

Prestatieafspraken 2019 - Emmen



Gemeente Emmen
namens deze,

Lefier
namens deze,

Dhr. J. Otter
Wethouder.



Mevr. S. van Gaalen
Directeur.

Huurdersfederatie Zuidoost Drenthe
namens deze,

lefier

Mevr. A. Scholtens
Voorzitter.



Emmen, 5 december 2018

Rentmeesterschap

Beschikbaarheid

Woonvisie en Lokaal Akkoord:

Doel: In 2023 kan iedere woningzoekende in de sociale huursector in Emmen binnen een jaar een passende woning met een passende woonquote huren.

Dit betekent dat het aanbod sociale huurwoningen aansluit bij de veranderende behoefte in de sociale huursector. Wij sluiten daarvoor in onze voorraadontwikkeling aan bij de richtingen uit het onderzoek dat wij gezamenlijk door Rigo hebben laten uitvoeren.

Op basis van bovenstaande heeft Lefier in haar portefeuillestrategie voor de komende 10 jaar de volgende transformatie voor onze voorraad in de gemeente Emmen opgenomen:

| | |
|----------------------|---------------|
| Aantal woningen 2018 | ca. 9500 |
| Nieuwbouw | 150 – 300 |
| Sloop | 200 – 350 |
| Verkoop | 50 – 200 |
| Aankoop | 30 - 40 |
| Aantal woningen 2028 | ca. 9300-9350 |

Over deze periode zal er een beperkte afname zijn van de kernvoorraad tussen 150 - 200 woningen. Nieuwbouw zal vooral bestaan uit levensloopbestendige woningen.

Tabel 1: Ontwikkeling woongelegenheden

| Woongelegenheden (aantallen) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 9.483 | 9.465 | 9.459 | 9.438 |
| Nieuwbouw | 0 | 12 | 57 | 62 |
| Aankoop | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sloop | 0 | 0 | -60 | 0 |
| Verkoop | -18 | -18 | -18 | -18 |
| Saldo overige mutaties | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand per 31 december | 9.465 | 9.459 | 9.438 | 9.482 |

De ontwikkeling van de woongelegenheden begint op 1 januari 2018 met de cijfers die we aanleveren aan de Rijksoverheid (DVi informatie). Dit zijn de DAEB woongelegenheden zelfstandig en onzelfstandig. In de cijfers in tabel 1 zijn intramurale eenheden en de niet-DAEB-eenheden (88 eenheden in Emmen) niet meegerekend. De DAEB-eenheden (155 eenheden in Emmen) die ná het scheidingsvoorstel niet-DAEB zijn geworden, zijn ook niet in de cijfers meegenomen. De totale niet-DAEB portefeuille bestaat per 1 januari 2018 uit 243 eenheden in Emmen.

Zoals verwoord in het Lokaal Akkoord hebben wij aandacht voor spreiding van ons bezit over de gemeente. We hanteren daarbij het uitgangspunt 'daar waar we nu huurwoningen aanbieden, blijven we bezit houden'.

Vanaf 2019 gaan we, samen met de andere corporaties in Drenthe, woningen aanbieden middels een gezamenlijk aanbodsysteem. Dit instrument ('Drenthe Huurt') wordt op dit moment nog uitgewerkt tot het 'Thuis Kompas'. We hopen met dit instrument de beschikbaarheid op de woningmarkt goed te kunnen monitoren.

Tabel 2: (Des-)investeringen

| Investeringen (bedragen x € 1.000,-) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nieuwbouw | 0 | 2.240 | 9.057 | 11.204 |
| Nul-op-de-meter (NOM) | 6.052 | 19.731 | 9.510 | 0 |
| Woningverbetering | 5.431 | 3.683 | 0 | 0 |
| Transformatie | 0 | 3.409 | 0 | 0 |
| Aankoop | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sloop | 0 | 0 | 2.536 | 0 |
| Saldo overige mutaties | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal investeringen | 11.483 | 29.063 | 21.103 | 11.204 |
| <i>Verkoop</i> | <i>-2.250</i> | <i>-2.250</i> | <i>-2.250</i> | <i>-2.250</i> |

Lefier levert de komende jaren de volgende projecten op in de gemeente Emmen.

