo-convenant.

Ook zijn er leer- en verbeterpunten. Er is behoefte aan meer focus in de afspraken, een steviger onderbouwing van het (sociale) effect van programma's in Bargeres en Angelslo. Een aantal onderwerpen komt nog onvoldoende van de grond. Genoemd zijn: inzet samenwerking individuele casuïstiek, aansluiting wonen en zorg en duurzaamheidsaanpak richting particulieren.

Actuele ontwikkelingen op landelijk en provinciaal niveau

Naast deze evaluatie zijn er ook door veranderingen in Rijksbeleid ontwikkelingen te verwachten. Eind 2024 moeten nieuwe Nationale Prestatieafspraken verschijnen. De komende maanden stelt de Tweede Kamer hoogstwaarschijnlijk de Wet versterking regie volkshuisvesting vast. Door deze ontwikkeling verandert het beleidslandschap waarin gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken. De genoemde wet voorziet ondermeer in een afdwingbaardere inzet van prestatieafspraken. Daarnaast wil het Kabinet de voorrang van statushouders bij huisvesting verbieden. In provinciaal verband wordt gewerkt aan een update van de woondeal en een provinciale urgentieverordening. Al deze ontwikkelingen staan nog in de kinderschoenen. Het is onzeker of en op welke wijze deze ontwikkelingen van invloed zijn op de lokale samenwerking in Emmen. In 2025 zal dit duidelijker worden.

Betekenis voor de prestatieafspraken

Op basis van de evaluatie en de voorlopige onduidelijkheid in wetgeving en beleidsontwikkeling is er nu geen aanleiding om de meerjarenaafspraken tussentijds te herijken. In de jaarschijf plaatsen partijen accenten die recht doen aan de genoemde aandachtspunten.

1 Kwaliteit en leefbaarheid van bestaande wijken en dorpen

1.1 Versterken leefbaarheid in wijken en dorpen

We zetten ons in voor:

Integrale samenwerking in de praktijk

- De gemeente en corporaties werken aan de uitvoering van het programma 'Erbij horen en meedoen' en de uitvoering van het woonzorgakkoord. De corporaties en de gemeente hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om elkaar en de huurdersorganisaties periodiek op de hoogte te stellen waar zij mee bezig zijn.

Aanpak schoon, heel en veilig

- Gemeente en corporaties stemmen halfjaarlijks projecten op elkaar af. Dit gebeurt in het projectenoverleg, en met de beheerorganisatie van de gemeente. Dit vraagt van zowel de corporaties als de gemeente dat ze hun plannen vroegtijdig met elkaar delen. Dan gaat het om plannen voor sloop/nieuwbouw, verduurzamings- en grootschalig onderhoudsprojecten vanuit de corporaties en beheerplannen rond onderhoud en aanpak van openbaar groen en grijs vanuit de gemeente. Zo kunnen zij rekening houden met elkaars plannen.

Investeren in de openbare ruimte

- Voor investeringen in de openbare ruimte werken de gemeente en de corporaties vanaf Q1 een verdeelsleutel uit, op basis van een casusgerichte aanpak rond een aantal projecten:
 - Er wordt inzichtelijk gemaakt welke kosten er door welke partijen moeten worden gemaakt en welke reeds zijn opgenomen in de onderliggende meerjarenbegrotingen
 - Voor extra kosten die in deze afgestemde planning naar voren komen, en niet in de begrotingen zijn opgenomen, maken partijen voor dat deel nadere verdeelafspraken.

Investeren in de leefbaarheid

- Tijdens de eerste regiegroep van het jaar worden de plannen omtrent investeringen in leefbaarheid op elkaar gelegd. We spannen ons in om leefbaarheids gelden (NPLV) naar Emmen toe te krijgen.

Voorkomen woonproblemen en bestrijden woonoverlast

- Het aantal zeer complexe zorg- en overlastsituaties in Emmen wordt als groot ervaren. Mensen komen hierdoor onbedoeld op straat. Dit leidt tot ongewenste situaties. De gemeente brengt dit vraagstuk samen de corporaties concreter in beeld, inclusief knelpunten in de huidige keten. De gemeente Emmen heeft het bestrijden van woonproblemen en woonoverlast geprioriteerd. Samen met de ketenpartners is er een woonoverlastproces opgesteld en heeft de gemeente een woonlastregisseur aangesteld voor de complexe casuïstiek. In 2024 is de gemeente Emmen gestart met een woonteam. Deze wordt in 2025 verder doorontwikkeld. Hiervoor worden ketenpartners aangehaakt.

