

Raadhuisplein 1  
7811 AP Emmen  
t. 14 0591  
f. 0591 685599

Postbus 30001  
7800 RA Emmen  
e. gemeente@emmen.nl  
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

team  
**Beleid leefomgeving**

ons kenmerk	uw kenmerk	bijlage	behandeld door	BSN
19.013155		2	G. Streuding	
datum	telefoon	fax	e-mail	
12 december 2019	14 0591		gemeente@emmen.nl	
onderwerp	Prestatieafspraken voor 2020			

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de prestatieafspraken voor 2020 met de woningcorporaties Lefier, Domesta, Woonservice en de huurdersorganisaties Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe, Stichting Bewonersraad Domesta Emmen en Samen Sterk, evenals de prestatieafspraken met corporatie Woonzorg Nederland voor 2020-2024.

De prestatieafspraken met Woonzorg Nederland hebben wij vastgesteld op 26 november, en zijn daarna door beide partijen ondertekend. De prestatieafspraken met Lefier, Domesta, Woonservice en de huurdersorganisaties hebben wij vastgesteld op 3 december, en de afspraken zijn op 12 december door alle partijen gezamenlijk ondertekend. In de bijlagen vindt u het complete overzicht van de prestatieafspraken. In deze brief worden de belangrijkste afspraken weergegeven.

#### **Prestatieafspraken met Lefier Domesta en Woonservice, en huurdersorganisaties**

De prestatieafspraken met de drie corporaties (Lefier, Domesta en Woonservice) bestaan uit een jaarlijks overzicht van de activiteiten die het komende jaar worden uitgevoerd door alle partijen. Deze activiteiten zijn in lijn met het Lokaal Akkoord 2019-2024, dat vorig jaar is gesloten met de corporaties en huurdersorganisaties. De afspraken zijn weergegeven in het Activiteitenoverzicht 2020 en daarbij horende bijlage Sociale Uitvoeringsagenda.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste afspraken per thema uit het Activiteitenoverzicht:



### Beschikbaarheid

- Het aantal woon- en leefbaarheidsvisies per jaar gaat van vier terug naar twee.
- Lefier en Domesta hebben geen grondruil met de gemeente, Woonservice ruilt grond in Veenoord (Elzenlaan (werkhorstlocatie, met grond Trumanstraat/kennedystraat) i.v.m. met nieuwbouw Elzenlaan.
- Gemeente Emmen voorziet in de borging van leningen tot een maximum van tien miljoen, en specifiek voor Domesta ook wanneer het gaat om zorgvastgoed.
- De projecten uit de Regiodeal zijn genoemd als onderdeel van het stimuleren van woningeigenaren om de toekomstwaarde van hun woning te vergroten door de gemeente.
- Lefier verwacht haar voorraad de komende tien jaar te doen krimpen met ongeveer 150-200 woningen (400-450 woningen nieuwbouw, 450-500 sloop). Voor de komende twee jaar geldt 137 woningen nieuwbouw en 36 woningen sloop.
- Domesta verwacht dat haar voorraad redelijk gelijk blijft de komende jaren. De eerstvolgende twee jaar staan 14 nieuwbouw woningen op de planning evenals de sloop van 13 woningen. In 2020 verwachten ze twee woningen te verkopen, in 2021 36 (waarvan 34 nog niet zeker), en in 2022 vier woningen.
- Woonservice gaat uit van gelijkblijvende voorraad in 2020, met hooguit de verkoop van één woning.
- Alle woningcorporaties zetten in op vermeerdering van het aantal levensloopbestendige woningen.
- De gemeente neemt het initiatief om in gesprek te gaan met de corporaties over gebiedsgerichte afspraken over de aan- en verkoop strategie van woningen, met als doel het terugdringen van gespikkeld bezit en het openhouden van mogelijkheden voor herstructurering in de toekomst.
- De corporaties werken aan Drenthe Huurt. Drenthe Huurt wordt naar verwachting medio 2020 geïmplementeerd.