| Projecten | categorie | dorp/wijk | Aanta | jaar | Type wonit | nultreden | NOM |
|---|---------------|-----------------|-------|------|------------|-----------|-----|
| 15.0003 - Westerstraat | nieuwbouw | Emmen Centrum | 24 | 2020 | MGW | nultreden | ja |
| 15.0009 - Weergang - Hoornwerk | nieuwbouw | Emmerschans | 12 | 2019 | EGW | | ja |
| 15.0010 - Neptunusbaan | nieuwbouw | Klazienaveen | 5 | 2020 | EGW | | ja |
| 15.0015 - Weerdingerstraat Hondsrugtoeren | nieuwbouw | Emmen Centrum | 28 | 2020 | MGW | nultreden | nee |
| 15.0019 - Middenhaag fase 3 | nieuwbouw | Emmermeer | 62 | 2021 | MGW | nultreden | nee |
| 25.0019 - Oldersheem | transformatie | Nieuw Amsterdam | 27 | 2019 | MGW | nultreden | nee |
| 10.0010 - Meerstraat | sloop | Emmermeer | -60 | 2020 | MGW | | |

Verklaring bij de bovenstaande tabel.

EGW : eengezinswoningen

MGW : meergezinswoningen, gestapelde bouw

Nultreden : wonen, koken, slapen, douchen en toilet op dezelfde verdieping, woning is toegankelijk

NOM : Nul Op de Meter

Met een beperkt aantal te verkopen woningen per jaar claimt Lefier ruimte om tegemoet te komen aan afspraken uit het verleden en/of tegengaan van versnipperd bezit. Om diezelfde reden zijn we ook bereid om in beperkte mate woningen terug te kopen. Zoals afgesproken in het Lokaal Akkoord, verkopen wij geen woningen met slecht energielabel (efg), tenzij deze woning specifiek als kluswoning wordt aangeboden.

Verduurzaming woningvoorraad

Woonvisie / Lokaal Akkoord

Doel: In 2023 is een grote stap gezet richting een energieneutrale woningvoorraad in 2040, passend bij de Drentse Energiedeal.

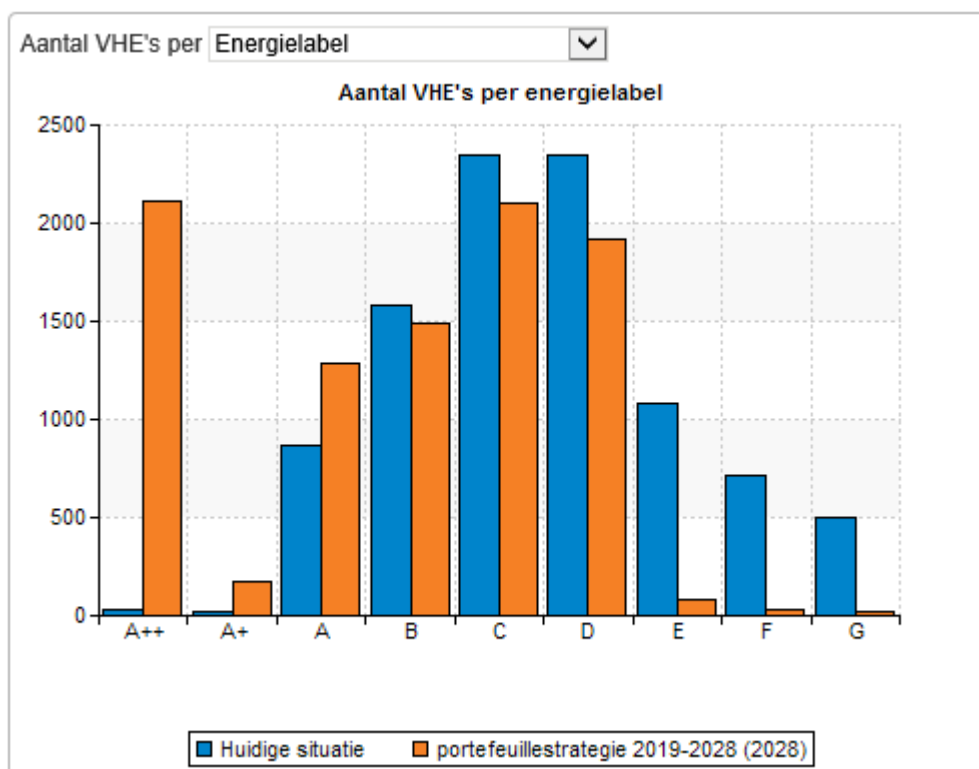
Dit betekent dat inzet wordt gepleegd op het verder verduurzamen en energieneutraal maken van de (sociale huur) woningvoorraad. In Emmerhout zijn innovatieve duurzaamheidsarrangementen ontwikkeld en ingezet gericht op primair besparing van energieverbruik en secundair alternatieve opwekking. Dit moet leiden tot energieneutraal Emmerhout in 2027.