Leefbaarheidsaanpak in de wijken

- De gemeente werkt in 2025 een herstructureringsvisie uit, en betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties. Dit biedt waar nodig een kader voor de toekomstige

herstructureringsaanpak binnen de woon- en leefbaarheidsvisies (op basis van maatwerk per wijk, omdat niet overal herstructurering aan de orde is).

- Gemeenten en corporaties werken samen aan de uitvoering van de woon- en leefbaarheidsvisies in de wijken Angelslo, Bargeres en Veenoord en aan het uitvoeringsplan Emmerhout. De huurdersorganisaties en corporaties blijven betrokken bij de uitvoering van de visies waar dit relevant is.
- In 2024 is de woon- en leefbaarheidsvisie voor Emmermeer opgestart. Deze wordt in 2025 opgeleverd. In 2025 wordt de visie voor Klazienaveen opgestart. De corporaties met bezit in deze gebieden worden betrokken in het proces. De gemeenten en corporaties consulteren de huurdersorganisaties zodra er een conceptversie van een nieuwe woon- en leefbaarheidsvisie is.

1.2 Investeren in een duurzame voorraad

We zetten ons in voor:

Energetische verbeteringen bestaande woningvoorraad

- De woningcorporaties zetten in op verduurzaming van hun bezit. De corporaties verduurzamen circa 335 woningen (zie bijlage voor splitsing per corporatie).
- Lefier plaatst op circa 350 woningen zonnepanelen. Voor bewoners is er de mogelijkheid om hier vrijwillig aan deel te nemen.
- De gemeente en de corporaties verkennen toekomstgerichte oplossingen voor woningen met een slecht energielabel die moeilijk verduurzaamd kunnen worden en die corporaties niet doorexploiteren. Dit vraagt maatwerk per locatie. Lefier maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie afzonderlijke afspraken over de inzet rond een lijst met (half)vrijstaande woningen met een EFG label.

Verbetering woningvoorraad particulieren

- De gemeente heeft subsidies via de Regiodeal en het Volkshuisvestingsfonds, en via gemeentelijke subsidie energiebesparende isolatiemaatregelen (binnen de doelgroep van de SPUK Aanpak Energiearmoede) beschikbaar gesteld voor particulieren om hun woningen te isoleren. Dit kan ingezet worden om particuliere woningeigenaren mee te nemen in de verduurzaming bij de verduurzamingsaanpak van de corporaties. In het projectenoverleg worden deze samenwerkingskansen onderzocht.

Circulair bouwen

- De gemeente werkt samen met andere partijen aan het uitvoeren van een actie-agenda circulaire economie met daarin een pijler bouwen en infrastructuur. De corporaties worden hierop aangehaakt.

Uitvoering Transitievisie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen

- In 2025 vindt besluitvorming plaats rond de actualisatie van de Transitievisie Warmte, waarna uitvoering zal starten. Bij de uitvoering van plannen voor de korte termijn is afstemming complex en kansgestuurd. Voor de middellange termijn (na circa vijf jaar) stemmen we de plannen van de corporaties rond isolatiemaatregelen, de uitrol van warmtetransitie en beheerplanningen openbare ruimte door de gemeente op elkaar af. De gemeente pakt dit op en zoekt daarbij naar meer integraliteit en samenwerking in de aanpakken van gemeente en corporaties, en daarmee kostenbeheersing.
- De gemeente werkt aan wijkuitvoeringsplannen (WUPs) in Emmerhout, Rietlanden, Oranjedorp, Nieuw-Dordrecht en Parc Sandur. In dorpen en wijken waar woningcorporaties bezit hebben,

wordt met de betrokken corporaties afgestemd hoe ze betrokken willen/kunnen zijn in het proces van het maken van het uitvoeringsplan.

Klimaatadaptatie

- De Samenwerking Noordelijke Vechtstromen (SNV) heeft een menukaart opgesteld voor klimaatadaptatie in prestatieafspraken. In 2025 bepalen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties of zij en vervolgens welke elementen zij in samenwerking verder uitwerken.