### Betaalbaarheid

- Het gebruik van de Voorzieningswijzer wordt in 2020 heroverwogen door de gemeente op basis van nieuwe ontwikkelingen en de wens van de woningcorporaties.
- De corporaties houden zich wat betreft betaalbaarheid aan de afspraken over huurverhogingen.
- De corporaties zetten zich in om schulden, en betalingsachterstanden te voorkomen.
- Alle corporaties houden zich aan de afspraak wat betreft dat minimaal 80% van het bezit betaalbaar is en minimaal 10% daarvan goedkoop.

### Duurzaamheid

- De gemeente stimuleert particulieren bij de verduurzaming van hun woning via de zonnelening (*nog onder voorbehoud van de besluitvorming over 2020*) en zet door middel van de Regiodeal hier op in.
- De gemeente onderzoekt verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Indien mogelijk wordt overgegaan tot uitvoering.
- De gemeente zet in op Emmerhout Energieneutraal. Er wordt een nieuwe aanvraag gedaan voor de Proeftuin Aardgasvrije wijk van het BZK. Ook wordt er gekeken naar het voorbereiden van de uitvoering van het eind 2019 opgeleverde warmteplan voor Emmerhout.
- De gemeente geeft uitvoering aan de Energienota. In 2020 wordt de Transitievisie Warmte gemaakt, wordt doorgegaan met de ontwikkeling van een Warmtenet, en er wordt een pilot gestart t.a.v. de sociale energietransitie met energiecoaches.
- Alle corporaties zetten in op verduurzaming van hun bezit. Lefier wil al haar woningen voor 2050 Nul-Op-de-Meter maken (94 woningen in 2020 in Emmerhout en Klazienaveen). Domesta zet in op gemiddeld energielabel B in 2021, en minimaal label C voor al hun bezit. Woonservice zet in op gemiddeld label B in 2020 en gaat 150 woningen in Veenoord verduurzamen in de periode 2019 – 2023.
- De corporaties horen graag van de gemeente welke warmteoplossing bij welke wijk hoort, en worden graag in een voorstadium betrokken bij deze plannen.
- De huurdersorganisaties starten in samenwerking met de corporaties een energiecoachtraject om directe besparingen bij huurders tot stand te brengen.

### Wonen, Zorg en welzijn

- De gemeente initieert het Kwartaal Overleg Wonen en Zorg waarbij gemeente, zorgpartijen en corporaties aansluiten.
- In 2019 zijn randvoorwaarden ondertekend voor zelfstandig wonen in wijken en dorpen na de uitstroom uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke opvang. Via het Actieprogramma Weer Thuis gaan de partijen in 2020 aan de slag om de randvoorwaarden en het proces op een lijn te brengen.
- Corporaties zetten zich in om probleemsituaties te signaleren en waar nodig door te geven aan zorg- of welzijnspartijen.
- De gemeente werkt, in het kader van meewerken aan initiatieven waarbij de nadruk op ontmoeten ligt, mee aan een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een Knarrenhof. Indien andere initiatieven zich aandienen ondersteunen we deze ook.
- De gemeente zet in op handhaving openbare orde en veiligheid conform afspraak. Er volgt in 2020 afstemming met corporaties over de APV, bijvoorbeeld over wanneer deze wel en niet ingezet wordt.
- De gemeente is gestart met het project 'Paradijsvogels' voor huisvesting bijzondere doelgroepen.
- In 2020 gaan corporaties met de gemeente in gesprek om uitvoering te geven aan de afspraak dat corporaties 100 eenheden geclusterd wonen te realiseren (via nieuwbouw of verbouw).
- Corporaties zetten zich in om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Ze participeren in Actieprogramma Weer Thuis.
- Corporaties zijn bereid om in te zetten op nieuwe woonvormen voor bijzondere doelgroepen, maar wachten op de gemeente om het voortouw te nemen hierin wat betreft locaties.

### Leefbaarheid

- De gemeente maakt 2 woon- en leefbaarheidsvisies per jaar. Voor 2020 zijn dit de Bargeres en Zwartemeer. Uitvoering wordt gegeven aan de al opgeleverde WLV's. Corporaties en Huurdersorganisaties worden betrokken.
- Corporaties zetten in op preventie en beheersing van probleemsituaties en brengen dit waar nodig onder de aandacht van sociale wijkteams en politie.
- Corporaties benutten hun extra leefbaarheidsuitgaven door extra projecten (Buurtfonds, vroegsignalering etc.)
- De huurdersorganisaties leveren actief hun inbreng op leefbaarheid in werkgroepen en bij de corporaties.