Ons bezit verduurzamen dient meerdere doelen. Ons doel is om onze huurders nu en in de toekomst voldoende duurzame en betaalbare woningen te bieden. Daarbij past de volgende ambitie: *In 2050 heeft Lefier een energieneutrale woningvoorraad, waarbij we streven naar zoveel mogelijk (aard-) gasloze woningen en duurzaam opgewekte elektriciteit.*

Om deze ambitie te realiseren kiezen we voor een radicale koerswijziging. Geen renovatie meer met een verbetering van het energielabel, maar direct een Nul Op de Meter aanpak voor zowel de bestaande als voor de nieuwbouw woningen. Deze aanpak geldt voor de grondgebonden woningen en appartementen tot vier bouwlagen die we nog voor langere tijd verhuren en waarbij het ook technisch mogelijk is. Voor de nieuwbouw geldt de Nul Op de Meter aanpak voor grondgebonden woningen en de gestapelde bouw tot en met vier woonlagen. Voor wat betreft de aanpak starten we met de complexen met de slechtste energielabels, omdat daar op korte termijn de grootste “winst” valt te behalen.

De verduurzaming van onze woningvoorraad bekostigen we deels met behulp van de Energie Prestatie Vergoeding. Deels, want omwille van de betaalbaarheid, berekenen we die niet maximaal door. Het energiebeleidsplan biedt een visie op de lange termijn en heldere doelstellingen en randvoorwaarden, waarmee we onze ambities de komende jaren willen realiseren. Maar we zullen regelmatig evalueren: liggen we nog op koers? Zijn er externe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, zoals overheidsbeleid, innovaties of de ontwikkeling van energieprijzen? Met dit energiebeleidsplan geven we de richting aan, waarbij we onverkort vasthouden aan het einddoel: een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

Voor de gemeente Emmen ligt voor de komende 10 jaar de verduurzamingsopgave tussen de 1.600 - 1.800 woningen. Bij de uitvoer van de voorgestelde maatregelen ziet de opbouw van de energielabels er als volgt uit.



Grafiek: ontwikkeling energie labels over een periode van 10 jaar in Emmen

Tabel 3: Verduurzamingsmaatregelen

| Verduurzaming (bedragen x € 1.000,-) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------|--------|-------|------|
| <i>Aantal NOM bestaande woningen</i> | 48 | 169 | 83 | 0 |
| Investering | 6.052 | 19.731 | 9.510 | 0 |
| <i>Aantal NOM nieuwbouw</i> | 0 | 12 | 29 | 0 |
| Investering | 0 | 2.240 | 4.734 | 0 |
| <i>Aantal overige verduurzamingsmaatregelen*</i> | 94 | 53 | 0 | 0 |
| Investering | 5.431 | 3.683 | 0 | 0 |

* Onze nieuwbouwwoningen worden Nul Op de Meter gemaakt. In de situatie dat dit niet mogelijk is worden de woningen in ieder geval gasloos gemaakt. Dit geldt voornamelijk voor gestapelde bouw.

Er is nog geen besluit genomen over welke complexen vanaf 2020 worden verduurzaamd. Daarom staan de aantallen voor 2020 nu nog op nul.

Lefier levert de komende jaren de volgende projecten op in de gemeente Emmen

| Projecten | categorie | dorp/wijk | Aantal | jaar | Type wonin | nultreden |
|---|-----------|-----------------|--------|------|------------|-----------|
| 25.0011 - NWE-Zetveld fase 2 | duurzaam | Nieuw Weerdinge | 23 | 2019 | EGW | - |
| 25.0012 - EMR -Meerstr.H.Hadderstr e.o. | duurzaam | Emmermeer | 30 | 2019 | EGW | - |
| 25.0013 - EMR STRV-Willigenstr. en Tonckenstraat | NOM | Emmermeer | 48 | 2018 | EGW | - |
| 25.0020 - EMM Het Meerveld | duurzaam | Meerveld | 94 | 2019 | EGW | - |
| 25.0023 - Emmerhout | NOM | Emmerhout | 169 | 2019 | EGW | - |
| 25.0027 - EHT-STRV Fase 3, Kinholt, Marel, Eekharst | NOM | Emmerhout | 83 | 2020 | EGW | - |

Verklaring bij bovenstaande tabel.