2 Passend en betaalbaar huis

2.1 Voldoende passende woningen

We zetten ons in voor:

Grootschalige woningbouwlocatie en afstemmen ambities

- Gelet op de ontwikkelingen rond de aanwijzing van de gemeente Emmen als grootschalige woningbouwlocatie is een gezamenlijke routekaart noodzakelijk rond de uitgangspunten en strategie voor de woningbouwopgave in Emmen. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken een routekaart uit, om te komen tot een gedeelde uitgangspunten, kansen, risico's en prioriteitstelling rond (sociale) woningbouw, inclusief de (financiële en ruimtelijke) haalbaarheid van de ambitie voor de corporaties. Vooralsnog zijn de plannen voor 2025:
 - Nieuwbouw van Lefier is ter compensatie van sloop en verkoop van verouderde woningen. De prioriteit ligt bij sloop-nieuwbouw ook gezien de lange doorlooptijd. Zij levert in 2025 10 woningen op. In Angelslo kijkt Lefier naar mogelijke aankoop van woningen in gespikkeld bezit;
 - Domesta bouwt in 2025 5 woningen in Schoonebeek;
 - Woonservice bouwt in 2025 12 woningen in Veenoord;
 - WoonzorgNederland zoekt naar kansen voor woningbouw in Emmen. Belangrijke voorwaarde is de nabijheid van voorzieningen gezien de doelgroep 55+. De gemeente Emmen en WoonzorgNederland onderzoeken de mogelijkheid van een locatie voor woningbouw in Angelslo.
- De corporaties maken inzichtelijk wat hun plannen zijn rondom hun gronden die nu onbenut zijn.
- De corporaties en de gemeente doen gezamenlijk onderzoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden, zoals woningdeling, -splitsing en flexwoningen.
- De gemeente zet zich actief in voor lobby en verwerving van subsidies van het Rijk ten behoeve van woningbouw. De corporaties haken hierbij aan.

Monitoren van de woningmarktontwikkelingen

- Een keer per jaar bekijken de partijen de ontwikkelingen van wacht- en zoektijden in Thuis Kompas over het afgelopen jaar. De regie hiervoor ligt bij de corporaties. Het wordt geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

Beschikbaarheid van woningbouwlocaties

- De gemeente en corporaties zoeken samen naar geschikte locaties voor nieuwbouw. De gemeente biedt locaties aan de corporaties, in een gevarieerd aanbod naar type locaties (A-, B- en C-locaties). De corporaties reageren op het aangeboden aanbod.
 - Corporaties stemmen onderling af welke woningbouwlocaties potentieel passend zijn bij de eigen portefeuille, zodat duidelijk is welke locaties beschikbaar zijn en passend zijn voor welke corporatie.
 - De gemeente werkt een subsidiefonds uit voor ondersteuning van realisatie van betaalbare woningen.
 - Woningbouw in Delftlanden: de gemeente verkent samen met de projectleider Delftlanden en de woningcorporaties Lefier en Woonzorg Nederland of realisatie van sociale huur door corporaties mogelijk is.

Realisatie van huisvesting bijzondere doelgroepen en spoedzoekers

- De gemeente zoekt naar oplossingen voor huisvesting van statushouders, vluchtelingen en eventuele andere migranten. Daarnaast is er een grote huisvestingsvraag vanuit diverse andere doelgroepen en spoedzoekers. In 2025 zet de gemeente zich in om in samenhang voor al deze doelgroepen een aantal concrete plannen voor huisvestingsmogelijkheden op te stellen en verder te brengen tot realisatie.
- De verhoging van de taakstelling van statushouders in relatie tot afname van de mutaties vraagt bijzonder aandacht. De gemeente en corporaties monitoren gezamenlijk de taakstelling in 2025. Wanneer partijen dat nodig vinden, maken we naar aanleiding van de monitor afspraken. De gemeente en woningcorporaties onderzoeken in 2025 alternatieve huisvestingsmogelijkheden in relatie tot passend bouwen voor alleenstaande, grote gezinnen en spoedzoekers (gedacht kan worden aan delen, splitsen, flex; mede in relatie tot financiële mogelijkheden hiervan).

