

RIS.9962

Inleiding

In 2018 is het Lokaal akkoord 2019-2023 vastgesteld. Om de doelen uit dit akkoord te realiseren stellen we jaarlijks een activiteitenoverzicht (prestatieafspraken) af. Doel van voorliggende evaluatie is om te bekijken of we nog 'op schema' liggen om de afgesproken doelen te halen. Op basis van deze evaluatie worden de afspraken voor 2021 geformuleerd.

De vier doelen zijn geformuleerd rondom beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen, zorg en welzijn en leefbare dorpen en wijken. De vier hoofddoelen worden ook in deze volgorde besproken.

Hoofddoel beschikbaarheid en betaalbaarheid

In 2023 kan iedere woningzoekende in de sociale huursector in Emmen binnen een jaar een woning huren die passend is bij het inkomen en bij de huishoudenssamenstelling.

Het Drentse woningaanbod 'Thuis Kompas' gaat per 1 mei 2020 van start. Vanaf dat moment is er ook eensluidende registratie en kunnen we bijhouden of dit hoofddoel bereikt is. In de loop van het jaar bekijken we of het systeem onze verwachtingen waar gaat maken..

Afgesproken is dat de huurwoningvoorraad aansluit bij de veranderende behoefte in de sociale huursector. Bij de voorraadontwikkeling wordt daarbij aangesloten op het woningmarktonderzoek van het RIGO in 2016.

Als uitkomst van dat woningmarktonderzoek is afgesproken dat de sociale woningvoorraad als geheel in de gemeente Emmen niet toeneemt, het aantal eengezinswoning (niet levensloopbestendig) daalt en dat er 2000 woningen met beperkte toekomstwaarde vernieuwd of aangepast worden. Het levensloop bestendig maken dan wel moderniseren van woningen door corporaties lijkt achter te blijven bij de gestelde doel in het Lokaal Akkoord. Corporaties hebben afgelopen jaren wel nieuw gebouwd en geïnvesteerd in duurzaamheid. Al met al lijken ze daarmee goed op weg te zijn om de meerjarige afspraken te halen, maar er zijn nog wat onduidelijkheden omtrent de definities. Dat maakt het op onderdelen lastig om goede uitspraken te doen over de stand van zaken, met name bij het 'moderniseren' van woningen.

Om op wijk- en dorpsniveau hierin keuzes te kunnen maken is o.a. afgesproken dat de gemeente 4 woon- en leefbaarheidsvisies per jaar uitwerkt. Tot op heden zijn de wlv voor Nieuw Weerdinge, Nieuw Amsterdam Veenoord en Angelslo opgeleverd. Emmerhout en Bargerres zijn in de maak. Deze visies geven nog onvoldoende richting aan het hoofddoel. Voor Bargerres en Zwartemeer verwacht de gemeente hier meer richting aan te kunnen geven. In 2019 is het aantal wlv per jaar teruggebracht naar 2. Inmiddels is ook opdracht gegeven voor een woningmarktonderzoek waarbij cijfers op wijk- en buurtniveau beschikbaar komen. De afspraken gemaakt rondom WSW borging, grondprijs en grondruil ten dienste van het hoofddoel zijn naar tevredenheid verlopen. Een meningsverschil is ontstaan bij de invulling van een kavel mbt een alternatieve woonvorm. Naar aanleiding daarvan is afgesproken om met elkaar de mogelijkheden van alternatieve woonvormen nader te onderzoeken.

Vanuit de woonvisie wordt aangegeven dat het marktsegment goedkope koopvoorraad niet moet groeien. In het Lokaal Akkoord is afgesproken dat de corporaties verkoop in overleg met de gemeente doen, o.a. om versnippering van bezit tegen te gaan.

Voor wat betreft de betaalbaarheid is in het Lokaal Akkoord opgenomen dat huurders de mogelijkheid hebben om huur, energielasten en lokale heffingen te betalen die passend zijn bij hun inkomen volgens de NIBUDnorm (niet veel maar wel toereikend). Corporaties en gemeenten varen

op dit moment nog hun eigen koers om hun huurders dan wel inwoners te ondersteunen bij het realiseren van dit doel. Corporaties zetten in op gebruik van de voorzieningenwijzer terwijl de gemeente de aanvragen van voorzieningen en het ondersteunen bij het maken van een keuze voor wat betreft zorgverzekering en energieleverancier via andere wegen inzet. In 2020 vergelijken we de verschillende mogelijkheden en bekijken we of het voor inwoners van de gemeente Emmen beter is om tot 1 methode te komen dan wel dat de verschillende methodes aanvullend op elkaar kunnen zijn.

In de pilot problematische huurschulden werken de woningcorporaties Lefier en Domesta, de welzijnsorganisatie Sedna en de gemeente Emmen mensen met een achterstand in huur (vroeg)tijdig te helpen. Deze pilot is in eerste instantie opgezet vanuit Sedna en de woningcorporaties. De gemeente heeft op dit moment nog geen actieve rol. Vanuit pilot vroegsignalering (SAM-beleid) is de samenwerking met deze pilot gezocht. In de pilot vroegsignalering worden inwoners met financiële problemen in beeld gebracht. Wanneer er meerdere signalen over betalingsachterstanden over een inwoner c.q. huisadres naar voren komen, wordt een huisbezoek afgelegd en wordt de inwoner hulp/ ondersteuning aangeboden. Inmiddels zijn 350 huisbezoeken uitgevoerd.