Duurzaam : beperkte energiezuinige maatregelen

NOM : Nul Op de Meter

EGW : eengezinswoning

In Emmerhout werken we samen met de gemeente en andere stakeholders aan de ambitie 'energieneutraal Emmerhout in 2027'. Op plekken waar wij onze woningen gaan vernomen kijken we, samen met de gemeente, naar mogelijkheden om particulieren 'mee te laten liften'. De aanpak van particulier bezit mag op geen enkele wijze gefinancierd worden door of ten koste gaan van onze huurders.

We verwachten van de gemeente een stimulerende en informerende rol om particulieren te betrekken en verleiden om mee te doen bij verduurzamingsprojecten.

Van de Huurdersfederatie verwachten we een informerende en ondersteunende rol richting huurders om draagvlak te creëren en activiteiten uit te kunnen voeren.

Kwaliteitsbehoud

Het casco (de schil van de woningen) en de installaties (o.a. c.v.-installaties) worden planmatig onderhouden. Dit onderhoud is opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). Het afgelopen jaar is veel inzet gepleegd op het uitvoeren van woninginspecties om een goed beeld te krijgen van de casco onderhoud. Er ligt nu een kwalitatief goede MJOB voor 2019 en is het duidelijk wat er de komende jaren op complexniveau aan onderhoud nodig is. Voor het eind van het jaar is er een gemeentelijk overzicht beschikbaar bij welke complexen het casco onderhoud wordt uitgevoerd.

Voor dagelijks onderhoud wordt gerekend met een norm die gebaseerd is op de gemiddelde kosten van de afgelopen drie jaren voor de woningen in de betreffende gemeente.

De bedragen zijn lager dan voorgaande jaren vanwege een efficiëntere werkwijze, waarvan de resultaten nu merkbaar zijn.

Tabel 4: Kwaliteitsbehoud

| Kwaliteitsbehoud (bedragen x € 1.000,-) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Casco-onderhoud | 7.996 | 7.475 | 8.328 | 8.555 |
| Dagelijks onderhoud | 5.331 | 5.444 | 5.552 | 5.703 |
| Totaal | 13.327 | 12.919 | 13.880 | 14.258 |

Betaalbaarheid

Woonvisie / Lokaal Akkoord

Doel: In 2023 kan iedere woningzoekende in de sociale huursector in Emmen binnen een jaar een passende woning met een passende woonquote huren.

Dit betekent dat corporaties zorgen voor een gedifferentieerde huurprijsofbouw met ten minste 80% van hun aanbod tot de eerste aftoppingsgrens (€ 596, prijspeil 2018), waaronder circa 10% tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 417, prijspeil 2018).

Betaalbaarheid benaderen wij vanuit het woonlasten- of woonquoteperspectief. Wij streven naar een woonquote van 30%. Daarbij is naast de energielasten de huurprijs de belangrijkste component.

Huurontwikkeling

Lefier introduceert in 2018 haar nieuwe huurbeleid. Lefier wil met het huurbeleid de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning met elkaar in evenwicht brengen. Anders gezegd, voor een woning met een hogere kwaliteit, is de huurprijs hoger dan een woning met een lage kwaliteit. Hiervoor hanteren we een eenduidige en objectieve manier om de relatie tussen prijs en kwaliteit weer te geven. Lefier kiest er voor het Woningwaarderingstelsel (WWS) te hanteren als instrument om de kwaliteit te meten en de huurprijs te bepalen. Een belangrijke reden voor deze keuze is, dat de onderdelen van het WWS op een objectieve manier zijn vastgesteld en toetsbaar zijn. De onderdelen WOZ en het energielabel krijgen in het huurbeleid een nadrukkelijker rol.