### Bijlage Activiteitenoverzicht: Uitvoeringsagenda Sociaal Domein

Er is afgesproken dat er een uitvoeringsagenda Sociaal Domein gemaakt zou worden als aanvulling op het activiteitenoverzicht om de samenwerking tussen alle partijen hierop te verbeteren.

In de bijlage zijn alle activiteiten opgenomen op het gebied van het Sociaal Domein van alle partijen.

In 2020 wordt het overzicht geëvalueerd. Voor de onderdelen waarop de samenwerking nog onvoldoende is, zal dit in 2020 worden opgepakt.

### **Prestatieafspraken met Woonzorg Nederland**

Woonzorg Nederland is een landelijke woningcorporatie die zich richt op sociale huurwoningen voor senioren. In Emmen heeft Woonzorg Nederland beperkt bezit. Ze bezitten vier panden in Emmen, namelijk: De Meerhoek, Egelantier en Wegendoorn, en kinderdagcentrum de Vuurtoren. In totaal gaat het om 157 woningen, waarvan ze 18 standaard verhuren aan de Trans. De prestatieafspraken hebben dus betrekking op slechts 139 woningen in Emmen.

De vorige prestatieafspraken hadden betrekking op 2018 en 2019. De afspraken moesten vernieuwd worden en er is gekozen voor de periode 2020-2024. Daarmee eindigen de nieuwe afspraken op hetzelfde moment als het Lokaal Akkoord met de andere corporaties afloopt. Woonzorg Nederland heeft

aangegeven dat zij bij hernieuwing van het Lokaal Akkoord overwegen hierbij aan te haken. Dit is zeer wenselijk want dit zorgt voor een compleet overzicht van de afspraken met alle corporaties in de gemeente Emmen. Voor nu zijn de prestatieafspraken dus nog apart gemaakt tussen Woonzorg Nederland en de gemeente Emmen. De afspraken zijn wel in lijn met het Lokaal Akkoord en met de doelen uit de Woonvisie 2018-2023.

De afspraken zijn gericht op goed en betaalbaar wonen voor senioren in Emmen en op verbetering van de samenwerking tussen de gemeente en Woonzorg Nederland. Dit zijn de belangrijkste afspraken:

- Woonzorg Nederland is niet voornemens om haar bezit in Emmen uit te breiden of te verkleinen.
- De Woningvoorraad is volledig levensloopbestendig en Woonzorg Nederland bespreekt graag wat de gemeente doet in verband met Langer Thuis wonen.
- Woonzorg Nederland zet in op inkomensafhankelijke huurverhoging. Eventuele extra huuropbrengsten worden gebruikt voor investeringen.
- Woonzorg Nederland zet in op voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek en wordt graag geïnformeerd over de uitkomsten van de pilot Vroegsignalering van de gemeente.
- Woonzorg Nederland gaat kijken of ze aan kunnen sluiten bij Drenthe Huurt.
- Woonzorg Nederland streeft naar een gemiddeld energielabel B in 2024. In Emmen voldoet enkel de Meerhoek nog niet aan dit label.
- De gemeente deelt de warmte transitievisie op het moment dat deze er is. Ook delen wij in de tussentijd uitkomsten van lopende onderzoeken naar alternatieve energiebronnen.
- Woonzorg Nederland zet zich in voor brandpreventie.
- Woonzorg zet zich in voor leefbaarheid, door ontmoetingsplekken te creëren en door samenwerking met welzijnsorganisaties. Ze bespreken graag hoe hiervoor beter met de gemeente kan worden samengewerkt.

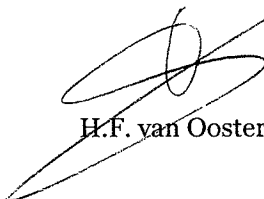
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Emmen,  
de wnd. gemeentesecretaris,

de burgemeester,



J.R. Sloots



H.F. van Oosterhout