Afgesproken is om maximaal inflatievolgende huurverhoging door te voeren. Deze afspraak is afgelopen jaar in Emmen gevolgd, de huurverhoging was maximaal inflatievolgend. De verdeling van woningen in goedkoop, middelduur en duur is zoals we in het Lokaal Akkoord voor ogen hadden.

Op 1 mei 2020 is Thuis Kompas van start gegaan, waarmee het Drenthse woningaanbod gebundeld en vergaand gedigitaliseerd is. Hiermee is het als woningzoekende niet meer nodig om bij afzonderlijke corporaties in te schrijven en verloopt de toewijzing geautomatiseerd. Voor inwoners waarover landelijk dan wel gemeentelijk afspraken zijn gemaakt (statushouder, bijzondere doelgroepen, urgenten) wordt maatwerk geleverd. De huurdersorganisaties zijn nauw betrokken geweest bij deze ontwikkeling.

De huurdersorganisaties hebben aangegeven hun achterban te informeren over de lopende zaken. Soms op thema en soms in een grote achterbanbijeenkomst. Ook worden huurders geholpen bij het vinden van hun weg in het geval van huurachterstanden of ontwikkelingen in hun wijk of dorp.

Geconcludeerd kan worden dat we in de zoektocht naar het realiseren van een gemeenschappelijk doel op de onderdelen beschikbaarheid en betaalbaarheid, op de goede weg zijn. Er zijn stappen gezet om van het individuele proces naar een gemeenschappelijk doel te gaan. Echter kunnen we de verschillende afspraken die we maken nog beter met elkaar in verband brengen. De relatie tussen de verschillende afspraken en het hoofddoel is afgelopen enigszins uit elkaar gegroeid, evenals de relatie tussen de inzet van de gemeente en de inzet van de corporaties en huurdersorganisaties. Ook kunnen we uit de verschillende evaluaties op dit punt constateren dat organisatiedoelen bij alle partijen soms (nog) prevaleren boven gezamenlijk gestelde doelen in het Lokaal Akkoord.

Hoofddoel duurzaamheid

In 2023 is een grote stap gezet richting een energie neutrale woningvoorraad in 2040, passend bij de Drentse energiedeal.

De corporaties zijn een goed eind op weg met de verduurzaming van hun voorraad. Inmiddels is duidelijk dat de gemeentelijke warmte transitievisie richting gaat geven energiebronnen er (niet) gebruikt gaan worden in de diverse gebieden. De corporaties zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze visie. Het is daarmee zaak om de methode van verduurzaming per gebied af te stemmen. Dat kan betekenen dat er vertraging optreedt in het proces van 'van het aardgas af' om te voorkomen dat er voor een gebied andere keuzes gemaakt gaan worden in de energiebron (bijvoorbeeld alternatief gas, (heet, middel) water of all-electric). In Emmerhout is een nieuwe aanvraag gedaan bij binnenlandse zaken (Emmerhout aardgasvrij ready). Deze aanvraag is er op

gericht om de woningen zo te isoleren dat ongeacht de te kiezen energiebron, de transitie daarna kan plaatsvinden zonder opnieuw in de woningen te investeren.

De gemeente heeft diverse financieringsmogelijkheden aangeboden waar particuliere eigenaren gebruik van konden maken, zoals de zonnelening. In 2019 heeft de gemeente Emmen, als onderdeel van het energieloket Drenthe, een RRE (regeling reductie Energie) subsidie toegewezen gekregen. Met verschillende kleine activiteiten en bijdragen worden inwoners gestimuleerd om na te denken over verduurzaming van hun woning.

Zowel de gemeente als de huurdersorganisaties hebben energiecoaches opgeleid om bewoners energieadvies te geven. Het is de intentie van beide partijen om hier één gezamenlijke pool van te maken zodat bijscholing en intervisie met elkaar georganiseerd kan worden.

De corporaties zijn ook betrokken bij de projecten van de regiodeal waarbij in proeftuinen op verschillende manieren een combinatie wordt gemaakt tussen verduurzaming van woningen in particulier eigendom en sociale huurwoningen in hetzelfde gebied.

Corporaties gebruiken de verduurzamingsprojecten om de sociale cohesie in de buurten te vergroten. Hiermee dragen de duurzaamheidsprojecten bij aan het leefbaar houden van wijken en dorpen.

Concluderend: op het gebied van duurzaamheid zijn al veel stappen gezet echter is het nu vooral zaak om inzicht te krijgen in de mogelijke energiebronnen per wijk om de laatste stap, van het gas af, te kunnen zetten. Voorafgaand daaraan is het zaak om zoveel mogelijk woningen te verduurzamen. Gemeente en corporaties werken samen om zowel sociale huur als goedkope particuliere koop aan te pakken.