Lefier vindt het belangrijk om voldoende woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. We kiezen er daarom voor om alle woningen die in het DAEB-segment vallen, ook hierin te behouden. Daarom wordt de huurprijs begrensd op de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2018). Verder zijn er maatregelen ingerekend om voldoende gezinswoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep. Dit betekent dat alleen woningen met een hoge kwaliteit (onder andere bepaald door een WOZ-waarde meer dan € 150.000) in de huurprijscategorie tussen de € 640,14 en € 710,68 vallen.

We passen het huurbeleid zoveel mogelijk in één keer toe. Dit zorgt ervoor dat de prijs en de kwaliteit van de woningen zo snel mogelijk in evenwicht komen. Dit betekent dat de huren worden verlaagd van de woningen die nu een hogere huurprijs hebben. De verhoging van de huren vindt gefaseerd plaats, via de jaarlijkse huurverhoging en bij mutatie. Het nieuwe huurbeleid van Lefier heeft gevolgen voor de samenstelling van de huurprijsklassen. Hierin vindt een verschuiving plaats. Onderstaande tabel laat dit zien:

Tabel 5: Ontwikkeling betaalbaarheid per huurklasse

| Betaalbaarheid (in %) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Goedkoop (bovengrens € 414,02) | 13,5% | 13,5% | 13,5% | 12,8% | 12,6% |
| Betaalbaar laag (bovengrens € 592,55) | 76,5% | 76,7% | 76,7% | 76,9% | 77,1% |
| Betaalbaar hoog (bovengrens € 635,05) | 5,8% | 7,9% | 8,1% | 8,4% | 8,3% |
| Duur tot huurtoeslaggrens (bovengrens € 710,68) | 4,1% | 1,8% | 1,8% | 1,9% | 1,9% |
| Duur boven huurtoeslaggrens | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Totaal | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

* huurgrenzen prijspeil 2017

Huurverhoging

De gemiddelde huurverhoging is per 1 juli 2019 in overeenstemming met de regelgeving, inflatievolgend met een opslag van maximaal 1% voor de gereguleerde huurcontracten (voor Lefier als geheel).

Bij individuele huurcontracten is deze opslag maximaal 2,5% wanneer de streefhuren hoger zijn dan de dan geldende contractuur. Bij circa de helft van de woningen is de huurverhoging inflatievolgend.

Incassobeleid

Betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling voor Lefier, maar dat voorkomt niet dat een deel van onze huurders toch problemen heeft met het op tijd betalen van de huur. In het geval dat er betalingsproblemen ontstaan of dreigen te ontstaan, kunnen we verschillende maatregelen inzetten. Hierbij blijven we inzetten op preventie (het voorkomen van betalingsproblemen) en een huurincasso, waarbij het voorkomen van betalingsproblemen op een zo vroeg mogelijk moment centraal staat en het terugdringen van het aantal huisuitzettingen.

Preventie

Voorkomen is beter dan genezen. Daarom zetten we in op preventie en hebben daarvoor de volgende maatregelen:

- In de meeste gemeenten experimenteren we met de voorzieningswijzer. Hiermee helpen we huurders, optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. Doelstelling is om in een periode van 3 jaar tijd elke huurder een keer te bezoeken. De pilots worden geëvalueerd en bij gebleken succes ook structureel ingezet.
- In de gemeenten werken we samen met andere partners die zijn gericht op preventie van huurachterstanden en het voorkomen van ontruiming.
- Huurders krijgen de mogelijkheid om gratis een cursus budgetbeheer te volgen.
- Bewustwording over betaalbaarheid door inzet van de woonlastenmonitor of calculator om inzicht te krijgen in de woonlasten in relatie tot het inkomen.

Huurincasso

Lefier wil huurachterstanden voorkomen. Het incassobeleid is er daarom op gericht dat dreigende huurachterstanden voorkomen worden. Het proces kenmerkt zich door een aantal geautomatiseerde standaardstappen en daarnaast het hebben van gericht en vroegtijdig persoonlijk contact met onze huurders. De huidige doelstelling is dat de huurachterstand maximaal 1,2% van de totale huurinkomsten mag bedragen (0,7% zittende huurders en 0,5% vertrokken huurders).

In de komende jaren willen we dit verder terugbrengen en daarbij maken we gebruik van slimme software die preventief het risico op betalingsachterstanden kan inschatten. We kunnen onze acties meer specifiek aanpassen op groepen of individuen, waardoor betalingsachterstanden beter voorkomen kunnen worden.