Verkoop van woningen

- Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheid, de wenselijkheid en de voorwaarden van (extra) verkoop van sociale huurwoningen, in het licht van de nieuwbouwopgave. Corporaties gaan daarbij terughoudend om met verkoop. Dit wordt jaarlijks afgestemd met de gemeente en huurdersorganisaties. Uitgangspunt is dat de verkoop van woningen:
 - niet leidt tot een grotere teruggang van het aantal sociale huurwoningen dan afgesproken in de Meerjarenaafspraken; Grote aantallen verkoop worden gecompenseerd met nieuwbouw.
 - niet leidt tot een grotere versnippering van bezit.De verkoop is afhankelijk van mutatie en gelegenheid.

Bevorderen doorstroming

- Lefier werkt een aanpak uit voor bevorderen van doorstroming. Deze aanpak implementeert zij in 2025. Zij deelt deze aanpak met de andere corporaties en de gemeente om de doorstroming breder te stimuleren (zie ook vervolg).

2.2 Betaalbaar kunnen wonen

We zetten ons in voor:

Evaluatie en doorontwikkeling VoorzieningenWijzer

- De VoorzieningenWijzer is in 2024 geëvalueerd. Partijen gaan in gesprek over de bevindingen van de evaluatie en verkennen hoe zij deze kunnen implementeren.

Aanpak vroegsignalering

- Ook voor de vroegsignalering loopt in 2024 een evaluatie. De partijen gaan in gesprek over de uitkomsten van de evaluatie in 2025 op initiatief van de gemeente.

Huurverhogingen

- De partijen begrijpen dat de huurverhogingen vanuit huurdersperspectief niet wenselijk zijn, de huurdersorganisaties en gemeente begrijpen dat de woningcorporaties dit noodzakelijkerwijs doorvoeren vanwege de financiële opgave die zij hebben. Om huurverhogingen in de toekomst te beperken dringen de partijen bij de provincie en het Rijk aan op lastenverlichting voor corporaties.

3 Zorg en ondersteuning als dat nodig is

3.1 Thuis voor iedereen

We zetten ons in voor:

Samenwerking individuele casuïstiek:

- De gemeente organiseert een aanspreekpunt voor individuele casuïstiek in alle wijken en dorpen van Emmen. Dit wordt geregeld in de casustafels als onderdeel van het gebiedsnetwerk.
- De samenwerking in gebieden (gebiedsnetwerken) rolt de gemeente in 2025 uit. Te beginnen in Emmen-Zuid en De Monden. Gegevensdeling (privacy van inwoners) is één van de onderwerpen die de gemeente hierin organiseert. Er komt een bindend kader met inachtneming van de regels omtrent privacy voor alle huidige en toekomstige aanspreekpunten.

Toewijzing urgente doelgroepen

- De gemeente Emmen participeert in het provinciale traject om te komen tot een urgentieverordening.

Woonwagenstandplaatsen

- Voor de uitbreiding van de Ark maken de gemeente en Lefier in Q1 2025 afspraken rondom uitbreiding van 10-12 wagens. Hiervoor stellen zij tijdens deze periode ook een overeenkomst op.

Monitoren uitstroomafspraken

- De woningcorporaties geven de uitstroom uit Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang vorm volgens de afspraken uit het Actieprogramma Weer Thuis. De verwachte reservering van corporaties voor de uitstroom uit zorginstellingen is 40 woningen met indicaties en 10 woningen zonder indicatie.
- De gemeente doet twee tussenevaluaties van de uitstroomafspraken per jaar, waarbij zij onder andere kijkt naar het aantal aanmeldingen bij het Actieprogramma Weer Thuis, de doorlooperperiode en de uitstroom naar zelfstandige woonruimte.

Monitoring toewijzing door bemiddeling

- De corporaties analyseren en monitoren de toewijzing aan verschillende groepen (regulier, urgentie en bemiddeling) in Thuis Kompas. Daarbij betrekken zij nadrukkelijk ook de ontwikkeling van de slaagkans voor regulier woningzoekenden. Als blijkt dat dit in de afgelopen jaren significant verslechterd is, maakt de gemeente met de corporaties nadere afspraken over toewijzingen.

3.2 Afstemmen van wonen met zorg

We zetten ons in voor:

Doorstroming ouderen: van groot naar beter

- Ouderen blijven vaak lang wonen in hun woning. Om hen te laten doorstromen de partijen samen een campagne. Dit moet voor deze groep zichtbaar maken welke mogelijkheden er zijn. Daarbij is ook aanvullend instrumentarium mogelijk, bijvoorbeeld doorstroming met voorrang op basis van een Van Groot naar Beter regeling (voorrang voor ouderen die uit hun grote huis verhuizen).