Wonen, zorg en welzijn

In 2023 werken de partijen optimaal samen zodat iedere volwassen inwoner van de gemeente Emmen, met een zorg-of hulpvraag, zoveel als mogelijk in staat wordt gesteld om (zo lang mogelijk) zelfstandig te wonen.

Voorzichtig komt de beleidsvorming rondom de integrale vraag van bewoners naar wonen, ondersteuning en zorg op gang. In 2019 zijn bijvoorbeeld randvoorwaarden opgesteld voor zelfstandig wonen in wijken en dorpen. Deze randvoorwaarden zijn in 2019 bestuurlijk bekrachtigd door corporaties, welzijns- en zorgorganisaties en de gemeente. Deze randvoorwaarden zijn van belang bij het maken van afspraken over de uitstroom vanuit beschermd wonen en de opvang. Via het Actieprogramma Weer Thuis gaan partijen gezamenlijk aan de slag om de randvoorwaarden en het proces op een lijn te brengen.

Er vindt 4 x per jaar afstemmingsoverleg plaats op uitvoerend niveau met de corporaties en diverse welzijns- en zorgpartijen. Dit gaat met name over individuele zaken. Corporaties zoeken doorlopend het evenwicht tussen het huisvesten van bijzondere doelgroepen en de overlastrisico's voor de omgeving. Dat is op het randje balanceren als er veel kwetsbare bewoners bij elkaar in de buurt wonen. Zaak is om hier met elkaar alert op te zijn.

Inmiddels zijn corporaties, huurdersorganisaties en gemeente in gesprek over een uitvoeringsagenda voor het sociaal domein. Zo is gebleken dat de corporaties nog niet betrokken zijn geweest bij de aanpassingen in de WMO regelgeving. Zaak is om zulke onderwerpen ook op bestuurlijk niveau een prominentere plek te geven.

In het Lokaal Akkoord is afgesproken dat we streven naar voldoende passend woningaanbod voor mensen die door hun zorgbehoefte afhankelijk zijn van een specifieke woonvorm. De gemeente is in overleg met de corporaties over alternatieve en flexibele woonvormen. Een mooi voorbeeld hiervan is het Knarrenhof. Het gaat niet altijd even makkelijk en soms slaagt een ontwikkeling niet meteen. Daar zijn we over in overleg. In 2020 zoeken we met elkaar naar nieuwe mogelijkheden.

Conclusie is dat we met vallen en opstaan richting geven aan een integraal beleid. Ook in de nabije toekomst zullen er ongetwijfeld nog misverstanden en irritaties ontstaan. Echter met een intensieve monitoring van de beleidsagenda sociaaldomein en de voorgenomen bestuurlijke verankering van dit onderdeel zullen er aan bijdragen dat het voorgenomen doel in 2023 gerealiseerd kan zijn.

Leefbare wijken en dorpen

Inwoners van de gemeente Emmen wonen in een prettige, veilige omgeving

We spraken af dat er in 2023 geen wijken of dorpen onvoldoende scoren volgens de leefbaarheidsmonitor van Stamm CMO. Navraag heeft opgeleverd dat deze leefbaarheidsmonitor (voorlopig) niet te realiseren is op wijkniveau. In 2020 gaan we op zoek naar een andere mogelijkheid om dit doel te meten. Daarnaast is de intentie uitgesproken om de bottom up aanpak te intensiveren waardoor de inwoners de leefbaarheid als voldoende ervaren.

Bewoners hebben hun inbreng gehad in de gerealiseerde woon-en leefbaarheidsvisies. De gebiedscoördinatoren spelen een rol in de uitvoeringsagenda behorend bij de woon- en leefbaarheidsvisie. Niet alle maatregelen uit de verschillende uitvoeringsagenda's zijn uitvoerbaar op korte termijn, simpelweg omdat de gemeentelijke middelen ontbreken. Een vervelende situatie waar komende jaren, door de extra uitgaven rondom de coronacrisis, ook geen verandering in zal komen.

Conclusie: Het verschil maken voor kwetsbare mensen kan geen organisatie alleen. De corporaties doen in leefbaarheid wat er binnen hun mogelijkheden ligt. Echter, zij zijn gebonden aan wetgeving, wat hun mogelijkheden beperkt. Het is zaak om, ook op gebied van leefbaarheid, de handen ineen te slaan en met de huurdersorganisaties, de gemeente en welzijnspartijen integrale oplossingen te bedenken voor mensen in financiële problemen, mensen met verward gedrag en andere kwetsbare personen. Het is goed om komende jaren te werken aan heldere werkafspraken over rollen en verantwoordelijkheden bij het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, het oplossen van financiële problemen en het gezamenlijk optreden bij (ernstige) overlast.

Wat staat ons te doen

De conclusie zijn duidelijk: In 2021 lijkt het vooral zaak om extra aandacht te vestigen op de volgende 2 onderdelen:

- op wijk en buurtniveau goede afspraken te maken over de beschikbaarheid van passende voorraad;
- integrale (werk) afspraken maken over zaken die te maken hebben met het prettig en (langer) zelfstandig wonen in de wijk.