Voor 2019 en 2020 hebben we t.a.v. de huurachterstanden op Lefierniveau de volgende doelstellingen geformuleerd.

- In 2019 is de huurachterstand maximaal 1%.
- In 2020 is de huurachterstand maximaal 0,8%

Huisuitzettingen

Helaas lukt het niet om iedere huurachterstand te voorkomen en soms is er geen andere mogelijkheid dan de huurovereenkomst te ontbinden en daarna de woning te ontruimen. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van betalingsachterstanden is in 2018 lager dan in 2017. Deze lijn willen we doortrekken.

Daarom spreken we het volgende af:

- We dringen het aantal ontruiming op basis van huurachterstand verder terug. Vanaf 2018 realiseren we een jaarlijkse afname van 10% ten opzichte van het jaar ervoor. Dat betekent voor 2018 maximaal 42 ontruiming voor geheel Lefier. Voor 2019 ligt het doel op maximaal 38 ontruiming.
- Wanneer een ontruiming niet is te voorkomen, zorgen we voor de mensen die dreigen op straat te komen, samen met onze partners, dat zij een dak boven hun hoofd krijgen. Hierbij hebben wij speciale aandacht voor gezinnen.

Zelfstandigheid

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

We vinden het belangrijk dat iedereen meedoet aan de samenleving. Ook kwetsbare groepen vinden een (t)huis bij Lefier. Mensen die hun land ontvluchten, mensen die psychische, sociale en/of financiële problemen hebben, mensen met een probleem of achterstand op welk vlak dan ook. In samenwerking met specialistische organisaties realiseren we goede woningen, een fijne woonomgeving en een maatschappij waarin iedereen participeert en zo lang mogelijk zelfstandig kan wonen. We verliezen hierbij niet de belangen van de omwonenden uit het oog. Ook de burens van kwetsbare personen hebben recht op een veilige en rustige woonomgeving, zonder angst en overlast. Daarin zoeken we een goede balans.

We erkennen de urgentie van het uitstromen van cliënten uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. Enerzijds vanuit het financiële belang van gemeente en zorgorganisaties en anderzijds vanuit Maatschappelijk Oogpunt. Daarom willen we de cliënten die kunnen uitstromen huisvesting bieden. Dit doen we op basis van de volgende uitgangspunten:

- De woonsituatie is zoveel mogelijk stabiel voor onze huurders.
- We investeren in wonen en zorg voor huurders, die daar op zijn aangewezen om langer zelfstandig of in speciale woonvormen te wonen. Dat doen we in samenwerking met de relevante zorgpartijen en met gebruikmaking van elkaars expertise.
- Er moet voldoende draagkracht in de buurt zijn en hebben aandacht voor het creëren van draagvlak in de wijk.
- We werken van buiten naar binnen. Dat betekent dat we rekening houden met het beleid dat de gemeente hanteert en we alleen uit BW/MO uitstromende cliënten huisvesten van zorginstellingen die door de gemeente gecontracteerd zijn. Hiermee sluiten we niet uit dat we daarnaast ook blijven participeren in huisvestingsvraagstukken van andere zorginstellingen.

Met betrekking tot het aantal cliënten dat kan uitstromen is in het plan van aanpak 'Opvang en Beschermd Wonen' van de centrumgemeente Emmen het volgende opgenomen: "Het is vanuit de gemeente en zorgaanbieders echter moeilijk om concrete aantallen te leveren. Wel is het mogelijk om met marges te werken. Woningcorporaties kunnen bijvoorbeeld binnen een bandbreedte woningen toewijzen aan een doelgroep of aan bepaalde zorgorganisaties. Nu bestaan deze afspraken ook al, maar deze zijn niet geformaliseerd. Voorgesteld wordt om deze afspraken, in gezamenlijk overleg, verder te formaliseren. Dit aansluitend op de afspraken die er in de regio Zuidoost-Drenthe al zijn gemaakt".