Prestatieafspraken wonen en zorg

- In 2023 stelde de gemeenten Borger-Odoorn, Coevorden en Emmen hun regionale woonzorgvisie vast. In 2024 werkten 26 partijen, waaronder woningcorporaties, welzijns- en zorgpartijen, op basis van die visie samen het woonzorgakkoord uit. Hierbij waren ook de partners van deze prestatieafspraken betrokken. Het akkoord krijgt nu verder invulling via plannen van aanpak, met daarin concrete acties voor gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De afspraken die in deze plannen van aanpak worden gemaakt, gelden als prestatieafspraken tussen de drie contractpartijen. Door dit te beleggen binnen het lopende regionale traject van wonen en zorg, zorgen we voor optimale afstemming, borging, en voorkomen we dubbel werk (en ruis). Rond de volgende thema's zijn deze afspraken gemaakt: geclusterd wonen, dubbele vergrijzing en (verdeling van) aandachtsgroepen.

NB: Vanuit publicaties rond de Wet versterking regie volkshuisvesting is het beeld naar voren gekomen dat ook zorgpartijen bij de prestatieafspraken betrokken moeten zijn. Dat is in indirecte zin het geval. De prestatieafspraken blijven ook onder de nieuwe Wet een overeenkomst tussen drie partijen, zonder de zorgaanbieders. Wel stelt de wetgever als eis dat de gemeente bij de totstandkoming van prestatieafspraken de relevante zorgpartners betreft. Feitelijk gebeurt dit in Emmen op een verregaande manier binnen de plannen van aanpak.

Bijlage: informatie per onderwerp

Verduurzaming corporaties

Corporaties	Lefier	Domesta	Woonservice	WoonzorgNL
Aantal woningen	335	7	8	0

Voor Lefier zijn dit de volgende projecten:

- Brutingerbrink en Ekselerbrink (75 woningen)
- Zwartermeer (45 woningen)
- Laan vh Kinholt, Dwinger e.o. (65 woningen)
- Verkoopvijver Emmen (150 woningen)

Voor Domesta zijn dit woningen in de dorpen Zandpol, Nieuw-Schoonebeek en Klazienaveen.

Voor Woonservice zijn dit woningen in Veenoord.

Nieuwbouw / sloop / aankoop / verkoop

Doorkijk woningbouw in relatie tot meerjarenafspraken

Corporaties	Lefier	Domesta	Woonservice	WoonzorgNL
	2024 t/m 2027	2023 t/m 2027	2023 t/m 2027	2023 t/m 2027
Nieuwbouw	291	139	40	0
Sloop	148	73	32	0
Aankoop	2	0	0	0
Verkoop	123	30	8	0
Netto toevoeging	22	36	0	0

Voor Lefier zijn dit in 2025 de volgende projecten:

- Emmermeer, Valtherzandweg (10 woningen).
- Lefier staat verder open voor de aankoop van versnipperde blokken.
- Voor Lefier bedraagt de verkoop van woningen in 2025 gemiddeld 31 woningen.

Voor Domesta zijn dit in 2025 de volgende projecten:

- Domesta gaat in 2025 aan de slag met de bouw van 5 huizen in Schoonebeek. Daarnaast wordt samengewerkt aan de verdere uitwerking van de ontwikkeling aan de Valtherlaan en een aantal andere projecten.
- Voor 2025 staat het op de planning om 5 woningen te verkopen. In de jaren erna kan het voorkomen dat dit aantal opgehoogd wordt naar 10. Gemiddeld zal het bij verkoop om 5-10 woningen per jaar gaan.

Voor Woonservice zijn dit in 2025 de volgende projecten:

- Trumanstraat, Veenoord (12 woningen)
- Eikenlaan, Veenoord (10 woningen). (voorbereiding 2025, start bouw 2026).

Doorkijk woningbouw in relatie tot Woondeal

Corporaties	Lefier	Domesta	Woonservice	WoonzorgNL
	2024 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2030
Nieuwbouw	465	309	58	0
Sloop	229	87	50	0
Aankoop	2	0	0	0
Verkoop	216	45	8	0
Netto toevoeging 2023-2030	22	177	0	0