Hierop aansluitend stellen we in 2019 in de Drentse gemeenten waarin wij actief zijn 45 woningen beschikbaar voor de uitstroom van cliënten uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, waarvan in Emmen 40. In het najaar van 2018 wordt een evaluatie uitgevoerd waar de realisatie van de taakstelling in 2018 onderdeel van is. Ook vragen wij van gemeenten en zorgorganisaties om in oktober de uitstroom aantallen+ prioritering (nadere onderverdeling van het aantal woningen naar zorgorganisatie) aan te leveren. Op basis daarvan kunnen de aantallen voor 2019 nog worden bijgesteld.

Daarnaast maken we graag de volgende afspraken:

- We komen graag tot een gezamenlijke set aan randvoorwaarden met gemeente, zorginstellingen en huurdersorganisaties waaronder we deze doelgroep huisvesten. Op dit moment wordt daar reeds constructief overleg over gevoerd met de centrumgemeente Emmen en zorgaanbieders.
- We werken samen met zorginstellingen en gemeente een voorstel uit omtrent de regie en de zachte landing in de wijk
- Met betrekking tot zittende huurders ontwikkelen gemeenten, huurdersorganisaties en zorginstellingen een gezamenlijke aanpak gericht op betere signalering, begeleiding, rolverdeling en overleg (zodat helder is wie wat doet) gericht op de leefbaarheid in de wijk.

Statushouders

Woonvisie / Lokaal Akkoord:

Doel: In 2023 kan iedere woningzoekende in de sociale huursector in Emmen binnen een jaar een passende woning met een passende woonquote huren.

Dit betekent dat voor statushouders gespreid over de kernen voldoende sociale huurwoningen en begeleiding beschikbaar is om aan de taakstelling te voldoen en vorm te geven aan de integratie van hen in dorpen en wijken, waarbij maximaal 10% van de toewijzingen in de bestaande woningvoorraad naar statushouders gaat.

De asielinstroom in Nederland daalt al een aantal jaren en daarmee ook het aantal vergunningaanvragen. De taakstelling is al een aantal jaren achtereen naar beneden bijgesteld. Daarnaast verandert de (toekomstige) groep te huisvesten statushouders van samenstelling. Een steeds groter deel bestaat uit nareizigers. Deze personen trekken, voor zover de woning passend is, in bij gezinsleden die al een woning hebben betrokken. Omdat de omvang van de groep te huisvesten statushouders niet bekend is en de samenstelling wijzigt, is de woningbehoefte onbekend. Wij kunnen dan ook voor 2019 geen concreet aanbod doen in aantallen te huisvesten personen of beschikbaar te stellen woningen, maar volstaan met de principe uitspraak:

Lefier ziet statushouders ook als haar primaire doelgroep en huisvest deze doelgroep met voorrang. We stellen voldoende woningen beschikbaar en we doen dit in goed (lokaal) overleg.

Afstemming vindt lokaal plaats tussen gemeente, collega-corporaties, huurdersorganisaties, Vluchtelingenwerk en COA. De verdeelsleutel tussen corporaties onderling blijft, naar rato woningbezit, gelijk aan voorgaande jaren. Dit betekent voor de gemeente Emmen dat Lefier 70% voor haar rekening neemt, Domesta 26% en Woonservice 4%.

Ouderenhuisvesting

Woonvisie / Lokaal Akkoord:

Doel: 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 (zo lang mogelijk) zelfstandig te wonen.

Dit betekent dat:

- *partijen zich gezamenlijk vanuit de eigen verantwoordelijkheid inzetten om mensen in staat te stellen om zelfstandig thuis te kunnen wonen. De integrale vraag van de bewoner, gericht op wonen, ondersteuning en eventuele zorgbehoefte, is het vertrekpunt in de samenwerking en bij het uitwerken van maatregelen;*
- *voldoende passend woningaanbod is voor mensen die door hun zorgbehoefte, afhankelijk zijn van een specifieke woonvorm.*

Tabel 6: Ontwikkeling beschikbaarheid nul tredenwoningen

| Nultredenwoningen (aantallen) | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 2.060 | 2.060 | 2.060 | 2.112 |
| Nieuwbouw | 0 | 0 | 52 | 62 |
| Stand per 31 december | 2.060 | 2.060 | 2.112 | 2.174 |

Lefier levert de komende jaren de volgende projecten op in de gemeente Emmen.

| Projecten | categorie | dorp/wijk | Aanta | jaar | Type wonir | nultreden |
|---|-----------|---------------|-------|------|------------|-----------|
| 15.0003 - Westerstraat | nieuwbouw | Emmen Centrum | 24 | 2020 | MGW | nultreden |
| 15.0015 - Weerdingerstraat Hondsrugtoeren | nieuwbouw | Emmen Centrum | 28 | 2020 | MGW | nultreden |
| 15.0019 - Middenhaag fase 3 | nieuwbouw | Emmermeer | 62 | 2021 | MGW | nultreden |

Verklaring bij de bovenstaande tabel.

EGW : eengezinswoningen

MGW : meergezinswoningen, gestapelde bouw

Nultreden : wonen, koken, slapen, douchen en toilet op dezelfde verdieping, woning is toegankelijk

We werken samen met de gemeente een voorstel uit omtrent de inzet van èn WMO gelden, èn de onderlinge afstemming daarover om het langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen te faciliteren.

Verbinding

Leefbaarheid

Woonvisie / Lokaal Akkoord:

Doel: Inwoners van de gemeente Emmen wonen in een prettige veilige omgeving

Dit betekent dat: er geen wijken of dorpen zijn die volgens de leefbarometer van BZK niet minstens ruim voldoende scores en geen achteruitgang in leefbaarheidsscores kent.

Tabel 7: Leefbaarheidsbudget

| Uitgaven leefbaarheid (bedragen x € 1.000,-) | Derden | Eigen personeel | Saldo |
|---|------------|-----------------|--------------|
| Woonmaatschappelijk werk | 189 | 464 | 653 |
| Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur | 131 | 45 | 176 |
| Schone woonomgeving/overlast/veiligheid | 289 | 318 | 607 |
| Totaal | 609 | 827 | 1.436 |

| | |
|--|-------|
| Aantal DAEB-woongelegenheden ultimo 2019 | 9.459 |
| Personele inzet (in fte's) | 10,4 |
| Gemiddelde uitgaven leefbaarheid per woongelegenheden (bedrag x € 1,-) | 152 |

In de nog op te stellen woon- en leefbaarheidsvisie per wijk en dorp worden doelen geformuleerd op het gebied van leefbaarheid en afspraken gemaakt welke inzet/bijdrage partijen daaraan leveren. Lefier stelt jaarlijks activiteitenplannen op die in het najaar worden besproken met de huurdersorganisatie en de gemeente. In dit activiteitenplan worden concrete projecten en bedragen genoemd ten aanzien van het verbeteren van de leefbaarheid in betreffende wijk of dorp. Van de gemeente verwachten we vanuit wederkerigheid een bijdrage aan leefbaarheidsactiviteiten van Lefier door tegelijkertijd in dezelfde gebieden aan de slag te gaan. We maken hier op wijkniveau concrete afspraken over in de gezamenlijk op te stellen woon- en leefbaarheidsvisies.

Het activiteitenplan voor 2019 wordt eind dit jaar als bijlage toegevoegd aan de prestatieafspraken 2019. Voor Nieuw-Weerdinge staat daarop in ieder geval een bijdrage (in tijd en geld) van Lefier aan de invulling van het braakliggend terrein in de oude bouw. De gemeente maakt samen met bewoners en Lefier een herinrichtingsplan voor dit gebied.

Toelichting uitgaven leefbaarheid

De lichte overschrijding van het wettelijk toegestane maximum van € 130 per DAEB-woning (prijsspeil 2019) heeft de volgende achtergrond.

Voor een beperkt deel worden nu ook de werkzaamheden van de vakmensen en verhuurmakelaars toegerekend aan de leefbaarheidsuitgaven. Door nieuwe administratieve regels van het ministerie zijn we verplicht om ook de daar bijbehorende overheadkosten van de personele inzet door te berekenen. Aangezien we het activiteitenbudget niet verder willen verlagen, komen de totale kosten nu iets hoger uit dan is toegestaan. De gemeente Emmen en de Huurdersfederatie gaan akkoord met de overschrijding van het wettelijk toegestane maximum.

Garantstelling financiering

Gemeente staat via een achtervang garant voor de opgenomen investeringen/projecten in de gemeente Emmen en de herfinanciering(en) van de corporatie zonder dat er een één op één koppeling is met projecten.

De financiering wordt geregeld in afzonderlijke leningen van maximaal € 10 miljoen.

Verzoeken voor garantstelling worden tijdig (minimaal 2 weken van te voren) bij de gemeente ingediend.